



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-07-11

BN 2017-08-29

Diarienummer 1429/15

Planavdelningen

Maria Lejon

Telefon 031-368 18 49

E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder och skola vid Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan inom stadsdelen Sävenäs och Delsjön, en del av BoStad2021

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att låta granska detaljplan för bostäder och skola vid Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan, inom stadsdelen Sävenäs och Delsjön, en del av BoStad2021

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för komplettering av bostadsbebyggelse samt etablering av en skola samt utbyggnad av befintlig förskola. Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 320 lägenheter i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter. Även två BmSS-boenden planeras i området, ett fristående och ett integrerat i flerbostadshus. Centrumändamål möjliggörs längs med Smörslottsgatan. En skola för årskurserna F-9 med cirka 550 elever föreslås uppföras i planområdets södra del och den befintliga förskolan vid Smörslottsgatan föreslås byggas ut från två till åtta avdelningar. Detaljplanen syftar även till att öka tillgängligheten till rekreationsområdena Härlanda tjärn och Delsjöområdet genom att möjliggöra för kollektivtrafik samt utbyggnad av gator och vägar.

Synpunkter i samrådet från statliga och kommunala instanser handlar främst om påverkan på naturvärden, anpassning till platsen och trafikalstring. Ett stort antal yttranden har inkommit från de kringboende >400 st. Utöver det ovan nämnda är många kringboende även negativa till fler bostäder i området, att planen inte är helt förenlig med ÖP, exploateringsgraden är för hög, att planerad bebyggelse bryter mot områdets nuvarande karaktär och många anser att platsen inte är lämplig för en skola eller förskola.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser, del 1
02. Plankarta med bestämmelser, del 2

03. Planbeskrivning
04. Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

05. Illustrationsritning del 1
06. Illustrationsritning del 2
07. Grundkarta del 1
08. Grundkarta del 2
09. Trafikbullerutredning
10. Dagvattenutredning

11. Skyfallsutredning
12. Miljöteknisk markundersökning
13. Geoteknik och bergteknik
14. Mobiliteitsutredning
15. BNs tidigare fattade beslut

Ärendet

Planområdet är beläget vid Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan, cirka 6 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för komplettering av bostadsbebyggelse samt etablering av en skola samt utbyggnad av befintlig förskola vid Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan i stadsdelen Sävenäs och Delsjön. Planförslaget innebär ett tillskott med cirka 320 lägenheter i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter samt fyrbohus. Även två BmSS-boende (Boende med särskild service) planeras i området ett fristående samt ett integrerat i flerbostadshus. En skola för årskurserna F-9 med cirka 550 elever föreslås i planområdets södra del och den befintliga förskolan med två avdelningar vid Smörslottsgatan föreslås byggas ut till åtta avdelningar, den nya förskolan placeras huvudsakligen längs med Smörslottsgatan och uppgår till tre plan, detaljplanen medger dock ytterligare en våning samt ändamålet bostäder i det fall behov skulle uppstå i framtiden.

Detaljplanen medger att lokaler för centrumändamål får inrättas i lokaler i bottenvåningarna i lamellhusen och punkthusen längs Smörslottsgatan. Där regleras också entréplanet till att vara minst 2,7 meter i rumshöjd för totalt 520 m². I övriga delar av planområdet kan bostadsanknutna verksamheter anordnas vilket innefattar verksamheter som inte är störande för sin omgivning till exempel mindre kontor eller frisersalong. Parkering för tillkommande bostäder i flerbostadshus föreslås huvudsakligen inrymmas i parkeringsgarage längs Robertshöjdsgatan. En mobiliteitsutredning är framtagen för en reduktion av p-talet med en reduktion på cirka 15 procent. Utredningen är ännu inte slutgiltigt granskad av Trafikkontoret.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2014:900).

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för större delen av området *Pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd*. Planområdet ligger inom det avgränsade området som översiktsplanen definierar som mellanstaden där det finns stor potential för kompletterande bebyggelse genom att ge ytor effektivare markanvändning. Delar av planområdet i söder ligger inom område som enligt översiktsplanen anges som *Grön och rekreationsområde. Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap*. En yta inom detta område föreslås upplåtas för skolverksamhet och en mindre del med användningen bostäder. Detaljplanen överensstämmer således inte fullt ut med översiktsplanen.

Större delen av planområdet är planlagt sedan tidigare. Planförslaget berör 5 gällande detaljplaner med aktbeteckningar 1480K-II-4612, 1480K-II-3168, 1480K-II-2939, 1480K-II-3169 och 1480K-II-2901. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut. Ny bebyggelse föreslås på mark som idag är reglerad som allmän plats natur, allmän plats park, område som får användas för biluppställning samt område som får användas för idrottsändamål och område som inte får bebyggas. Även ytor som tidigare inte har planlagts ingår i planområdet.

Planen bedöms vara av den karaktären att den skall hanteras med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige med anledning av det allmänna intresset för närliggande rekreationsområde samt att planen inte fullt ut har stöd i översiktsplanen.

Detaljplanen är en sammanslagning av två ärenden som ingår i produktionsplanen för 2017; *Planbesked gällande detaljplan för skolan, bostäder och bostäder med särskild service vid Härlanda tjärn inom stadsdelen Sävenäs och Delsjön*, (Dnr: 1429/15) samt *Planbesked gällande detaljplan för bostäder vid Smörslottsgatan inom stadsdelen Sävenäs - en del av Jubileumssatsningen*, (Dnr: 1271/15)

Planavtal har tecknats med intressent.

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2016-01-19	uppdrag att upprätta detaljplan för ärende 1429/15
2016-03-22	uppdrag att upprätta detaljplan för ärende 1271/15
2016-12-20	beslut om samråd

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Planförslaget innebär en komplettering av cirka 320 nya bostäder och är i linje med Byggnadsnämnden tidigare beslut där en effektiv markanvändning efterfrågades. Kontoret gör bedömningen att det är en väl avvägd exploateringsgrad av området då det är viktigt att få till varierade boendeformer i området och skapa bra miljöer för både befintliga och tillkommande boende samtidigt som gränsen till natur- och rekreationsområdena är tydliga. Det befintliga radhusområdet som angränsar planområdet i öster ligger inom stadens bevarandeprogram och bedöms ha kulturmiljövärden. Kontoret bedömer det därför viktigt att hålla ned skalan i exploateringen i direkt anslutning till området för att inte ge för stor påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön. En högre exploatering bedöms lämplig i planområdets västra del där punkthus föreslås i 9-11 våningar (räknat från gården). Punkthusstrukturen bedöms även som lämplig med anledning av platsens topografi och solförhållanden. Punkthusen ger ett högt bostadsinnehåll med hänsyn till den yta som tas i anspråk.

Planområdet angränsar till rekreationsområdena för Härlanda tjärn och Delsjön vilka utgör ett stort allmänt intresse i staden. Att planera för fler bostäder i ett attraktivt läge med närhet till grönområden så väl som till stadens centrum ligger i linje med stadens strategi för utbyggnad. I stadsdelen finns det ett stort behov av fler skolplatser och lämpliga tomter för detta är svåra att finna varför en skoletablering i det föreslagna läget är av stor vikt för stadsdelens utveckling.

Planförslaget tar i anspråk områden som tidigare inte varit exploaterade utan fungerat som gröna buffertzoner mellan bebyggelsen och nyttjats för lek- och rekreation av de boende. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att det fortsatt kommer finnas god tillgänglighet till lek- och rekreationsytor i närområdet särskilt med hänsyn till närheten till Härlanda tjärn och Delsjöområdet och bedömer det därmed lämpligt att ta i anspråk mark enligt förslaget.

Inom planområdet och de angränsande naturområdena finns områden med naturvärden. En naturvärdesinventering gjordes inför samrådet och i samråd med park- och naturförvaltningen gjordes bedömningen att föreslagen exploatering är lämplig men att vissa kompensationsåtgärder kan genomföras för att kompensera för de värden som påverkas.

Efter inkomna synpunkter i samrådet har en inventering av åkergradans förekomst och en konsekvensbeskrivning för naturvärdena beställts och pågår. Resultatet av dessa kommer bifogas handlingarna när de är klara och eventuella justeringar kommer göras.

Området ligger delvis inom område av riksintresse för friluftsliv. De värden som definierar riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att de delar denna uppfattning.

En skola innebär att fler oskyddade trafikanter kommer röra sig i området vilket innebär att det är viktigt för staden att skapa trygga stråk för fotgängare och cyklister. I trafikförslaget har stort fokus legat på att skapa säkra gång- och cykelvägar. Genom förslaget sammanbinds cykelvägnätet fram till Partille kommun genom att Robertshöjdsgatan och Smörslottsgatan i delen mot Härlanda tjärn breddas för att ge utrymme för en separerad cykelväg. Detta innebär att mindre intrång behöver göras på tomträtter angränsande vägområdet dock är alla intrång på mark som förvaltas av samfällighetsföreningen.

Synpunkter i samrådet från statliga och kommunala instanser handlar främst om eventuell påverkan på naturvärden, anpassning till platsen och trafikstring. Ett stort antal yttranden har inkommit från de kringboende >400 st. Utöver det ovan nämnda är många kringboende negativa till fler bostäder i området och många anser att plusten inte är lämplig för en skola eller förskola. Flertalet synpunkter motsäger sig föreslagen detaljplan av anledning att den strider mot samt inte är förenlig med Översiktsplanen för Göteborg. En återkommande åsikt är att exploateringsgraden är för hög. Planerad bebyggelse bryter mot områdets nuvarande karaktär med motivering att föreslagen detaljplan saknar harmonisering med intilliggande bebyggelse. Oro uttrycks att planerad exploateringen kommer ge ett splittrat intryck och gestaltas med materialval som inte harmoniseras med omkringliggande områden.

I de inkomna yttrandena uttrycks även oro för att byggaktörerna främst ser ekonomiska intressen som skäl för att bygga så tätt som planen föreslår, som får konsekvenser i att våningshöjder höjs. En annan återkommande synpunkt är att föreslagen bebyggelse planeras för nära inpå den befintliga. Ett större avstånd efterfrågas från nuvarande byggnation, helst på annan plats.

Ett koncept till samrådsredogörelse är upprättad och de flesta yttranden har kunnat besvaras. Redogörelsen måste innan den är helt färdig stämmas ytterligare en gång med trafikkontoret, fastighetskontoret och park och naturförvaltningen. Detta har inte kunnat genomföras med anledning av semestrar. Mot bakgrund av de många yttranden som inkommit och för att redogörelsen ska vara läsbar har en tematisk sammanfattning skapats. Där synpunkter och kommentarer lämnas samlat.

Planförslaget innehåller ett flertal ändringar med anledning av inkomna yttranden. Och ett flertal utredningar har tagits fram. Förslaget är till granskningen mer genomarbetat och uppdaterade fotomontage och sektioner är framtagna som bättre beskriver hur den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till den befintliga. Byggnads- och nockhöjder har justerats och placeringarna preciserats utifrån det mer genomarbetade förslaget. I övrigt bedömer kontoret att bebyggelsestillskottet är acceptabelt på den aktuella platsen genom de avvägningar som har gjorts beträffande ianspråktagande av naturmiljö och närhet till befintlig bebyggelse och kringliggande natur- och friluftsområden.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.