

Granskning av detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset

Planbesked	Uppdrag	Program	Samråd	Granskning 1	Antagande/Tillstyrkande	Upphävande MD	Granskning 2	Antagande/Tillstyrkande
2014-12-15	Avrop 2017-09-06	-	2018-12-11	2020-08-25	2021-03-16	2022-04-04	2024-02-27	

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

- Bostäder med ca 36 lägenheter, varav 6 planeras för BmSS
- Allmän plats, gång/cykel inom planområdet
- Exploatör: Wood & Hill Näset 2 Ab, Exploateringsförvaltningen genom stadsfastighetsförvaltningen

Viktiga frågor

- Omarbetning efter överklagande och upphävande i Mark- och miljödomstolen, dom 2022-04-04. Förslaget utgår från domslutet vilket styr utformningen och placering av bostäderna.
- Påverkan på kringliggande bostäder och annan bebyggelse.
- Avsteg från riktlinjer i TTÖP översvämningsrisker.

Bakgrund

Upphävandeskäl Mark- och miljödomstolen:

- Markparkeringens allmänna tillgänglighet säkerställdes inte. Bebyggelsen var inte utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Skälig hänsyn togs inte till befintliga bebyggelse-, äganderäts-, och fastighetsförhållanden. Närhet till föreslagna byggnader, tillkommande insyn och ökad skuggning bedömdes sammantaget medföra betydande olägenhet för vissa av klagandena.

Kommunfullmäktige, budgetmål utformning

- Planen uppfyller KF:s budgetmål då planförslaget tar inspiration utifrån från den traditionella trädgårdsstaden då föreslagen bebyggelsen anpassas till omgivande hus och omgärdas av mindre privata förträdgårdar och ytor med planeringsmöjligheter. Planförslaget är utformad för att bevara befintlig genomfart i öster och för att ge så mycket avstånd som möjligt till befintliga bostäder i väster. Slutna kvarter bedöms inte lämpligt utifrån ljusförhållande, skugga och insyn.
- De nya byggnadernas utformning knyter an till ett klassiskt, traditionellt formspråk med regelbunden fönstersättning, markerad takfot och delvis sadeltak. Planbestämmelse införs för utformning.

Genomförandeekonomi

- Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att projektets exploateringsnetto ger ett positivt resultat på cirka 3,5 mnkr i och med intäkterna från markförsäljningen.

Ändringar

- Viktigaste ändringarna i omarbetat förslag jämfört med upphävd detaljplan:
 - Exploateringen har minskats och förslaget har en annan utformning.
 - Avståndet till närliggande fastigheter väster om planområdet har ökats för att minska risk för insyn och skuggning.
 - Markparkeringens tillgänglighet har förtydligats.



Illustrationsvy över planförslaget, sett från sydväst



Illustrationsvy över del av planförslaget, sett från norr

Översiktskarta >> [Länk till karta](#)



Illustrationsritning över planförslaget.

Granskning av detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset



Göteborgs
Stad

Handläggare
Daniela Kragulj Berggren
Dnr SBF-2023-00203

Planbesked	Uppdrag	Program	Samråd	Granskning 1	Antagande/Tillstyrkande	Upphävande MD	Granskning 2	Antagande/Tillstyrkande
2014-12-15	Avrop 2017-09-06	-	2018-12-11	2020-08-25	2021-03-16	2022-04-04	2024-02-27	

Innehåll, tidigare antagen detaljplan 2021-04-20:

- Bostäder med ca 50-60 lägenheter, varav 11 planeras för BmSS
- Allmän plats gång/cykel inom planområdet
- Exploatör: Wood & Hill Näset 2 Ab



Illustrationsvy tidigare förslag, antaget 2021-04-20.
Föreslagen bebyggelse i 3 våningar samt inredd vind.



Illustrationsvy tidigare förslag, antaget 2021-04-20. Flygbild från sydväst.



Illustrationsritning över det tidigare planförslaget, antaget 2021-04-20.

Detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning? Ej justerat till antagande
SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.	Ja	Ja
FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm Källa: <i>Ramprogram för förskole- och skollokaler</i> , framtaget i samverkan mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Center för skolutveckling. Version 3, 2014.	Ej relevant Planförslaget omfattar inte användningen.	Ej relevant Ingen förskola inom planområdet.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) Källa: <i>Ramprogram för förskole- och skollokaler</i> .	Ej relevant Planförslaget omfattar inte användningen.	Ej relevant Ingen skola inom planområdet.
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i zon D är 1 bilplatser per lägenhet. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. Källa: <i>Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad</i> , antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.	Ja Mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram, med förutsättningar enligt zon D bostäder samt BmSS.	Ja Mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram, med förutsättningar enligt zon D bostäder. Utredningen har även studerat parkeringssituationen för närliggande verksamheter.
PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> , antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10	Ja Nära till kustremsan runt Näset.	Ja Parken uppfyller inte helt sociotopvärdena. Närhet finns även till naturområdet längs kusten som kan användas som komplement, dock kan det inte nås inom 300 meter eller utan att korsa en barriär.
PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> .	Ja Nära till kustremsan runt Näset.	Nej Närmaste stadsdelspark är Kastanjealléns aktivitetspark 2,5 km bort. Området är nära naturområden längs kusten, men där uppfylls inte sociotopvärdena som bör finnas i en stadsdelspark.