

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-20

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-01346

Handläggare

Martin Norvenius

Telefon: 031-368 17 62

E-post: martin.norvenius@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförslag för bostäder med särskild service vid Askims Sörgårdsväg (Hult 5:8 och 31:1) inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder med särskild service vid Askims Sörgårdsväg (Hult 5:8 och 31:1) inom stadsdelen Askim
2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder med särskild service vid Askims Sörgårdsväg (Hult 5:8 och 31:1) inom stadsdelen Askim med utökat förfarande.
3. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och tar 1 år.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har sökt planbesked för friliggande boende med särskild service (BmSS) vid Askim Sörgårdsväg inom fastigheten Hult 5:80 och Hult 31:1.

Stadsbyggnadsförvaltningen handlägger ärendet som ett stadsbyggnadsförslag.

Förslaget avser planläggning för nybyggnad av en byggnad för 6 bostäder för särskild service på mark som idag är obebyggd och utgör allmän plats/park.

Det finns ett stort behov av friliggande BmSS. Platsen har identifierats som lämplig för det ändamålet i tidig samverkan mellan exploateringsförvaltningen, Stadsfastigheter och stadsbyggnadsförvaltningen.

I samband med planläggning bör allmän plats längs Askims Sörgårdsväg rustas upp genom att gångvägar förbättras. Ny placering av befintliga parkeringsytor behöver göras i samband med planläggning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom stadsbyggnadsförvaltningens budget. Planavtal kommer att upprättas.

Exploateringsnämnden får en intäkt genom kommunintern markupplåtelse för BmSS.

Exploateringsnämnden kan eventuellt få kostnader för sanering av förorenad mark och

kompensationsåtgärder av naturvärde. Om kostnader tillkommer för marksanering inom BmSS-tomten tas dessa normalt ut genom avgiften för kommunintern markupplåtelse.

Vid behov av ianspråktagande av grannfastighet, som idag ägs av kommunen, tillkommer en kostnad förenat med upprättande av lantmäteriförrättning för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är bedömer förvaltningen att förslaget har en blygsam påverkan vad gäller denna dimension. Utformningen av bebyggelsen behöver ta hänsyn till naturvärden på platsen. Naturvärden och ekosystemtjänster ska i första hand skyddas och i de fall detta inte är möjligt ska värdena kompenseras.

Bedömning ur social dimension

BmSS är en viktig del i arbetet som bedrivs för att människors olikheter inte ska utgöra ett hinder för den enskilde individen. Åtgärden bedöms som ett steg för att stärka detta perspektiv. Det finns ett stort behov av friliggande BmSS och den här platsen har identifierats som mycket lämplig för det ändamålet i tidig samverkan mellan exploateringsförvaltningen, Stadsfastigheter, Funktionsstöd och stadsbyggnadsförvaltningen.

Byggnation på den aktuella platsen innebär privatisering av allmän platsmark för park. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ianspråktagandet av allmän plats/park med vissa naturkvaliteter kan komma att kräva någon form av kompensationsåtgärder i stadsmiljön i närområdet.

Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen i enlighet med Barnkonventionen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ianspråktagandet av allmän plats/park i nära anslutning till en befintlig förskola påverkar barns villkor, vilket kan komma att kräva någon form av åtgärder vad gäller utformning av allmän plats och skolvägar.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Exploateringsnämnden har sökt planbesked för friliggande boende med särskild service vid Askim Sörgårdsväg inom fastigheten Hult 5:80 och Hult 31:1. Stadsbyggnadsförvaltningen handlägger ärendet som ett stadsbyggnadsförslag i samverkan mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

Området ligger i Hult, vid Hults Sörgårdsväg, öster om Vålens koloniområde och ca 8 km söder om Göteborgs stadskärna. Förslaget avser planläggning för nybyggnad av en byggnad för 6 bostäder för särskild service.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden. Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enlig 4 kap miljöbalken.

Gällande detaljplan är Stadsplan för Hults by (1973), akt 2-1480K-II-3397. Den anger allmän plats/park för platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns ett stort behov av att tillskapa friliggande boenden med särskild service (BmSS) inom Göteborgs Stad. De aktuella fastigheterna på Askim Sörgårdsväg i Askim har identifierats som en möjlighet att förbättra situationen genom ett samarbete mellan stadsfastighetsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen som syftar till att finna nya lokaliseringar av BmSS inom kommunen. Platsen bedöms av exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen vara lämplig med hänsyn till tids- och resurseffektivitet.

Föreslagen bebyggelse ligger i linje med ÖP. Fastighetens storlek och läge i Askim, med närhet till service och kollektivtrafik, gör att de berörda förvaltningarna vill pröva för en enhet med sex lägenheter. Realisering av förslaget skulle bidra till att åtgärda dagens brist på fristående BmSS.

Den aktuella platsen utgör idag allmän plats/park. Stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är dock att markens värde som allmän plats är underordnad behovet av stadsutveckling och att tillgodose behovet av bostäder med särskild service. Utformningen av bebyggelsen behöver dock ta hänsyn till naturvärden på platsen och i omgivningen och kompensationsåtgärder kan komma att krävas.

Enligt översiktsplanen skall den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Området för planbesked bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16.

Verksamheten har behov av att den bedrivs i fristående byggnader.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att utformningen av ny bebyggelse på platsen i samband med planläggningen kan främja en stadsmiljö i linje med trädgårdsstadens struktur som kompletterar omgivande bebyggelse, i enlighet med översiktsplanens intentioner. Bebyggelse på platsen har potential att stärka platsens och gatans rumsliga och funktionella kvaliteter i området.

Placeringen av en byggnad för boende på platsen har potential att förbättra stadsmiljön i anslutning till Askims Sörgårdsväg och Hagkroksvägen och förstärka det sociala perspektivet, bland annat upplevelsen av trygghet i stadsmiljön. Förbättringar av förutsättningarna för gångtrafik och eventuellt andra kompensationsåtgärder i bostadshusets och förskolornas närhet kan också förbättra miljön ur ett socialt perspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsen kan vara lämplig för ändamålet och att ett detaljplanearbete bör påbörjas så snart som möjligt. Planarbetet bedöms bli litet. Förvaltningen bedömer planarbetet bör bedrivas med utökar förfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Exploateringsförvaltningen har ett uppdrag att hitta nya lokaliseringar för BmSS i alla stadsdelar. Det finns ett stort generellt underskott av den här boendeformen generellt i staden. Ett arbete att finna lämpliga platser för detta har påbörjats i samverkan mellan de planerande förvaltningarna inom staden. Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planförslaget förhåller sig till andra projekt har dess måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att förslaget har en hög prioritet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan