

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-10-24

SBN 2024-11-19

Diarienummer SBF-2023-00143

(LIS diarienummer 0707/16)

**Handläggare**

Hamid Akhlaghi Boozani

Telefon: 031-368 15 78

E-post: Hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

## Granskning av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden.

### Sammanfattning

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet ligger cirka 200 meter från Dr Fries Torg i stadsdelen Guldheden och i anslutning till befintliga byggnader inom verksamheten för Neuberghska Bambergerska Äldreboendet, Montessoriskolan Alexandra samt fristående förskolan Noak Ark. Byggnadsnämnden beslöt 2017-03-21 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för äldreboende med mera samt att om möjligt upprusta Viggeliden med gång- och cykelbana.

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för äldrevårdsändamål, skoländamål samt bostadsändamål. Projektet syftar också till att göra Viggeliden samt intilliggande naturmiljö användbara för fler.

Planen ska bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närheten till kollektivtrafik. Planen ska stärka tvärförbindelsen mellan Johanneberg och Guldheden samt skapa sociala och rumsliga sammanhang.

Planens intention är att undvika skada på riksintresset för kulturmiljö. Om det inte är möjligt så kan dock inte påtaglig skada accepteras. Negativ påverkan på park- och naturmark samt övriga kulturvärden ska minimeras. Planens målsättning är också att öka kvaliteten på kvarstående allmänplats park och natur. Samtidigt möjliggör planen högkvalitativ boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten.

Avvägningar har gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövården, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset. Den sammanvägda bedömningen är att tillskapande av utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på nämnda intressen.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

Sammantaget bedömer Exploateringsförvaltningen exploateringsekonomin för projektet vara god. Kommunens utgifter bedöms uppgå till ca 15 – 20 mnkr. Genom inkomst från försäljning av tomträtt till exploitören förväntas dock staden göra ett positivt netto om drygt 30 mnkr.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram för tidsperioden 2021–2030 (antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25) presenteras tre övergripande mål och 12 delmål. De tre målen fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och handlar om naturen, klimatet och människan.

Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande inverkan på uppfyllelse av målen. Planförslaget har anpassats till natur- och kulturmiljön.

Efter detaljplanesamrådet har planförslaget omarbetats och kommunen bedömer nu att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Planförslagets påverkan på värden för rekreation, kulturmiljö, naturvärden, upplevelsevärden med mera innebär en påverkan på ekosystemtjänsterna i området. På platsen finns kulturella och stödjande tjänster. Kompensationsåtgärder ska genomföras.

## **Bedömning ur social dimension**

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. När det gäller barnens delaktighet har de inte själva varit aktiva i att berätta om hur de använder den aktuella platsen. Barnperspektivet har beaktats genom hela planarbetet med stöd av de inkomna synpunkterna från enkätsvaren som genomfördes med närboendet, befintlig kunskap från berörda instanser som jobbar direkt med barn och unga i området samt att barnkonventionen numera alltid finns med i lämplighetsprövningen. Under våren 2024 genomfördes intervjuer på plats i Viggeliden med närliggande skolas rektor och pedagog. Intervjun fokuserade på barns nyttjande av platsen.

Området är ett tryggt område. Det är få som upplever att det finns en otrygghet. Området är i stora delar trafikseparerat vilket också gör att säkerheten för främst barn är god, då de på separerat gång- och cykelvägar kan röra sig lokalt utan att korsa motortrafik. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka denna aspekt.

Viggeliden bedöms som en viktig lokal plats för rörelse, främst för barn men också som en länk mellan områden vilken bidrar till att möjliggöra för ett hälsosamt vardagsliv med gång och cykel som transportmedel. Ett ianspråktagande av delar av det som idag är uppfattas som allmän plats för lek och natur bedöms dock som negativt då både del av mark för rörelse, socialt samspel och ekosystemtjänster ianspråkats för bebyggelse. Som kompensationsåtgärd har ett parkförslag tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park/naturmiljöns befintliga värden. Syftet är att göra parken mer användbar och därmed öka möjligheterna till rörelse.

Vad gäller hälsoeffekter kopplat till skolbarns tillgång till friyta, så finns inte utrymme att utöka ytan för skolgård och rekommenderad minsta friyta för barn kan inte uppfyllas. Rekommendationen för gårdsyta kan inte åberopa eller göra anspråk på intilliggande naturmarken eller stadsdelens lekparkar som skolgård. Naturmarken och stadsdelens lekparkar finns tillgängliga utan att korsa biltrafikstråk, vilket gör dem till en värdefull resurs och bidrar positivt till upplevelsen av utemiljön.

Ett utökat äldreboende, utvecklad skolverksamhet och ett mindre tillskott av vanliga bostäder bedöms som positivt för vardagslivet i området. En förtätning av området bedöms kunna generera ett större flöde av människor runt om i området och därmed ett utökat kundunderlag för lokala näringsidkare och den service som finns vilka är en viktig del i ett fungerande vardagsliv.

Fler enheter för äldreboende och utökad skolverksamhet är viktiga ur ett stadenperspektiv då det bidrar till större tillgänglighet till den typen av service. Föreslagen bebyggelse bedöms därav som positivt för vardagslivet i staden.

## **Bilagor**

### **Planhandlingar**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Avgränsningssamråd vid Länsstyrelsen, förundersökning samt yttrande
7. Miljökonsekvensbeskrivning
8. Stadsbyggnadsnämndens/Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

### **Utredningar**

9. Naturvärdesinventering
10. Kulturmiljöutredning
11. Antikvarisk konsekvensbeskrivning
12. Grönstrukturutredning
13. Trafikbullerutredning
14. Externbullerutredning
15. PM Markföroreningar
16. PM Trafik- och utformningsförslag
17. Sociala- och barnkonsekvensanalyser
18. PM Geoutredning
19. PM Berg komplettering
20. Dagsljusanalys
21. Solljusanalys
22. Mobilitets- och parkeringsutredning
23. Dagvatten- och skyfallsutredning
24. Platsbedömning luft

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att granskning kan genomföras avseende detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborg. Granskning kan genomföras tidigast under december 2024 och januari 2025.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Förslaget innebär huvudsakligen en utveckling av äldreboende och skolverksamhet med möjlighet till små lägenheter. Huvudanvändningen som föreslås i den norra delen är Äldrevård. Kompletterande användning är bostäder och skoländamål. Inom den västligaste delen möjliggörs även Kontor. Bostäder är huvudanvändningen i den södra delen. Här möjliggörs även användningen Skola. Total omfattas planförslaget cirka 11 000 kvadratmeter tillkommande bruttoarea (BTA).

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards gata. I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1225 kvadratmeter. Tillkommande bruttoarea (BTA) här kan vara olika beroende på hur byggnaden utformas men enligt planintressenten skiss omfattar byggnaden cirka 4500 kvadratmeter BTA.

Planförslaget möjliggör även för 5500 kvadratmeter BTA i söder i form av ett lamellhus. Mellan den nya högre byggnaden och befintlig byggnad möjliggörs byggnation till högst nivån av allmänplats för att bevara utblicken för gående längst Doktor Allards gata samt för att minska påverkan på dagsljusstillgången på fasad och inomhus i befintliga byggnaden samt gård/tak.

De lägenheter som avses anordnas i söder får inte vara större än 35 kvadratmeter. Begränsningen baseras på de begränsade möjligheterna att erbjuda kommunal service i stadsdelen. Ett bostadsprojekt i större bemärkelse än den begränsade omfattning som nu medges, bedöms inte kunna motiveras på platsen.

Planen tar i anspråk allmän plats, del av Dr Allards gata och del av park, om cirka 40 kvadratmeter, till förmån för kvartersmark. Planförslaget innebär också att 6 kvadratmeter kvartersmark minskas till förmån för allmän plats, gata.

Planen omfattar PARK-mark i den norra delen. Marken är idag planlagd som allmän plats enligt gällande stadsplan. Planförslaget innebär att den del som idag är kvartersmark, närmast Viggeliden, omvandlas till allmän plats (PARK), medan den del av allmän plats (PARK) som ligger närmast Doktor Allards Gata och Chalmers omvandlas till kvartersmark.

Konceptet bygger på ett nyttjande över generationsgränserna där äldre möter unga i syfte att främst öka välmående och hälsa för de äldre. Den nya verksamheten kommer innehålla äldreboende, skola, idrottslokaler, personalbostäder, trygghets- och seniorboende, samt ett visst inslag av vanliga hyreslägenheter för förslagsvis studenter och forskare.

Gestaltning ambitionen för den nya bebyggelsen i norr utgår från idealen i Landala Egnahem som är en trädgårdsstad i nationalromantisk stil. Gestaltningen av bebyggelsen i norr inspireras av egnahemsområdets byggnadstypologi, skala, material och kulör. Den högre byggnaden i söder har en utpräglad modernistisk utformning med visst släktskap med skivhusen längre söderut. Det är olika karaktärer som möter de två

planområdesdelarna, där den södra delen i huvudsak avses anpassas till Bostadsrättskvarteret Viva och den norra delens skala och form till Landala Egnahem.

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.

För området gäller tre olika detaljplaner. För det befintliga äldreboendet och den södra delen av planförslaget gäller detaljplan 1480K-II-4665, som vann laga kraft år 2003-08-21. Planens genomförandetid har gått ut 2013-08-21. I detaljplanen är marken planlagd för huvudsakligen bostäder, men servicebutik, daghem/skola och kontor får förekomma på angivna delar av den byggbara marken.

För planförslagets norra del gäller detaljplan 1480-II-4080 som vann laga kraft 1993-08-11. Planens genomförande har gått ut 1998-08-11. Markanvändningen anges som S<sub>2</sub> – Scoutstuga.

För mark som utgör PARK i planförslaget gäller den gamla stadsplanen, 1480K-II-2664, antagen 1947. Marken är planlagd som allmän plats PARK.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras för trädfällning av två träd som har bärande karaktär för kulturmiljön. Detaljplanen innebär även ändrad lovplikt för åtgärder på mark vid infarten i norra delen för att säkerställa skyfallshanteringen.

Övrigt material i ärendet går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### **Bakgrund och förändringar efter samråd**

Byggnadsnämnden beslutade 2022-12-13 att genomföra samråd om detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata. Samrådstiden var 2023-01-18 – 2023-02-28. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2023-01-25 med ca 12 personer från närboende.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-10-24.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

Utbyggnadsförslaget har omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Ändring av byggnadstypologin i norr.
- Krav om en uppbruten volym istället för en lång sammanhängande volym i norr

- Införande av utformningsbestämmelser för anpassning till kulturmiljön och omgivning.
- Anpassning av södra delen till stadens siluett och omgivningen
- Planbestämmelser som säkerställer skyfallshantering.

### Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Vid beslut om samråd 2022-12-13 bedömdes att detaljplanen, med hänsyn till betydelsefulla kulturmiljöer, kunde medföra en betydande miljöpåverkan. Därför valde kontoret ett utökat förfarande för detaljplanprocessen. Sedan dess har planförslaget omarbetats, och nu bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård bedömer kontoret att ett utökat förfarande för detaljplanprocessen även fortsättningsvis är lämpligt. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2017-03-21 Planbesked:

att gångvägen mellan doktor Allards Gata och Sven Hultins Gata om möjligt görs om till gång- och cykelbana

att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för äldreboende mm på fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3 samt 709:2 och 754:22 inom stadsdelen Guldheden införs i startplanen för år 2018

att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för ett bearbetat förslag för äldreboende mm på fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3 samt 709:2 och 754:22 inom stadsdelen Guldheden.

BN 2017-12-19 Startplan 2018:

att godkänna förslag till Startplan 2018 samt att ge avdelningschefen för planavdelningen möjlighet att besluta om uppdrag för namngivna ärenden i Startplan 2018

BN 2022-12-13 Samråd:

att genomföra samråd om detaljplanen

### Miljöpåverkan

Kommunen har genomfört undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har i samrådsskedet bedömt att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, huvudsakligen med avseende på påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövdes för detaljplanens samrådsförslag. Avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivning hölls med länsstyrelsen i april 2022. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och instämde utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljö att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Däremot bedömde länsstyrelsen att planförslaget

inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på människors hälsa och säkerhet eller på naturmiljö. Under första kvartalet 2023 genomfördes detaljplanesamråd. Miljökonsekvensbeskrivningen utgjorde del av planhandlingarna.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Efter detaljplanesamrådet har planförslaget omarbetats och förvaltningen gör nu ett nytt ställningstagande. Förvaltningen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Planförslaget bedöms innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

Övriga miljökonsekvenser bedöms som mycket små förutsatt att kompensationsåtgärder, förstärkningsåtgärder samt att planen, bland annat avseende buller, ljusförhållanden, naturmiljö och dagvattenhantering, genomförs så som det beskrivs i planbeskrivningen. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen under avsnittet 'Överväganden och konsekvenser' under rubriken 'Miljökonsekvenser'.

Avvägningar har gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövärden, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset. Den sammanvägda bedömningen är att tillskapande av utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på nämnda intressen. Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet bedöms väga tungt mellan rådande intressen.

Befintlig verksamhet är unik utifrån inriktning och upptagningsområde och det är av vikt att låta verksamheten fortsätta utvecklas, dels på den etablerade platsen som i sig är ett lämpligt läge i staden, dels som funktion. Verksamhetens konfessionella särprägel är en viktig enskild verksamhet med en specifik målgrupp och ett gemenskapsnav och upptagningsområde för hela västra Sverige. Verksamheten är även en del av stadens försörjning av äldrevårdsplatser.

För planen har staden även gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Bedömningen är att någon betydande olägenhet inte uppkommer till följd av planförslaget. Inget har framkommit gällande solljus- och dagsljus, buller, dagvatten/skyfall, markföroreningar eller luftkvalitet som påvisar att betydande olägenhet uppstår.

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 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.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Gestaltungsambitionen i norr utgår från idealen i Landala Egnahem som är trädgårdsstad dock har anpassningar skett för att anpassa till den rörelse mellan byggnader som krävs inom anläggningen för verksamheten. Ny byggnad i söder bedöms inte kunna följa inriktningen då anpassningar till befintlig byggnad, topografi samt behov av friyta för barn har vägt tyngre.

I norr har kraven på anpassningar till riksintresset för kulturmiljövård resulterat i att arkitektonisk kvalitet upprätthålls genom val av material, färgsättning och utformning av tak, med mera. I söder har bebyggelsen anpassats efter stadens siluett och samspelet mellan den nya bebyggelsen och Brf. Viva-projektet samt de bakomliggande byggnaderna inom det kommunala bevarandeområdet *Södra Guldheden*. Utformningsbestämmelserna, bland annat höjdsättning och materialval av rött tegel, är införda med hänsyn till de ovan nämnda aspekterna.

Planen bedöms inte generera något behov av skolplatser eller förskoleplatser.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet rör risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, risk kopplat till skyfall, friyta för barn och påverkan på naturmiljö. Även synpunkter om markmiljö, dagvattenhantering och uppfyllelse av miljömål har inkommit och bemötts. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan