



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-16

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-00058

LIS diarienummer 0550/14

Handläggare

Åsa Åkesson

Telefon: 031-368 19 52

E-post: asa.akesson@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder (BmSS) vid Gökatorpsgatan inom stadsdelen Torp

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder (BmSS) vid Gökatorpsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg, upprättad den 2022-12-13 och reviderad den 2023-10-16.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en gruppbostad med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Den nya byggnaden avses inrymma cirka åtta lägenheter fördelat på två våningar, därutöver föreslås komplementtytor i ett källarplan/suterrängplan.

Planområdet är beläget öster om Gökatorpsgatan och söder om Aroskatan i stadsdelen Torp. Planområdet omfattar ett parkområde med bollplan och lekplats. Exploateringen innebär att bollplanen samt två större ekar, ett dött träd och flera mindre buskträd, i den södra delen av området tas bort samt att den befintliga lekplatsen behöver byggas om till följd av förslaget. Genom förslagen byggrättsplacering i den södra delen av parken kan dock majoriteten av parkytan bevaras. Detaljplanen säkerställer att den norra delen av planområdet bevaras som parkmark och att det ska finnas en lekplats inom området. Kompensationsåtgärder föreslås för förlust av rekreations- och naturvärden. Sedan granskningen har förslaget justerats redaktionellt. En Naturvärdesinventering har upprättats som även inkluderar fågel- och fladdermusinventering, för att tydliggöra i vilken mån naturvärden påverkas. Därutöver har förslag på ekologiska kompensationsåtgärder justerats och hanteras med mer lokala åtgärder.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med Exploateringsförvaltningen (fd. Fastighetskontoret). Den ekonomiska bedömningen har utförts av Exploateringsförvaltningen.

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att planen kommer att ge ett ekonomiskt underskott, med anledning av att planförslaget enbart innehåller kommunal service i form av BmSS, vilket inte genererar några intäkter för kommunen. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål.

Exploateringsnämnden får även kostnader för kompensationsåtgärder (300 000 kronor) samt förrättningskostnader för erforderlig fastighetsbildning ca 80 000.

Exploateringsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommuninterna upplåtelsen med Stadsfatstighetsnämnden.

Stadsfatstighetsnämnden får kostnader för uppförande av gruppbestaden inklusive anläggningsavgifter, ränta och avskrivningar. Stadsfastighetsnämnden får vidare kostnader för den kommuninterna markupplåtelsen, kostnader för framtida drift och underhåll samt plankostnader.

Stadsmiljönämnden får inga förändrade drifts- och förvaltningskostnader. Stadsmiljönämnden förvaltar idag befintlig park och områdeslekplats.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter, från brukningstaxa samt kostnader för ränta och avskrivningar. Nämnden för Kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av dagvatten-, spill- /avloppsledningar till kombinerad ledning.

Exploateringsnämnden får kostnader för ombyggnation av lekplats inom allmän plats PARK till följd av exploateringen Ca 2 500 000 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Norr om den föreslagna tomtmarken vid Göketorpsgatan finns flera större ekar som har biologiska värden genom dess storlek. Planförslaget innebär att två till tre större träd och två hasselbuskar i planområdets sydvästra del avverkas för att möjliggöra exploateringen. En av ekarna hade dock behövt tas ned oaktat detaljplanen då trädet är i dåligt skick. Ett dött träd är dock av högt biologiskt värde och ska därför kompenseras.

En diskussion om kompensationsåtgärder för borttagna träd har förts med berörda förvaltningar under planarbetet. Inför antagande har förslag på kompensationsåtgärder utvärderats på nytt. Förslaget som diskuterats är att ekar inom ett närliggande område frihuggs så att de kan växa sig grova i framtiden, mindre åtgärder föreslås även inom parkområdet. För att minska påverkan på kvarvarande livskraftiga ekar norr om planområdet ska även skyddsåtgärder vidtas vid byggnation.

Inför antagande har en Naturvärdesinventering (NVI) tagits fram där även fåglar och fladdermöss inventerats. Sammantaget bedöms det finnas gott om likvärdiga miljöer i området vilket gör att påverkan ur ett ekologiskt perspektiv är hanterbar.

Miljöförvaltningen avstyrker planarbetet med hänsyn till miljöpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att påverkan på de ekologiska värdena är begränsade. Däremot påverkas de sociala värdena till följd av att bollplanen tas bort. I planarbetets inledning var byggnaden tänkt att placeras i den norra delen av parken, vilket påverkade betydligt fler träd. Detta omvärderades under planprocessen eftersom värdet av de större ekarna bedöms väga tyngre än grusplanen. Motiv för bedömningen är att grusplanen kan ersättas, däremot tar det över 100 år att ersätta de större träden.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts i inledningen av planarbetet. Platsen har idag många kvalitéer för boende i närområdet och i viss mån även för stadsdelen.

Planförslaget innebär en viss försämring för barn i området genom att en grusplan för spontanlek tas bort. Det förlorade värdet kompenseras på andra sätt genom satsning på äldre barn vid ombyggd lekplats och genom nya funktioner för spontanlek i parkmiljön. Det har inte bedömts vara möjligt att ersätta bollplanen på annan plats utan satsningar i närmiljön har bedömts som mer relevanta, då möjligheten till lek nära bostaden är av stor betydelse.

De positiva delarna med planförslaget ur ett socialt perspektiv är att många av de värden som finns på platsen kan bevaras samtidigt som förslaget ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med stöd och service.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, Grundkarta och Illustrationsritning
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande
4. Fastighetsförteckning
5. Tidigare fattade beslut

Ärendet

Förslag till beslut innebär att planen antas. Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande. Förväntad byggstart för projektet är i slutet av 2024 och färdigställande 2026.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger öster om Göketorpsgatan, cirka fyra kilometer öster om Brunnsparken. Planområdet omfattar ca 0,5 hektar parkmark, som ägs av Göteborgs Stad. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i upp till två våningar samt suterrängplan. Byggnaden avses användas för boende med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Byggrätten motsvarar omkring 8 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att bekräfta den norra delen av planområdet som parkmark.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att byggnaden ska anpassas till omgivande lamellhus- och villabebyggelse från mitten av 1900-talet. För att uppnå krav om god anpassning ska den nya byggnaden ges en avskalad utformning med regelbunden fönstersättning. Utformningsbestämmelser vad gäller volym, balkonger och fasaduttryck anges på plankartan.

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

Gällande detaljplan akt 2-2549 anger dels allmän plats: park och dels allmän plats: plantering, parkeringsplats, lekplats och dylikt. Genomförandetiden har gått ut.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade den 13 december 2022 att låta ställa ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 11 januari – 8 februari 2023. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt i utställningshall. Kungörelse har skett i ortstidning och på stadens anslagstavla.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har justerats efter granskningen. Ändringar i handlingen är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten. Planens innehåll har ej justerats.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900.

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande och antas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2014-12-16	uppdrag att upprätta detaljplan
BN 2014-12-16	uppdrag att genomföra samråd för detaljplan
BN 2022-12-13	att låta granska detaljplanen

Miljöpåverkan

Kontoret bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Länsstyrelsen har vid samrådet meddelat att man delar kommunens åsikt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Under planarbetet har avvägningen mellan park och bostäder stått i fokus. Värdet av ett boende med särskild service har ställts mot bevarandet av parkmiljön.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ett boende med särskild service väger tyngre än bevarandet av bollplanen och de större träd som behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen.

Parkmarken som helhet är värdefullt och innehåller många arter med bevarandevärde, bland annat ett flertal större ekar. I planarbetets inledning var byggnaden tänkt att placeras i den norra delen av parken. Placeringen medförde att den grusade bollplanen kunde bevaras för spontanidrott. Detta omvärderades under planprocessen eftersom värdet av de större ekarna bedöms väga tyngre än grusplanen. Motiv för bedömningen är att grusplanen kan ersättas, däremot tar det över 100 år att ersätta de större träden. När förslaget framarbetats har även fastigheten för bostadsändamål minskats till ett minimum, vilket gör att en lekplats kan finnas kvar efter ombyggnad.

Frågan om skyfallshantering samt dagvattenhantering har även belyst under planarbetet med hänsyn till att det finns en lågpunkt inom planområdet.

Efter granskning har naturvärden, kompensationsåtgärder samt frågor kopplat till genomförande studeras ytterligare. Kompensationsåtgärder föreslås så lokalt som möjligt, dvs i största mån inom planområdet.

Kontoret har beaktat barns behov vid framtagande av planen. Borttagande av den grusade bollplan är negativt för möjligheten till spontanlek. Detta värde kompenseras på olika sätt inom kvarvarande parkområde och ny ombyggd lekplats, men funktionen för bollspel kan inte kompenseras fullt ut.

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. Kontoret bedömer att förslaget i stort är förenligt med den historiska analysen. På stadsplaneanalysen finns en breddad väg inritad genom parkområdet, kontoret bedömer att denna inte är genomförbar i dagsläget, med hänsyn till ekonomiska och miljömässiga konsekvenser.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningen berör påverkan på naturvärden och lekplats/bollplan. Många boende har även frågor kopplat till planens genomförande. Inga förändringar föreslås av planförslaget som helhet inför antagande utan de justeringar som gjorts har syftat till att göra förslaget tydligare samt att förbättra genomförandet. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas med föreslagna redigeringar.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- En inventering av fåglar och fladdermöss utförs. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån vad som framkommit vid inventering.

- Upplysning om anslutning med självfall har omformulerats utifrån Kretslopp och vattens standardformulering.
- Text avseende förslag om anslutningspunkt för spillvatten och dagvatten har justerats.
- Planbeskrivningen och plankarta (upplysning) har kompletterats med information om att sättningar ska beaktas i byggskedet.
- Beskrivningen av miljömål har setts över.
- Illustrationskartan har förtydligats med text, avseende var de tre parkeringsplatserna kan förläggas.
- Förslag på frivilliga kompensationsåtgärder har setts över.
- Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av solförhållanden klockan 13.
- Redaktionella ändringar på plankartan, gällande rubriksättning och styckesindelning. Innebörden av planbestämmelserna har inte ändrats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan