



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-00882

(LIS diarienummer 0888/20)

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken, upprättad den 29 april 2024 och reviderad den 23 maj 2025.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden föreslås bli något högre.

Byggnaderna ska placeras inom fastigheten Kvillebäcken 43:1. Inom fastigheten har det tidigare funnits tre flerfamiljshus som var uppförda i blåbetong och uppvisade radonhalter över tillåtna gränsvärden. Rivningsarbeten av befintlig bebyggelse och omgivande markmiljöer inom fastigheten har genomförts parallellt med framtagande av denna detaljplan.

Inom planområdet föreslås ett nytt storkvarter med cirka 205 bostäder uppföras. Kvarteret är 5–6 våningar högt mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan och 4 våningar mot radhusbebyggelsen i söder. Bebyggelsens placering utmed gatorna ger mer stadsmässiga kvalitéer så som ett tydligare definierat gaturum, där entréer och verksamheter i bottenvåningen ger potential till ett mer aktivt stadsliv. Kvarterets utformning bidrar till att skärma av de omgivande gatorna, vilket skapar en bättre boendemiljö avseende trafikbuller och luftmiljö. Inom kvartersmark föreslås ett flertal skyfallsåtgärder för att säkerställa att riktlinjerna i TTÖP kan uppnås.

Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar och ägs av kommunala bolaget Göteborgs Stads Bostads AB. Göteborgs Stads Bostads AB gav Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att ansöka om planbesked.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med Framtiden Byggutveckling AB.

Exploateringsförvaltningen bedömer inför granskning att projektets exploateringsnetto ger ett negativt resultat om ca 200 tusen kr. Exploateringsförvaltningen motivering till

varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet möjliggör nya bostäder och att i detta projekt är det i nuläget inte möjligt att få full kostnadstäckning för förvaltningen.

Projektet leder till en marginell ökad kostnad för Stadsmiljöförvaltningen på grund av ökade drift och avskrivningskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planen har marginell påverkan på Göteborgs miljömål. Till grund för bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att planområdet ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. Berört område är ett för staden relativt litet område och det rör sig om en ombyggnation i ett befintligt bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad.

Ingen naturmiljö tas i anspråk för ny bebyggelse. En välmående alm i södra delen av planområdet kommer att bevaras för att ingå i den planerade utemiljön.

För att minska exploaterings CO₂-belastning har exploatören som ambition att pröva återbrukat material i den nya bebyggelsen, tillvarata byggnadsdelar från tidigare bostadsbebyggelse och återbruka i den nya bebyggelsen.

Bedömning ur social dimension

Genomförd SKA/BKA visar ett behov av kopplingar genom området från bostadsbebyggelsen i söder mot busshållplatser vid Björlandavägen och Wieselgrensgatan. Detta tillgodoses inom planområdet genom att möjliggöra gångtor runt om kvarteret samt portaler i bottenvåning som tillåter passage via bostadsgården, men området kommer fortsatt att vara kvartersmark. Entréer föreslås mot omgivande gator och radhusbebyggelse vilket främjar kontakt mellan de boende. I bottenvåning mot Wieselgrensgatan föreslås verksamheter som bidrar till att aktivera gaturummet.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Den planerade bostadsgården blir en trygg mötesplats för de boende med ytor för lek- och rekreation. Bebyggelsen bidrar till att skärma av omgivande gator vilket skapar en bostadsgård med god luftmiljö och låga bullervärden.

Tillskapande av smålägenheter i området bidrar till att komplettera befintligt bostadsutbud.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Fastighetsföreteckning
8. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

9. Bullerutredning 1
10. Bullerutredning 2
11. Dagvatten- och skyfallsutredning
12. Luftutredning
13. Mobilitets- och parkeringsutredning
14. Geoteknisk utredning
15. Markmiljöutredning

Ärendet

Ärendet berör antagande av detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken. Antagande av detaljplanen föreslås ske i stadsbyggnadsnämnden 2025-06-17.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid korsningen mellan Björlandavägen och Wieselgrensgatan i stadsdelen Kvillebäcken, cirka 800 meter norr om Wieselgrensplatsen och cirka 4 kilometer norr om Göteborgs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden föreslås bli något högre.

Planförslaget möjliggör för cirka 205 nya bostäder, en ökning med ca 45 bostäder jämfört med tidigare bostadsbebyggelse, som storkvarter runt en gemensam bostadsgård. I planförslaget medges utöver bostadsytor förråd, cykelparkering samt verksamhetslokal (centrumändamål) i bottenvåning mot Wieselgrensgatan.

I den västra delen av planområdet finns busshållplats och en gång- och cykelväg. Området ligger idag på kvartersmark men förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Detaljplanen avser ändra användningen till allmän platsmark för att det befintliga ändamålet ska säkerställas.

I bottenvåningen mot Wieselgrensgatan möjliggörs verksamheter och entréer ska placeras mot omgivande gator. Tillsammans bedöms detta bidra till att skapa mer aktiva gaturum som kan öka känslan av trygghet i området. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering för området innebär att en kombination av nedsänkta regnbäddar och vattenrännor anläggs mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen. Anläggningar föreslås utformas med planteringar för att ge en grön inramning till gaturummet och det planerade kvarteret.

Förslaget överensstämmer med *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Hela planområdet ligger inom område för *Blandad stadsbebyggelse*.

Gällande stadsplan II-2872 anger kvartersmark för bostäder och garage. Planens genomförandetid har gått ut.

För planområdet gäller tomtindelning III-4980, som upprättades 1958.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att marklov krävs för fällning av träd, en rödlistad alm, betecknad med planbestämmelse n₃.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-04-23 att låta granska detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan. Granskning har hållits under tiden 2024-05-08 – 2024-05-29. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid granskningen och förslag till antagandehandlingar har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter granskningen är:

- Genomförande av föreslagna skyfallsåtgärder har säkerställts genom införande av ytterligare skyddsbestämmelser. Bestämmelserna är kopplade till villkor för startbesked. Justeringarna bedöms inte kräva ny granskning av detaljplanen och är avstämde med exploatören samt med Länsstyrelsen den 15 oktober 2024.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-05-20	att godkänna planbesked gällande detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken.
BN 2019-12-17	att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken.
BN 2022-09-20	att genomföra samråd om detaljplanen
SBN 2024-04-23	att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 37. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med stadsplaneanalysens förslag till förtätning av fastigheten Kvillebäcken 43:1. Inom fastigheten föreslås ett slutet storkvarter som bildar en tydlig stadskaraktär mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan. Inom det slutna kvarteret föreslås en stor, skyddad bostadsgård med god luft- och bullermiljö, och friyta för lek- och rekreation.

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. Planförslaget följer översiktsplanens inriktning genom att möjliggöra ett sammanhållet och slutet kvarter mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Berört område är ett för staden relativt litet område och det rör sig om en ombyggnation i ett befintligt bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad. Den nya bebyggelsen gör gården mer skyddad från trafik och buller, vilket ökar säkerheten för barn att vistas ute. Det finns friyta på planerad bostadsgård inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse bedöms ge liten eller ingen påverkan på behovet av kommunal service.

Dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet har utformats efter bebyggelseförslaget och genomförd skyfallsmodellering. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering innebär att riktlinjer i TTÖP kan uppnås inom planområdet. Inom planområdet finns skyddsbestämmelser som säkerställer genomförande av föreslagna skyfallsåtgärder. Bestämmelserna är kopplade till villkor för startbesked.

Planförslagets skuggverkan på omgivande bebyggelse har studerats vid framtagande av bebyggelseförslaget. Kvarteret är placerat ca 25 m norr om intilliggande radhusbebyggelse och ca 41 m väster om vård- och omsorgsboendet. Mot söder möjliggörs bebyggelse i 4 våningar likt tidigare bebyggelse inom planområdet. Utredningen visar att kvarterets läge medför ingen eller liten skuggpåverkan på omgivande bebyggelse och utemiljöer.

Buller- och luftmiljön i området har studerats. Genomförd luftutredning visar att en god luftmiljö kan uppnås inom och runt om kvarteret vid inflyttning år 2026. Bullerutredning visar att riktvärden för trafikbuller överskrids vid fasad mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan, vilket medför bestämmelse om att genomgående eller små lägenheter (under 35 m²) ska placeras inom den norra och västra delen av kvarteret. Utredningarna visar att det planerade kvarteret kommer att ha en avskärmande effekt mot omgivande gator vilket förbättrar luft- och bullermiljön på den planerade bostadsgården samt för radhusbebyggelsen söder om planområdet.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningsskedet avser säkerställande av genomförandet av föreslagna skyfallsåtgärder inom planområdet så att marken blir lämplig för föreslagen bebyggelse. För att säkerställa genomförande av skyfallsåtgärder har ytterligare skyddsbestämmelser för skyfallshantering införts inom kvartersmark. Utöver skyddsbestämmelser har planbestämmelser om markens höjdsättning och nivå för färdigt golv införts, och bestämmelser om skyfallshantering har kopplats till villkor för startbesked. Samtliga skyfallsåtgärder har sedan tidigare beskrivits i dagvatten- och skyfallsutredningen, planbeskrivningen och illustrationsritningen. Skyfallsåtgärder ska genomföras inom kvartersmark och bedöms inte medföra en negativ påverkan på omgivande fastigheter.

Från samrådet finns kvarstående erinringar avseende den föreslagna bebyggelsens utformning och placering mot närliggande radhusbebyggelse, samt tillkommande trafikhöjder och bullernivåer i kvarteret till följd av den nya kvartersgatan.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Genomförande av föreslagna skyfallsåtgärder har säkerställts genom införande av ytterligare skyddsbestämmelser. Bestämmelserna är kopplade till villkor för startbesked. Justeringarna bedöms inte kräva ny granskning av detaljplanen, är avstämda med exploatören samt med Länsstyrelsen den 15 oktober 2024.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan