



Göteborgs Stad

2017-04-12
Diarienummer: 0632/ 16

Robin Pettersson
Telefon: 076-126 78 87
E-post:
robin.pettersson@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked för bostäder på Olivedal 6:36 inom stadsdelen Olivedal

Begäran avser: Planbesked

Ärendet

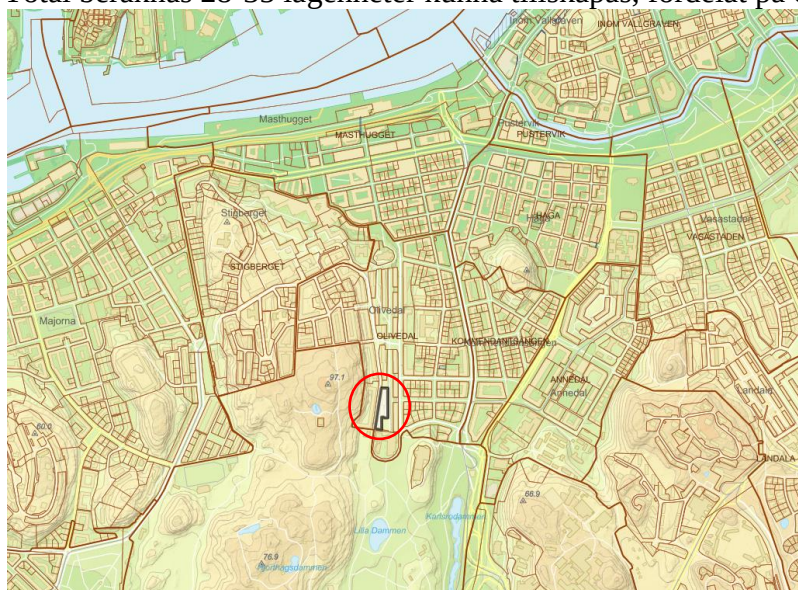
Inkom:	2016-08-29
Kompletta handlingar:	2017-04-13
SDN:	Majorna-Linné
Fastighet:	Olivedal 6:36
Sökande:	Holger Blomstrand Byggnads AB
Fastighetsägare:	Sökanden

Intressentens syfte

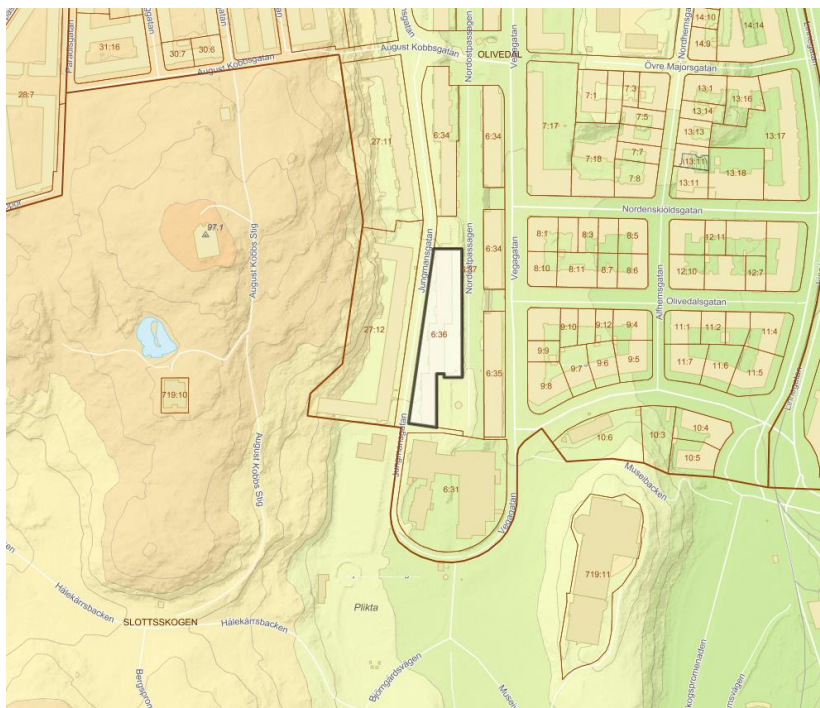
Syftet är att tillskapa nya bostadslägenheter genom påbyggnad av befintlig bebyggelse i två våningar.

Lägenheterna tillgängliggörs genom förlängning av befintliga hissar och trappor. Gestaltningen knyter an till byggnadens särart och strama formspråk.

Total beräknas 28-35 lägenheter kunna tillskapas, fördelat på ca 2000 BTA.



Orienteringskarta, staden



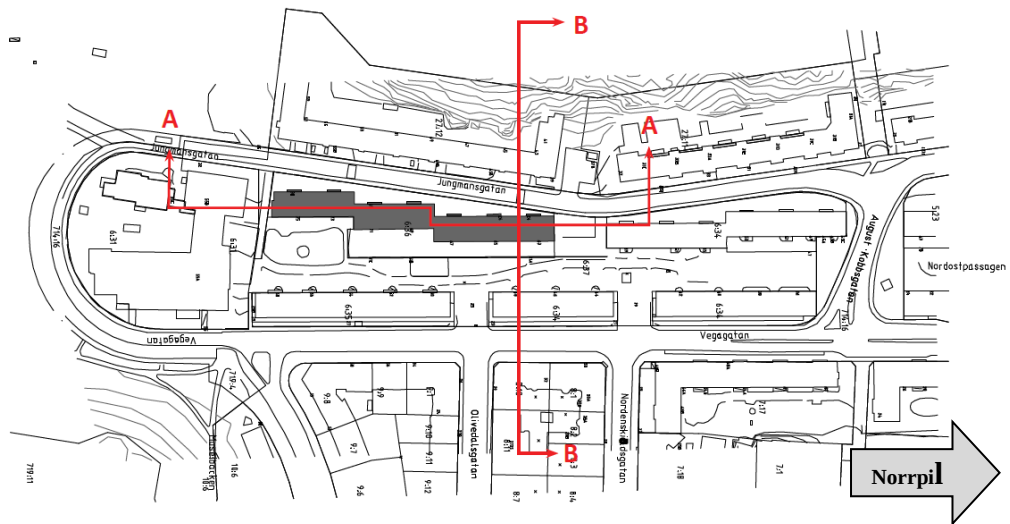
Orienteringskarta, området



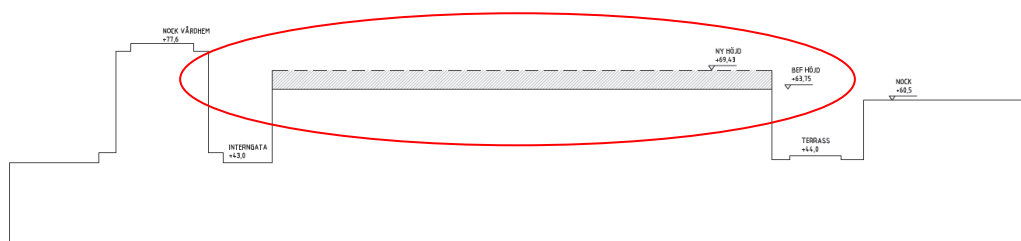
Foto; befintlig bebyggelse, UNIT Arkitektur AB



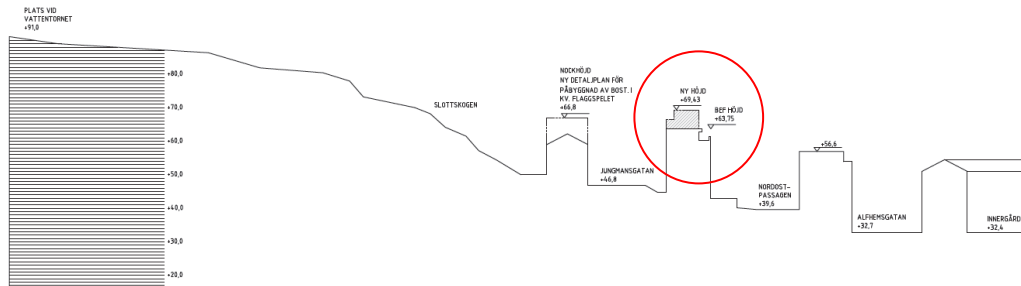
Illustration; föreslagen påbyggnad, UNIT Arkitektur AB



Situationsplan; föreslagen bebyggelse, UNIT Arkitektur AB



SEKTION A-A



Sektion A-A och B-B; Föreslagen bebyggelse, UNIT Arkitektur AB



Sektion; Föreslagen påbyggnad, UNIT Arkitektur AB

Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till *SDF Majorna-Linné, Geo-detaljplan; Stadsbyggnadskontoret, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Göteborgs energi* för eventuella synpunkter. Följande synpunkter har inkommit:

SDF Majorna-Linné

Förvaltningen ställer sig övervägande positiv till förslaget och tillskottet av bostäder som det innebär. Förvaltningen vill lyfta det stora behovet av ekonomiskt och fysiskt tillgängliga bostäder för äldre i området. Det finns även ett stort behov av större lägenheter för barnfamiljer. Möjligheten att tillföra sådana bostäder bör utredas i planförslaget.

Sammanhållen stad

Området domineras idag av bostadsrättslägenheter och tillskottet av hyreslägenheter är positivt. Området domineras av mindre lägenheter, liksom stadsdelen i stort, och förvaltningen vill påpeka behovet av större lägenheter i hela stadsdelen. I ansökan om planbesked står att målgruppen för de nya bostäderna är ”mindre familjer eller par”. Barnfamiljer som växer tenderar att flytta ifrån stadsdelen på grund av brist på större lägenheter. För att möjliggöra för barnfamiljer att bo kvar i området även när de växer vore tillskott av större lägenheter mycket positivt, samtidigt som det går i linje med översiktsplanens strategi att ”komplettera och blanda” i mellanstaden.

Nordostpassagen har idag en viss barriäreffekt på området då det är ett slutet område som vänder sig inåt. Möjligheten att luckra upp den effekten med tillskottet av nya bostäder bör utredas. För personer som har svårt att röra sig kan även större trafikleder, som Linnégatan och branta Nordhemsgatan, utgöra fysiska barriärer i området. Hänsyn bör tas till områdets sådana förutsättningar för att skapa så god tillgänglighet till området som möjligt för boende och besökare.

Samspel

Området rymmer många kommersiella mötesplatser i form av restauranger, caféer, barer och affärer. Slottsskogen är en viktig icke-kommersiell mötesplats för hela staden, men det finns en brist på mindre icke-kommersiella mötesplatser i bostadsnära läge. Tillförsel av sådana, t.ex. i form av banker, bostadsnära grönska eller gemensamhetslokaler, vore positiva tillskott.

Vardagsliv

Planområdet är välförsörjt av både service och kollektivtrafik. Ingen ytterligare service tillkommer med förslaget, men dess ökade tryck på befintlig service, till exempel förskolan, bör beaktas. Det råder hårt tryck på de befintliga förskolorna i området och det finns en brist på förskoleplatser. Tillskottet av bostäder för mindre familjer kan förväntas öka behovet av förskoleplatser. De förskolegårdar som finns i bostadshusens bottenvåningar idag har skuggiga och små gårdar. Hur de påverkas av en påbyggnad bör utredas vidare.

Det är populärt att cykla i stadsdelen och parkeringsplatser för cykel behövs, gärna regn- och stöldsäkra. Även parkeringsplatser för lastcyklar vore positivt då intresset för sådana ökar i stadsdelen. Det finns goda förutsättningar att bo i området utan bil, då tillgången till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar är god.

Identitet

Nordostpassagen har ett särpräglat uttryck och är ett område som tydligt urskiljer sig i sin omgivning. I ansökan om planbesked står att gestaltningen kommer att knyta an till byggnadens särart och strama formspråk, vilket är positivt för områdets identitet. Samtidigt är byggnaderna idag, med sin storskaliga och icke-uppbrutna form, en barriär i området vilket riskerar att förstärkas ytterligare med en påbyggnad.

Barnperspektiv

Barnperspektivet bör särskilt beaktas då målgruppen för bostäderna är familjer med yngre barn. Befintliga förskolor i området har ett hårt tryck och det finns en brist på förskoleplatser. Barns möjligheter att självständigt röra sig kring sin bostad på ett tryggt och säkert sätt behöver särskilt beaktas, då området ligger nära stora trafikbarriärer som Linnégatan och Linnéplatsen. Även tillgången till bostadsnära lek och rekreation bör bemötas i planarbetet, för både barn och äldre.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen önskar en diskussion kring vilken social komplexitetsnivå planen ska få och önskar vara delaktiga i en sådan diskussion. Förvaltningens preliminära bedömning är att planens sociala komplexitetsnivå bör vara 1, det vill säga den lägsta komplexitetsnivån på en skala från 1–4, då det är en liten plan med enbart bostäder som förväntas ha ringa påverkan på området och dess sociala förutsättningar. Planen ligger dock på en speciell plats i en central del av staden som har en särpräglad identitet, vilket är en aspekt som bör vägas in i diskussionen om val av social komplexitetsnivå. Dialog med boende och verksamheter i området bör vara en del i planarbetet om utredning visar att ett sådant behov finns, men är utifrån komplexitetsnivån ej nödvändigt.

Kretslopp och vatten

Ledningsutbyggnad

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät i Jungmansgatan. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver ändå utredas i ett senare skede. Genomförs planen behöver Kretslopp och vatten dessutom se över ledningskapaciteten med avseende på ett eventuellt behov av sprinklat vatten.

Dagvatten och skyfall

Planen ska sträva efter att minimera dagvattenavrinning och fördröjning och rening av dagvattnet ska lösas inom fastigheten enligt Kretslopp och vattens och miljöförvaltningens krav. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats.

Avfall

Fastighetsägaren behöver se till att tillräckliga ytor avsätts för att ta hand om avfall från tillkommande bostäder.

Geo-detaljplan; stadsbyggnadskontoret

I förprövningar utförs en förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet. Baserat på den förenklade kartavläsningen ses inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder på Olivedal 6:36 inom stadsdelen Olivedal (Nordostpassagen).

Kulturförvaltningen

De i ärendet aktuella byggnaderna ingår inte i stadens bevarandeprogram, medan det intilliggande Vegahemmet finns medtaget i kulturmiljöprogrammet Moderna Göteborg.

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot att ett planarbete påbörjas för det rubricerade ärendet.

Bedömning av begäran

Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* med beskrivningen *Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.*

Området ingår enligt översiktsplanen i *Centrala Göteborg – Innerstaden* och beskrivs bland annat som ett viktigt besöksmål. Förutom ett stort utbud av handel finns enligt översiktsplanen här ett stort antal arbetsplatser och bostäder samt undervisningslokaler för universitet och högskolor.

Inslaget av bostäder bidrar till att de centrala delarna av staden upplevs som en levande, blandad stadsmiljö.

Innerstaden ska enligt översiktsplanen kunna utvecklas och stärkas som en plats för handel, arbete, boende och förströelse. Genom att ge goda förutsättningar för evenemang, utbildning, kultur och turism kan ett levande centrum bibehållas och utvecklas. God regional tillgänglighet bör skapas genom att förbättra kommunikationerna inom och till centrum.

- Innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll.
- Funktioner såsom t.ex. evenemang, utbildning, kultur och bostäder ska rymmas i inne staden.
- Bostadsinnehållet bör öka.
- Kollektivtrafik, gående och cyklande ska prioriteras.
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn till dessa ska tas vid nybyggnation.
- Utformningen av ny arkitektur ska avvägas mot karaktären i den traditionella bebyggelsen.
- Parkerna ska värnas och utvecklas för rekreation och en hälsosam stadsmiljö.

Förslaget går i linje med översiktsplanen i frågor kring ökad täthet, ökat bostadsinnehåll, byggande i kollektivtrafiktäta områden och där med också i att öka innerstaden som plats för handel, arbete, boende och förströelse.

Platsen är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i Översiktsplanen, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande eller Bevarandeprogram för det moderna Göteborg. Förslaget bedöms därför ej påverka kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Förslaget bedöms heller inte påverka riksintresse för kulturmiljövården inom staden.

Gällande detaljplan F3113 anger *bostadsändamål, dock får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta*

lämpligt. Högst 5graders taklutning mot horisontalplanet.

Byggnaden är också betecknad med S där byggnader i sådana fall, där möjlighet till sammanbyggnad föreligger, endast får uppföras sammanbyggda.

Genomförandetiden har gått ut.

Enligt *Mål och inriktningsdokument för Göteborgs stads budget 2017* ska bostadsbristen byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.

Förslaget går i linje med *Göteborgs stads budget 2017* vad det gäller bostäder generellt samt intentionen i att bygga mindre hyresrätter.

Stadsmiljö

Nordostpassagen är en tidstypisk miljö för 1960- och 1970-talen. Området är planerat som ett sammanhängande område med en bilfri zon mellan byggnaderna. Bebyggelsen följer i stort samma formspråk med fasader av betongelement, inskjutna balkonger och platta tak men i detalj finns små avvikelser inom området.

Vissa av Nordostpassagens byggnader har på senare år byggts på med en indragen våning.



Befintlig påbyggnad i området; indragen våning

I området finns matbutik, förskola, kiosk etc. vilket bidrar till att området är aktivt även under arbetstid. Området domineras dock av bostadsbebyggelse både på kvarternivå men också på områdesnivå. Stadslivet intensifieras mer och mer i riktning mot Linnéplatsen och Linnégatan med dess butiker, restauranger, kollektivtrafik och arbetsplatser. Föreslagen bebyggelse påverkar inte förutsättningarna i stort men kan bidra till utökat underlag för urbana verksamheter i området vilket är positivt. Föreslagen bebyggelse kan påverka läsbarheten av den tidstypiska miljön inom Nordostpassagen. Frågan bör studeras vidare i eventuell detaljplaneprocess.

Trafik och parkering

Närmsta hållplats är Vegagatan (ca 70-350m) som trafikeras med buss 60 samt Linéplatsen (ca 300-600m) som trafikeras med flera buss- och spårvagnslinjer.

Inom området finns flertalet förskolor som kan nå enkelt till fots och med cykel. Nordhemsskolan (F-9), Oscar Fredriksskolan (F-6) samt Ryska skolan (F-5) ligger inom gångavstånd och kan nås via befintliga gångvägar till stora delar skyddade från övrig trafik. För att nå Nordhemsskolan behöver barn korsa Vegagatan vid en punkt.

Cykelparkering finns inom området i befintliga byggnader. Tillgången på cykelvägar är god.

101 stycken bilparkeringsplatser för aktuell fastighet finns inom befintliga parkeringsgarage under befintlig bostadsgård vilka bedöms som tillräckliga för både befintliga och tillkommande bostäder.

Teknisk försörjning och mark

Ledningsutbyggnad

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät i Jungmansgatan. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver ändå utredas i ett senare skede. Genomförs planen behövs dessutom en översyn av ledningskapaciteten med avseende på ett eventuellt behov av sprinklat vatten.

Dagvatten och skyfall

Planen ska sträva efter att minimera dagvattenavrinning och fördröjning och rening av dagvattnet ska lösas inom fastigheten enligt Kretslopp och vattens och miljöförvaltningens krav. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats.

Avfall

Fastighetsägaren behöver se till att tillräckliga ytor avsätts för att ta hand om avfall från tillkommande bostäder.

Markförhållanden: Baserat på förenklad kartavläsningen bedöms idag inga geotekniska hinder finnas för att ge ett positivt planbesked för bostäder på Olivedal 6:36 inom stadsdelen Olivedal (Nordostpassagen).

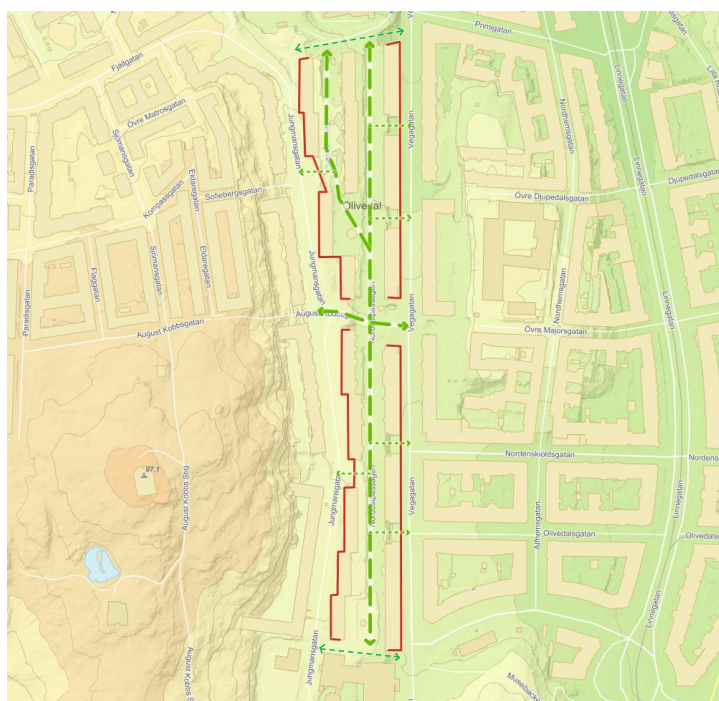
Befintliga byggnader är grundlagda på berg och klarar påbyggnad med lätta material. Detta enligt rapporten "*Utlåtande av bärförmåga hos befintliga byggnader och möjligheten för påbyggnad för ytterligare 2 våningar*" av COWI AB, 2017-04-10. En geoteknisk utredning och en mer detaljerad dimensionskontroll bör dock utföras i ett eventuellt detaljplanearbete.

Sociala aspekter

Sammanhållen stad

Nordostpassagen som bostadsområde upplevs som en sammanhållen enhet i och med dess användning och enhetliga och tidstypiska utformning. Området i sig, relativt till omkringliggande och mer finmaskiga kvartersstruktur, skapar dock till viss del en barriäreffekt mellan sig själv och omgivningen samt mellan andra bebyggelseområden i det större sammanhanget eftersom lamellhusen sammanbyggs (enligt gällande

Föreslagen bebyggelse påverkar inte dessa förutsättningar mer än i själva tillskottet av bostäder vilket dock kan bidra till fler människor i rörelse, vilket i förlängningen också skulle kunna innebära ett ökat folkliv i området. Fler människor i rörelse skulle också kunna skapa synergieffekter i form av ökat underlag för fler urbana verksamheter, ökad trygghet etc. vilket skulle vara positivt för hela stadsdelen. Förslaget bidrar därmed också till att öka funktionsblandningen i området. Förslaget bidrar inte nämnvärt till en mer sammanhållen stad, eller till att minska segregation. Områdets förutsättningar är i övrigt svåra att påverka genom utveckling av enskilda byggnader.



Sampel

Tillgången till gröna friytor bedöms som goda men kan behöva kompletteras på kvartersnivå i form av mindre grönytor.

I den aktuella fastigheten finns hyresrätter och förskola. Inom hela Nordostpassagen finns idag både hyresrätter och bostadsrätter. Området präglas till stora delar av bostadsbebyggelse men även förskolor, kiosk och mataffär finns inrymda i bebyggelsen. Längs med Vegagatan finns ytterligare verksamheter i bottenplan så som fotvård, vandrarhem etc. Fasaden upplevs dock till större delen som stängd. I det större sammanhanget finns även skolor, butiker och restauranger.

Den tilltänkta bebyggelsen bedöms skapa en högre täthet vilket kan leda till ett utökat folkliv och fler mänskliga aktiviteter i området och som kan ge positiva effekter på människors sociala liv.

De boende bedöms på ett enkelt sätt kunna nå olika målpunkter i vardagen med stort serviceutbud och kollektivtrafik inom korta avstånd.

Föreslagen bebyggelse bedöms dock kunna öka trycket på befintliga förskolor som redan idag är mycket stort.

Identitet

Platsen präglas idag mycket av gården/stråket som löper mellan byggnaderna i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen i sig är också identitetsskapande med sin tydliga och sammanhängande utformning med ideal från 1960- och 1970-talen. I angränsning till området står även Stiftelsen Vegahusen, med sin högre byggnadshöjd och kopparförsedda fasad, som också bidrar till identitetsskapande, och en tydlig avslutning på Nordostpassagen som område.

Föreslagen påbyggnad bedöms kunna försvåra läsbarheten av den tidstypiska och idag enhetliga bebyggelsen. Detta bör studeras vidare i en eventuell detaljplanprocess.

Hälsa och säkerhet

Barn har i området goda möjligheter att ta sig till förskola, skola, kompisar etc. på egen hand via befintliga gångvägar. Inom området finns en stor trafikfri zon som löper som ett stråk genom hela Nordostpassagen och fungerar både för rörelse och för uppehålle.

Gården har även till stora delar låga bullervärden.

Bottenplan och kringliggande mark för exempelvis förträdgård och förskola är skuggiga. Föreslagen bebyggelse tenderar att göra närmiljön ännu mer skuggig. Gällande detaljplan bedöms som väl avvägd i frågor kring sol-förhållanden.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Förslaget bedöms i detta skede inte medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Projektet bedöms preliminärt inte förläda betydande miljöpåverkan.

Trafikbuller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden för bostäder.

Samband och beroenden

Inga andra projekt pågår i närområdet som har betydelse för genomförandet.

Genomförande

Utifrån befintligt kunskapsunderlag bedöms projektet som genomförbart ur fastighetsrättsligt perspektiv och utifrån vilka konsekvenser som bedöms kunna uppstå.

En detaljplaneprocess bedöms kunna hanteras utan större resurser inom staden eftersom detaljplanen är en mindre komplettering av redan befintlig bebyggelse där knäckfrågorna är få. Projektet bedöms, vid ett genomförande, inte bidra till några direkta förändringar i bebyggelsestruktur eller boendemiljö som kan resultera i större strategiska frågor på övergripande nivå.

En detaljplan kan med fördel inrymma fler fastigheter och fler byggnader för att kunna pröva möjligheten att utforma området med ett samlat grepp. En sådan hantering skulle kunna få skalfördelar i arbetet men också större måluppfyllelse enligt prioriteringsgrunden. Detta under förutsättning att det bedöms som lämpligt att komplettera fler byggnader i närområdet.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. / Planen finansieras med kommunbidrag.

Beslutsgrund

Föreslagen bebyggelse är belägen inom Fastigheten Olivedal 6:36, Nordostpassagen och innehåller ca 28-35 nya lägenheter fördelat över en påbyggnad av befintliga byggnader och två plan.

Förslaget går i linje med översiktsplanen i frågor kring ökad täthet, ökat bostadsinnehåll, byggande i kollektivtrafiktäta områden och där med också i att öka innerstaden som plats för handel, arbete, boende och förströelse.

Platsen är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i Översiktsplanen, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande eller Bevarandeprogram för det moderna Göteborg. Förslaget bedöms inte påverka kulturvärden inom stadsdelen och heller inte riksintresse för kulturmiljövården inom staden.

Förslaget går i linje med *Göteborgs stads budget 2017* vad det gäller bostäder generellt samt intentionen i att bygga mindre hyresrätter.

Nya bostäder bedöms kunna bidra till fler människor i rörelse, utökat folkliv och utökat underlag för fler urbana verksamheter, ökad trygghet etc. vilket skulle vara positivt. Förslaget bidrar därmed också till att öka funktionsblandningen i området.

Förslaget kan påverka läsbarheten av den tidstypiska och enhetliga miljön vilket bedöms som negativt. Frågan bör studeras vidare i eventuellt planarbete.

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna göra närmiljön mer skuggig.

Föreslagen bebyggelse bedöms kunna uppfylla kraven vad det gäller trafikbuller.

Förslaget bidrar till att öka funktionsblandningen i området genom utökat folkliv, underlag för urbana verksamheter, trygghet etc. Förslaget bidrar därför också till en mer sammanhållen stad, och till viss del till att minska segregation, dock i liten skala på grund av projektets mindre storlek.

En detaljplan kan med fördel inrymma fler fastigheter och fler byggnader för att kunna pröva möjligheten att utforma området med ett samlat grepp. En sådan hantering skulle kunna få skalfördelar i arbetet men också större måluppfyllelse enligt prioriteringsgrunden vid ett genomförande. Detta under förutsättning att det bedöms som lämpligt att komplettera fler byggnader i närområdet.

Slutsats: kommunens motivering för planbesked

Förslaget går i linje med översiktsplanen i frågor kring ökad täthet, ökat bostadsinnehåll, byggande i kollektivtrafiktäta områden och där med också i att öka innerstaden som plats för handel, arbete, boende och förströelse.

Förslaget går i linje med *Göteborgs stads budget 2017* vad det gäller bostäder samt intentionen i att bygga mindre hyresrätter.

Nya bostäder bedöms kunna bidra till fler människor i rörelse, vilket i förlängningen också bedöms medföra ett ökat folkliv, ökat underlag för fler urbana verksamheter och ökad funktionsblandningen i området.

Förslag till beslut

Planbesked	Positivt
------------	----------

Startplaneår: 2021

Robin Pettersson

Planarkitekt