



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-02

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF- 2023-00636,
(LIS diarienummer 1073/21)

Handläggare

Joel Andersson

Telefon: 031-368 17 04

E-post:

joel.elias.andersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för småhus, förskola och BmSS vid Dagdroppegatan (Biskopsgården 830:902) inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för småhus, förskola och BmSS vid Dagdroppegatan (Biskopsgården 830:902) inom stadsdelen Biskopsgården
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2-4 år.

Sammanfattning

En utveckling på platsen bedöms vara lämplig att pröva i en detaljplan.

Ansökan strider delvis mot gällande översiktsplan. I denna står det beskrivet att byggnande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas inom planområdet.

Arbete med planprogram för Biskopsgården pågår och områdets förutsättningar för utveckling har analyserats på en utförligare nivå än i den nya översiktsplanen. Ett planarbete bör vara förankrat i och utgå från programmet och dess inriktningar. Programmet anger att området ska utvecklas till en nära och trygg stadsdel med en ökad social hållbarhet genom att knyta bostadsområden närmare varandra och skapa en sammanhängande stadsväv utan påtagliga barriärer. Förslaget omfattar endast småhus vilket kan vara positivt för området men kommer att behöva studeras vidare inom ett planarbete och kan då komma att förändras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Vid remittering ansåg Trafikkontoret att de kan i nuläget inte se att exploateringsekonomi kommer att kunna finansiera utbyggnaden av eventuell kommunal infrastruktur i denna exploatering. Trafikkontoret ser inte att de åtgärder som faller inom deras ansvarsområde är finansierade och att det därför inte är realistiskt att verkställa exploateringen utan stora skattefinansierade investeringar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Området ligger inom Svarte Mosseområdet som sträcker sig från Volvo i Torslanda och vidare norr mot Björlandavägen. Området övergår sedan i Klare mosse och Hisingsparken. Det gör att planområdet ligger inom en viktig grön korridor för både djurliv, växtliv och människor. En översiktlig naturvärdesinventering behöver göras och visa på hur bebyggelse och bostadsmiljö kan anpassas till den gröna kilen mellan Svarte mosse, Klare mosse och Hisingsparken. Områdets gröna kvalitéer behöver värderas och tas tillvara vid ett planarbete.

Föreslagen exploatering innebär ett ingrepp i Svarte Mosseområdet och att dess storlek minskar jämfört med idag. Detta har ställts mot strategin att bygga samman bostadsområden i syfte att öka tryggheten och minska segregationen och tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

För att lyckas uppnå en nära, sammanhållen och robust stad har Stadsbyggnadsförvaltningen ett pågående programarbete för Biskopsgården. I programmet redovisas grönområden som bedöms lämpliga att exploatera och vilken grönska som är viktig att bevara. Det bedöms som nödvändigt att gå in i vissa utpekade grönområden och fysiskt bygga samman bostadsområden.

Bedömning ur social dimension

En utveckling med bostäder, förskola och BmSS bedöms bidra positivt till Biskopsgården. Den kommunala servicenivån är låg i förhållande till antal boende. I pågående program för Biskopsgården lyfts att en utveckling av kommunal service är en avgörande faktor för att få till en positiv utveckling för området. Den föreslagna utvecklingen med småhus kan bidra en ökad blandning av boende och upplåtelseformer vilket är viktigt utifrån att Biskopsgården bedöms vara segregat idag.

Exploateringen skulle innebära en utveckling i ett kollektivtrafikhärläge med goda kopplingar och möjlighet till cykelpendling via bland annat Björlandavägen, Hjalmar Brantingsgatan och Älvsborgsbron.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. I det tidiga skedet som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i norra delen av stadsdelen Biskopsgården inom primärområde Länsmansgården. Marken används idag för grön- och rekreationsytor.

Förfrågan utgår från det pågående programarbetet för Biskopsgården och föreslår 47 nya småhus samt sex avdelningar förskola och ett bmss med sex lägenheter inom den kommunägda fastigheten Biskopsgården 830:902.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger för hela området enligt ansökan: *Svarte mosse är en befintlig stadsdelspark som föreslås utvecklas till stadspark. Naturområdet kan utvecklas med kvaliteter, upplevelser och aktiviteter. Dess karaktär och profil utvecklas och förstärks och kopplingen till Hisingsparken förtydligas. Entréerna utvecklas och förtydligas.* Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Översiktsplanen anger även *Skyddszon runt större kraftledning* inom området. Befintlig kraftledning med ledningsrätt för systemspänning av högst 130 kV är belägen i närheten eller över av den tänka bebyggelsen. Översiktsplanens rekommendationer för bebyggelse i närheten av ledningen är minst 50 meter i skyddsavstånd.

Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 anger att aktuell fastighet ligger inom *Prioriterade utbyggnadsområden* (Wieselgrensplatsen–Biskopsgården).

Grönstrategi för en tät och grön stad anger att föreslagen bebyggelse angränsar till och ligger inom en grön korridor som kopplar samman Svarte mosse, Klare mosse och Hisingsparken.

Planprogram för Biskopsgården Har varit ute på samråd under sommaren 2022 och förväntas godkännas under Q2 2023. Programmet föreslår en utveckling med bostäder och förskola för området.

Gällande detaljplan akt 2-3057 anger allmänplats; park.

Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2007-02-20 Godkännande av Program för Biskopsgården, Tillägg av bostäder, Förstärkning av stadsstruktur.

2017-12-19 att godkänna startplan för 2018 som ärendet *Planprogram för Biskopsgården* ingår i.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En utveckling på platsen bedöms vara lämplig att pröva i en detaljplan. Ansökan strider delvis mot gällande översiktsplan. I denna står det beskrivet att byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas inom planområdet.

Arbetet med planprogrammet pågår och områdets förutsättningar för utveckling har analyserats på en utförligare nivå än i den nya översiktsplanen. Ett planarbete bör vara förankrat i och utgå från programmet och dess inriktningar. Programmet anger att området ska utvecklas till en nära och trygg stadsdel med en ökad social hållbarhet genom att knyta bostadsområden närmare varandra och skapa en sammanhängande stadsväv utan påtagliga barriärer. Det ska vara enklare och attraktivare att röra sig till fots och med cykel både inom stadsdelen och till/från angränsande stadsdelar och centralare delar av Göteborg. Ansökan stämmer inte med programmets intention om trädgårdsstad, relativt hög täthet och en kvartersbebyggelse som stöttar viktiga stråk varför strukturen kommer att behöva bearbetas inom planarbetet. Förslaget omfattar endast småhus vilket kan vara positivt för området men även det kommer att behöva studeras vidare inom ett planarbete och kan då komma att förändras.

Området för planbesked bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett eventuellt planarbete är beroende av det pågående programmet för Biskopsgården. planarbetet bör utformas på ett sätt som bejaktar programmets intentioner och de områden som där bedöms som lämpliga att gå vidare med. Arbete med planprogrammet pågår. En eventuell detaljplan får inte föregå programmet.

Förslaget strider mot översiktsplanen men överensstämmer med pågående program för biskopsgården. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att programmet har kunnat analysera områdets förutsättningar och utvecklingsmöjligheter på en mer detaljerad nivå än vad översiktsplanen kan, och föreslår därför att programmets inriktning följs.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan