



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-11

SBN 2025-10-21

Diarienummer SBF- 2023-00056

Handläggare

Martin Steen

Telefon: 031-368 18 23

E-post: martin.steen@sbk.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder och handel vid Stabbetorget inom stadsdelen Sävenäs

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder och handel vid Stabbetorget inom stadsdelen Sävenäs.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Stabbetorget, cirka 5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder och centrumändamål såsom handel i området. Syftet är även att förbättra underlaget och förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg.

Projektet har varit pausat sedan september 2022 på grund av att tidigare planerad byggnation skymde ett befintligt bostadsfönster i intilliggande byggnad. Sedan dess har området delats upp i två delar, den norra delen är antagen och har fått laga kraft. Fortsatt arbete har resulterat i att punkthuset mot Rosendalsgatan har ersatts av en lägre byggnad.

Planförslaget medger rivning av bebyggelse, samt uppförande av ny bebyggelse med i huvudsak 4 respektive 2 våningar i södra delen vid torget. Totalt avses ca 25 bostäder tillkomma i den södra delen.

Stabbetorget bevaras i huvudsak i sin nuvarande utformning. Den södra parkeringsytan planeras dock att tas bort.

Vid torgets södra del, i anslutning till Rosendalsgatan, finns det planer på att bygga om busshållplatsen samt att anpassa tillgängligheten mellan torget och hållplatsen. Syftet med dessa åtgärder är att öka framkomligheten för busstrafiken. Dessa förändringar ingår dock inte i det aktuella projektet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi ger ett negativt kostnadsnetto. Bedömningen utgår ifrån att projektet inte medför någon markförsäljningsintäkt men en ökad tomträttsavgäld för exploateringsförvaltningen.

Åtgärder krävs i södra delen av Stabbetorget med anledning av den planerade bebyggelsen som finansieras av exploateringsförvaltningen. Lämpliga åtgärder behöver utredas och kostnadsuppskattningar behöver tas fram avseende åtgärder på torget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bygga här jämfört med i mer perifera lägen kan minska behovet av resor och utsläpp av fossila bränslen och innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Träd på allmän plats avses kvarstå, men risk finns att några träd inte överlever.

Målnivåer för grönytefaktor nås inom allmän plats men inte på kvartersmark på grund av att det inte finns förutsättningar att klara det. Taket på en lägre byggnad avses utföras vegetationstäckt vilket förbättrar något.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Ur ett jämlikhets- och tillgänglighetsperspektiv bidrar planförslaget till ett ökat utbud av bostäder som uppfyller dagens tillgänglighetskrav. Detaljplanen innebär också att fler personer kan bo i ett område med väl utbyggd kollektivtrafik samt närhet till Stabbeparken och Delsjöområdet. Planförslaget bidrar till en ökad befolkningstäthet i Björkekärr, vilket kan öka trycket på offentlig service som skola och förskola. Det ökade behovet bedöms kunna tillgodoses i befintliga och planerade förskolor och skolor.

Detaljplanen föreslår varsamhets- och utformningsbestämmelser som syftar till att ny och ombyggd bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Trots detta innebär detaljplaneförslaget, att rivningar, ombyggnad av skivhuset och en förskjuten bebyggelseskala försvagar det ursprungliga arkitektoniska uttrycket, och därmed upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé. Samtidigt innebär fler boende i området samt nya verksamhetslokaler vid Stabbetorget att torget får bättre förutsättningar att fungera som ett livligt stadsdelstorg och mötesplats, enligt ursprungstanken. Mer handel och service i området kan bidra till ett enklare vardagsliv för boende.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Detaljplanen innebär att trafiken på Stabbegatans södra del ökar eftersom de nya bostäderna och verksamhetslokalerna angörs via den, samt att Icas inlastning förläggs norr om befintligt skivhus. För att motverka vissa av de negativa effekterna planeras en kontinuerlig gångbana längs torget, vilket detaljplanen kan bidra med för att skapa en tryggare skolväg från Rosendalsskolan.

Huvuddelen av de nya bostäderna som byggs vid Stabbetorget saknar gemensamma platser för utevistelse och lek i markplan. Detta är negativt ur ett socialt perspektiv, framför allt för barn som får långt till lekplatser vilket även gör dem mer beroende av att vuxna kan följa med dem dit.

Bilagor

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

4. Kulturmiljöutredning

Ärendet

Ärendet gäller beslut om samråd. Samrådet kan genomföras i november–december 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Stabbetorget, cirka 5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder och centrumändamål såsom handel i området. Syftet är även att förbättra underlaget och förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg.

En övergripande målsättning är att skapa en god gestaltad miljö, ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Stor vikt behöver läggas på utformning och inordning i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planförslaget medger ny bebyggelse för ca 25 bostäder samt centrumändamål. Planen föreskriver bevarande av en högre byggnad, avsikten är dock att den ska byggas om och utöka ytan för 4 befintliga bostäder. Byggnationen innebär en rivning av viss befintlig bebyggelse. Totalt avses ca 25 bostäder tillkomma.

Stor vikt har lagts på bevarande av viktiga delar i befintlig stadsmiljö, det så kallade skivhuset ska bevaras och den ombyggnad som planeras av huset ska ske varsamt, och torget bevaras i sin utformning. Bevarandet av dessa delar är viktig för att tillkommande bebyggelse ska kunna anses lämpligt i det kulturhistoriskt värdefulla området. Den tillkommande bebyggelsen ska fånga upp gestaltningsmässiga grepp i befintlig stadsmiljö, och ges en 50-talsprägel för att inordnas i befintlig miljö.

Längs Rosendalsgatan finns planer på en ombyggnad av busshållplatsen för att öka framkomligheten för busstrafiken, det ingår inte i detta projekt men utrymme ges för att det ska vara möjligt.

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

För större delen av planområdets kvartersmark gäller detaljplan bestående av stadsplan 1480K-II-2783 som fick laga kraft år 1954 och ändringsplan 1480K-2-5630 för upphävande av del av och tomtindelning som fick laga kraft 2024-12-16. För planområdets allmänna plats gäller i huvudsak detaljplanerna 1480K-II-3170 och 1480K-II-3814. Samtliga gällande planers genomförandetid har gått ut.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för bostäder och handel vid Stabbetorget. Projektet har varit pausat sedan september 2022 på grund av att tidigare planerad byggnation skymde ett befintligt bostadsfönster i intilliggande byggnad. Sedan dess har området delats upp i två delar, den norra delen är nu antagen och har fått laga kraft. Fortsatt arbete har resulterat i att punkthuset mot Rosendalsgatan har ersatts av en lägre byggnad.

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 har tidigare beslutat:

SBK 2016-04-26 beslut om planbesked (dnr 0972/15)

BN 2019-12-17 att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som detaljplan för bostäder vid Stabbegatan.

SBK 2022-09-05 att dela upp planområdet i två delar för detaljplan för bostäder och handel vid Stabbetorget inom stadsdelen Sävenäs, delegationsbeslut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 41. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Förvaltningen bedömer att det förslag som nu arbetats fram ligger i linje med Stadens översiktsplan och strategier antagen 2022-05-19. Området ligger i mellanstaden och är kollektivtrafiknära, exploateringen sker i huvudsak på redan ianspråktagen mark.

Förslaget bidrar till att tillgodose behovet av bostäder i staden. Planens genomförande förbättrar underlaget och förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg.

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 medför mindre exteriör ombyggnad av befintlig bebyggelse och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att föreslagen gestaltning håller hög arkitektonisk kvalitet. Området vid Stabbetorget är kulturhistoriskt värdefullt och befintlig bebyggelse har hög kvalitet, vid utformning av förslag till ny bebyggelse har därför fokus lagts på hänsyn och anpassning till omgivningen.

Allmänna intressen som påverkas negativt är att en del av Stabbetorget rumslighet, där den envåningsbyggnad som finns där idag ersätts med en fyra våningars lamell. Det innebär att den kulturhistoriskt värdefulla miljön som området utgör, påverkas negativt.

Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt en befintlig återvinningsstation som är placerad relativt nära befintliga bostäder, ökade störningar från biltrafik in på lokalgator och lastbilstrafik in i området för angöring till butikens

inlastning, sämre möjlighet att hyra parkeringsplats, lamellhusets skuggning av bostäder och en bostadsgård, samt påverkan på utsikt och rymd från vissa bostäder.

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Vikt har lagts på trafiksäkra och trygga gatumiljöer, och på bra gårdsmiljöer. Förutsättningarna är dock mycket svåra för att åstadkomma bra friytor för både barn och vuxna.

Sammantaget bedöms i detta skede att nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

Planen genererar ett mycket begränsat behov av skol- och förskoleplatser. Förskoleförvaltningen har bedömt att behovet av denna exploatering kan omhändertas i den nya förskola som planeras vid Smörslottsgatan ca 700 m österut.

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.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan