

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-13

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-00128

(LIS diarienummer 0789/22)

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs, samt ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs i Göteborg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Låta granska detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs.
2. Låta granska ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs i Göteborg.

Sammanfattning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder. Syftet är även att förbättra underlaget och förutsättningarna för det närliggande Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg. Ändring av detaljplan avser ett upphävande av en fastighetsindelingsbestämmelse (tomtindelning) för att möjliggöra planerad fastighetsbildning.

Planförslaget medger uppförande av ny bebyggelse med i huvudsak 5 våningar ovan mark, samt en lägre del med en våning mot öster. Parkering ordnas under gården och i källarplan, med tillfart från Stabbegatan. Totalt avses ca 42 bostäder tillkomma, varav 6 är bostäder med särskild service (BmSS).

Inkomna yttranden under samrådet berör i huvudsak dagvatten och skyfallshantering, träd och parkmiljö, angöring, kulturmiljö, byggnadsvolym, skuggning, insyn och påverkan på utsikt.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Bestämmelser om takmaterial och fördröjning av skyfallsvatten har införts, i övrigt har inte synpunkterna motiverat några ändringar i plankartan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar ett positivt exploateringsnetto. Projektet medför en markförsäljningsintäkt och endast mindre kostnader i form av markförberedande åtgärder som ledningsflyttar samt åtgärder i allmän plats PARK.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningens markförsäljningsintäkt uppgår till ca 22 mnkr och kostnader för markförberedande åtgärder så som ledningsflyttar m.m. uppgår till ca 2 mnkr samt kostnader för åtgärder i allmän plats PARK ca 1 mnkr. Exploateringsnettot blir därmed ca 19 mnkr. Prisuppgifterna ovan är i 2022-års prinsnivå.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för dagvattenanläggning i Stabbeparken.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får fortsatt kostnader för drift, skötsel och underhåll av entrén till Stabbeparken.

Kretslopp och vattennämnden får ökade intäkter från brukningstaxan samt ökade kostnader för drift, skötsel och underhåll av dagvattenanläggning i Stabbeparken.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för inhyrning av BmSS samt intäkter från uthyrning av bostäderna.

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 i huvudsak på redan ianspråktagen mark, allmän plats park omfördelas men den totala ytan bibehålls. Träd på allmän plats avses i huvudsak kvarstå, men stor risk finns att några träd inte överlever.

Målnivåer för grönytefaktor nås inom kvartersmark och i stort sett inom allmän plats.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Ur ett jämlikhets- och tillgänglighetsperspektiv innebär planförslaget att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar och att fler personer med behov av särskild service ges möjlighet att bo i stadsdelen. 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.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Stor vikt har t.ex. lagts på att åstadkomma en ljus, ostörd och bilfri gårdsmiljö.

Detaljplanen föreslår utformningsbestämmelser som syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Trots detta innebär detaljplaneförslaget och rivning av en före detta förskola att upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé i någon mån försvagas. Samtidigt innebär fler boende i området att Stabbetorget får bättre förutsättningar att fungera som ett livligt stadsdelstorg, enligt ursprungstanken.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, illustrationsritning och grundkarta (ny dpl)
2. Planbeskrivning
3. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och planbeskrivning (ändring dpl)

Övriga handlingar

4. Samrådsredogörelse
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet gäller beslut om granskning. Granskning kan genomföras i april 2023.

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. 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 har lagts på utformning och inordning i den kulturhistoriskt värdefulla miljön, och även i parkmiljön. Den tillkommande bebyggelsen ska fånga upp gestaltningsmässiga grepp i befintlig stadsmiljö, och ges en 50-talsprägel för att inordnas i befintlig miljö. Byggnadernas placering och volym är tydligt reglerade och utformningen är reglerad genom bestämmelser om tegelfasad, tegeltak och valmat sadeltak. Avsikten är att den befintliga anslutande byggnaden ska vara utgångspunkt för utformningen.

Planförslaget medger uppförande av ny bebyggelse med i huvudsak 5 våningar ovan mark, samt en lägre del med en våning mot öster. Parkering ordnas under gården och i källarplan, med tillfart från Stabbegatan. Totalt avses ca 42 bostäder tillkomma, varav 6 är bostäder med särskild service (BmSS).

Förslaget bedöms överensstämma med Översiktsplan för Göteborg.

För planområdet gäller detaljplan bestående av stadsplan 1480K-II-2783 och tomtindelning 1480K-III-4641 som fick laga kraft år 1954. Genomförandetiden har gått ut.

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

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för området. Två planbesked för två delområden ingick i uppdraget, ett område kring Stabbetorget samt området för nu aktuell detaljplan. Arbetet med detaljplan har pågått för båda delområdena, men inför beslut om samråd stod det klart att exploitören för området kring Stabbetorget inte hade den överenskommelse med sin granne som förvaltningen bedömer krävs för att gå fram med det förslag till bebyggelse som är framtaget.

Förvaltningen beslutade därför på delegation att dela upp planområdet i två delar, samt att pausa delen kring Stabbetorget (LIS dnr 0625/20).

Byggnadsnämnden beslutade 2022-09-29 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Stabbegatan, samt för ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs.

Samrådstiden var 2022-11-09 – 2022-11-29. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2022-11-22 med ca sex deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-03-01.

Inkomna yttranden berör i huvudsak dagvatten och skyfallshantering, träd och parkmiljö, angöring, kulturmiljö, byggnadsvolym, skuggning, insyn och påverkan på utsikt.

Förvaltningen har bedömt att inkomna synpunkter om byggnadsvolym, skuggning, insyn och påverkan på utsikt inte motiverar någon ändring av i samrådet föreslagen byggrätt.

Bestämmelse om takmaterial föreslås införas, för att i högre grad säkerställa en anpassning till områdets befintliga bebyggelse. Bestämmelse om fördröjning av skyfallsvatten föreslås införas, för att inte försämra förhållanden nedströms.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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 2019-08-29 beslut om planbesked, delegationsbeslut (dnr 0458/19).

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

SBK 2020-09-05 att dela upp planområdet i två delar för detaljplan för bostäder och handel vid Stabbetorget inom stadsdelen Sävenäs, delegationsbeslut.

BN 2022-09-29 att genomföra samråd om detaljplanen.

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 36-37. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Förvaltningen bedömer att det förslag som nu arbetats fram ligger i linje med Stadens översiktsplan 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, inklusive bostäder med särskild service. Planens genomförande förbättrar underlaget och förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg.

Allmänna intressen som påverkas negativt är att en del av Stabbeparkens rumslighet påverkas, även om mängden faktisk park inte minskar. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön som området utgör påverkas även i viss mån negativt.

Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt något ökade störningar från biltrafik in på lokalgator samt påverkan på utsikt och rymd från vissa bostäder.

Sammantaget bedöms nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

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.

Planen genererar ett visst ökat behov av skol- och förskoleplatser. Stadsledningskontoret har i samband med ett planarbete för utbildningslokaler längre in på Stabbegatan som har avbrutits, bedömt att behovet av denna exploatering kan omhändertas i den förskola som planeras längs Rosendalsgatan ca 3–500 m västerut.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet gäller dagvatten och skyfallshantering, träd och parkmiljö, samt angöring. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med genomförda kompletteringar och justeringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Karoline Rosgardt

Stadsbyggnadsdirektör

Tf. Avdelningschef Detaljplan