

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-13

SBN 2023-04-25

Diarienummer SBF 2023-00064

(LIS diarienummer 0304/22)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Lunden, ca 3,5 km från centrala Göteborg. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla mindre lägenheter / studentbostäder. Planområdet är begränsat till en fastighet som är privatägd och innehåller enbart kvartersmark.

Byggnaden som föreslås är ett punkthus i tio våningar (exklusive tekniska installationer). Detaljplanen innehåller utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa att byggnaden uppförs med en aktiv bottenvåning och ett väl gestaltat avslut.

Detaljplanen innebär främst en avvägning mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning och att det sker en ökad skuggning och av befintlig bebyggelse vid Ulf Sparregatan och Överstegatan. Det sker även en påverkan av dagsljusförhållandena i två befintliga lägenheter. Förvaltningens bedömning är dock att planförslaget inte medför någon betydande olägenhet.

Planbeskedet ingick i startplan för år 2022 och Stadsbyggnadsförvaltningen har nu tagit fram ett samrådsförslag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Genomförandet av detaljplanen medför inte några investeringskostnader för staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget innebär att mark som redan är ianspråktagen nyttjas för ny bebyggelse. Detaljplanen innebär att fler bostäder kan tillskapas utan att orörd natur- eller jordbruksmark tas i anspråk. Förslaget bedöms därmed inte påverka stadens ekologiska förhållanden negativt.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen bidrar inte till att minska eller öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Lunden idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad. Utifrån denna aspekt bidrar detaljplanen till en ökning av en efterfrågad boendeform som staden har ett behov av att tillgodose.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

4. Beräkning av buller från vägtrafik, Gärdshagen akustik, 2022-11-28, beställd av exploatör Fiskaregården
5. Mobilitet- och parkeringsutredning. Tengbom, 2023-03-21 beställd av exploatör Fiskaregården.
6. Tekniskt PM geoteknik – NollTre konsult AB, 2023-01-16. Beställd av exploatör Fiskaregården
7. Solstudie – Tengbom arkitekter, 2022-10-19. Beställd av exploatör Fiskaregården.
8. VSC- analys. Tengbom arkitekter, 2023-03-14. Beställd av exploatör Fiskaregården.
9. PM dagvatten och skyfall – Kretslopp och vatten, 2023-02-08. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.
10. Vybilder, Stadsbyggnadsförvaltningen
11. Gestaltningsskisser, Tengbom arkitekter
12. Referensbilder, Tengbom arkitekter
13. Planskisser, Tengbom arkitekter, 2023-02-23

Ärendet

Ärendet berör samrådsbeslut för detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden. Samråd om detaljplanen avses genomföras i maj och juni 2023.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Lunden vid Överstegatan, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter. Exploatören avser att använda lägenheterna som studentbostäder. Planområdet är avgränsat till fastigheten Lunden 61:7 som är privatägd. Detaljplanen innehåller därmed bara kvartersmark och ingen allmän plats. På fastigheten finns det idag en före detta butiksbyggnad i en våning, den kommer att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden. Byggnaden som möjliggörs är ett slankt punkthus med ett tydligt och väl gestaltat avslut. Byggnaden är placerad på ett högt läge i staden och är högre än näraliggande bebyggelse, därför är byggnadens gestaltning viktig. Då byggnadens placering är i direkt anslutning till Ulf Sparregatan så syftar detaljplanen till att säkerställa att entrévåningen i byggnaden utformas så att den upplevs som öppen mot gaturummet. För att entrévåningen ska upplevas som öppen ska det finnas lokaler för bostadskomplement så som exempelvis tvättstuga, samlingslokal eller dylikt i detta plan.

Detaljplanen innebär att ett en byggnad i tio våningar (exklusive tekniska installationer) med ca 50 mindre lägenheter / studentbostäder kan uppföras. All mark inom planområdet utgörs av privatägd kvartersmark.

Byggnadens avtryck och höjd kontrasterar starkt mot befintlig bebyggelse, för att stärka uttrycket som landmärke kan byggnadens material och formspråk avvika från omkringliggande bebyggelse med tegel och putsfasad. Byggnaden utformas med en tydlig sockel, mitt och krona där material och uttryck varierar i skala och med vilken typ av material för att byggnaden ska upplevas spännande både på långt och nära håll.

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

Gällande detaljplan akt II-2992 anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund och tidigare beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-13 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Överstegatan. Detaljplanen ingick som ett specificerat ärende i startplan för år 2022. Planarbetet startade praktiskt 2022-06-27 när planavtal tecknades. Ett förslag till samrådshandling har nu tagits fram.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Ärendets handläggning

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-12-13 att godkänna startplan för år 2022 där detaljplanen ingår som planbesked för bostäder vid Överstegatan (Lunden 61:7) inom stadsdelen Lunden

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I bedömningen av ansökan om planbesked som gjordes år 2019 framgår följande:

Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder i lamellhus från 1940- och 1960-talen. I parken öster om området finns den högsta punkten i stadsdelen. Från Ulfsparragatans krön syns Gärdsås kulle i norr. Ett slant punkthus på platsen blir ett landmärke som markerar det höga läget i stadsdelen. Huset ansluter till den göteborgska traditionen med punkthus på markerade höjder. Byggnaden ska samspela med omgivningen samtidigt som det i formspråket ska synas att det är 2020-talets arkitektur.

Ansökan bedömdes uppfylla stadens strategier och mål på så sätt att nya bostäder byggs genom komplettering av den byggda staden i ett område med god kollektivtrafik.

Förvaltningens uppdrag är att pröva ett punkthus som ska innehålla små lägenheter som inte utlöser krav på platser i förskola och skola.

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. I stadsplaneanalysen illustreras en byggnadsvolym som är längre och som korsar Överstegatan (se bild nedan). Om en byggnad skulle korsa Överstegatan skulle det innebära att det blir svårt att lösa angöring och sophämtning för befintlig och ny bebyggelse. En byggnadsvolym som byggs samman med gaveln på lamellhuset på Överstegatan hade även inneburit att dagsljusförhållandens för befintliga lägenheter hade påverkats ytterligare. Ansökan om planbesked har enbart avsett fastigheten Lunden 61:7 och någon utbredning över kommunens gatumark har inte prövats. Detaljplanen medger en förtätning på en enskild fastighet (Lunden 61:7) fastigheten är drygt 400 m² stor.

Förvaltningens bedömning är att det inte går att pröva kvartersbebyggelse på platsen med hänsyn till fastighetens storlek och att planområdet är placerat mellan två befintliga byggnader. Ett punkthus bedöms i detta fall vara ett bättre alternativ till förtätning i området än den illustrerade volymen i Göteborgs utvidgade innerstad.



Figur 1. Utsnitt från historisk stadsplaneanalys.

Förslaget till detaljplan innehåller utformningsbestämmelser, det finns dock ingen bestämmelse som styr en specifik stil på byggnaden som detaljplanen medger. Detaljplanen omöjliggör inte en utformning med klassisk eller traditionell arkitektur. Den exakta utformningen av byggnaden och dess fasad prövas i samband med ansökan om bygglov.

Detaljplanen innebär främst en avvägning mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning och att det sker en ökad skuggning och av befintlig bebyggelse vid Ulf Sparregatan och Överstegatan. Det sker även en påverkan av dagsljusförhållandena i två befintliga lägenheter.

Enligt plan- och bygglagen så ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Planområdet består av mark som redan är ianspråktagen av en byggnad för handelsändamål i en våning. Planområdet hyser inte några särskilda natur- eller kulturvärden och har ett bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Inriktningen i Göteborgs stads översiktsplan är att nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Att planlägga marken för användningen bostäder istället för handel bedöms från allmän synpunkt medföra en god hushållning med marken i staden.

En konsekvens av planförslaget är att befintliga lägenheter i byggnader vid Ulf Sparregatan och Överstegatan får ökad skuggning under delar av dagen. En annan konsekvens är att dagsljuset försämras för två befintliga lägenheter vid Överstegatan.

För planen har staden gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt underlagsmaterial är det sannolikt att två befintliga lägenheter inte kommer uppfyller dagsljuskraven. Detta medför en viss olägenhet för boende i dessa lägenheter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder i detta fall väger tyngre än den olägenhet som uppstår för ett fåtal hyresgäster på grannfastigheten. Förslaget bedöms innebära en viss olägenhet men Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att den inte är betydande och att förslaget därmed är förenligt med plan- och bygglagen 2 kap. 9§.

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 36-37. Detaljplanen ska miljöbedömas. Detta sker i samband med samrådet av det detaljplanen.

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

Stadsledningskontorets bedömning är att ett tillskott av studentbostäder inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Karoline Rosgardt

Stadsbyggnadsdirektör

Tf. Avdelningschef Detaljplan