

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-29

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-00128

(LIS diarienummer 0789/22)

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

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

Antagande av detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs, samt ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Anta detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs.
2. Anta 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 fastighetsindelningsbestämmelse (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 kan utföras som gruppboende.

Inkomna yttranden under granskning berör i huvudsak påverkan på kulturmiljö, stadsbild, boendemiljö, grönområden och trafik.

Förvaltningen bedömer att förslaget kan antas utan revideringar.

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

Exploateringsförvaltningen har intäkter i form av markförsäljning och kostnader för markförberedande åtgärder i form av ledningsflyttar samt kostnader för åtgärder i allmän plats PARK. Exploateringsnettot uppgår till ca 19 mnkr. Prisuppgiften är i 2022-års prisnivå.

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 eventuellt kostnader samt intäkter för inhyrning och uthyrning av gruppboende.

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. Detaljplanen ger även möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i stadsdelen genom att ett gruppboende möjliggörs.

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 med ny bebyggelse högre än befintlig, samt en nyligen riven 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. Granskningsutlåtande
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet gäller beslut om antagande av en detaljplan och en ändring av en detaljplan. Planförslaget medger uppförande av ny bebyggelse med i huvudsak 5 våningar ovan mark, totalt avses ca 42 bostäder tillkomma.

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 fänga 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 kan utföras som gruppboende.

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 granskning

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 exploatören 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).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-28 att låta granska detaljplanen. Granskning har hållits under tiden 2023-04-12 – 2023-04-26. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i texten och dylikt.

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 och 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 2022-09-05 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.

SBN 2023-03-28 att låta granska detaljplanen.

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 kollektivtrafikhärb, exploateringen sker i huvudsak på redan ianspråktagen mark.

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

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.

Förvaltningen bedömer att föreslagen gestaltning håller hög arkitektonisk kvalitet.

Området längs Stabbegatan 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 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.

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 samråds- och granskningstiden avser i huvudsak påverkan på kulturmiljö, stadsbild, boendemiljö, grönområden och trafik.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i texten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan