

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-28

SBN 2024-04-23

Diarienummer SBF-2023-00882

(LIS diarienummer 0888/20)

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden föreslås bli något högre.

Byggnaderna ska placeras inom fastigheten Kvillebäcken 43:1. Inom fastigheten har det tidigare funnits tre flerfamiljshus som var uppförda i blåbetong och uppvisade radonhalter över tillåtna gränsvärden. Att åtgärda problemen bedömdes vara för dyrt och beslut togs att riva och ersätta dem med nya flerbostadshus. Rivningsarbeten av befintlig bebyggelse och omgivande markmiljöer inom fastigheten pågår parallellt med framtagande av denna detaljplan. Rivningsarbetena beräknas vara slutförda innan antagandet av detaljplanen.

Efter genomfört rivningsarbete föreslås ett nytt storkvarter med cirka 205 bostäder uppföras inom planområdet. Kvarteret är 5–6 våningar högt mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan, och 4 våningar mot radhusbebyggelsen i söder. Bebyggelsens placering utmed gatorna ger mer stadsmässiga kvalitéer så som ett tydligare definierat gaturum, där entréer och verksamheter i bottenvåningen ger potential till ett mer aktivt stadsliv. Kvarterets utformning bidrar till att skärma av de omgivande gatorna vilket skapar en bättre boendemiljö avseende trafikbuller och luftmiljö från de båda gatorna.

De viktigaste synpunkterna som inkom under samrådet avser dagvatten, skyfall, luftkvalitet och bullernivåer inom planområdet. Dagvatten- och skyfallsutredningen har omarbetats för att säkerställa och planförslaget inte innebär en försämrad situation för kringliggande fastigheter. Reviderad luftutredning visar att MKN luft inte kommer överskridas inom området. Genomförd bullerutredning visar att planerad bebyggelse skärmar av buller från Björlandavägen och Wieselgrensgatan, vilket skapar en bättre ljudmiljö inom fastigheten och vid angränsande bebyggelse i jämförelse med idag.

Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar och ägs av kommunala bolaget Göteborgs Stads Bostads AB. Göteborgs Stads Bostads AB gav Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att ansöka om planbesked.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med Framtiden Byggutveckling AB.

Exploateringsförvaltningen bedömer inför granskning att projektets exploateringsnetto ger ett negativt resultat om ca 200 tusen kr. Exploateringsförvaltningen motivering till varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet möjliggör nya bostäder och att i detta projekt är det i nuläget inte möjligt att få full kostnadstäckning för förvaltningen.

Projektet leder till en marginell ökad kostnad för Stadsmiljöförvaltningen på grund av ökade drift och avskrivningskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Genomförd SKA/BKA visar ett behov av kopplingar genom området från bostadsbebyggelsen i söder mot busshållplatser vid Björlandavägen och Wieselgrensgatan. Detta tillgodoses inom planområdet genom att möjliggöra gångtor runt om kvarteret samt portaler i bottenvåning som tillåter passage via bostadsgården, men området kommer fortsatt att vara kvartersmark. Entréer föreslås mot omgivande gator och radhusbebyggelse vilket främjar kontakt mellan de boende. I bottenvåning mot Wieselgrensgatan föreslås verksamheter som bidrar till att aktivera gaturummet.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Den planerade bostadsgården blir en trygg mötesplats för de boende med ytor för lek- och rekreation. Bebyggelsen bidrar till att skärma av omgivande gator vilket skapar en bostadsgård med god luftmiljö och låga bullervärden.

Tillskapande av smålägenheter i området bidrar till att komplettera befintligt bostadsutbud.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

7. Bullerutredning 1
8. Bullerutredning 2
9. Dagvatten- och skyfallsutredning
10. Luftutredning
11. Mobilitets- och parkeringsutredning
12. Geoteknisk utredning

13. Markmiljöutredning

Ärendet

Ärendet berör granskningsbeslut för detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken. Granskning av detaljplanen avser genomföras 8 maj – 22 maj 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid korsningen mellan Björlandavägen och Wieselgrensgatan i stadsdelen Kvillebäcken, cirka 800 meter norr om Wieselgrensplatsen och cirka 4 kilometer norr om Göteborgs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden föreslås bli något högre.

Planförslaget möjliggör för cirka 205 nya bostäder, en ökning med ca 45 bostäder jämfört med tidigare bostadsbebyggelse, fördelat på flerbostadshus som placeras i ett storkvarter runt en gemensam bostadsgård. I planförslaget medges utöver bostadsytor, såsom förråd och cykelparkering, även verksamhetslokal (centrumändamål) i bottenvåning mot Wieselgrensgatan.

I den västra delen av planområdet finns busshållplats och en gång- och cykelväg. Området ligger idag på kvartersmark men förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Detaljplanen avser ändra användningen till allmän platsmark för att det befintliga ändamålet ska säkerställas.

I bottenvåningen mot Wieselgrensgatan möjliggörs verksamheter och entréer ska placeras mot omgivande gator. Tillsammans bedöms detta bidra till att skapa mer aktiva gaturum som kan öka känslan av trygghet i området. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering för området innebär att en kombination av nedsänkta regnbäddar och vattenrännor anläggs mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen. Anläggningar föreslås utformas med planteringar för att ge en grön inramning till gaturummet och det planerade kvarteret.

Förslaget överensstämmer med *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Hela planområdet ligger inom område för *Blandad stadsbebyggelse*.

Gällande stadsplan II-2872 anger kvartersmark för bostäder och garage. Planens genomförandetid har gått ut.

För planområdet gäller tomtindelning III-4980, som upprättades 1958.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att marklov krävs även för fällning av träd, rödlistad alm, betecknad med planbestämmelse n₃.

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

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2022-09-20 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan. Samrådstiden var 2022-10-05 – 2022-10-26. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett digitalt samrådsmöte anordnades 2022-10-11.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-03-28.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet, reviderade utredningar samt den omarbetning av bebyggelseförslaget som genomförts. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Inför granskning har bebyggelseförslaget omarbetats för att uppnå översiktsplanens övergripande inriktning och stadens budget om traditionella kvarterstadens struktur. Föreslagna bostäder föreslås placeras i ett storkvarter närmare Wieselgrensgatan och Björlandavägen. Planhandlingar och utredningar till detaljplanen har reviderats i enlighet med det nya bebyggelseförslaget.
- Dagvatten- och skyfallshantering för området har omarbetats till följd av det reviderade bebyggelseförslaget samt genomförd skyfallsmodellering av området.

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 byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-05-20	att godkänna planbesked gällande detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken.
BN 2019-12-17	att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken.
BN 2022-09-20	att genomföra samråd om detaljplanen

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

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 37. 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 förslaget är förenligt med stadsplaneanalysens förslag till förtätning av fastigheten Kvillebäcken 43:1. Inom fastigheten föreslås ett slutet storkvarter som bildar en tydlig stadskaraktär mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan. Inom det slutna kvarteret föreslås en stor, skyddad bostadsgård med god luft- och bullermiljö, och friytor för lek- och rekreation.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. Planförslaget följer översiktsplanens inriktning genom att möjliggöra ett sammanhållet och slutet kvarter mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Berört område är ett för staden relativt litet område och det rör sig om en ombyggnation i ett befintligt bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad. Den nya bebyggelsen gör gården mer skyddad från trafik och buller, vilket ökar säkerheten för barn att vistas ute. Det finns friyta på planerad bostadsgård inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse bedöms ge liten eller ingen påverkan på behovet av kommunal service.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet avser föreslagen dagvatten- och skyfallshantering inom området, buller- och luftmiljön samt bebyggelsens placering och utformning i förhållande till närliggande radhusbebyggelse.

Dagvatten- och skyfallshanteringen inom planområdet har arbetats om efter det nya bebyggelseförslaget och genomförd skyfallsmodellering. Planförslaget har anpassats till föreslagen skyfallshantering enligt dagvatten- och skyfallshanteringen vilken innebär att riktlinjer i TTÖP kan uppnås inom planområdet.

Planförslagets skuggverkan på omgivande bebyggelse har studerats vid framtagande av bebyggelseförslaget. Kvarteret är placerat ca 25 m norr om intilliggande radhusbebyggelse och ca 41 m väster om vård- och omsorgsboendet. Mot söder möjliggörs bebyggelse i 4 våningar likt tidigare bebyggelse inom planområdet. Utredningen visar att kvarterets läge medför ingen eller liten skuggpåverkan på omgivande bebyggelse och utemiljöer.

Buller- och luftmiljön i området har studerats efter det nya bebyggelseförslaget. Genomförd luftutredning visar att en god luftmiljö kan uppnås inom och runt om kvarteret vid inflyttning år 2026. Bullerutredning visar att en riktvärden för trafikbuller överskrids vid fasad mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan vilket medför bestämmelse om att genomgående eller små lägenheter (under 35 m²) ska placeras inom den norra och västra delen av kvarteret. Utredningarna visar att det planerade kvarteret kommer att ha en avskärmande effekt mot omgivande gator vilket förbättrar luft- och bullermiljön på den planerade bostadsgården samt för radhusbebyggelsen söder om planområdet.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan