

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-08

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2024-00919

**Handläggare**

Robin Stenberg

Telefon: 031-368 15 94

E-post: robin.stenberg@stadsbyggnad.goteborg.se

## Uppdrag för detaljplan för bostäder, verksamheter med mera vid Varbergsgatan, inom stadsdelen Krokslätt

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder, verksamheter med mera vid Varbergsgatan, inom stadsdelen Krokslätt med standardförfarande.

### Sammanfattning

Planområdet består enbart av kvartersmark och innefattar befintlig bebyggelse på Mölndalsvägen 91 och 93, uppfört i slutet på 1940-talet. Området avser den nordöstra delen av ett större sammanbyggt kvarter och angränsar till Mölndalsvägen i öster och Varbergsgatan i norr. Strax söder om området ligger kommungränsen till Mölndals stad.

Syftet med planen är att pröva en annan omfattning, utformning och innehåll på bebyggelsen i den nordöstra delen av kvarteret. Positivt planbesked gavs 2015-08-18 med innebörden att nuvarande markanvändning som är industriverksamhet, görs om till användning för centrum, kontor, bostäder, vård och skola. Verksamheterna som idag finns i bebyggelsen saknar planstöd. Av denna anledning är det primära syftet med planen att ge planstöd åt befintlig användning och bebyggelse. Det sekundära är att pröva möjligheten att även utveckla bebyggelsen både i volym och användning.

I det fortsatta planarbetet planeras att studeras utformning, lämpligt innehåll och gestaltning av bebyggelsen och, anpassning till och bevarande av kulturmiljön, stadsbild, kopplingar mot omgivningen, buller, luftmiljö, trafik och parkering, dagsljus och solljusförhållanden, dagvatten, skyfall.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknats med intressent. Detaljplanen bedöms i detta tidiga skede inte medföra några kommunala investeringar.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen bedöms, i detta tidiga skede, inte påverka miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Göteborgs Stads miljömål som berör naturen, att skydda arters livsmiljöer och att se till att naturvärden ökas, renare vattendrag, hav och sjöar samt att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön, bedöms få varken positiv eller negativ påverkan vid ett genomförande av förslaget.

Göteborgs Stads miljömål som berör klimatet, med delmål att minska energianvändningen i bostäder och lokaler, producera förnybar energi, minska klimatpåverkan från transporter samt minska klimatpåverkan från inköp, bedöms inte påverkas, med ett undantag. Delmålet om att minska klimatpåverkan från transporter, bedöms få positiv påverkan då verksamheter planeras till kollektivtrafikhärläge med god tillgång till cykelbanor.

Göteborgs Stads miljömål som berör människan, med delmål som att minska användningen av skadliga ämnen, säkra god luft och ljudmiljö för göteborgarna samt säkra tillgång till grönområden och nyttja ekosystemtjänster bedöms ge ingen eller positiv påverkan. För delmålen om en god luft- och ljudmiljö för göteborgarna bedöms planen ge positiv påverkan då verksamheter planläggs i kollektivtrafikhärläge.

Planförslaget bedöms, i detta tidiga skede, inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Risk för översvämning på grund av höga flöden i Mölndalsån kommer att studeras i fortsatt planarbete.

### **Bedömning ur social dimension**

Planstöd för befintliga verksamheter och en viss utveckling bedöms ha en liten påverkan på det sociala livet i området i stort. Detaljplanens bedöms dock kunna ha stor betydelse för befintliga verksamheter, som med planstöd har möjlighet att vara kvar och utvecklas. Området har på senare år utvecklats med stor övertikt med bostäder. I det sammanhanget bedöms det som positivt om vissa delar av området kan vara kvar och bidra med dagbefolkning.

## **Bilagor**

### **Övriga handlingar**

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

## Ärendet

Beslutet innebär att förvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Varbergsgatan, inom stadsdelen Krokslätt.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger intill Mölndalsvägen/Varbergsgatan cirka två kilometer söder om Korsvägen. Knappt 200 meter söder om området är kommungränsen till Mölndals stad. På andra sidan Mölndalsvägen ligger Mölndalsån, ICA Maxi och sedan järnvägen och Kungsbackaleden. Planområdet hanterar enbart kvartersmark enligt den förståelse för projektet som finns i detta skede.

Bebyggelsen på Mölndalsvägen 91 och 93, som uppfördes i slutet på 40-talet som fabriksbyggnader, innehåller idag handel i bottenvåningen ut mot Mölndalsvägen och i huvudsak kontor i resterande delar. Bebyggelsen har fasader i rött tegel, spröjsade fönster och sadeltak med takkupor. Bebyggelsen är en del av ett större kvarter där cirka hälften är nyare bebyggelse från 80-talet mot Ebbe Lieberathsgatan. Bedömning av lämplig utveckling av bebyggelsen kommer att behöva hanteras utifrån kulturmiljövärdena som finns på platsen idag. Bebyggelsen är inte upptagen i stadens bevarandeprogram men innehåller kulturhistoriska karaktärsdrag samt arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga egenskaper att värna om.

Det primära syftet med planen är att ge planstöd åt befintlig användning och bebyggelse. Det sekundära är att pröva möjligheten att även utveckla bebyggelsen både i volym och användning. Den preliminära bedömningen är att det är mindre kompletteringar i volym som bör prövas.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, och den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång, antagen av kommunfullmäktige i april 2017.

En planeringsstrategi och uppföljning av översiktsplanen har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26. Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsåns dalgång bedöms vara delvis aktuell men ha delar som är inaktuella eller inte längre relevanta eftersom stora delar av planförslaget har genomförts. Exempel på sådant som är inaktuellt är redovisningen av riksintressen, hänvisning till riktlinjer för farligt gods samt planeringsnivåer för Mölndalsån. Det finns också behov av att uppdatera markanvändningskartan i översiktsplanen för att den ska stämma bättre överens med ambitionen i fördjupningen samt den utveckling som skett inom geografin sedan fördjupningen antogs. För planområdet innebär det en övergång från klassificeringen *övrig mellanstad* till *utvidgad innerstad*, i enlighet med FÖP:ens inriktning på tät stadsbebyggelse av central karaktär.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet 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 plan anger markanvändningen J – *Industriellt ändamål* till en höjd av 16 meter.

### **Bakgrund**

Platzer har inkommit med en begäran om planbesked för ändamålen centrum, kontor, bostäder, vård och skola inom fastigheten Krokslätt 34:13. Dåvarande byggnadsnämnden beslutade 2015-08-18 om positivt planbesked.

### **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.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2024.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Planområdet är beläget längs en del av Mölndalsvägen som de senaste tio åren utvecklats till en mer stadsmässig gata. Genomförande av förslaget skulle innebära en förtätning i en redan etablerad stadsstruktur, kollektivtrafiknära läge med närhet till service. Den befintliga bebyggelsen kan få en mer robust markanvändning och möjlighet till komplettering som även kan bidra till att den renoveras och dess kulturmiljövärden kan upprätthållas över tid.

Förslaget stämmer överens med den fördjupade översiktsplanens huvudinriktning för utvecklingen av området - en tät stadsbebyggelse av central karaktär, där bostäder och verksamheter blandas. Biltrafiken i området bedöms inte öka i någon nämnvärd utsträckning till följd av exploateringen då projektet i stort enbart bekräftar nuvarande användning med mindre kompletteringar i användning och volym.

I planarbetet kommer viktiga avvägningar att behöva göras, bland annat avseende bebyggelsens omfattning, dess påverkan på och anpassning till närliggande bebyggelse samt stadsbilden. En hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer behöver säkerställas.

I närområdet pågår planering som likt detta projekt bidrar till en fortsatt omvandling av Mölndalsåns dalgång från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av central innerstadskaraktär. I planarbetet är det viktigt med, och det finns möjlighet till, att skapa en god helhet med pågående omkringliggande planering.

I det fortsatta planarbetet planeras att studeras utformning, lämpligt innehåll och gestaltning av bebyggelsen och, anpassning till och bevarande av kulturmiljön, stadsbild, kopplingar mot omgivningen, buller, luftmiljö, trafik och parkering, dagsljus och solljusförhållanden, dagvatten, skyfall.

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 ett gestaltungsförslag för bebyggelsen har möjlighet att vara förenligt med historisk stadsplaneanalys för området, då relevanta stråk, kopplingar och struktur upprätthålls.

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 bedöms preliminärt komma att medge både nybyggnation och ombyggnad av befintlig bebyggelse och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att det i planarbetet kan säkerställas att bebyggelsen i sin utformning tar hänsyn till sitt sammanhang samt får en omsorgsfull gestaltning i enlighet med den klassiska arkitekturens kvaliteter.

I planarbetet kommer en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § att göras, för att ta ställning till om planarbetet kan innebära betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning behöver göras.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan