

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-16

SBN 2025-02-25

Diarienummer SBF-2024-00283

Handläggare

Emelie Diep Olsson

Telefon: 031-368 19 80

E-post: emelie.diep@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande för ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Anta ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda, upprättad den 2024-11-29.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Syftet med ändring av detaljplanen är att öka bruttoarea (BTA) för att möjliggöra för fler bostäder. Planändringen följer det syfte som redovisas i underliggande detaljplan II-5111 (detaljplan för Amhult centrum etapp 2). Planändringen innebär att underliggande detaljplan fortsätter att gälla men att ändringar av planens bestämmelse görs i ett kvarter.

Planområdet är till stora delar utbyggt enligt gällande plan som vann laga kraft 2012-01-02. Gällande detaljplan är en stor detaljplan, planändringen omfattar endast en liten del av denna plan. Planens genomförandetid har gått ut.

Planändringen gäller det sista återstående kvarteret och innebär en utökning av exploateringsgraden från 4100 m² till 8050 m², vilket skulle innebära ett tillskott på ytterligare 50 bostäder i kvarteret. Totalt 89 lägenheter efter planändringen. Den föreslagna utökningen håller sig inom gällande plans byggrätts ramar vad gäller utbredning och höjder.

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Inkomna yttrande under samrådet berörde i huvudsak mindre kompletteringar och förtydligande i planhandlingarna. Allvarligaste synpunkten rörde förtydliganden som krävdes eftersom området ligger inom 150 meter från en utpekad primärled för farligt gods. Förvaltningen reviderade handlingarna till granskningen. Planbeskrivningen kompletterades med ett avsnitt om service och ett avsnitt om

farligt gods. Inga yttrande inom från privatpersoner och inga kvarstående erinringar finns från samrådet.

Merparten av inkomna yttranden under granskningen har inget att erinra och tillstyrker planändringen. Naturskyddsföreningen inkom med synpunkter om lokal hantering av dagvatten med grönstruktur och förslag på åtgärder för en gårdsmiljö som främjar biologisk mångfald. Förvaltningen bedömer att dagvattenhanteringsfrågan är omhändertagen i underliggande detaljplan och inga krav kommer ställas på exploatör gällande grönytefaktor i planändringen.

Förvaltningen har bedömt att inga ändringar eller kompletteringar behöver göras i planhandlingarna efter granskning förutom en ändring av dateringen av planbeskrivningen för att den ska vara densamma som plankartan (2024-11-29).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planändringen innehåller ingen allmän platsmark.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Planen bedöms ha en positiv effekt då genom att fler lägenheter kan byggas i ett område i översiktsplanen anges som ett av ytterstadens större samhällen. Det bedöms kunna bidra till större blandandning av boende- och upplåtelseformer i Torslanda och att lokal handel och service i närområdet stöttas. Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planändringen.

Bilagor

Planhandlingar

1. Komplettering av Plankarta med bestämmelser
2. Komplettering av Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Fastighetsförteckning
6. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Beslutet gäller antagande av ändring av del av detaljplan som medger ökning av bruttoarea (BTA) för att möjliggöra för fler bostäder.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger i Amhult centrum, Torslanda. Planområdet är till stora delar redan utbyggt enligt gällande plan II-5111 som vann laga kraft 2012-01-02.

Planens genomförandetid gick ut 2022-01-02. Det sista kvarteret som ska bebyggas väntar på planändringen för att öka BTA (bruttoarea) från 4100 m² till 8050 m², vilket skulle innebära ett tillskott på ytterligare 50 bostäder i kvarteret. Totalt 89 lägenheter efter planändringen. Befintlig bestämmelse "e24100 största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet" upphävs och ersätts med bestämmelse "största bruttoarea är 8050m² inom användningsområdet".

I kvarteret byggs just nu norra huset och beräknas färdigt Q2 2025. Det södra huset kan påbörjas när planändringen vinner laga kraft. Garage/källarplan håller på att färdigställas för norra och södra huset.

Förslaget innebär en exploatering utifrån en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Planområdet ägs av privat markägare, Amhult 2 AB.

För området finns ett utarbetat gestaltningsprogram som ska följas. Befintliga byggnader varierar i höjd, fasadfärg och material. Även aktuellt kvarter harmonierar med områdets gestaltningsprinciper.

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

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

Bakgrund och förändringar efter samråd och granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-09-24 att genomföra samråd och granskning. Stadsbyggnadsförvaltningen har genomfört samråd och granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för samråd under tiden 9 oktober 2024 – 30 oktober 2024 och för granskning under tiden 11 december 2024 – 14 januari 2025. Förslaget till planändringen har under samrådstiden och granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. I utlåtandet redovisas även synpunkter från samrådet.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna gjordes mellan samråd och granskning och är av redaktionell art och rör mindre revideringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Ärendets handläggning

Planändringen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Planändringen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2005-03-22	att godkänna program för Amhult centrum etapp 2
SBN 2022-12-13	att godkänna startplan 2023 där detaljplanen fick beslut om uppdrag. Projektet flyttades sedan över till startplan 2024.
SBN 2022-12-13	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan i samband med godkänd startplan.
SBN 2024-09-24	att genomföra samråd och granskning om detaljplanen

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-06-18 av Karoline Rosgardt enhetschef Hisingen. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planändringen innebär en utökning av exploateringsgraden från 4100 BTA till 8050 BTA (varav 6200 kvm är BoA). Förslagen byggnation håller sig inom gällande plans byggrätts ramar vad gäller utbredning och höjder. I gällande plan har exploateringsgraden hållits nere för den ursprungliga tanken för kvarteret var en mer varierad byggnadshöjd. En ökad exploateringsgrad innebär ett tillskott på 50 lägenheter, totalt 89 lägenheter i kvarteret.

Förvaltningens bedömning är att området är väl försörjt med kollektivtrafik och planområdet ligger inom 400 m till Amhults resecentrum. Planförslaget innebär en exploateringshöjning i en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella. Förslagen markanvändning bedöms således fortsatt vara lämpligt för ändamålet på platsen utifrån denna aspekt. Det nya kvarteret ska harmoniera med områdets gestaltungsprinciper.

Soljus- samt dagsljusförhållanden har studerats utifrån den ökade exploateringen och visar att dagsljusförutsättningarna och tillgång till direkt solljus är goda. Tre vistelserum uppfyller inte dagsljuskravet men med åtgärder som exempelvis ljusare golv, större fönster och förändrad planlösning uppfyller samtliga rum dagsljuskrav.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram i syfte att visa på att den ökade exploateringen kan tillgodose bil- och cykelparkeringsbehovet och att parkeringslösningen följer gällande detaljplan II-5111.

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.

Inkomna yttrande under samrådet berörde i huvudsak mindre kompletteringar och förtydligande i planhandlingarna. Allvarligaste synpunkten rörde förtydliganden som krävdes eftersom området ligger inom 150 meter från en utpekad primärled för farligt gods. Förvaltningen reviderade handlingarna till granskningen. Planbeskrivningen kompletterades med ett avsnitt om service och ett avsnitt om farligt gods. Inga yttrande inom från privatpersoner och inga kvarstående erinringar finns från samrådet.

Merparten av inkomna yttranden under granskningen har inget att erinra och tillstyrker planändringen. Naturskyddsföreningen inkom med synpunkter om lokal hantering av dagvatten med grönstruktur och förslag på åtgärder för en gårdsmiljö som främjar biologisk mångfald. Förvaltningen bedömer att dagvattenhanteringsfrågan är omhändertagen i underliggande detaljplan och inga krav kommer ställas på exploatör gällande grönytefaktor i planändringen.

Förvaltningen har bedömt att inga ändringar eller kompletteringar behöver göras i planhandlingarna efter granskning förutom en ändring av dateringen av planbeskrivningen för att den ska vara densamma som plankartan (2024-11-29).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan