



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-03-18

Diarienummer 5928/11

Handläggare

Lea-Vanessa Lohr

Telefon: 031-368 13 24

E-post: lea-vanessa.lohr@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för bostäder vid Nya Carlbergsgatan inom stadsdelarna Gårda samt Bö

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Planbeskedsansökan syftar till att pröva möjligheten till att tillskapa ca 250 bostäder i ett område vid Nya Carlbergsgatan.

Den föreslagna platsen ligger i den nordvästra delen av Överåsparken, i förlängningen av Carlbergsgatan i gränsen mellan stadsdelarna Gårda samt Bö, och tillhör SDN-område Örgryte-Härlanda. Marken består i dagsläget huvudsakligen av natur.

Området är planlagt som allmän plats: park. I översiktsplanen är området markerat som område med särskilt stora värden för friluftsliv och som strövområde.

Området är sedan tidigare markanvisat till Förvaltnings AB Framtiden.

Ekonomiska konsekvenser

För att kunna angöra de nya bostäderna behövs en ny gata byggas (från norr som förlängning av Skogshydegatan). För att tillskapa denna gata krävs intrång i fastigheten BÖ 79:24 (förskola). Detta skulle medföra att en mindre byggnad behöver flyttas samt att förskolegården behöver göras om samt ev. utökas.

Barnperspektivet

Det är ett prioriterat mål inom Göteborg Stad ”att stärka kvaliteten i förskolan genom fortsatt utbyggnad av nya förskolelokaler och genom att minska barngruppernas storlek, i synnerhet för de yngre barnen. Alla barn som vistas i Göteborg ska ges möjlighet att gå i förskola”. I samband med handläggandet av planbeskedet behöver därför behovet av förskola inom området utredas. Beroende av behovet ser fastighetskontoret positivt på att utbildningslokaler inkluderas i den i planbeskedet föreslagna bebyggelsen.

Ytan för den befintliga förskolans utemiljö minskar till följd av intrånget vid tillskapandet av en ny angöringsgata. Detta bör dock kunna lösas genom att utöka tomten åt väster eller norr då det är kommunägd mark åt båda riktningarna.

Jämställdhetsperspektivet

En ökad tillgång till bostäder spelar en viktig roll i att bygga en jämlik, jämställd och hållbar stad.

Mångfaldsperspektivet

Om området bebyggs bidrar detta till att en ökad variation av bostäder i stadsdelen skapas. Detta ger fler möjligheten att bo i området, vilket ger underlag för ökad mångfald och bedöms som positivt för alla grupper i samhället.

Miljöperspektivet

Läget är påverkat av både risk, buller och i vissa delar försämrade luftkvalitet. Hur detta påverkar den föreslagna bebyggelsen behöver fortsatt undersökas.

Omvärldsperspektivet

Området är planlagt som allmän plats: park. I översiktsplanen är området markerat som område med särskilt stora värden för friluftsliv och som strövområde. Den föreslagna exploateringen bedöms därför medföra krav på kompensationsåtgärder i någon form.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit något skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i den här frågan.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Skisser

Prokollsutdrag

Gunnar.Persson@framtiden.se

Ärendet

Fastighetsnämnden markanvisade, 2016-04-25, aktuellt område vid Nya Carlbergsgatan till Förvaltnings AB Framtiden. Området bedöms kunna innehålla ca 250 bostäder i flerbostadshus. Mot bakgrund av markanvisningen föreslår fastighetskontoret att den föreslagna bebyggelsen prövas genom att en ansökan om planbesked för området lämnas in till Byggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden gav, 2016-04-25, kontoret, genom ett yrkande, i uppdrag att markanvisa ett område vid Nya Carlbergsgatan till Förvaltnings AB Framtiden. Området bedöms kunna innehålla ca 250 bostäder i flerbostadshus.

Den föreslagna platsen ligger i den nordvästra delen av Överåsparken, i förlängningen av Carlbergsgatan i gränsen mellan stadsdelarna Gårda samt Bö, och tillhör SDN-område Örgryte-Härlanda. Marken består i dagsläget huvudsakligen av natur.

Området omfattar del av fastigheterna Gårda 744:554, Bö 750:801 och Bö 79:24 samt mindre del av fastigheterna Gårda 744:278 och Bö 79:22. Alla berörda fastigheter ägs av Göteborgs kommun.

Området är planlagt som allmän plats: park. I översiktsplanen är området markerat som område med särskilt stora värden för friluftsliv och som strövområde. I områdets östra del finns en järnvägstunnel, denna är klassad som riksintresse för Järnväg under mark.

Läget är, på grund av sin närhet till E6, påverkat av både risk, buller och i vissa delar försämrad luftkvalitet. Utöver detta finns en underjordisk bergrumsanläggning inom området. Hur dessa faktorer påverkar den föreslagna bebyggelsen behöver fortsatt undersökas.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Fastighetsnämnden beslutade 2016-04-25 § 115, diarienummer 1825/16, att markanvisa området till Förvaltnings AB Framtiden, samt att ge fastighetsdirektören i uppdrag att beställa planläggning av området. Mot bakgrund av detta beslut föreslår fastighetskontoret att en ansökan om planbesked för området lämnas in till Byggnadsnämnden.

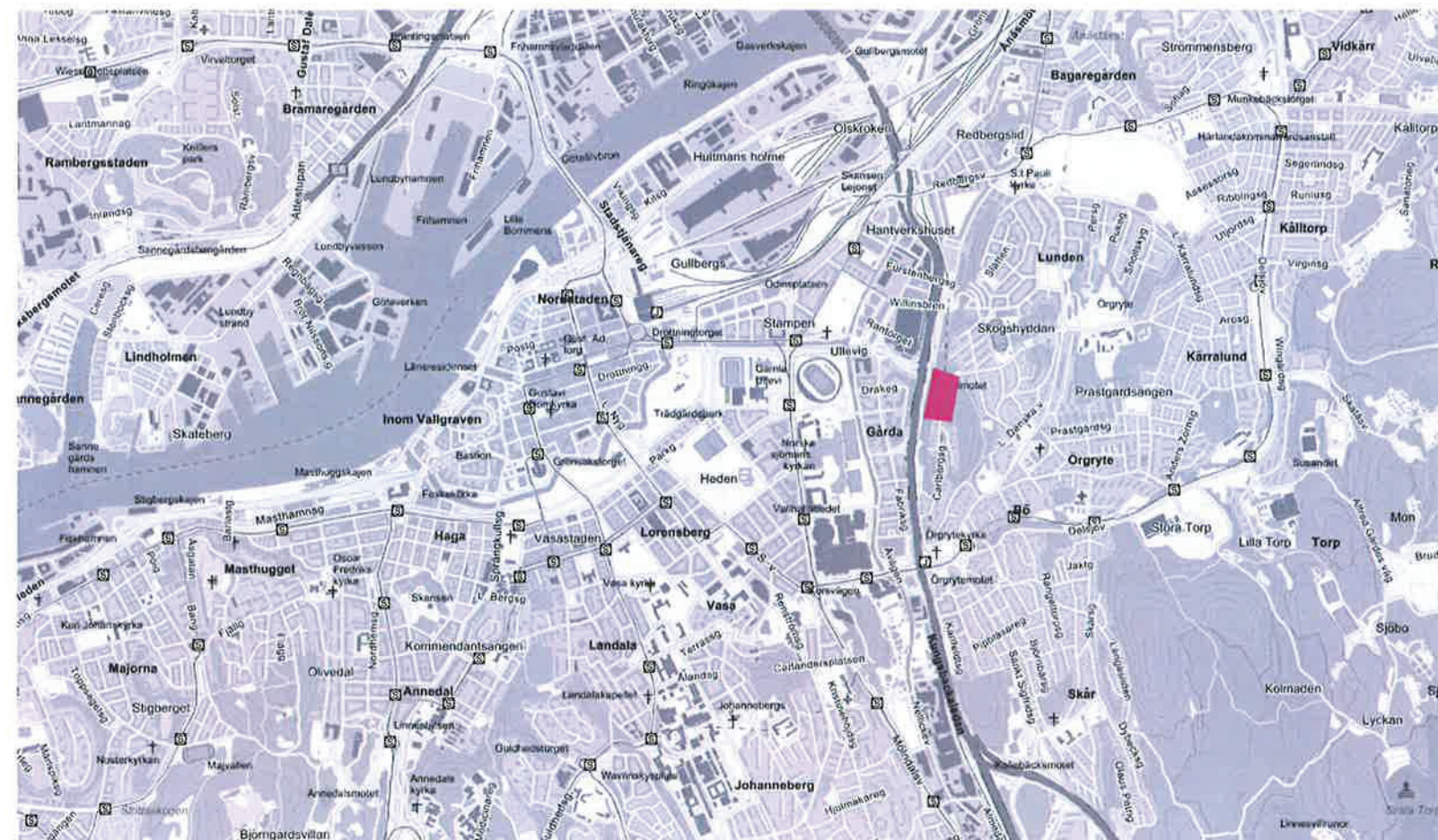
I samband med handläggandet av planbeskedet behöver även utredas på vilket sätt behovet av förskola inom området lämpligast löses.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Detalj-karta





NYA CARLBERGSGATAN

SKISSUTREDNING 2014.08.19



MM fastigheter ab

FLYGBILD



FLYGBILD & ANALYS SKALA 1:5000

LÄGE & FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE MELLAN TRAFIKSTRÅK OCH BOSTADSOMRÅDE

BULLERPROBLEMATIK FRÅN E20

SKOGSOMRÅDE MED BRANTA NIVÅSKILLNADER

FIN UTSIKT MOT STAN

FÖRSLAG

> NYTT BOSTADSOMRÅDE MED BÅDE LAMELLHUS,
PUNKTHUS OCH STADSVILLOR

BULLERNIVÅER RESPEKTERAS



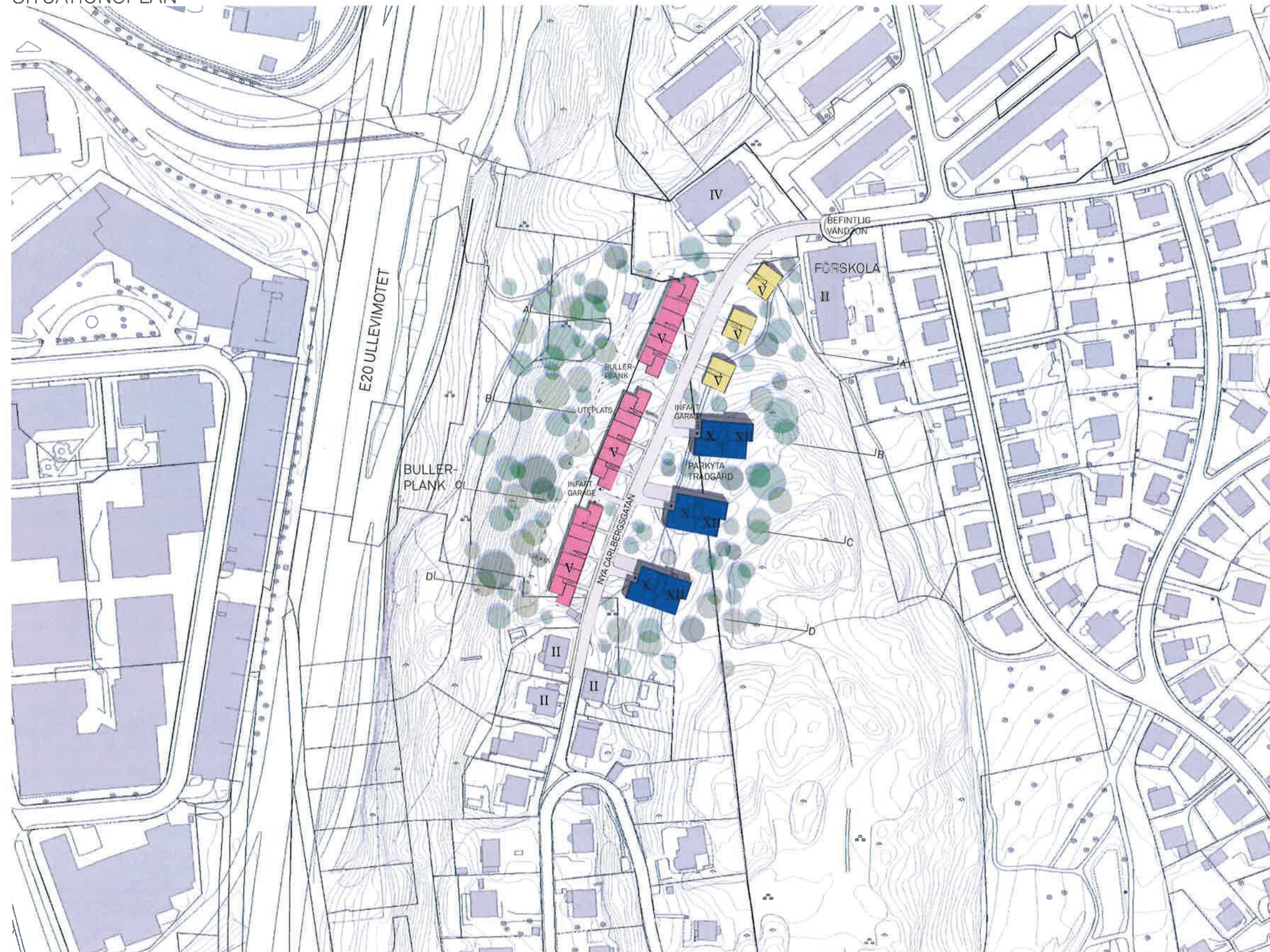
MM fastigheter ab

NYA CARLBERGSGATAN

SKISSUTREDNING

2014.08.19

SITUATIONSPLAN



SITUATIONSPLAN SKALA 1:2000

IDÉSKISS BOSTÄDER

BOSTÄDER

- > LAMELLHUS
5 VÅN 120-130 LGH
- > PUNKTHUS
10-12 VÅN 130-140 LGH
- > STADSVILLA
5 VÅN 25 LGH

TOTALT 280-300 LGH

PARKERING

- > PUNKTHUS 10-12 VÅN
KRAV PÅ 20 PLATSER/PUNKTHUS
PARKERING I NEDRE VÅN
- > LAMELLHUS 5 VÅN
KRAV PÅ CA 50 PLATSER
PARKERING I KÄLLARGARAGE

PARKERINGSTAL 0,5 PLATS/LGH
PARKERING LÄNGS GATAN MÖJLIG

BULLER

- > BULLER FRÅN E20 REDUCERAS MED
HJÄLP AV BULLERPLANK

HUSHÖJDER STYRS AV BULLERPLANK

- LAMELLHUS 5 VÅN
- PUNKTHUS 10-12 VÅN
- STADSVILLA 5 VÅN
- BEF. BEBYGGELSE



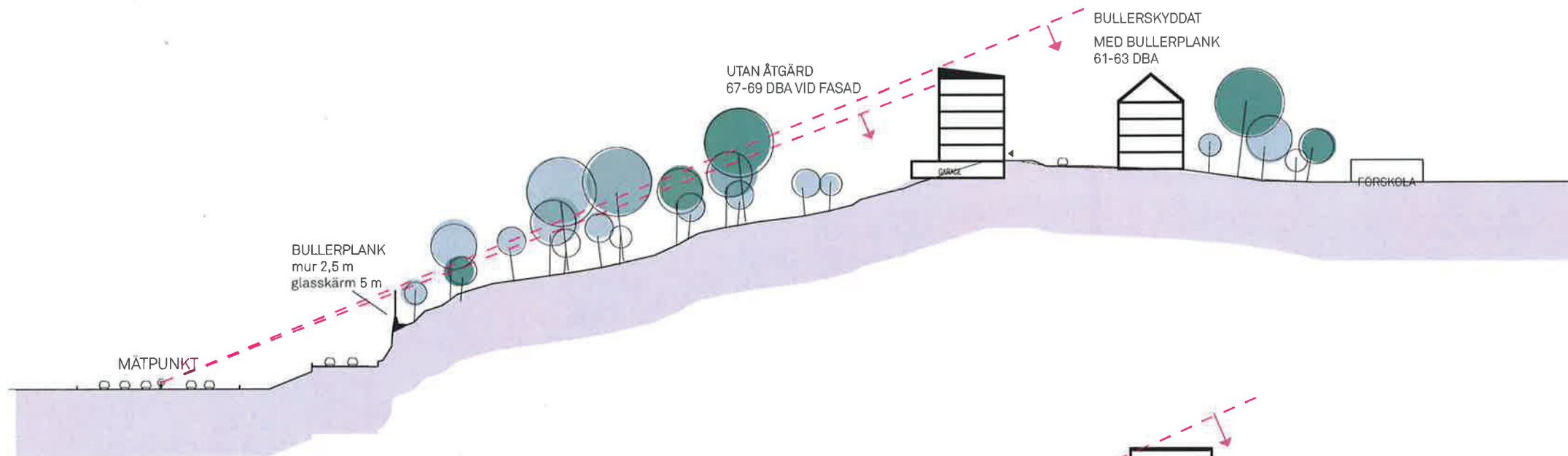
MM fastigheter ab

NYA CARLBERGSGATAN

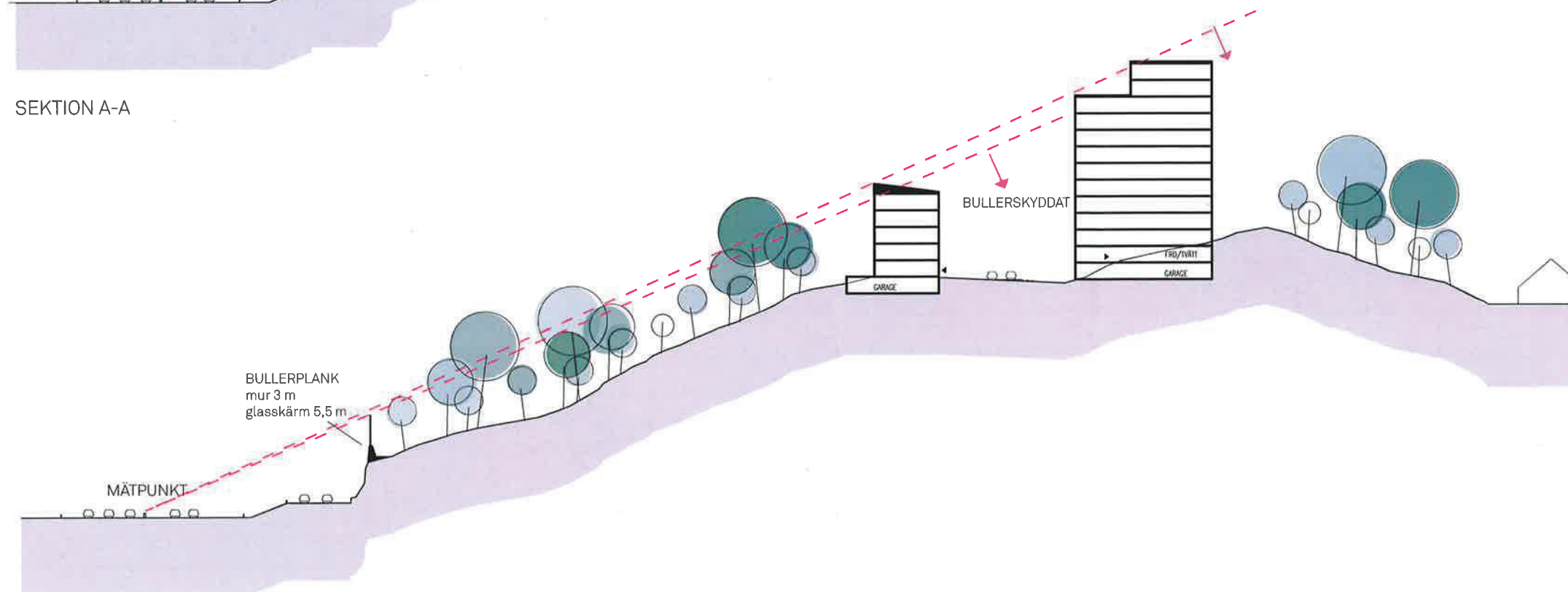
SKISSUTREDNING

2014.08.19

PRINCIPSEKTIONER

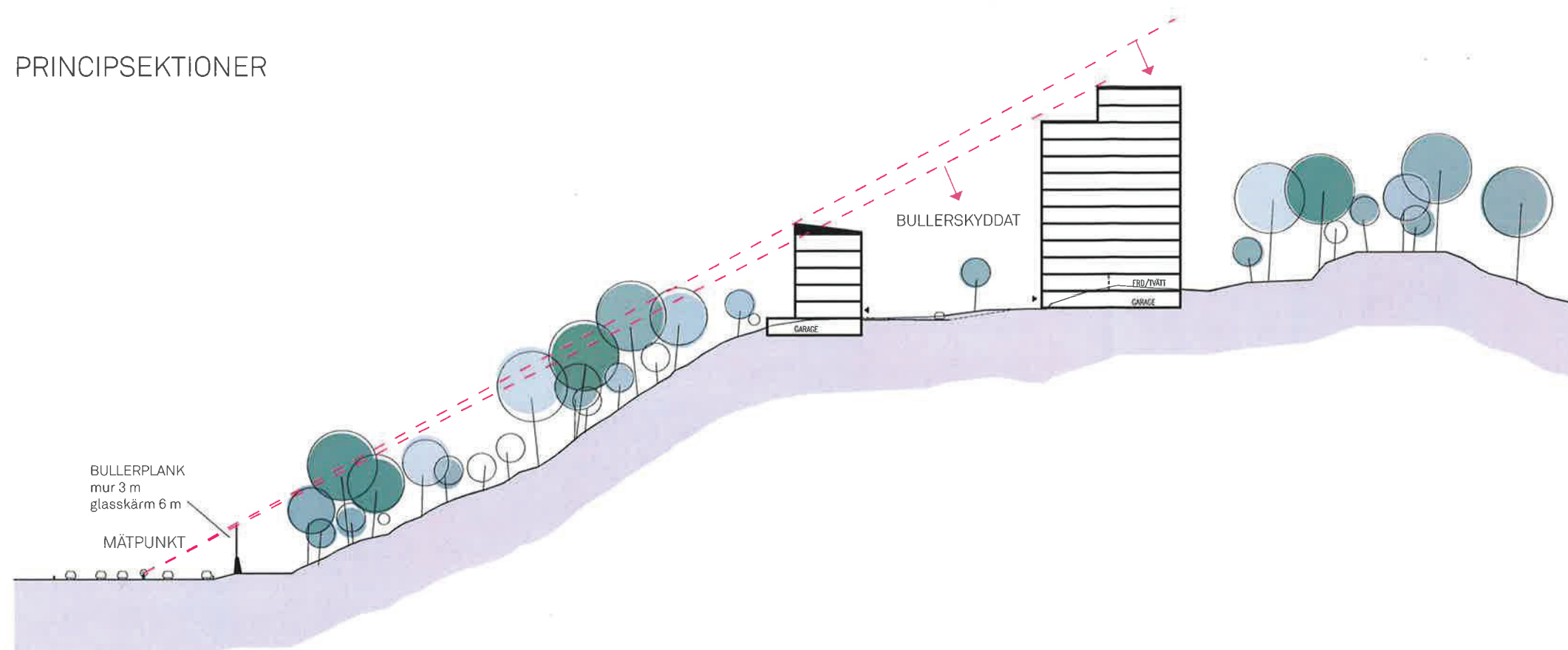


SEKTION A-A



SEKTION B-B

PRINCIPSEKTIONER



SEKTION C-C



SEKTION D-D

SEKTIONER 1:1000



MM fastigheter ab

NYA CARLBERGSGATAN

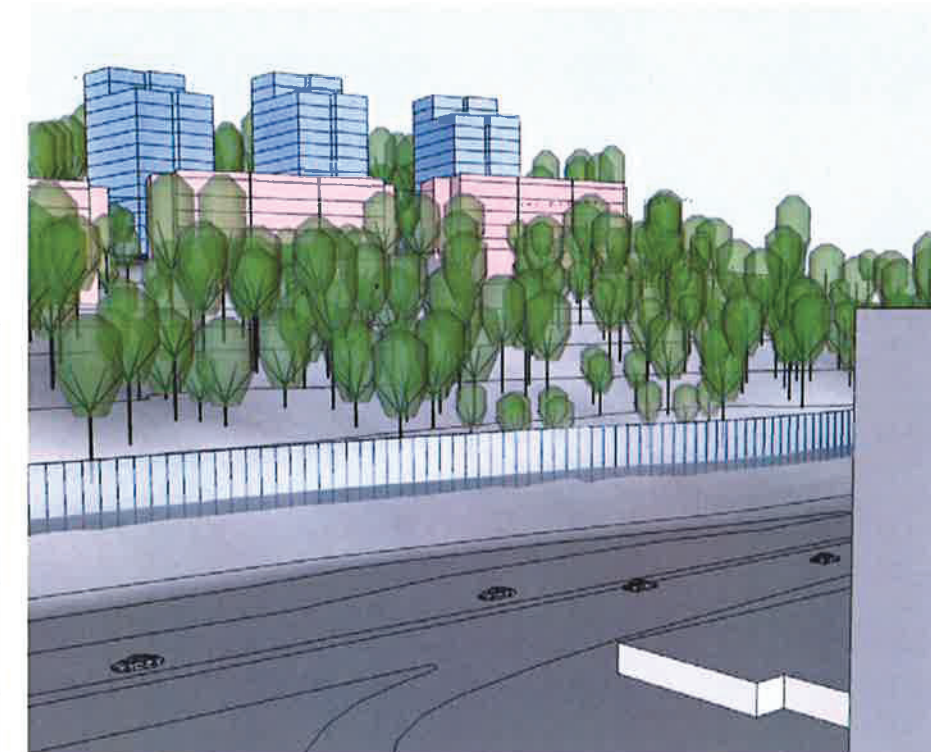
SKISSUTREDNING

2014.08.19

5 / 6



FÅGELPERSPEKTIV FRÅN NORDVÄST



PERSPEKTIV FRÅN VÄST



GATUVY FRÅN SÖDER



GATUVY FRÅN NORR



MM fastigheter ab

NYA CARLBERGSGATAN

SKISSUTREDNING

2014.08.19