

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-08

Diarienummer N160-0128/23

Handläggare: Wenche Lerne

wenche.lerne@aldrevardomsorg.goteborg.se

Samrådsyttrande - Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata inom stadsdelen Guldheden

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. tillstyrker fortsatt arbete med detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av Neuberghska Bambergerska äldreboendet under förutsättning att hänsyn tas till synpunkter i tjänsteutlåtandet.
2. översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.
3. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska besvara samråd för *Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden* senast den 31 mars 2023.

Utifrån en ansökan om ny detaljplan startade Stadsbyggnadskontoret 2018 ett detaljplanarbete för att pröva en tillbyggnad av Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet vid Doktor Allards gata i Guldheden.

Förslaget till ny detaljplan innefattar en tillbyggnad av vård- och omsorgsboendet med 50–55 bostäder i vård- och omsorgsboende och trygghetsboende, samt en utökning av stiftelsens skolverksamhet. Förslaget omfattar också en ny bostadsbyggnad i åtta till nio våningar mot Doktor Allards Gata för studenter och forskare.

Planförslaget innebär att dags- och solljusförhållandena och utsikt från det befintliga vård- och omsorgsboendet kommer försämrats, vilket kommer påverka bostads- och arbetsmiljön i det befintliga vård- och omsorgsboendet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården då ny bebyggelse gränsar till, och delvis innefattar, kulturmiljön vid Landala egnahemsområde.

Förvaltningen tillstyrker ett fortsatt arbete med detaljplan för en utbyggnad av vård- och äldreboendet, men tar inte ställning till planförslaget i sin helhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Äldreomsorgen är en verksamhet av kommunal angelägenhet som ska bedrivas av en kommunal nämnd. Kommunen kan enligt kommunallag 2017:725 10 kap. 1§ besluta att lämna över skötseln till juridisk person eller enskild individ. Fristående aktörer som driver äldreboende i Göteborg gör det genom ramavtal.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har ett pågående ramavtal med Neuberghska Bambergerska stiftelsen. Avtalet innebär att nämnden ersätter stiftelsen för de hyresgäster som bor på vård- och omsorgsboendet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden cirka 3 km söder om Göteborgs centrum. Det ligger intill Landala egnahemsområde som är av riksintresse för kulturmiljövården och omfattar delar av den parkliknande naturmiljön som också ingår i kulturmiljön. I dag utgörs planområdets norra del av en naturpräglad slänt, bevuxen med växtlighet och äldre träd, här finns också en äldre mindre byggnad som avses att rivas. På den södra delen finns idag en parkeringsplats.

Då stadsbyggnadsförvaltningen under planarbetets gång bedömt att den föreslagna detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning och en kulturmiljöutredning tagits fram. I utredningarna bedöms att planförslaget kommer innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården. I övrigt bedöms miljökonsekvenser avseende buller, ljusförhållanden, naturmiljö, dagvattenhantering med mera som små under förutsättning att planen genomförs så som beskrivs i planbeskrivningen.

Bedömning ur social dimension

Antalet personer över 65 år antas öka med 32 procent i Göteborg fram till år 2040 jämfört med 2022. Förvaltningen gör i sin lokalbehovsplan bedömningen att antalet personer med vård- och omsorgsinsatser kommer öka från cirka 11 000 personer (2022) till cirka 17 000 personer (2040). Målet är att äldre i så stor utsträckning som möjligt ska kunna bo kvar hemma med hjälp av vård- och omsorgsinsatser i hemmet. Många äldre kommer dock även i framtiden vara i behov av en bostad på ett vård- och omsorgsboende.

I äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan som antogs 23 augusti 2022 (§ 199 N160-1049/22) redovisas en expansion med 40 nya lägenheter på Neuberghska-Bambergerska äldreboendet för att nå en behovstäckning i balans, med planerad inflyttning 2027. Lokalbehovsplanen är en analys och prognos över kommande lokalbehov. Planförslaget innebär att dags- och solljusförhållandena samt utsikt från det befintliga vård- och omsorgsboendet kommer försämrast.

Samverkan

Information har getts till de fackliga organisationerna i förvaltningsövergripande samverkansgrupp, FSG, 2023-03-22.

Bilagor

1. Nyare_Planbeskrivning
2. Alla kartor

3. 17. Dagsljus och solljus

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 13 december 2022 att genomföra samråd för *Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden*.

Samrådstiden pågår 2023-01-18 – 2023-02-28. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har fått förlängd svarstid till den 31 mars 2023.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planområdet

Detaljplaneområdet är beläget vid Doktor Allards gata i Guldheden, cirka 3 km söder om Göteborgs centrum. Planområdet som är uppdelat i två områden och omfattar cirka 0,57 hektar. Marken ägs av Göteborgs Stad, Edith Och Julius Hambergers Stiftelse, Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet samt Judiska Församlingen I Göteborg. Det nordvästra området gränsar till Landala egnahemsområde som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Bakgrund

Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet, Edith och Julius Bambergers Stiftelse, ansökte i oktober 2016 om ny detaljplan för att bygga till Neuberghska Bambergerska äldreboendet åt nordväst med 75–100 boendeenheter. Främst för äldreboende men med möjlighet att integrera student/forskarlägenheter i verksamheten. I sydost önskade man en tillbyggnad för sin skolverksamhet. Totalt omfattade stiftelsens ansökan och förslag cirka 7 000 kvadratmeter sammanlagd area av mätvärda delar (bruttoarea).

I förprövningen av ansökan ställde sig stadsledningskontoret positiva till att verksamheten byggs ut, liksom stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda som då hade ansvar för planering av Göteborgs samlade behov av platser på vård- och omsorgsboenden.

Stadsbyggnadskontoret bedömde efter sin förprövning att projektet var realistiskt att genomföra under förutsättning att förslaget omarbetades så att grönområdet och kulturmiljön i riksintresseområdet för kulturmiljö inte påverkas negativt.

Byggnadsnämnden beslutade den 21 mars 2017 (§ 128, dnr 0707/16) att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för ett bearbetat förslag för äldreboende med mera, på fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3 samt 709:2 och 754:22 inom stadsdelen Guldheden. Samt att om möjligt upprusta Viggeliden, gångvägen mellan doktor Allards Gata och Sven Hultins Gata, till gång- och cykelbana.

Samrådsförslaget

Samrådsförslaget skiljer sig från det förslag som utgjorde grund för byggnadsnämndens beslut om att pröva en tillbyggnad av Neuberghska Bambergerska äldreboende vid Doktor Allards gata. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att det utifrån ett ekonomiskt perspektiv, verksamhetens behov och ett generellt behov av fler bostäder finns motiv att i detta skede pröva föreslagen exploatering i stället för att studera andra alternativ.

Totalt är den tillkommande sammanlagda arean av mätvärda delar (bruttoarea), cirka 12 000 kvadratmeter. Neuberghska Bambergerska äldreboendet planeras att utökas med cirka 50–55 lägenheter i vård- och omsorgsboende och trygghetsboende. Till detta

föreslås en utökning av förskola och skola samt kontor, personalbostäder, forskarlägenheter och ordinarie bostäder.

I den nordvästra delen tillåter planbestämmelserna äldreboende och bostäder, med en största sammanlagd bruttoarea av 6000 kvadratmeter, samt skolgård. Illustrationer visar en byggnad i souterräng med tre våningar mot Doktor Allards gata som byggs samman med det befintliga vård- och omsorgsboendet. I den södra delen tillåter planbestämmelserna skoländamål, kontor och bostäder. Här tillåts en byggnad i souterräng med 8–9 våningar mot Doktor Allards gata.

I detaljplaneförslaget föreslås att en lastplats för gods skapas på Doktor Allards Gata för vård- och omsorgsboendets behov. Från lastplatsen ska fordon som kommer med gods liksom renhållningsfordon backa in på planområdet över en gång- och cykelbana då vändningsmöjligheter saknas inom planområdet. För att åstadkomma detta föreslås befintligt övergångsställe flyttas till ett läge öster om Doktor Wigardhs Gata. Här kommer också fartdämpande åtgärder att anläggas.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen tar inte ställning till planförslaget i sin helhet då förvaltningen inte har ansvar för att bedöma ingreppet i riksintresset för kulturmiljövård eller behovet av student- och forskarbostäder i Guldheden.

Förvaltningen tillstyrker ett fortsatt arbete med detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av Neuberghska Bambergerska äldreboendet.

En konsekvens av planförslaget innebär att dags- och solljusförhållandena och utsikt från det befintliga vård- och omsorgsboendet kommer att försämras. Äldre personer och de som arbetar i boendet tillbringar en stor del av sin tid inomhus. Dagsljus, sol och utsikt har stor betydelse för trivsel, hälsa och arbetsmiljö.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör