



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-13

SBN 2024-06-18

Diarienummer SBF-2023-00134
(LIS diarienummer 0447/18)

Handläggare

Robin Stenberg

Telefon: 031-368 15 94

E-post: robin.stenberg@stadsbyggnad.goteborg.se>

Antagande av detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan inom stadsdelen Bö och Lunden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska vägen och Skogshyddegatan inom stadsdelen Bö och Lunden, upprättad 2023-08-30 och reviderad 2024-05-24.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Detaljplanen medger uppförande av ca 25–30 bostäder vid Skogshyddegatan, en tillbyggnad av befintlig skolas huvudbyggnad, samt en ny skolbyggnad/förskola vid Lilla Danska Vägen. Detaljplanen föreskriver bevarande av den så kallade Skogshyddan.

Utöver att förslaget bidrar till att minska bristen på bostäder så tillkommer även bostäder med särskild service och skola/förskola som det råder särskild brist på, inte minst i det aktuella området. Förslaget förbättrar förutsättningarna för att cykla i staden, då en gång- och cykelväg på allmän plats tillkommer genom planområdet.

De viktigaste förändringarna av planförslaget sedan granskning är att reglering av skyfall förtydligats i plankartan samt att insynsskydd justerats i höjd. Bedömningen är att ändringarna inte är väsentliga.

Förvaltningen bedömer att det förslag som nu arbetats fram ligger i linje med Stadens översiktsplan och strategier. Området ligger på gränsen mellan den utvidgade innerstaden och den övriga mellanstaden, exploateringen sker i huvudsak på redan ianspråktagen mark.

Projektets exploateringsnetto ger ett negativt resultat om ca -1,5 mnkr och motiveras utifrån att projektet tillskapar mark för kommunala behov.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen bedömer att projektets exploateringsnetto ger ett negativt resultat om ca -1,5 mnkr. Exploateringsförvaltningen motivering till varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet tillskapar mark för kommunala behov, BmSS, vilket är i enlighet med stadens mål. Medel finns upptagna i kommunens exploateringsbudget. Projektet innebär endast begränsat med ökade driftskostnader för Stadsmiljöförvaltningen. Därutöver tillskapas ett strategiskt viktigt cykelstråk vilket finansieras av Stadsmiljöförvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utredningar under planarbetet har inte påvisat några särskilda värden hos natur- eller kulturmiljön som är så pass känsliga att planförslagets påverkan ej kan accepteras. 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.

En yta som idag är planlagd som allmän plats park planläggs för bostäder. Planområdets sociala värden som en öppen skolgård med naturlika lekmiljöer bevaras i stor del, men vissa ytor ianspråkats för byggnation. Vissa av de ekosystemtjänster som förloras i och med planens genomförande kompenseras via kompensationsåtgärder. Det ökade trycket på omkringliggande grönytor som planen medför kompenseras genom förstärkningsåtgärder. Planen reglerar att vissa av träden inom planområdet inte får fällas. De reningsåtgärder som i detaljplanen föreslås genomföras innebär att föroreningshalterna i dagvatten som rinner till Delsjön minskar något. Förorenad mark ska saneras för att klara gällande krav för aktuell markanvändning innan startbesked kan ges, vilket gör att planens genomförande bidrar till minskade markföroreningar.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Stor vikt har lagts på att säkra tillräckligt stora friytor inom skolområdet, samt att åstadkomma en trafiksäker miljö både i Skogshyddegatan och vid Lilla Danska Vägen.

Katolska skolan har ett stort geografiskt upptagningsområde, till största delen utanför det egna närområdet. Ur en social synvinkel är det positivt att människor från olika områden blandas, vilket sker både inom skolan och inom området. Att skolan är placerad i anslutning till god kollektivtrafik är särskilt positivt med tanke på det stora upptagningsområdet, ur en social synvinkel är det av vikt för ett jämlikt samhälle.

Skolområdet kan emellertid användas för vilken skola som helst, och om det i framtiden istället skulle bli aktuellt med en skola med mer lokalt upptagningsområde så vore även det positivt, på så sätt att det riskerar att bli brist på skollokaler i området med fortsatt utbyggnad av bostäder.

Förslaget tillskapar bostäder med särskild service, det är önskvärt att dessa bostäder placeras utspritt och integrerat i staden vilket detta förslag bidrar till.

Den allmän plats park som tas i anspråk bedöms inte ha särskilt stora sociala värden. Förtätningen innebär dock att det mer värdefulla parkområdet kring vattentornet blir mer belastat. För att i möjligaste mån möta det så avses Vattentornsparken rustas upp och Vattentornsberget tillgängliggöras, i och med detaljplanens förstärkningsåtgärder för grönstruktur, vilket kan öka dess betydelse för rekreation i närområdet.

Bilagor

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

3. Granskningsutlåtande
4. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Alla utredningar finns att läsa på webben.

Ärendet

Ärendet rör beslut om antagande.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Detaljplanen medger uppförande av ca 25–30 bostäder vid Skogshyddegatan, en tillbyggnad av befintlig skolas huvudbyggnad, samt en ny skolbyggnad/förskola vid Lilla Danska Vägen. Detaljplanen föreskriver bevarande av den så kallade Skogshyddan, samtidigt som användningen av denna byggnad utökas till att utöver skola få inrymma besöksverksamhet samt i begränsad mån bostäder. Efter samrådet har de bestämmelser som reglerar bevarande och varsamhet för Skogshyddan förtydligats.

Föreslagen ny bebyggelse har 2–4 våningsplan inklusive vindsvåning. Stor vikt har lagts vid anpassning av föreslagna byggnader till kringliggande befintlig och planerad bebyggelse, i synnerhet vid Skogshyddegatan där förändringen mot nuvarande villa är stor, samt vid Skogshyddan. Utformningen är överlag relativt flexibel, men mer reglerad i de känsligaste lägena. Utformningen av den föreslagna skolbyggnaden söder om Skogshyddan regleras t.ex. vad gäller fasad- och takmaterial för att ge så liten påverkan som möjligt på Skogshyddan och dess omgivande parkmiljö, då dessa är av kulturhistoriskt intresse. Ur ett mer övergripande perspektiv är en viktig del av förslaget att ett allmänt gång- och cykelstråk över Bö 76:47 i öst-västlig riktning byggs ut.

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

För östra delen av området gäller detaljplan II-4241, som anger användningen Skola. För i stort sett all mark som inte är bebyggd anges att marken inte får bebyggas. Planen anger bl.a. att en allmän gångväg inom kvartersmark ska förbinda Lilla Danska Vägen med Skogshyddegatan, samt rivnings- och förvanskningförbud för Skogshyddan. För västra delen av området gäller detaljplan bestående av tomtindelning III-4125 samt stadsplan II-2631, som anger användningen Bostadsändamål och bl.a. högst två lägenheter och högst två våningar plus inredd vind. För området däremellan gäller detaljplan II-3366, som anger användningen Allmän plats: park, plantering, lekplats o. dyl. Genomförandetiden för alla gällande planer har gått ut.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-22 att låta granska detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska vägen och Skogshyddegatan. Granskning har hållits under tiden 2023-09-06 – 2023-09-20. 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 ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och rör förtydliganden i text och reglering kring hantering av skyfall.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Villkor om att skyddsbestämmelserna m₁ och m₁ ska vara genomförda innan startbesked får ges för respektive byggnad har lagts till bland bestämmelserna.
- Bestämmelsen om insynsskydd har justerats vad det gäller minsta höjd, från 2m till 1,5m.

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 2018-02-06 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan

BN 2022-03-15 att genomföra samråd om detaljplanen

SBN 2023-08-22 att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna bedömning delades av länsstyrelsen under undersökningsområdet. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 55-56. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Förvaltningen bedömer att förslaget ligger i linje med Stadens översiktsplan och strategier. Området ligger i huvudsak inom den s.k. övriga mellanstaden, och delvis inom den s.k. utvidgade innerstaden. Övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning, men nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. För den utvidgade innerstaden är inriktningen bland annat även fokuserad på hög täthet och att stärka tillgängligheten för fotgängare och cyklister.

Förslaget bidrar till att minska bristen på bostäder i staden, och det tillkommer bostäder med särskild service och skola/förskola som det råder särskild brist på, inte minst i det aktuella området. Förslaget förbättrar även förutsättningarna för att cykla i staden.

Både allmänna och enskilda intressen påverkas negativt av förslaget. Sådana allmänna intressen är till exempel allmän plats park som ianspråktagas, stora träd som behöver tas ner och kulturmiljövärden som påverkas negativt. Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt de villor som ligger i anslutning till planområdet, som får ökade störningar i form av till exempel insyn, skugga och trafik. Katolska Skolan får en negativ påverkan på sin skolgård genom att en cykelväg etableras genom området. Även planerad byggnation längs Lilla Danska Vägen, direkt söder om planområdet, påverkas negativt.

Stadens projektgrupp har arbetat för att minimera alla dessa negativa aspekter, och sedan samrådet har flera planbestämmelser tillkommit med syfte att värna såväl allmänna intressen som kulturmiljövärden och stora träd, som enskilda intressen som att minska insyn. Sammantaget bedöms nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Stor vikt har lagts på att säkra tillräckligt stora friytor inom skolområdet, samt att åstadkomma en trafiksäker miljö både i Skogshyddegatan och vid Lilla Danska Vägen.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Göteborgs utvidgade innerstad föreslår ny huvudgata med kollektivtrafik samt Stomnätslinje i tunnel över/under nuvarande skolverksamhet. Förvaltningen bedömer att planförslaget inte hindrar ett genomförande av Göteborgs utvidgade innerstad.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskning är att planförslaget behöver förtydliga frågan om att säkerställa åtgärder för skyfallshantering, för att inte riskera att prövas vid ett antagande, Skogshyddans kulturmiljövärden, trafik- och parkeringsfrågor samt exploateringsgrad och byggnadsvolym vid Skogshyddegatan. Allvarligaste invändningarna gäller att planförslaget behöver hantera frågan om skyfall tydligare för att inte riskera prövas vid ett antagande. Detta hanteras genom att förtydliga att planens skyddsbestämmelser (m_1 , m_2) ska genomföras innan startbesked får ges (a_1 och a_2). Bestämmelsen om insynsskydd (f_{10}) har justerats, efter dialog mellan berörda fastighetsägare, till en höjd om minst 1,5m i stället för 2m för att inte själva insynsskyddet i sig ska utgöra en för stor påverkan på grannen.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Villkor om att skyddsbestämmelserna m_1 och m_2 ska vara genomförda innan startbesked får ges för respektive byggnad har lagts till bland bestämmelserna.
- Bestämmelsen om insynsskydd har justerats vad det gäller minsta höjd, från 2m till 1,5m.
- Bestämmelsen x_1 regleras som gångväg istället för gångstig i enlighet med gällande servitut.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan