

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-14

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2023-00060

(LIS diarienummer 1049/22.)

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se>

Granskning av detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg. Förslaget till detaljplan innebär att ca 55 mindre lägenheter kan uppföras i ett flerbostadshus. Lägenheterna föreslås bli studentbostäder.

Detaljplanen innebär avvägningar mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning, viss ökad skuggning av befintlig bebyggelse, rivning av en byggnad från 1970-talet och ianspråktagande av allmän plats park.

Exploateringsförvaltningen framför i sitt samrådsyttrande att byggnadens placering medför en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Förvaltningen vill att ett alternativ med en smalare byggnad prövas för att minska påverkan på allmän plats. Miljöförvaltningen håller inte med om Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den negativa påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Tre boende har yttrat sig under samrådet och är negativa till planförslaget. Synpunkterna handlar om att föreslagen byggnad hamnar för nära deras bostäder, att insynen ökar och att utblicken från deras balkonger påverkas negativt.

Förvaltningen bibehåller sin bedömning från samrådet att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning och har tagit ställning till att kompensationsåtgärder ska genomföras för den allmänna plats som tas i anspråk.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer att projektet kommer att ge en ekonomi i balans. I samband med detaljplanens genomförande får Exploateringsnämnden inkomster för markförsäljning. Kompensationsåtgärder som bedöms påverkas till följd av planen kommer att medföra en investeringskostnad för Exploateringsnämnden. Kostnaden är uträknad genom schablonkostnader och är uppskattad till cirka 1 mkr. Kostnaden täcks av markförsäljningen.

Stadsmiljöförvaltningen får ökade kostnader för drift/underhåll och kapitaltjänstkostnader för de kompensationsåtgärder som föreslås i detaljplanen. Kostnaderna uppskattas till totalt 95 000 kr per år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett plangenomförande ger både positiv och negativ påverkan på förutsättningarna för att uppnå nationella miljö kvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Detaljplanen kan bidra till en positiv påverkan på miljömålet Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Parkeringstalet i detaljplanen är satt till noll. För att få parkeringstal noll krävs att mobilitetsavtal tecknas med staden. I mobilitetsavtalet för denna detaljplan förbinder sig fastighetsägaren till att skapa extra god cykelparkering och yta för cykelservice. Detta kan bidra till att förenkla användandet av cykel som färdmedel och öka andelen resor med cykel.

Den negativa påverkan sker på delmålet under kategorin natur - Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Anledningen är att blommande buskar och träd tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Nya buskar och träd kommer dock att planteras som kompensationsåtgärder.

Negativ påverkan sker även på delmålet i kategorin Människan - Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Då viss grönyta tas i anspråk innebär detta att grönska och ekosystemtjänster minskar på platsen. En av miljö- och klimatprogrammets indikatorer är andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter, där målvärdet är 100 procent år 2030. Delmålet är svårt att uppnå i Bagaregården då närområdet idag har brist på både en bostadsnära park (>0,2 ha) men även en stadsdelpark (>2 ha) Som kompensationsåtgärd ska iordningställande av sittplatser ske i intilliggande grönområde.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att en yta på ca 45 kvm som är planlagd som allmän plats park tas i anspråk. Det har inte framkommit några uppgifter om att det skulle finnas naturvärden inom området under planprocessen. Planen kommer att påverka befintlig vegetation så som blommande buskar och träd. För dessa kommer kompensation att ske.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen bidrar i viss mån till att öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Bagaregården idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad. Utifrån denna aspekt bidrar detaljplanen till en ökning av en efterfrågad boendeform som staden har ett behov av att tillgodose.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagna av planförslaget. Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut
5. Skisser

Ärendet

Ärendet berör granskningsbeslut för detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården. Granskning av detaljplanen avses genomföras i januari 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg

Förslaget till detaljplan innebär att ca 55 mindre lägenheter kan uppföras i ett flerbostadshus. Flerbostadshuset föreslås utformas som ett punkthus i åtta våningar med källare. Byggnadens höjd anpassas för att harmonisera med befintliga bebyggelse i Strömmensberg. Detta sker bland annat genom att höjden anpassas så den blir snarlik de funktionalistiska punkthusen vid Morängatan och Wahlbergsgatan, byggnadens bredd och utbredning föreslås bli densamma som befintliga punkthus. Detaljplanen innehåller även utformningsbestämmelser som anger att byggnaden ska utformas med sadeltak och att färgsättningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse i Strömmensberg och Bagaregården.

Gestaltningssidé

Detaljplaneförslaget behandlar en fastighet belägen inom en funktionalistisk stadsplan i Strömmensberg högre delar. Därmed bör uppförandet av en ny byggnad inom planområdet beakta Strömmensberg övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra stora negativa konsekvenser på områdets karaktär och kulturhistoriska sammanhang. Byggnaden bör anpassas till dess omgivning i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk.

Byggnaden som föreslås hämtar sin form och skala från de omgivande punkthusen och samspelar med gruppen på både långt och nära håll.

Volymen är ett enkelt rätblock krönt av ett symmetriskt sadeltak. Symmetriska och harmoniska fasader med en tydlig uppglasad entré mot Morängatan, och en markerad sockel där huset möter marken. Fasaderna är släta av exempelvis puts och taket täckt av tegel eller plåt. Färgsättningen föreslås bli en jordartsfärgad kulör, alternativt en mildare grön kulör.

Källarplanet och vindsvåningen hyser teknikutrymmen, cykelparkering och förråd och mellan dem ligger åtta våningar bostäder som har balkonger med sol och utsikt. På kvarteretsmark mot gatorna anordnas gästparkering för cykel och en tillgänglig bilplats. Bullerskyddad uteplats kan anordnas mot grönområdet öster om huset

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.

Planförhållanden

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

Gällande detaljplan akt II-2971 anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning III-5440.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-21 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Morängatan. Samrådstiden var 2024-05-05 – 2024-07-02. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-10-28.

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

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Det har framkommit att kompensationsåtgärder krävs och förslag har tagits fram gällande hur dessa kan genomföras.
- Planbestämmelse gällande fördröjning av dagvatten har lagt tills.
- Planbestämmelser för en komplementbyggnad har lagts till.
- Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats.

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 har tidigare beslutat:

SBN 2024-05-21 att genomföra samråd om detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innehåller avvägningar mellan att kunna tillskapa ett nytt flerbostadshus i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service, rivning av en befintlig byggnad, ökad skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och visst ianspråktagande av allmän plats park.

Förvaltningen har gjort avvägningar mellan den nya byggnadens anpassning till stadsbilden, behovet av bostäder och påverkan på gång- och grönstråket. Bedömning är att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönstråket när allmän plats tas i anspråk.

Den befintliga byggnaden inom planområdet som föreslås rivs bedöms vara en relativt välbevarad byggnad från 1970-talet, men den utgör inte ett sällsynt exempel på dess tidstypiska arkitekturstil i en nationell bemärkelse.

Påverkan av planförslaget har undersökts och hur vida skugga inverkar på befintliga fastigheter och byggnader. Genomförd solstudie visar att bebyggelse vid Morängatan 7, Wahlbergsgatan 1 och Frödingsgatan 6 får förändrade skuggförhållanden där skuggningen ökar under vissa timmar. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen. Förslaget till detaljplan bedöms därmed inte utgöra någon betydande olägenhet.

I stadsbilden eftersträvas att den nya byggnaden placeras i samma vinkel som befintliga punkthus. För att den nya byggnaden ska kunna placeras i samma vinkel som befintliga punkthus och få en god anpassning till befintliga bebyggelse har planområdet behövt avgränsas så att en mindre del av stadens mark ingår i framtida kvartersmark.

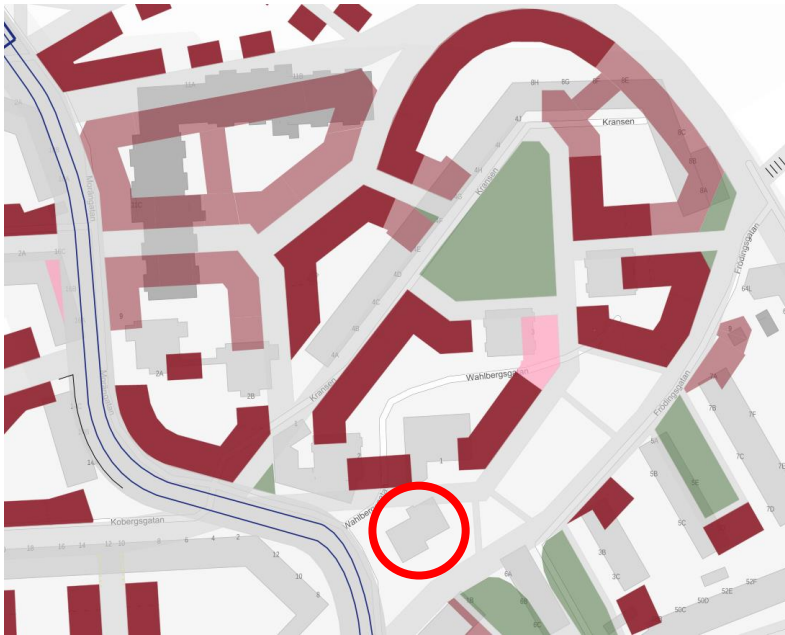
Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk. Detta medför att grön- och gångstråkets storlek i anslutning till planområdet minskar. I Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Detta innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden.

Beslut betydande miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-10-15 av Arvid Törnqvist, Enhetschef Detaljplan Centrum öst. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Göteborgs utvidgare innerstad

Planområdet angränsar till Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Planområdet ligger i anslutning till *Förslag till Göteborg utvidgade innerstad*, men någon specifik volym eller stadsform föreslås inte inom det aktuella planområdet. Förvaltningens bedömning är att förslaget är i linje med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad då det innebär förtätning i ett område som illustreras som möjligt att pröva för förtätning. Planområdets storlek (ca 660 m²) innebär att det inte finns någon möjlighet att få plats med ett slutet eller delvis slutet kvarter på platsen. Planområdets placering och utbredning bedöms inte påverka andra illustrerade kvarters- eller byggnadsformer.



Figur 1. Röd ring visar planområdet.

Gestaltad livsmiljö / arkitektonisk kvalitet

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.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen utformning av byggnaden och planbestämmelserna som har införts för att reglera detta är lämpliga för att hålla hög arkitektonisk kvalitet.

Barnkonventionen

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det tillskott av lägenheter som detaljplanen innebär inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Samrådyttranden

De flesta remissinstanser är positiva till förslaget. Kulturförvaltningen och Länsstyrelsen bedömer att förslaget har en god anpassning till områdets karaktär och tar hänsyn till kulturmiljöaspekter.

Planområdet ligger i ett område som präglas av en funktionalistisk stadsplan och karaktär. Länsstyrelsen har under samrådet lyft fram följande gällande gestaltad livsmiljö och utformning. *”Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit hur gestaltningen av den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras. Kommunen har på så sätt visat hur förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö kan skapas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen. Kommunen har dessutom säkerställt*

gestaltningen genom olika planbestämmelser på plankartan.”. Vidare har Kulturförvaltningen har i samrådet framfört att planförslaget tar väl hänsyn till kulturmiljöaspekterna i ärendet.

Exploateringsförvaltningen anser att byggnadens placering medföra en negativ påverkan på befintligt grönstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Förvaltningen vill att ett alternativ med en smalare byggnad prövas för att minska påverkan på allmän plats.

Miljöförvaltningen håller inte med om Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning att behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den negativa påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Länsstyrelsen menar att staden behöver ha en tydligare redovisning gällande stadens bedömning att miljö kvalitetsnormen för vatten inte påverkas samt att det finns behov av att säkerställa yta för rening av dagvatten på plankartan.

Tre boende har yttrat sig under samråd och är negativa till förslaget. Synpunkterna handlar om att föreslagen byggnad hamnar för nära deras bostäder, att insynen ökar och att utblicken från deras balkonger påverkas negativt. Förvaltningen har bedömt att påverkan på befintlig bebyggelsen är acceptabel

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar:

- Planbestämmelse gällande fördröjning av dagvatten har lagt tills på plankartan.
- Planbestämmelser gällande komplementbyggnad har lagts till på plankartan.
- Kompensationsåtgärder ska genomföras för den allmänna plats som tas i anspråk.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan