

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-28

SBN 2024-09-24

Diarienummer SBF-2024-00283

Handläggare

Emelie Diep Olsson

Telefon: 031-368 19 80

E-post: emelie.diep@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd och granskning för ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Genomföra samråd om ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda.
2. Låta granska ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda.

Sammanfattning

Syftet med ändring av detaljplanen är att öka bruttoarea (BTA) för att möjliggöra för fler bostäder. Planändringen följer det syfte som redovisas i underliggande detaljplan. Planändringen innebär att detaljplan 1480K-II-5111 (detaljplan för Amhult centrum etapp 2) fortsätter att gälla men att ändringar av planens bestämmelse görs i ett kvarter.

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Ändringarna bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploatören bekostar allt underlag och utredningar som samhällsbyggnadsnämnden anser nödvändiga för genomförandet av planarbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Planändringen bedöms ha en låg miljöpåverkan. Det är när till kollektivtrafik och det finns utbyggda cykelbanor.

Bedömning ur social dimension

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

Översiktsplanen

Blandad stadsbebyggelse

Ytterstadens större samhälle

Vid förtätning i ytterstadens större samhällen ska blandade boende- och upplåtelseformer särskilt eftersträvas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning ska bidra till att lokal handel och service i närområdet stöttas.

Bilagor

Planhandlingar

1. Komplettering av Plankarta med bestämmelser
2. Komplettering av Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Delegationsbeslut – positivt planbesked 2020-06-20
4. Delegationsbeslut – undersökning om betydande miljöpåverkan, stadsbyggnadsförvaltningen 2024-06-18

Utredningar

5. Dagsljusberäkning, SyAc 2021-04-21 (beställd av exploatör)
6. Sol- och skuggstudie, GICON 2021-10-20 (beställd av exploatör)
7. Utlåtande beräkning av Solljus, GICON 2024-04-04 (beställd av exploatör)
8. Mobilitets- och parkeringsutredning 2024-07-05 (utfört av exploatör)
9. Illustration över området

Ärendet

Planändringen möjliggör ett tillskott på ca 40 lägenheter genom att öka exploateringsgraden inom det kvarter där ändringen görs, från 4100 BTA till 8050 BTA. Förslaget håller sig inom gällande plans byggrätts ramar vad gäller utbredning och höjder. Beslutet gäller både samråd och granskning. Samrådet förväntas genomföras i oktober och granskning i januari 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är till stora delar redan utbyggt enligt gällande plan 1480K-II-5111 som vann laga kraft 2012-01-02. Planens genomförandetid gick ut 2022-01-02. Det sista kvarteret som ska bebyggas väntar på planändringen för att öka BTA (bruttoarea) från 4100 m² till 8050 m², vilket skulle innebära ett tillskott på ytterligare 40 bostäder i kvarteret. Totalt 89 lägenheter efter planändringen.

I kvarteret byggs just nu norra huset och beräknas färdigt Q2 2025. Det södra huset kan påbörjas när planändringen vinner laga kraft, se bild i Bilaga 8. Garage/källarplan håller på att färdigställas för norra och södra huset.

Förslaget innebär en exploatering utifrån en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella.

Planområdet ägs av privat markägare, Amhult 2 AB.

För området finns ett utarbetat gestaltungsprogram som ska följas. Befintliga byggnader varierar i höjd, fasadfärg och material. Även aktuellt kvarter harmonierar med områdets gestaltungsprinciper.

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

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.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2005-03-22	att godkänna program för Amhult centrum etapp 2
SBN 2022-12-13	att godkänna startplan 2023 där detaljplanen fick beslut om uppdrag. Projektet flyttades sedan över till startplan 2024.
SBN 2022-12-13	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan i samband med godkänd startplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planändringen innebär en utökning av exploateringsgraden från 4100 BTA till 8050 BTA (varav 6200 kvm är BoA). Föreslagen byggnation håller sig inom gällande plans byggrätts ramar vad gäller utbredning och höjder. I gällande plan har exploateringsgraden hållits nere för den ursprungliga tanken för kvarteret var en mer varierad byggnadshöjd. En ökad exploateringsgrad innebär ett tillskott på ca 40 lägenheter, totalt 89 lägenheter i kvarteret.

Förvaltningens bedömning är att området är väl försörjt med kollektivtrafik och planområdet ligger inom 400 m till Amhults resecentrum. Planförslaget innebär en exploateringshöjning i en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella. Förslagen markanvändning bedöms således fortsatt vara lämpligt för ändamålet på platsen utifrån denna aspekt. Förvaltningen bedömer dock att det aktuella kvarteret, till skillnad från andra delar inom samma detaljplan, kan tåla en högre exploateringsgrad än den som medges i gällande detaljplan. Det nya kvarteret ska harmoniera med områdets gestaltungsprinciper.

Soljus- samt dagsljusförhållanden har studerats utifrån den ökade exploateringen och visar att dagsljusförutsättningarna och tillgång till direkt solljus är goda. Tre vistelserum uppfyller inte dagsljuskravet men med åtgärder som exempelvis ljusare golv, större fönster och förändrad planlösning uppfyller samtliga rum dagsljuskrav.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram i syfte att visa på att den ökade exploateringen kan tillgodose bil- och cykelparkeringsbehovet och att parkeringslösningen följer gällande detaljplan 1480K-II-5111.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-06-18 av Karoline Rosgardt, enhetschef Hisingen. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan