



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-11

SBN 2024-11-19

Diarienummer SBF-2023-00041

(LIS diarienummer 0311/20)

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

E-post: viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Fräntorps Folkets Hus i Fräntorpsparken, knappt 6 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmark blir så litet som möjligt. Planförslaget innebär möjlighet att bygga sex lägenheter, totalt 670 m² BTA fördelade på två våningar, varav den ena är en suterrängvåning. Byggrätt ges även för komplementbyggnader på 80 m² och för befintlig transformatorstation längst i norr. Trottoaren norr om BmSS längs med Hembyggarevägen breddas.

Staden har gjort bedömningen att behovet och vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än att bevara den aktuella delen av parkmarken som används för rekreation och lek, främst pulkaåkning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att detaljplanen inte genererar några intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Underskottet har ökat efter samrådet men prognosen pekar fortfarande på ett lågt underskott. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms underskottet motiverat.

Exploateringsnämnden får utgifter för lantmäteriatgärder, kompensationsåtgärder och åtgärder inom allmän plats gata. Därutöver tillkommer kostnader för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark.

Bedömning ur ekologisk dimension

De lövträd som behöver tas ner för att kunna uppföra den planerade bebyggelsen kommer att kompenseras genom att nya lövträd planteras i närområdet. Även den ängsliknande gräsytan som tas i anspråk i södra delen av planområdet kommer att kompenseras, bland annat genom att närliggande gräsytor ställs om till ängsmark.

En äldre kallmurad stödmur som bedöms ha värden främst för insekter och småkryp kommer att försvinna. Stenen kan läggas upp som ett röse i ett solexponerat läge i närheten, alternativt kan en ny mur byggas upp.

Då kompensationsåtgärder ska vidtas bedöms den sammanlagda påverkan på naturmiljön bli liten.

Den trafikökning som ett plangenomförande innebär bedöms bli mycket liten vilket innebär att ökningen av trafikrelaterade utsläpp blir marginell. Dagvatten från fastigheten ska fördröjas innan det släpps ner i dagvattenssystemet vilket innebär att föroreningar sedimenteras.

Bedömning ur social dimension

Planen har utformats för att påverka parkmark och kommunikationsstråk så lite som möjligt.

Enligt den sociala konsekvensanalys som tagits fram får planen påverkan lokalt på platsen och dess närmiljö. Förstärkande åtgärder görs i Fräntorpsparken för att kompensera för bortfallet av ytan som tas i anspråk. Parkens funktion som tillgänglig bostadsnära park riskerar att påverkas så pass att den inte längre kan klassas som bostadsnära, utifrån befintliga och tillkommande bostäders behov i Fräntorp.

På stadsdelsnivå framgår det av den sociala konsekvensanalysen att Fräntorps- och Sävénäsbors med behov av särskild service ges ökade möjligheter att få boende i samma stadsdel som familj och vänner.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. En barnkonsekvensanalys samt en social konsekvensanalys har utförts inom ramen för detaljplanearbetet. Bebyggelsen tar i anspråk plan parkyta för spontan vistelse samt yta för lek och pulkaåkning. En lutningsanalys har gjorts av övriga delar av parken som visar på att det finns andra ytor inom parken som kan fungera för pulkaåkning. Som en konsekvens av planläggningen behöver ny plan yta anläggas på annan plats i Fräntorpsparken då de plana ytorna har stort värde på grund av marklutningen i denna del av staden.

Bilagor

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

5. Bullerutredning
6. Naturvärdesinventering

Ärendet

Beslutet innebär att granskning av detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs kan genomföras. Planförslaget kommer att vara på granskning i december 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Fräntorps Folkets Hus i Fräntorpsparken, knappt 6 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmarken blir så litet som möjligt. Planförslaget innebär möjlighet att bygga sex lägenheter, totalt 670 m² BTA fördelade på två våningar, varav den ena är en suterrängvåning. Byggrätt ges även för komplementbyggnader på 80 m² och för befintlig transformatorstation längst i norr. Trottoaren norr om BmSS längs med Hembyggarevägen breddas.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att anpassa byggnaden till terrängens lutning och intilliggande parkmark bland annat genom att låta en befintlig hitflyttad ek nordväst om planområdet få möjlighet att utvecklas till ett fullvuxet träd utan att komma i konflikt med bebyggelsen inom planområdet. Byggnadens placering har också anpassats till befintliga gång- och cykelstråk.

Gestaltningssidéerna samt fastighetens avgränsning i söder i relation till den kuperade terrängen har studerats i samarbete med Stadsfastighetsförvaltningen för att komma fram till en lämplig utformning av byggnaden.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Genom att planområdet anpassats till terrängförhållanden och befintliga gångstråk, samt att kompensationsåtgärder krävs för de större lövträd som behöver tas ned, bedöms planförslaget överensstämma med översiktsplanen vad gäller anpassning till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Gällande detaljplaner akt 2-2110 och 2-2264 anger båda park. Genomförandetiden har gått ut.

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

Bakgrund och förändringar efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-20 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen. Samrådstiden var 2023-08-23 – 2023-09-19. Förslaget

till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samråds- och informationsmöte anordnades 2023 -09-05 med ca 4 deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-10-11.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- En naturvärdesinventering har tagits fram inför granskning, denna visar att det inte finns några naturvärden som skulle hindra genomförandet av planen.
- Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskning och har bland annat förtydligats gällande MKN.
- En bullerutredning har tagits fram inför granskning som visar på att det går att genomföra detaljplanen och klara riktvärdena för trafikbuller.
- Den yta som i plankartan tidigare var reglerad med E2 har fått användningen Bostad, ytan har även breddats med 5 meter för att möjliggöra ett svackdike i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Villkor för startbesked har förts in i plankartan avseende avhjälpning av föroreningar och att svackdike ska anläggas.

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 2019-12-17 att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Detaljplan för bostäder med särskild service vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs.

SBN 2023-06-20 att genomföra samråd om detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2023-12-18 av Arvid Törnquist. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. 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 den förlängning av Krokusgatan som Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad visar för att binda ihop Krokusgatan med Hembyggarevägen fortsättningsvis är möjlig att genomföra. Den nya byggnaden är placerad och orienterad så att gatan kan genomföras norr om fastigheten.

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att byggnaden med sin föreslagna ljusa locklistpanel tar hänsyn till omgivande bebyggelse och inordnar sig i stadsbilden präglad av friliggande egnahemsbebyggelse. Den är liksom övrig bebyggelse placerad nära tomtgräns och anpassad till Fräntorps sluttande terräng. Traditionella materialval och sadeltak från området speglas i förstudiens utformning av BmSS.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Staden har gjort bedömningen att behovet och vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än att bevara den aktuella delen av parkmarken som används för lek och pulkaåkning. Bedömningen har även gjorts att intrånget i Fräntorpsparken blir litet i förhållande till parkens storlek.

Planen bedöms inte generera ett behov av grundskole- eller förskoleplatser eftersom avsikten är att uppföra ett boende med särskild service.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet är frågor gällande hälsa/säkerhet samt att miljökvalitetsnormer inte har lösts på ett tillfredställande sätt. Planen måste säkerställa att de föroreningar i mark som har påträffats måste åtgärdas för att kunna medge planerad markanvändning. Ett stort antal yttranden gällde negativa konsekvenser av att parkmark som används för rekreation och lek, främst pulkaåkning, försvinner samt att en alternativ lokalisering borde studerats.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan