

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-28

SBN 2024-04-23

Diarienummer SBF-2023-00060

(LIS diarienummer 1049/22)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg. Förslaget till detaljplan innebär att ca 55 mindre lägenheter kan uppföras i ett flerbostadshus. Lägenheterna föreslås bli studentbostäder. Flerbostadshuset föreslås utformas som ett punkthus i åtta våningar med källare. Byggnadens höjd, form, färgsättning och gestaltning har anpassats till områdets karaktär som främst består av bebyggelse med från 1940-50- talet med funktionalistisk karaktär.

Detaljplanen innebär avvägningar mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning, viss ökad skuggning av befintlig bebyggelse, rivning av en byggnad från 1970-talet och visst ianspråktagande av allmän plats park.

Planbeskedet ingick i startplan för år 2022 och Stadsbyggnadsförvaltningen har nu tagit fram ett samrådsförslag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget innebär att mark som redan är ianspråktagen nyttjas för ny bebyggelse, men viss yta som är planlagd som allmän plats / park tas i anspråk.

Planen kommer att medföra ett behov av kompensationsåtgärder för förlorade ekosystemtjänster, såsom påverkan på estetik, landskap, blomning, promenad, pollinering och lokalklimat. Den yta som idag är planlagd som allmän plats park och som föreslås

ingå som kvartersmark är en del av välanvänt och uppskattat grönstråk för de boende i närområdet. Byggnadens placering kommer att ha en negativ påverkan på grönstråket både ytmässigt och upplevelsemässigt. Hur de värden som kommer att gå förlorade till följd av planen ska kompenseras för behöver studeras inom fortsatt planarbete.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen bidrar inte till att minska eller öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Bagaregården idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad. Utifrån denna aspekt bidrar detaljplanen till en ökning av en efterfrågad boendeform som staden har ett behov av att tillgodose.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

4. Bullerutredning
5. Solstudie
6. VSC- analys
7. Skisser från Arkitekturkompaniet

Ärendet

Ärendet berör samrådsbeslut för detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården. Samråd om detaljplanen avses genomföras i maj – juni 2024

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg

Förslaget till detaljplan innebär att ca 55 mindre lägenheter kan uppföras i ett flerbostadshus. Flerbostadshuset föreslås utformas som ett punkthus i åtta våningar med källare. Byggnadens höjd anpassas för att harmonisera med befintliga bebyggelse i Strömmensberg. Detta sker bland annat genom att höjden anpassas så den blir snarlik de funktionalistiska punkthusen vid Morängatan och Wahlbergsgatan, byggnadens bredd och utbredning föreslås bli densamma som befintliga punkthus. Detaljplanen innehåller även utformningsbestämmelser som anger att byggnaden ska utformas med sadeltak och att färgsättningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse i Strömmensberg och Bagaregården.

Gestaltningssidé

Detaljplaneförslaget behandlar en fastighet belägen inom en funktionalistisk stadsplan i Strömmensberg högre delar. Därmed bör uppförandet av en ny byggnad inom planområdet beakta Strömmensberg övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra stora negativa konsekvenser på områdets möjlighet till kunskap och förståelse, kulturhistorisk helhet och kulturhistorisk relevans. Byggnaden bör anpassas till dess omgivning i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk.

Byggnaden som föreslås hämtar sin form och skala från de omgivande punkthusen och samspelar med gruppen på både långt och nära håll.

Volymen är ett enkelt rätblock krönt av ett symmetriskt sadeltak. Balanserade fasader med en tydlig uppglasad entré mot Morängatan, och en markerad sockel där huset möter marken. Fasaderna är släta av exempelvis puts och taket täckt av tegel eller plåt. Färgsättningen föreslås bli en jordartsfärgad kulör, alternativt en mildare grön kulör.

Källarplanet och vindsvåningen hyser teknikutrymmen, cykelparkering och förråd och mellan dem ligger åtta våningar bostäder som har balkonger med sol och utsikt. På kvartersmark mot gatorna anordnas gästparkering för cykel och en tillgänglig bilplats. Bullerskyddad uteplats kan anordnas mot grönområdet öster om huset

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

Gällande detaljplan akt II-2971 anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning III-5440.

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 stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-13 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Morängatan. Detaljplanen ingick som ett specificerat ärende i startplan för år 2022. Planarbetet startade praktiskt 2023-02-03 när planavtal tecknades. Ett förslag till samrådshandling har nu tagits fram.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innebär avvägningar mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning, viss ökad skuggning av befintlig bebyggelse, rivning av en byggnad från 1970-talet och visst ianspråktagande av allmän plats park.

Skuggning

Den föreslagna byggnaden kommer under vårdagjämning skugga av de nedre våningarna på byggnaden på fastigheten 34:1 (Morängatan 7) ungefär 2-3 timmar på förmiddagen, och byggnaden på fastigheten 32:6 (Wahlbergsgatan 1) ca 2 timmar mitt på dagen. Den kommer också skugga byggnaden på fastigheten 38:15 (Frödingsgatan 6) från ca kl 18 i juni månad.

Genomförd solstudie visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och midsommar, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en kortare del av dagen. Den bebyggelse som berörs är Morängatan 7, Wahlbergsgatan 1 och Frödingsgatan 6. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen. Förslaget till detaljplan bedöms därmed inte utgöra någon betydande olägenhet.

Rivning av befintlig byggnad

Byggnaden på Morängatan 5 är nästintill oförändrad och återspeglar stilidealet runt 1970. Placering, byggnadsvolym, fasadmaterial, fönstersättning och färgsättning är alla exempel på välbevarade tidstypiska karaktärsdrag. Byggnaden utgör en unik bebyggelsetyp i en övrigt sammanhängande bebyggelsemiljö, men visar i dess omgivande miljö inte på en tidskontext. Däremot visar byggnaden i sig på en tidskontext då den återspeglar en kortare stilperiod. Trots att byggnaden är unik i dess sammanhang utgör byggnaden inte ett sällsynt exempel på dess tidstypiska arkitekturstil i en nationell bemärkelse. Därmed bedöms byggnaden ha en måttlig kulturhistorisk helhet.

Rivningen av byggnaden innebär därmed att en årsring i Strömmensberg försvinner, men byggnadens karaktär, utformning och stil bedöms inte vara sällsynt i nationell bemärkelse. Denna konsekvens får vägas mot översiktsplanens inriktning som anger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till mark som redan är ianspråktagen och möjligheten att tillskapa fler lägenheter i ett centralt läge med god kollektivtrafik.

Ianspråktagande av allmän plats park

Stadsbyggnadsförvaltningen har förordat att byggnaden placeras i samma vinkel och utformas med samma volym som befintliga punkthus på Wahlbergsgatan, detta för att få en god anpassning till befintlig bebyggelse. Fastighetsägaren till Bagaregården 32:12 har studerat olika alternativ avseende placering, volym och antal lägenheter. Om planområdet

skulle ha begränsats till enbart mark inom fastighet Bagaregården 32:12, är det inte möjligt att uppföra en byggnad med samma placering och volym som de befintliga punkthusen vid Wahlbergsgatan. För att detta ska kunna ske har planområdet utökats söderut, så att en mindre del av stadens mark införlivas. Fastighetsägaren har drivit frågan om att få köpa en del av stadens mark. Det är mark som tidigare var planlagd som allmän plats/park och som nu ingår i kvartersmarken. Ytan motsvarar ca 45 kvm, är ca 6 meter bred och ligger i anslutning till ett grön- och gångstråk. Stråket är uppskattat av de boende i närområdet. Ianspråktagandet av marken kommer att ha en påverkan på gång- och grönstråket, både rent ytmässigt men också upplevelsemässigt. Den nya byggnadens placering innebär att stråket upplevs trängre då den nya byggnaden placeras närmare gång- och grönstråket än befintlig byggnad.

I Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Detta innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden. Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk. Detta medför att grön- och gångstråkets storlek i anslutning till planområdet minskar.

Målsättningen med stadens översiktsplanen är att möjliggöra för ett utbyggnadsbehov av bostäder, verksamheter och samhällsservice som motsvarar en befolkningstillväxt på cirka 250 000 nya invånare. Översiktsplanen anger att staden behöver skapa förutsättningar för utbyggnad av ca 120 000 nya bostäder samt motsvarande behov av samhällsservice. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i innerstaden och mellanstaden. Detta planområde ingår i den utvidgade innerstaden och bedöms därmed vara lämpligt att utveckla för fler bostäder.

Om planområdet hade begränsats till fastigheten Bagaregården 32:12 innebär det att 39 st nya mindre lägenheter kan tillskapas. När del av stadens mark införlivas kan 55 st mindre lägenheter tillskapas.

Då bebyggelsen ligger på en hög höjd i staden och ny bebyggelse får en påverkan på stadsbilden och områdets karaktär har förvaltningen gjort avvägningen mellan att ta allmän plats/park i anspråk eller att utforma detaljplanen för en byggnad som uppförs med avvikande volym och vinkel.

Förvaltningen har gjort avvägningar mellan den nya byggnadens anpassning till stadsbilden, behovet av bostäder och påverkan på gång- och grönstråket. Bedömning är att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Miljöpåverkan

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 43. Detaljplanen ska miljöbedömas. Detta sker i samband med samrådet av det detaljplanen.

Göteborgs utvidgade innerstad

Planområdet angränsar till Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Planområdet ligger i anslutning till förslag

till Förslag till Göteborg utvidgade innerstad, men någon specifik volym eller stadsform föreslås inte inom det aktuella planområdet. Förvaltningens bedömning är att förslaget är i linje med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad då det innebär förtätning i ett område som illustreras som möjligt att pröva för förtätning. Planområdets storlek (ca 660 m²) innebär att det inte finns någon möjlighet att få plats med ett slutet eller delvis slutet kvarter på platsen. Planområdets placering och utbredning bedöms inte påverka andra illustrerade kvarters- eller byggnadsformer.



Figur 1. Röd ring visar planområdet.

Barnkonventionen

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Stadsledningskontorets bedömning är att det tillskott av lägenheter som detaljplanen innebär inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan