

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-02

SBN 2024-02-27

Diarienummer SBF-2023-00203

(LIS diarienummer 14/0457)

Handläggare

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post:

daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra nya bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 36 lägenheter i flerbostadshus kan byggas på mark som idag inrymmer parkering, mindre grönyta, återvinningsstation och en centrumbyggnad. 6 av lägenheterna avses bli boende med särskild service, BmSS. Planområdet är planlagt sedan tidigare och innehåller en mindre grönyta samt en byggnad för bostäder och centrumverksamheter med parkeringsytor runt om.

Den föreslagna bebyggelsen blir ett komplement till tidigare bebyggelse i närområdet och föreslås uppföras som fyra fristående flerbostadshus. Parkering anordnas som markparkering och i ett parkeringsgarage under mark. Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs. En trädrad längs Hammarvägen kommer att tas bort i norra delen av planområdet och kompenseras på annan plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna bostadsanvändningen kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga platsen utifrån platsens förutsättningar och de behov som finns i staden. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden antog detaljplanen i april 2021 men antagandet upphävdes av Mark- och miljödomstolen i april 2022. Aktuellt planförslag har utformats med utgångspunkt i upphävandedomen men med samma syfte och innehåll som tidigare. Exploateringen har minskats jämfört med det tidigare upphävda detaljplaneförslaget. Avståndet till närliggande fastigheter väster om planområdet har ökat för att minska risk för insyn- och skuggningspåverkan och markparkeringens tillgänglighet har också förtydligats. I delar av planområdet tillåts byggnader i fyra våningar liksom som i tidigare förslag, men med en lägre nockhöjd och skala som är mer anpassad till kringliggande bebyggelse.

Planen hanterar flera tekniska förutsättningar som trafikbuller, klockringning från Näsets kyrka, dagvatten och markföroreningar.

Planen innebär avsteg från riktlinjerna i Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP), antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25. Avsteget bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området. Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö och detaljplanen gör det möjligt för alternativa åtgärder och tekniska lösningar som kan kombineras. Beslut om granskning av planen innebär ställningstagande till att planen omfattas av avsteg från stadens riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP).

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och kostnader för bland annat iordningställande av allmän platsmark, borttagande av återvinningsstation och kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av vård- och omsorgsboendet.

Driftskostnader för Stadsmiljöförvaltningen blir i princip oförändrade då majoriteten av allmän plats i detaljplanen redan idag är allmän plats

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att projektets exploateringsnetto ger ett positivt resultat på cirka 3,5 mnkr i och med intäkterna från markförsäljningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker och uppfyller miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Dock innebär det ge delvis negativ påverkan på miljömålet då förslaget innebär fler invånare i området som kan tänkas använda bilen vilket ökar utsläpp till luften något.

Förslaget innebär en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* som är kopplat till bland annat de nationella miljömålen *begränsad klimatpåverkan* samt *giftfri miljö*. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering och en förbättrad dagvattenhantering inom området vilket är positivt för klimatpåverkan. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas om hand vilket ger positiva effekter för giftfri miljö.

Förslaget bedöms bidra negativt på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* som är kopplat till bland annat de nationella miljömålen *ett rikt växt- och djurliv* då en biotopskyddad träddad i delvis dåligt skick kommer att tas bort. Bedömningen är dock att förslagets påverkan i ett större perspektiv får anses vara begränsad, då andra grönområden finns tillgängliga i närområdet och de aktuella träden inte bedöms ha några höga naturvärden. Dialog har förts med Länsstyrelsen i Västra Götaland och träden kommer att kompenseras på annan plats i enlighet med av länsstyrelsen tidigare godkänd dispensansökan.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planarbetet har omfattats av en workshop där bland annat

stadsdelsförvaltningen och boende i området deltog. Detta har senare resulterat i en social- och barnkonsekvensanalys.

En gång- och cykelväg genom området säkerställs i förslaget då många barn rör sig i området, framför allt mellan Näsetskolan och Åkeredsskolan. Yta för gångbana längs Norra Breviksvägen har breddats för att öka tryggheten i området för barn, till exempel säkra skolvägar.

I området finns idag övervägande del småhus och förslaget innebär möjlighet till en annan boendeform för människor med olika sorters behov. Genom tillförande av bostäder i området kopplat till bland annat den befintliga gång- och cykelvägen kan den eventuella upplevda otryggheten minskas. Förslag till placering av bebyggelse ger möjlighet till en bättre orienterbarhet och överblick i området än idag.

På den blivande bostadsgården finns möjlighet att uppföra lekutrustning vilket är positivt för mindre barn som får tillgång till lekmiljö i direkt anslutning till hemmet.

Planförslaget påverkar boende i området genom att den nya bebyggelsen ger upphov till viss ökad skuggning och insyn, samt att utsikten från vissa av bostäderna kan påverkas. Framtagen skuggstudie visar att det sker en viss påverkan på befintlig bebyggelse, men att den bedöms som måttlig. Totalt sett bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att påverkan av insyn från föreslagna bostäder samt skuggpåverkan från byggnaderna är acceptabel för den här typen av område.

Vissa av bostäderna kan bli utsatta för höga ljudnivåer från klockringning. Bedömningen är att störningen sker så pass sällan och varken på sena kvällar eller nätter och därför bedöms som begränsad.

Kyrkan får fortsatt möjlighet till en yta framför entrén som idag fungerar som samlingsplats vid sammankomster. Förslaget säkerställer även markparkeringen som en plats för hämta/lämna till förskolan och parkering för besökare till kyrkan.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande 1
5. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Trafikbuller- och klockringningsutredning, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2023-10-18, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
7. Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2023-02-02, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
8. Tekniskt PM Geoteknik, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2018-05-31, rev. 2023-08-30, beställd av exploatör
9. MUR Geoteknik, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2018-05-31, beställd av exploatör

10. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP organisationsnummer 556057-4880, 2018-05-24, beställd av exploatör
11. PM Föroreningssituation, WSP, organisationsnummer 556057-4880, 2023-08-15, beställd av exploatör
12. PM riskbedömning markmiljö, WSP, organisationsnummer 556057-4880, 2019-11-04, beställd av exploatör
13. PM Information om miljöövervakning vid byggverksamhet, WSP, organisationsnummer 556057-4880, 2019-09-17, beställd av exploatör
14. Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2020-03-16, rev. Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-02-02.
15. Solstudie, Semrén & Månsson, organisationsnummer 556748-3044, 2023-11-17, beställd av exploatör

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslår besluta att granskning kan genomföras för detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset. Granskningen kommer att genomföras efter beslut om granskning.

Beslut om granskning av detaljplanen innebär att stadsbyggnadsnämnden tar ställning till att göra avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP)

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger intill Näsets kyrka mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen i Näset. Syftet med planen är att ersätta befintlig byggnad med fyra nya flerbostadshus i två till fyra våningar. Skalan är bearbetad för att inte medföra olägenhet och samtidigt vara tillräcklig för att ge en rimlig genomförandekonomi. Totalt möjliggörs cirka 36 lägenheter, varav 6 avses bli bostäder med särskild service, BmSS. För att hålla avstånd till närliggande småhusbebyggelse i väster placeras de nya byggnaderna i planens östra del, vid befintlig gång- och cykelväg och i anslutning till kyrkans och förskolans större byggnadsvolymer.

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i Mark- och miljödomstolens upphävande antagande av tidigare planförslag, där insyn, skuggning och närhet till befintlig bebyggelse sammantaget bedömdes innebära betydande olägenhet. Det tidigare planförslaget föreslog en annan placering av bebyggelsen delvis i form av en kvartersstruktur. Byggnaderna föreslås nu placeras med större avstånd till befintliga bostäder i väster och samtidigt refererar till trädgårdsstadens principer med fristående byggnader omgivna av mindre privata förträdgårdar och ytor med planteringsmöjligheter.

De nya byggnadernas utformning knyter an till ett klassiskt, traditionellt formspråk med regelbunden fönstersättning, markerad takfot och delvis sadeltak. Markerad takfot ger byggnaderna ett tydligt avslut uppåt och bidrar till att de upplevs lägre från marken. Att begränsa byggnadernas både faktiska och upplevda höjd är av stor vikt för anpassningen till området och för att minska risken för skuggning och insyn för närboende.

För att nockhöjden ska bli lägre jämfört med det upphävda planförslaget och samtidigt fortsatt möjliggöra för 4 våningar, ska de tre flerbostadshusen i planens södra del uppföras med indragen takvåning och med platta tak. Den markerade takfoten säkerställer tillsammans med indragna räcken att byggnadens fasader får en traditionell uppbyggnad med tydligt avslut. Byggnaden i norr, avsedd för bostäder med särskild service, BmSS, ska uppföras med sadeltak.

En gång- och cykelväg genom området säkerställs då många barn rör sig mellan två skolor i området.

Planförslagets övergripande stadsbyggnadsidé är att komplettera området med lägenheter i flerbostadshus, utformade med anpassning till befintlig angränsande bostadsbebyggelse när det gäller skala och volym. Föreslagen bebyggelse ska placeras på ett sätt som begränsar negativ påverkan på befintlig bebyggelse och istället tillför kvalitet till området.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplaner akt 2–3305, 2–3537 och 2–4734 anger handelsändamål, parkering samt gång- och cykelväg. Genomförandetiderna har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning 3–7168.

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

Avsteg från riktlinjerna i Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP)

Detaljplanen befinner sig i ett riskområde med avseende på skyfall, de flesta av stadens krav för att hantera skyfallsrisken uppfylls med förslaget. Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) anger att huvudprincipen för stadens byggande är att undvika risker med översvämningsproblematik genom att bygga på säker nivå, men att avsteg från det tematiska tilläggets rekommendationer kan ske i undantagsfall. Det kan innebära avsteg från planeringsnivåer för att istället åstadkomma skydd exempelvis via objektsskydd.

Planförslaget innebär följande avsteg från riktlinjerna i TTÖP:

- Marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS).
- Höjd för garagedfart.

Aktuellt avsteg från rekommendationerna i TTÖP bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området. Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö. Avsteget bedöms vara lämpligt för att tillgodose en rimlig genomförandekonomi och samtidigt hålla nere höjder för en god helhetsverkan i stadsmiljön. Förändringarna i marknivå ska även innebära rimliga ingrepp och kostnader i förhållande till nuvarande situation.

Konsekvenserna av ett avsteg och eventuella alternativåtgärder som krävs, belyses och regleras som bestämmelse i planbeskrivningen och plankartan. Detaljplanen möjliggör alternativa åtgärder och tekniska lösningar som kan kombineras. Beskrivning av motiv för avsteg beskrivs nedan.

Avsteg: Marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS)

På byggnadens södra sida finns god marginal när det gäller markhöjderna, men inte på norra sidan mot Hammarvägen. Risken för översvämnning bedöms som låg på grund av att det inte förväntas bli stående vatten där, då rinnvägen för vattnet förväntas gå mot söder längs planens västra gräns och över markparkeringen i mitten av området på liknande sätt som idag. Det innebär ändå att den i TTÖP rekommenderade skillnaden på 0,2 meter mellan marknivå och färdigt golv inte uppnås.

Den lägre golvhöjden har valts dels med tanke på anpassning till stads- och landskapsbilden: det är viktigt att hålla nere byggnadens höjd så mycket som möjligt i förhållande till omkringliggande bebyggelse. En lägre golvhöjd underlättar också utformning av tillgängliga entréer, vilket är extra viktigt på grund av användningen som BmSS, utan stora ramplösningar på den begränsade tomtytan.

Avsteg: Höjd för garagenedfart

Byggnadernas höjd (inklusive det underjordiska garaget) regleras i planbestämmelser med hänsyn till stads- och landskapsbild. Placeringen av garagenedfarten har lagts så långt som möjligt österut i förslaget för att minska risk för störningar för intilliggande fastigheter i väster. Nedfarten till det underjordiska garaget har inte de 0,2 meters marginal till högsta beräknade vattennivå vid skyfall som anges i riktlinjerna i TTÖP.

Påverkan på intilliggande områden

Generellt innebär en utbyggnad enligt förslaget en minskning av översvämningsrisker vid skyfall nedströms (öster om planen) vid förskolan och en ökad risk för översvämnning vid skyfall vid planens västra gräns samt vid Norra Breviksvägen i söder. Beräkningarna visar att det vid skyfall finns risk för lokal höjning av vattennivån längs Norra Breviksvägen söder om planområdet samt att vattennivån vid skyfall ökar på flera ställen inom samfälligheten Näset S:143 utanför den västra plangränsen.

Ökningarna bedöms inte medföra ökad risk för skada på närliggande fastigheter eller påverka framkomligheten. Ökningarna kan undvikas genom höjdsättning av tröskelnivån mellan detaljplanen och Norra Breviksvägen och/eller anordning av dike längs södra plangränsen. Längs de delar av den västra plangränsen som berörs av ökningen, kan marknivån inom planområdet höjas, till exempel genom anläggande av stödmur. Detta skulle innebära att marken mot samfälligheten höjs över förväntad vattennivå och att ingen försämring sker mot närliggande fastigheter. Planens bestämmelser möjliggör detta. Möjlig åtgärd bör ske i dialog med berörd fastighetsägare.

Bakgrund och förändringar efter antagande

Ett tidigare planförslag med samma syfte och på samma plats antogs av Byggnadsnämnden den 20 april 2021. Beslutet om antagande överklagades av närboende och upphävdes av Mark- och miljödomstolen den 4 april 2022.

Domstolen bedömde sammantaget att detaljplanen stod i strid med flera bestämmelser i plan- och bygglagen och att kommunens bedömning inte kunde anses rymmas inom det handlingsutrymme som bestämmelserna ger:

- Detaljplanen säkerställde inte en god trafikmiljö, då markparkeringen inte var allmän platsmark och det inte framgick hur kommunen skulle säkerställa att dessa parkeringar blev allmänt tillgängliga.
- Bebyggelsen var inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Domstolen ansåg att de tillkommande byggnaderna kommer att ha en skala som markant avviker från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet. Kyrkobyggnaden, som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området, kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen, samt att bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten.
- Genomförandet av planen tog inte skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden.
- Vid en sammantagen bedömning av närhet till föreslagna byggnader, tillkommande insyn och ökad skuggning bedömdes planen medföra betydande olägenhet för vissa av klagandena. Varken skuggning eller insyn bedömdes dock

vara av en sådan omfattning att de ensamt utgjorde betydande olägenhet för någon av de närboende.

Efter upphävandet har ett nytt planförslag har tagits fram med utgångspunkt i domskälen. Det nya planförslaget innebär ingen ändring av planens syfte eller föreslagen användning. Därmed bedöms planen kunna gå direkt till förnyad granskning.

Efter antagandet har följande ändringar gjorts i detaljplanen.

- Exploateringen har minskats jämfört med det upphävda förslaget och avståndet till närliggande fastigheter väster om planområdet har ökats för att minska risk för insyn och skuggning.
- Markparkeringens tillgänglighet har också förtydligats. I delar av planområdet tillåts byggnader i fyra våningar liksom i tidigare förslag, men med en lägre nockhöjd som är mer anpassad till kringliggande bebyggelse.
- Placering av garagedfart till flerbostadshuset har en annan placering längre bort från befintliga bebyggelse.

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.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- BN 2017-03-21 att godkänna produktionsplan för år 2017 där detaljplanen ingår som ärende 14/0457 Hammarvägen, Näset, bostäder, dp
- BN 2017-09-08 att uppdraga åt förvaltningen att upprätta detaljplan
- BN 2018-12-11 att genomföra samråd om detaljplanen
- BN 2020-08-25 att låta granska detaljplanen
- BN 2021-04-20 att anta detaljplanen

Antagandebeslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2021-04-04 (P 2320–21).

Miljöpåverkan

Förvaltningen 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 kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen, 2 mars 2018, i samband med att planen sändes på samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen bidrar till stadens mål om att tillskapa fler bostäder med en varierad boendeform för människor med olika behov. Den föreslagna bostadsanvändningen kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga på platsen utifrån platsens förutsättningar och de behov som finns i staden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förtätningen i planområdet är lämplig i enlighet med det förslag som arbetats fram. Vidare bedöms att påverkan av insyn och skuggpåverkan från föreslagna bostäder är acceptabel för den här typen av område och inte innebär betydande olägenhet. De förändringar som den nya bebyggelsen medför för intilliggande bebyggelse får anses acceptabla och har stöd i översiktsplanen.

Planområdet 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.

Förvaltningen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan där konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte har gjorts. Behovsbedömningen är avstämt med länsstyrelsen 2 mars 2018.

Planförslaget innebär avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP). Avstegen bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet, försämring för omkringliggande områden eller påverka framkomligheten inom området. Avsteg motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö. Förslag till åtgärder och bestämmelser finns i detaljplanen för hantering av översvämningsrisk.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Planen bedöms generera ett behov av 15 skolplatser och 8 förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom utrymme på befintliga förskolor och befintliga skolor i västra Göteborg. Vald lösning är avstämd med Förskoleförvaltningen och Grundskoleförvaltningen hösten 2020. Vald lösning är även avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, 2020/2021.

Utformning är ett sätt att anpassa i mer klassisk stil utifrån platsens förutsättningar och i enlighet med Mark- och miljödomstolens upphävandedom. Eftersom det upphävda planförslaget mer slutna kvartersstruktur bedömdes medföra betydande olägenhet i form av närhet, skuggning och insyn, föreslås byggnaderna istället att placeras med referens till trädgårdsstadens traditionella trädgårdsstadens principer där fristående byggnader som omgärdas av mindre privata förträdgårdar och ytor med planteringsmöjligheter. Detaljplanen säkerställer de nya byggnadernas utformning och får en traditionell uppbyggnad med tydligt avslut som anknyter till ett klassiskt, traditionellt formspråk. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget därmed möjliggör utformning i linje med stadens mål om klassisk och traditionell arkitektur samt nybyggnation som tar hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på ny granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan