



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-28

SBN 2025-04-25

Diarienummer SBF-2023-01463

Handläggare

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post: daniela.kragulj-
berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder vid Södra Fiskebäcksvägen inom stadsdelen Fiskebäck

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Södra Fiskebäcksvägen inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Fiskebäck i mötet mellan Hälleflundregatan och Södra Fiskebäcksvägen.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till att uppföra bostäder med särskild service (BmSS) i två våningar. Byggnaden ska uppfylla dagens krav för denna typ av boende och ha kapacitet att inrymma cirka 6 till 8 bostäder/lägenheter samt i övrigt sådana utrymmen som krävs för bostäder med särskild service. Detaljplanen möjliggör även för andra typer av bostäder.

Planförslaget innebär att cirka 1 700 kvadratmeter planläggs för användningen bostäder (B). Planförslaget medger byggnadsarea på 500 kvadratmeter samt komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd inom kvartersmark för bostäder är 18,4 meter över angivet nollplan. Högsta tillåtna nockhöjd inom område för komplementbyggnader är 10 meter över angivet nollplan. Dagvatten avleds till anläggning inom kvartersmark för fördröjning och rening.

Planförslaget omfattar cirka 1 200 kvadratmeter allmän plats (lokalgata, GC-väg och huvudgata). Gång- och cykelväg ska även fungera som utryckningsväg mot Hälleflundregatan genom att befintlig vägspärr byts ut mot en öppningsbar bom.

Kriteriet i stadens budget om att ”nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus”, bedöms inte vara relevant. Detta då bebyggelsen möjliggör för flera lägenheter, men bedöms inte volymmässigt ha den skala som är typisk för flerbostadshus.

Detaljplanen reglerar takutformning till att vara sadeltak. Förvaltningen bedömer att planförslaget möjliggör utformning i linje med stadens mål om klassisk och traditionell

arkitektur samt nybyggnation som tar hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Slutna kvarter bedöms inte relevant utifrån tomtens storlek.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I planen föreslås åtgärder för att hantera risker för människors hälsa- och säkerhet och markens lämplighet. Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan kan skickas ut på samråd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi resulterar i ett ekonomiskt underskott. Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen som kan täcka kostnaden för planerade åtgärder inom allmän plats.

Medel finns avsatta i kommunens investeringsbudget.

Det stora behovet av ytterligare bostäder med särskild service (BmSS) inom området i kombination med att befintliga lokaler inte uppfyller dagens funktionskrav motiverar, trots en negativ exploateringsekonomi, ett uppförande av ett nytt BmSS.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker och uppfyller miljömålet ”Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö”.

Planförslaget berörs inte av målen stadens miljö- och klimatprogram förutom målet ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll”. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering och en förbättrad dagvattenhantering inom området vilket är positivt utifrån målet kring hantering av klimatförändringarna.

Planförslaget kan innebära negativ påverkan på stadens miljömål ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll” och dess strategi att ”Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande”. Detta då planen potentiellt sett innebär att befintlig byggnad rivs. Planen förutsätter inte att befintlig byggnad rivs.

Bedömning ur social dimension

I området finns idag övervägande del småhus. Planen bidrar med fler bostäder i staden och en komplettering lokalt med en boendeform för människor med särskilda behov (BmSS).

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Barnperspektivet bedöms inte stå i konflikt med andra intressen inom planområdet.

En befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs i förslaget då många barn rör sig i området, framför allt till och från den närliggande busshållplatsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att skuggpåverkan från tillkommande byggnader är acceptabel i ett tätbebyggt område och att den inte innebär betydande olägenhet för närliggande bostäder.

Planförslaget bedöms preliminärt inte ge någon påverkan på närliggande bostäder vad gäller insyn.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta, illustrationsritning
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

4. Bullerutredning
5. Dagvatten- och skyfallsutredning
6. Mobilitetsutredning
7. PM – Berg och geoteknik
8. PM Markmiljö

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslås besluta att samråd kan genomföras för detaljplan för bostäder vid Södra Fiskebäcksvägen inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg. Samråd kommer att genomföras efter beslut om samråd.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger i Fiskebäck, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till att uppföra bostäder med särskild service (BmSS) i två våningar. Byggnaden ska uppfylla dagens krav för denna typ av boende och ha kapacitet att inrymma cirka 6 till 8 bostäder/lägenheter samt i övrigt sådana utrymmen som krävs för bostäder med särskild service. Det kan exempelvis vara gemensamma ytor, personalutrymmen, teknikutrymmen mm. Detaljplanen möjliggör även för andra typer av bostäder.

Planförslaget innebär en huvudbyggnad med en byggnadsarea på 500 kvadratmeter med ennock på 18,4 meter över angivet nollplan, samt möjlighet till komplementbyggnader. Färdig golvnivå regleras i plankartan till minst 5,4 meter över angivet nollplan.

Detaljplanen bekräftar nuvarande utbredning av allmän platsmark inom planområdet vilket innebär att bibehålla nuvarande användning av allmän platsmark i form av gator och cykelväg. Detaljplanen ger därför fortsatt förutsättningar för en ombyggnad av gång- och cykelvägen. Befintlig fast vägspärr mellan Hälleflundregatan och Södra Fiskebäcksvägen avses ersättas med en öppningsbar bom som gör genomfart möjlig för räddningstjänst. Detaljplanen bekräftar även befintlig telestation genom att reglera marken som teknisk anläggning.

Det har varit viktigt att säkerställa de ytor som ett modernt BmSS på cirka 6-8 bostäder behöver. Byggnadens volym regleras i detaljplanen. Byggnadens utformning och regleras vad gäller takutformning till att vara sadeltak.

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

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Gällande detaljplan akt 1480K II-4351 anger bostäder, vård, gång-, cykel- och mopedväg, huvudgata, lokalgata, och transformatorstation. Genomförandetiden gick ut 2011-01-01.

För området gäller även fastighetsplan akt 1480K III-8422 som fick laga kraft 18 september 1997. Fastighetsplan upphävs i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2022-05-19 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder med särskild service (BmSS) vid Södra Fiskebäcksvägen inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

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/Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2022-05-19 att inleda planarbete för BmSS vid Södra Fiskebäcksvägen (Fiskebäck 50:9) inom stadsdelen Fiskebäck. Planarbetet bedöms påbörjas år 2023.

SBN 2022-12-13 att godkänna startplan för år 2023 där detaljplanen ingår som planbesked för BmSS vid Södra Fiskebäcksvägen (Fiskebäck 50:9) inom stadsdelen Fiskebäck.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Förvaltningens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska därmed inte miljöbedömas.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen sker under planens samråd.

Förvaltningen bedömer att förslag till detaljplan kan skickas ut på samråd. Planen föreslår åtgärder för att hantera risker för människors hälsa- och säkerhet och markens lämplighet. Uppkomna frågor under samrådet kommer hanteras under planens fortsatta planarbete.

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.

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Planförslaget medger nybyggnation eller medför större exteriör ombyggnad av befintlig bebyggelse och berörs av principerna i översiktsplan och stadens budget.

Detaljplanen säkerställer att den nya byggnaden placeras med referens till trädgårdsstadens principer med fristående byggnader som omgärdas av mindre privata trädgårdar och ytor med planteringsmöjligheter. Slutna kvarter bedöms inte relevant utifrån tomtens storlek. Detaljplanen reglerar gestaltning vad gäller takutformning till att vara sadeltak.

Bebyggelsen möjliggör för flera lägenheter, men bedöms inte volymmässigt ha den skala som är typisk för flerbostadshus. Bedömning utifrån kriteriet, ”nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus”, bedöms därför inte vara relevant.

Förvaltningen bedömer att planförslaget möjliggör utformning i linje med stadens mål om klassisk och traditionell arkitektur samt nybyggnation som tar hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan