

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-06-01

Ärendenummer SBF- 2023-01832
(LIS diarienummer 0604/12)

Handläggare

Elena Eckhardt

Telefon: 031-368 16 48

E-post: elena.eckhardt@stadsbyggnad.goteborg.se

Ny granskning av detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Låta granska detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängargatan inom stadsdelen Krokslätt.

Sammanfattning

Planområdet, som omfattar cirka 1350 kvm är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus i fem våningar med 25-30 lägenheter. Entrévåningen mot Eklandagatan ska inrymma lokaler.

Centrumändamål möjliggörs även på våning två. Byggnaden ska ge ett mervärde till stadsrummet och harmonisera med angränsande riksintresset för Övre Johanneberg.

Nuvarande flerbostadshus i två våningar rivs. Kvartersmarken för byggnation utökas och den lilla parken intill busshållplatsen minskar i yta. Läget för gång- och cykelvägen och busshållplatsen på Eklandagatan behöver justeras varvid trafiksäkerhetshöjande åtgärder görs. Parkering löses genom ett underjordiskt parkeringsgarage.

Planområdet gränsar norr om Eklandagatan till riksintresse för kulturmiljö, Övre Johanneberg. Förvaltningen bedömer att planförslaget tar hänsyn till riksintresset och omgivande bebyggelse.

Detaljplanen påverkar näraliggande villafastigheter genom ökad insyn och förändrad utblick jämfört med nuvarande lägre och mindre byggnad. Den antagna detaljplanen överklagades och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) utifrån dessa aspekter, som bedömdes innebära en betydande olägenhet för en av grannfastigheterna. Planförslaget har korrigerats utifrån MÖD:s domskäl. Hänsyn har tagits genom att öka avståndet mellan byggnaderna samt genom att styra placeringen av balkonger. Med föreslagna ändringar av planförslaget bedömer förvaltningen att påverkan avseende insyn och utblick är acceptabel med hänsyn till att planområdet är beläget inom ett centralt och tätbebyggt område. Föreslaget flerbostadshus stärker gaturummet och platsen. Skalan är anpassad till den generella byggnadshöjden söder om/utmed Eklandagatan och tar hand om mötet mellan riksintressets storskalighet och den småskaliga villabebyggelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningens beräkningar för exploateringsprojektet visar ett positivt resultat motsvarande cirka 2,5-4 mnkr. Projektet medför utgifter på cirka 3-4,5 mnkr som i huvudsak omfattar utbyggnad av allmän plats. Medel finns avsatta i kommunens investeringsbudget för investering i anläggningar inom allmän plats.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag.

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, lantmäteriförrättning, ledningsflytt. Exploateringsnämndens totala investeringsvolym för projektet uppgår till cirka 2-3 mnkr.

Exploateringsförvaltningens beräkningar för exploateringsprojektet visar ett positivt resultat motsvarande cirka 2,5-4 mnkr. Stadsmiljönämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats park. Stadsmiljönämndens investering uppgår till ca 0,15 mnkr.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för om- och utbyggnad av kommunens VA-anläggning inom området.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får marginellt ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivning för den tillkommande allmänna platsen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Kretslopp och vattennämnden får ökade kostnader för ränta och avskrivningar samt driftkostnader för kommunens VA-anläggningar.

Övriga samhällsekonomiska perspektiv

Sammantaget bedöms förslaget bidra positivt till den enskilde medborgarens möjligheter i staden med ökad tillgång till centralt belägna bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planområdet består idag av en byggnad med asfalterade ytor omkring, samt en mindre gräsyta utan några biologiska värden. Parkytan minskas men iordningställs för en trivsammare miljö.

Planarbetet startade 2015 och en behovsbedömning om betydande miljöpåverkan gjordes 2016-03-23 enligt dåvarande lagstiftning PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Miljömål som berörs

Begränsad klimatpåverkan - Ökningen av biltrafik till följd av planen bedöms vara försumbar. Det centrala läget med bra kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger goda förutsättningar för korta resor och hållbara färdval.

Förtätning innebär en resurseffektiv markanvändning, då redan utbyggda gator och annan infrastruktur tas tillvara. Rivning och nybyggnation innebär negativ klimatpåverkan utifrån avfall och resursanvändning av byggnadsmaterial. Samtidigt kan energiprestanda i en ny byggnad förväntas vara bättre än för den befintliga.

Frisk luft - Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten för området och gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms vara uppfyllda i planområdet.

Giftfri miljö - De föroreningar som påträffats vid markmiljöundersökningen ska saneras innan byggnation kan startas. Det är positivt att förorenade massor omhändertas och inte riskerar ytterligare spridning.

God bebyggd miljö – Planförslaget gränsar till och påverkar upplevelsen av riksintresset för Övre Johanneberg. Näraliggande villafastigheter söder om planområdet påverkas av viss insyn och förändrad utblick. Ny byggnad utformas med hänsyn till riksintresset och till omgivande bebyggelse.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Eklandagatan. Planen uppfyller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader under förutsättning att planlösningar anpassas och att en gemensam uteplats anordnas i skyddat läge på gården mot sydväst. Planen påverkar omgivningen positivt eftersom en större byggnadskropp jämfört befintlig miljö effektivt skärmar mot buller från Eklandagatan och därmed minskar buller i området söder och öster om byggnaden.

Bedömning ur social dimension

Bebyggelsen ger ett tillskott av bostäder i staden vilket är positivt för stadens mål om fler bostäder. Dessutom möjliggörs för verksamhetslokaler i gatuplan och våning två, vilket bidrar till service och arbetsplatser.

Närområdet har stora kvaliteter genom god tillgång till service, grönområden och en god kollektivtrafiksörjning. Genom ett utökat bostadsbestånd i området får fler människor möjlighet att ta del av dessa kvaliteter.

Genom en ökning av antalet bostäder kan man uppnå en blandning mellan små och stora lägenheter vilket ökar chanserna för att både ungdomar, vuxna och äldre kan bo i området.

Byggnationen kan ge negativa effekter på näraliggande villabebyggelse genom ökad insyn och förändrad utblick. I det omarbetade förslaget har särskild vikt lagts vid att anpassa och utforma förslaget för att hålla ett respektavstånd och minimera påverkan för grannarna. Påverkan på grannfastigheterna bedöms vara acceptabel.

Den nya bebyggelsen skapar en bullerskärm mot villabebyggelsen i söder, som därigenom får minskad bullerpåverkan från trafiken på Eklandagatan.

Byggnationen kommer innebära en ytterligare förtätning i området och ta en del av en grönyta i anspråk. Dock kommer den kvarvarande grönytan iordningställas för att bli mer trivsamt som mötesplats.

Inom bostadsgården möjliggörs för en lekplats för mindre barn, vilket blir positivt för de barn som bor inom planområdet.

Till följd av planen har ett trafikförslag tagits fram, där trafiksäkerhetshöjande åtgärder samtidigt görs, vilket ökar tryggheten för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

3. Ändringar inför ny granskning (granskning 2)
4. Bilagor Samrådsredogörelse från 2019 och granskningsutlåtande (1) från 2020.
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Bullerutredning
7. Mobilitets- och parkeringsutredning

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ny granskning av detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt.

Planförslaget

Planområdet är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 1350 kvm.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus i fem våningar med 25-30 lägenheter. Entrévåningen mot Eklandagatan ska inrymma lokaler.

Centrumändamål möjliggörs även på våning två. Planförslaget innebär att nuvarande flerbostadshus i två våningar rivs. Ny byggrätt ovan mark omfattar ca 2 800 kvm BTA varav 600 kvm BTA för verksamheter. Parkering löses inom kvartersmark genom ett underjordiskt parkeringsgarage.

Kvartersmarken för byggnation utökas och den lilla parken intill busshållplatsen minskar i yta. Förslaget innebär även att läget för gång- och cykelvägen och busshållplatsen på Eklandagatan behöver justeras. I samband med det görs trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg och villabebyggelsen i Krokslätt. Den föreslagna byggnaden avser stärka gaturummet samt ta hand om gränsen/mötet mellan stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt genom sin skala och materialval.

Planen gränsar i söder till villafastigheter vilka påverkas av ökad insyn och förändrad utblick. Insyn och utblick har särskilt studerats och anpassningar gjorts av förslaget för att minimera negativ påverkan.

Andra utredningar som ligger till grund för planförslaget är en trafikbullerutredning, mobilitets- och parkeringsutredning, geoteknik och markmiljö.

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

Gällande detaljplan akt 2-2583 från 1946 anger bostäder och handel i två våningar samt allmän plats för park. Genomförandetiden har gått ut.

För fastigheten Krokslätt 101:13 gäller tomtindelning 3-3906. Denna upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Tidigare planhandlingar och utredningar i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter upphävande i mark- och miljööverdomstolen (MÖD)

Byggnadsnämnden beslutade 2020-05-26 att anta detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt.

Byggnadsnämndens antagandebeslut överklagades av tre fastighetsägare till Mark- och miljödomstolen (MMD). MMD beslutade 2021-06-11 att avslå överklagandena från

ägarna till två angränsande bostadsfastigheter. Ett överklagande, från en ägare till en bostadsfastighet ca 150 meter från planområdet avvisades, då fastigheten inte ansågs inte vara berörd.

MMDs beslut överklagades av ägarna till två angränsande bostadsfastigheter till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). MÖD beslutade 2022-06-20 att upphäva byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. MÖD fastslog att planen innebär en betydande olägenhet för en av de klagande fastigheterna och att det allmänna intresset av att bebygga området enligt detaljplanen inte överväger det. Mål nr P 7246-2.

Planförslaget har bearbetats utifrån MÖD:s domslut. Ett förslag till ny granskningshandling har tagits fram.

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:

- BN 2014-12-01 att godkänna produktionsplan för år 2015 där detaljplanen ingår som 12/0604 Krokslätt 101:13, 708:682, Eklandagatan 76, Bostäder, verks, dp.
- BN 2015-12-01 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
- BN 2017-03-21 att genomföra samråd om detaljplanen
- BN 2019-12-17 att låta granska detaljplanen
- BN 2020-05-26 att anta detaljplanen.

Miljöpåverkan

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2016-04-22.

Förvaltningens bedömning

Bedömning utifrån Mark- och miljööverdomskolens domskäl

Överklagandena till Mark- och miljödomstolen (MMD) och Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) berörde i huvudsak att planförslaget kommer att innebära betydande olägenhet med insyn in i bostad och i trädgård samt genom försämrad utblick. Överklagandena framgår i MÖD:s domslut, Mål nr P 7246-2.

MÖD bedömde att planförslaget innebär betydande olägenhet för bostadsfastigheten Krokslätt 101:9. Olägenheten för denna fastighet bedömdes överväga det allmänna

intresset av att bebygga området varför planen upphävdes. MÖD:s domslut sammanfattas mer utförligt i dokumentet *Ändringar inför ny granskning*.

Utifrån domskälen har följande ändringar gjorts för att minska negativ påverkan avseende insyn och utblick:

- Byggnadsytan/fotavtrycket minskas från cirka 770 kvm till 600 kvm så att flerbostadshuset blir sju meter kortare åt väster, utmed Eklandagatan.
- Byggrätten för balkonger begränsas till vissa fasadavsnitt. Max balkongdjup preciseras till 1,5 meter.

Syftet med att minska byggrättens yta är att öka avståndet till villan på fastigheten Krokslätt 101:9, vilken därmed i högre grad behåller sin utblick mot Eklandagatan.

Syftet med att begränsa placeringen av balkonger samt dess storlek är att öka avståndet till främst bostadsfastigheten Krokslätt 101:9 men även till Krokslätt 101:2 och 101:12, vilket minskar insynen i förhållande till tidigare planförslag.

Föreslaget flerbostadshus, innebär fortfarande viss ökad insyn till fyra näraliggande bostadsfastigheter samt minskad utblick från främst fastigheten Krokslätt 101:9 jämfört med befintligt flerfamiljshus, vilket är lägre och mindre till ytan. Förvaltningen bedömer dock att föreslagna ändringar efter domslut, innebär en positiv skillnad avseende insyn till och utblick från bostadshuset på Krokslätt 101:9. Även för fastigheterna Krokslätt 101:2 och 101:12 innebär begränsningen av balkongernas storlek och placering en positiv skillnad avseende insyn. Den sammantagna bedömningen är att ökad insyn och minskad utblick till följd av planförslaget får anses vara acceptabelt med hänsyn till att planområdet är beläget inom ett centralt och tätbebyggt område.

Övriga ändringar

Samtliga ändringar av planförslaget redovisas i dokumentet *Ändringar inför ny granskning*. De viktigaste övriga ändringarna av planförslaget är:

- Trafikförslaget för justerad busshållplats samt gång- och cykelbana söder om Eklandagatan har ändrats. Busshållplatsen Bergsprängaregatan ska vara kvar och förlängas för bättre kapacitet. Gång- och cykelbanan ska breddas och göras mer trafiksäker.
- För att ge plats för trafikåtgärder enligt ovan minskas parkytan i planområdets västra del.
- Byggrätten i norra hörnet mot korsningen Eklandagatan och Bergsprängargatan begränsas genom prickmark för att säkerställa god sikt. Utfartsförbudet utmed Bergsprängaregatan förlängs en bit söderut för att säkerställa god sikt från utfarten mot norr.
- Byggherren önskar att tillskapa 29 lägenheter vilket är något fler än vad som tidigare redovisats i planbeskrivningen (20-25 lägenheter).
- Planeringsunderlag såsom bullerutredning, parkerings- och mobilitetsutredning och solstudie har uppdaterats utifrån den minskade byggnadsvolymen, utökat antal lägenheter samt utifrån uppdaterade trafiksiffror med prognos.

Översiktsplan och gestaltning och övriga planaspekter

Planförslaget, som bidrar med bostäder samt lokaler för service, handel och kontor, stämmer med översiktsplanens rekommendation om blandad stadsbebyggelse genom förtätning.

Planområdet berörs inte 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 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 medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget.

Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg och villabebyggelsen i Krokslätt. För att anpassa bebyggelsen till båda dessa bebyggelsetyper regleras bebyggelsen till fem våningar med en viss nedtrappning i takhöjden mot villabebyggelsen i söder. Förvaltningen bedömer att den föreslagna byggnaden stärker gaturummet samt tar hand om mötet mellan stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt genom sin skala och materialval. I likhet med randbebyggelsen på Eklandagatans södra sida, ansluter byggnaden till lamellhuskaraktären. Byggnaden bildar även en fond i platsbildningen mitt emot den högre bebyggelsen norr om Eklandagatan inom riksintresset Johanneberg. Planförslaget har utformats med särskild hänsyn till riksintresset för Övre Johanneberg och bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Trafiksäkerheten förbättras i anslutning till planområdet genom att busshållplatsen förlängs för två bussar och gång- och cykelvägen uppgraderas till god standard.

Flerbostadshusets bostadsgård har ett soligt sydvästläge och goda förutsättningar för plantering av träd och buskar samt en attraktiv utformning med lek- och rörelseytor för små barn och en gemensam bullerskyddad uteplats.

Planen bedöms generera ett behov av 9 skolplatser och 6 förskoleplatser. I närheten av planområdet finns flera förskolor och skolor.

Henrik Levin

Henrik Kant

Avdelningschef Detaljplan

Stadsbyggnadsdirektör