



Tjänsteutlåtande

Utfärdat **2019-04-26**

Byggnadsnämnden **2019-05-21**

Diarienummer **0454/12**

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Låta granska detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg.

Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Älvsborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. I planområdet ingår ett befintligt flerbostadshusområde med byggnader uppförda under tidigt 1990-tal samt ett större grönområde med hållmarkskaraktär. Området omfattar cirka 70 000 m² och ägs av Skandia Bostäder AB och Göteborgs stad.

Syftet med detaljplanen är att förtäta bostadsområdet genom påbyggnad av befintliga byggnader och etablering av nya byggnader. En förskola ska uppföras i grönområdet i anslutning till flerbostadshusområdet. Planen kan medverka till ett tillskott på cirka 215 lägenheter, verksamhetslokaler och ca 100 förskoleplatser (ett tillskott på 50 förskoleplatser).

Planen tas fram enligt PBL (2010:900) och drivs med ett normalt planförfarande

Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats med intressent. Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatören och utgifter för avstyckning av fastighet för förskola samt för del i utbyggnad av lokalgata. Fastighetsnämnden och park- och naturnämnden får kostnader för att tillgängliggöra delar av naturområdet samt för att förbättra gångvägar inom kommunens fastighet Älvsborg 855:786.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkt och ledningar till förskolan. Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskola. Trafiknämnden får kostnader för förvaltning av lokalgatan. Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av naturområdet. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för driften av ledningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskolan. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Barnperspektivet

Ny förskola föreslås med en bättre förskolegård mot idag. Planförslaget innebär att områden som är gröna och där barn leker påverkas negativt. Bedömningen är dock att det finns kvar tillräckliga områden för barn att leka i.

Mångfaldsperspektivet

Stadsdelen Älvsborg är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 90 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo. För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av mindre bostäder såsom lägenheter, vissa av dem med höga tillgänglighetskrav för äldre och funktionshindrade.

Jämställdhetsperspektivet

Genom att detaljplanen medger bostäder och verksamheter längs Hästeviksgatan och Långedragsvägen, samt föreskriver entréer mot dessa gator, kan tryggheten längs dessa gatuavsnitt öka. De nya bostadshusen kompletterar befintliga samtidigt som det blir ett tillskott med moderna lägenheter. Med fler lägenheter finns möjlighet att bo kvar i området även om familjeförhållanden eller livssituationen förändras.

Miljöperspektivet

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen då föreslagen bebyggelse ligger relativt centralt i Göteborg och det finns goda möjligheter att utnyttja befintlig infrastruktur samt använda sig av närliggande kollektivtrafik. De boende och verksamma i området bedöms ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende än om bostäderna och verksamheterna placerats i ett mer externt läge. Genom mobilitetsåtgärderna kommer antalet trafikrörelser begränsas. Detaljplanen innebär en ökad täthet och därmed ett ökat trafikarbete i närmiljön. Denna ökning får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

En naturinventering har genomförts för att utreda om några stora naturvärden finns inom planområdet. Ett utpekad område med ”visst naturvärde” kommer att påverkas av etableringen av förskolan. Det är främst rekreativa värden som kommer att påverkas negativt vid etableringen av förskolan i det befintliga grönområdet.

Kompensationsåtgärder föreslås ske genom upprustning av gångstråk inom naturområdet samt naturvårdsgällring.

Omvärldsperspektivet

Det råder bostadsbrist i landets storstadsregioner. Att arbeta med bebyggelseutveckling genom förtätning av den befintliga staden är en aktuell fråga. Att bygga inom befintliga bostadsområden ger möjlighet till ökat underlag för kollektivtrafik, ökat underlag för närliggande service och en möjlighet för staden att bygga vidare på den befintliga infrastrukturen.

En tätare stad kan ge motiv för ett minskat bilberoende med en ökad närhet till samhällets funktioner.

Den rådande bostadsbristen och behovet av att bygga inom/intill befintliga bostadsområden innebär en påverkan på de som redan bor i staden och en ökad påverkan på befintliga miljöer.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

3. Illustrationsritning
4. Grundkarta
5. Samrådsredogörelse
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

8. Trafikbullerutredning
9. Miljöteknisk markundersökning
10. Dagvattenutredning
11. Bergtekniskt utlåtande
12. Naturvärdesinventering
13. Mobilitets och parkeringsutredning
14. Solstudier
15. PM Trafikflöden

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att förtäta bostadsområdet genom påbyggnad av befintliga byggnader och etablering av nya byggnader. En förskola ska uppföras i grönområdet i anslutning till flerbostadshusområdet. Planen kan medverka till ett tillskott på cirka 215 lägenheter och ca 100 förskoleplatser med ett tillskott på 50 förskoleplatser

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger i stadsdelen Älvsborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. I planområdet ingår ett befintligt flerbostadshusområde med byggnader uppförda under tidigt 1990-tal samt ett större grönområde med hållmarkskaraktär. Området omfattar cirka 70 000 m² och ägs av Skandia Bostäder AB och Göteborgs stad.

Planförslaget bedöms ge ett tillskott på ca 21 000 m² bostäder, varav 500 m² med möjlighet till verksamheter. Förslaget innebär även att en ny förskola på 6 avdelningar kan uppföras, vilket skulle innebära ett tillskott på ca 50 förskoleplatser.

Förslaget överensstämmer i huvudsak med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Området omfattas av två gällande detaljplaner. Den största delen av planområdet omfattas av detaljplan F3868 från 1991. Hela den norra delen är planlagd för i huvudsak bostadsändamål. All byggrätt är i dagsläget utnyttjad. Den södra delen föreskriver ett allmänt grönområde. Genomförandetiden för planen har gått ut.

En mindre del av planområdets norra del omfattas av detaljplanen F3307 från 1970. Området som omfattas av planen består av ”allmän platsmark - park, plantering, lekplats o dyl”. Planens genomförandetid har gått ut.

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

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2016-08-30 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen. Samrådstiden var 2016-09-28 – 2016-11-08. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2016-10-18 med ett stort antal deltagare.

Synpunkter från samrådet och kontorets kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2019-05-21.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Trafikbulerutredning, Miljöteknisk markundersökning, Dagvattenutredning, Mobilitet och parkeringsutredning har tagits fram.
- Parkering samlas och föreslås primärt ske i två parkeringsdäck, i två våningar med möjlighet att parkera på taket. Därutöver ges möjlighet till viss markparkering samt parkering under det nya kvarteret i söder.
- Ytterligare en byggnad föreslås byggas på med två våningar, totalt är det fem byggnader där tillbyggnader föreslås.
- Kvarteret trappas ned mot Långedragsvägen i 3-5 våningar.
- Förskolegården utökas något för att klara 35 kvm uteyta/barn.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande och antas av Byggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår i produktionsplanen för 2015 som ”komplettering med bostäder på Stengetsgatan inom stadsdelen Älvsborg”.

Planavtal har tecknats med intressent.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2013-03-05 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan

2015-12-15 ärendet återremitterades i BN

2016-08-30 att genomföra samråd om detaljplanen

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Planen bedöms generera ett behov av 100 förskoleplatser. Dessa tillgodoses inom aktuell plan. Vald lösning är avstämd med Lokalsekretariatet.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är att ett antal utredningar efterfrågats, vilka nu tagits fram samt arbetats in i handlingarna. Synpunkter från

närboende har berört exploateringsgrad (som de anser är för hög), begränsat solljus, trafiksituationen, ianspråktagandet av naturmark för förskola etc. Dessa synpunkter har delvis kunnat beaktas genom sänkning av kvarteret, som nu trappas i 3-5 våningar med 3 våningar längs Långedragsvägen. Solstudier är framtagna som mer tydlig redovisar hur angränsande fastigheter berörs av exploateringen. Trafiksituationen har beskrivits på ett mer utförligt sätt. Kompensationsåtgärder är framtagna för intrånget i naturmarken.

Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på kringliggande bebyggelse oundvikligt. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande försämringar för de närboende med hänsyn till att förändringar sker i redan bebyggt område. Trafikkontoret har bedömt att nuvarande och tillkommande trafik kan hanteras inom befintligt vägnät.

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.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen bedöms påverkas negativt. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är i stort förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

Chef Planavdelningen