



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-28

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2023-00203

(LIS diarienummer 14/0457)

Handläggare

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post:

daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset, upprättad den 28 februari 2025

Sammanfattning

Planområdet ligger intill Näsets kyrka mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen i Näset. Syftet med detaljplanen är ge möjlighet till att området kompletteras med en typ av bostäder som inte finns i området idag, inklusive ett boende med särskild service (BmSS) i stadens regi. Totalt möjliggörs cirka 36 lägenheter, varav 6 stycken avses bli bostäder med särskild service, BmSS.

Planområdet är planlagt sedan tidigare och inrymmer parkering, mindre grönyta, återvinningsstation och en centrumbyggnad. Genomförandet av detaljplanen innebär att en befintlig äldre handelsbyggnad ersätts med bostäder.

Byggnadsnämnden antog detaljplanen i april 2021 men antagandet upphävdes av Mark- och miljödomstolen Vänersborg i april 2022. Aktuellt planförslag har utformats utifrån stadsbyggnadsnämndens uppdrag och upphävandedomen.

Planförslagets övergripande stadsbyggnadsidé är att möjliggöra förtätning och öka bostadsvariationen i ett befintligt område genom att tillåta lägenheter i flerbostadshus. Föreslagna byggnader ska placeras på ett sätt som begränsar negativ påverkan på befintlig bebyggelse och istället tillför kvalitet till området. Planen hanterar flera tekniska förutsättningar som trafikbuller, klockringning från Näsets kyrka, markföroreningar, dagvatten och översvämningsrisker på grund av skyfall.

Den föreslagna bebyggelsen föreslås uppföras som fyra fristående flerbostadshus. Parkering anordnas som markparkering och i ett parkeringsgarage under mark. Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs inom allmän plats. En trädrad längs Hammarvägen i norra delen av planområdet kommer att tas bort och kompenseras på annan plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det nya planförslaget tar tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Planens skala, exploateringsgrad och utformning är bearbetad för att

begränsa förändring av den rumsliga upplevelsen på tomten och minimera olägenhet för närliggande fastigheter. Markparkeringen är i planen reglerad som gemensamhetsanläggning för att kunna uppfylla kyrkans och förskolans parkeringsbehov. För att även kunna skapa en egen fastighet för samfälligheten för markparkeringen kompletteras plankartan med P – parkering.

Det reviderade förslaget bedöms inte innebära betydande olägenhet för intilliggande fastigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna bostadsanvändningen kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån platsens förutsättningar och de behov som finns i staden. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan.

Planen innebär avsteg från riktlinjerna i Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP), antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25. Avsteget bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området vid en översvämning. Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö och detaljplanen gör det möjligt för alternativa åtgärder och tekniska lösningar som kan kombineras. Beslut om antagande av planen innebär ställningstagande till att planen omfattas av avsteg från stadens riktlinjer i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP).

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget. Detaljplanen kan därför antas med följande ändringar efter granskning 2:

- Mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen.
- Planbestämmelser gällande hantering av dagvatten och skyfall har förtydligats och kompletterats i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredning.
- Planbestämmelse P - parkering läggs till i plankartan för att fastighetsreglera samfälligheten för markparkering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och kostnader för bland annat iordningställande av allmän platsmark, borttagande av återvinningsstation och kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av bostäder med särskild service.

Driftskostnader för Stadsmiljöförvaltningen blir i princip oförändrade då majoriteten av allmän plats i detaljplanen redan idag är allmän plats

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att projektets exploateringsnetto ger ett positivt resultat på cirka 3,0 mnkr i och med intäkterna från markförsäljningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker och uppfyller miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Dock

innebär det ge delvis negativ påverkan på miljömålet då förslaget innebär fler invånare i området som kan tänkas använda bil vilket ökar utsläpp till luften något.

Förslaget innebär en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* som är kopplat till bland annat de nationella miljömålen *begränsad klimatpåverkan* och *giftfri miljö*. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering och en förbättrad dagvattenhantering inom området vilket är positivt för klimatpåverkan. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas om hand vilket ger positiva effekter för giftfri miljö.

Förslaget bedöms bidra negativt på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* som är kopplat till bland annat de nationella miljömålen *ett rikt växt- och djurliv* då en biotopskyddad trädrad i delvis dåligt skick kommer att tas bort. Bedömningen är dock att förslagets påverkan i ett större perspektiv får anses vara begränsad, då andra grönområden finns tillgängliga i närområdet och de aktuella träden inte bedöms ha några höga naturvärden. Dialog har förts med Länsstyrelsen i Västra Götaland och träden kommer att kompenseras på annan plats i enlighet med av länsstyrelsen tidigare godkänd dispensansökan.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. En social- och barnkonsekvensanalys har tagits fram till planen.

En gång- och cykelväg genom området säkerställs i förslaget då många barn rör sig i området, framför allt mellan Näsetskolan och Åkeredsskolan. Yta för gångbana längs Norra Breviksvägen har breddats för att öka tryggheten i området för barn, till exempel säkra skolvägar.

I området finns idag övervägande del småhus. Planen bidrar med fler bostäder i staden och en komplettering lokalt med en boendeform för människor med olika slags behov. De nya bostäderna placeras med koppling till den befintliga gång- och cykelvägen och verksamheterna i öster vilket kan minska den eventuella upplevda otryggheten. Förslag till placering av bebyggelse ger möjlighet till en bättre orienterbarhet och överblick i området än idag.

På den blivande bostadsgården finns möjlighet att uppföra lekutrustning vilket är positivt för mindre barn som får tillgång till lekmiljö i direkt anslutning till hemmet.

Planförslaget påverkar boende i området genom att den nya bebyggelsen ger upphov till viss ökad skuggning och insyn, samt att utsikten från vissa av bostäderna kan påverkas. Framtagen skuggstudie visar att det sker en viss påverkan på befintlig bebyggelse främst i norr, men att den bedöms som måttlig. Totalt sett bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att påverkan av insyn från föreslagna bostäder samt skuggpåverkan från byggnaderna är acceptabel i ett tätbebyggt område och innebär inte betydande olägenhet.

Vissa av bostäderna kan bli utsatta för höga ljudnivåer från klockringning. Störningen sker så pass sällan och varken på sena kvällar eller nätter, att den bedöms som begränsad.

Kyrkan som byggnad och mötesplats har en central plats i området och blir mer integrerad i området med den föreslagna bebyggelsen. Den nya bebyggelsen innebär en

minskning av grönytan framför kyrkan då BmSS-boendet föreslås placeras utmed Hammarvägen. Detta påverkar hur kyrkan syns i stadsbilden, framför allt från Hammarvägen i nordväst. Ytan framför kyrkans huvudentré bibehålls och ska fortsatt fungera som samlingsplats vid sammankomster.

Förslaget säkerställer att markparkeringen mitt i planområdet fortsatt kan fungera som en plats för att hämta/lämna vid förskolan och som parkering för besökare till kyrkan.

Bilagor

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande 1
5. Granskningsutlåtande 2
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

8. Trafikbuller- och klockringningsutredning
9. Dagvatten- och skyfallsutredning
10. Geoteknik inklusive MUR
11. Översiktlig miljöteknisk markundersökning
12. Mobilitet och parkering
13. Solstudie

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslås besluta att anta detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset.

Beslut om antagande av detaljplanen innebär att stadsbyggnadsnämnden tar ställning till att göra avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP)

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger intill Näsets kyrka mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen i Näset. Syftet med planen är att ersätta en befintlig byggnad med fyra nya flerbostadshus i två till fyra våningar. Totalt möjliggörs cirka 36 lägenheter, varav sex stycken avses bli bostäder med särskild service, BmSS.

Planförslagets övergripande stadsbyggnadsidé är att möjliggöra förtätning och öka bostadsvariationen i ett befintligt område genom att tillåta lägenheter i flerbostadshus, utformade med anpassning till befintlig angränsande bostadsbebyggelse. Föreslagna byggnader ska placeras på ett sätt som begränsar negativ påverkan på befintlig bebyggelse och istället tillför kvalitet till området.

De tre flerbostadshusen i planens södra del föreslås uppföras med indragen takvåning, totalt fyra våningar. Nockhöjden hålls nere genom att förslaget utgår från flacka tak, samtidigt som byggnaderna blir tillräckligt höga för att rymma bostäder i en omfattning som är tillräcklig för att ge en rimlig genomförandeekonomi för flerbostadshusen.

Byggrätten i planens norra del, avsedd för bostäder med särskild service, regleras med byggnads- ochnockhöjd som möjliggör två våningar. Byggnaden ska kunna inrymma sex lägenheter, vilket är en enhetsvolym som förvaltningen för funktionsstöd behöver för att få en rimlig ekonomi i projektet. BmSS-byggnaden regleras med sadeltak i planen.

Planens utformning refererar till trädgårdsstadens principer med fristående byggnader omgivna av mindre privata förträdgårdar och ytor med planteringsmöjligheter. De nya byggnadernas utformning knyter an till ett klassiskt, traditionellt formspråk med regelbunden fönstersättning, markerad takfot och delvis sadeltak. Den markerade takfoten ger byggnaderna ett en traditionell uppbyggnad med tydligare avslut och bidrar till att de upplevs lägre från marken. Planbestämmelser för de tre flerbostadshusen i söder reglerar att både takvåningen och takterrasser med räcken ska placeras med indrag från fasaden, både för att minska risken för insynspåverkan och minska byggnadernas upplevda höjd. Den nya bebyggelsen placeras i östra delen av kvarteren och kan stödja det befintliga och historiska gång- och cykelstråket. Den västra delen lämnas obebyggd och används som bostadsgård.

Kyrkan som byggnad och mötesplats har en central plats i området och blir mer integrerad i området med den föreslagna nya bebyggelsen. Den idag öppna platsen med gräsyta och träd framför kyrkan bebyggs men ytan vid gång- och cykelvägen ihop med parkeringen framför kyrkans huvudentré bibehålls. Ytan förstärker betydelsen av Näsets kyrka som samlande punkt i stadsdelen och kan fortsätta fungera som samlingsplats vid sammankomster mm. Då kyrkobyggnaden har byggts till genom åren och integrerats i närliggande verksamhetsbyggnader så bedöms området tåla en förtätning där kyrkan

integreras i den samlade bebyggelsen. Kyrkobyggnadens synlighet kommer att påverkas, framför allt från Hammarvägen i nordväst, men kyrkan kommer fortfarande vara identifierbar i närområdet och i stadslandskapet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen förtätning inte innebär en betydande påverkan på stadsbilden och kyrkan som landmärke.

En befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs, där många barn rör sig mellan två skolor i området.

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad 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.

Mindre avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) föreslås gällande marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS) samt för höjd för garagednfart.

Gällande detaljplaner akt 2–3305, 2–3537 och 2–4734 anger handelsändamål, parkering samt gång- och cykelväg. Genomförandetiderna har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning 3–7168. Denna upphör att gälla inom planområdet

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Planförslaget har reviderats inför antagandet. Utöver mindre redaktionella justeringar och kompletteringar innebär revideringen att planens bestämmelser gällande hantering av dagvatten och skyfall har utvecklats och preciserats. Revideringen syftar till att ytterligare säkerställa att dagvatten och skyfall hanteras enligt det aktuella förslaget och innebär ingen väsentlig ändring.

Bakgrund och förändringar efter upphävande

Ett tidigare planförslag med samma syfte och på samma plats antogs av Byggnadsnämnden den 20 april 2021. Beslutet om antagande överklagades av närboende och upphävdes av Mark- och miljödomstolen i Vänersborg den 4 april 2022, laga kraft 2022-04-25 (Mål nr P 2320–21).

Mark- och miljödomstolen bedömde sammantaget att planens utformning inte tog tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6§ plan- och bygglagen. Domstolen angav att skalan avviker markant från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet, att bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten samt att kyrkobyggnaden, som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området, kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen. Även när det gäller närheten till fastigheterna väster om planområdet var domstolens bedömning att planen – gällande möjligheterna att

uppföra byggnader och underjordiskt garage - inte heller tar skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts och fastighetsförhållanden (4 kap. 36 § PBL).

Domstolen angav att förslaget innebär betydande olägenhet för vissa av de närliggande fastigheterna genom den sammantagna effekten av den föreslagna bebyggelsens närhet, påverkan på skuggning och insyn och utblickar.

Gällande parkering anser domstolen att kommunen gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och att planen inte tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden och framtida behov som kan inverka på planens genomförande, då det inte framgår av planhandlingarna hur kommunen ska säkerställa att föreslagen parkering blir allmänt tillgänglig.

Domstolen bedömde sammantaget att detaljplanen stod i strid med flera bestämmelser i plan- och bygglagen och att kommunens bedömning inte kunde anses rymmas inom det handlingsutrymme som bestämmelserna ger:

- Detaljplanen säkerställde inte en god trafikmiljö, då markparkeringen inte var allmän platsmark och det inte framgick hur kommunen skulle säkerställa att dessa parkeringar blev allmänt tillgängliga.
- Bebyggelsen var inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Domstolen ansåg att de tillkommande byggnaderna kommer att ha en skala som markant avviker från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet. Kyrkobyggnaden, som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området, kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen, samt att bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten.
- Genomförandet av planen tog inte skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden.
- Vid en sammantagen bedömning av närhet till föreslagna byggnader, tillkommande insyn och ökad skuggning bedömdes planen medföra betydande olägenhet för vissa av klagandena. Varken skuggning eller insyn bedömdes dock vara av en sådan omfattning att de ensamt utgjorde betydande olägenhet för någon av de närboende.

Efter upphävandet har ett nytt planförslag har tagits fram med utgångspunkt i domskälen. Det nya planförslaget innebär ingen ändring av planens syfte eller föreslagen användning. Därmed bedömdes planen kunna gå direkt till förnyad granskning.

Efter upphävandet har följande huvudsakliga ändringar gjorts i detaljplanen.

- Exploateringen har minskats jämfört med det upphävda förslaget.
- Avståndet mellan nya byggrätter och närliggande fastigheter väster om planområdet har ökats för att minska påverkan av insyn och skuggning.
- Garagenedfarten till flerbostadshuset har placerats längre bort från befintlig bebyggelse.
- Markparkeringens tillgänglighet har förtydligats genom bestämmelse om gemensamhetsanläggning och P- parkering.

- I delar av planområdet tillåts byggnader i fyra våningar liksom i tidigare förslag, men med en lägre nockhöjd samt bestämmelser om att den översta våningen ska vara indragen för att minska den upplevda höjden från marken.
- Utformningen av byggnader och öppna ytor har ändrats för att stämma bättre med den övriga bebyggelsen i området, bland annat genom att byggnadernas volym har minskats och avstånden mellan dem ökats.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-26 att låta granska detaljplan för bostäder vid Hammarvägen. Granskning har hållits under tiden 2024-05-02 – 2024-06-11. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20 (till och med fredag 31 maj) samt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3 (från och med måndag 3 juni).

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningstiden är att staden inte ändrat förslaget tillräckligt mycket utifrån upphävededomen och att den föreslagna bebyggelsens skala och utformning därmed fortfarande avviker alltför kraftigt mot områdets nuvarande karaktär. Förslaget innebär också fortfarande negativ påverkan på omkringsliggande bebyggelse: både gällande kyrkans position som landmärke och samlingspunkt och gällande skuggning, insyn och utblickar för närliggande bostäder. Planen tillgodoser heller inte det samlade behovet av parkering för området.

I synpunkterna finns också farhågor gällande bristande trafiksäkerhet, dagvatten- och skyfallsproblematik, bullerstörningar samt risk för sättningar och spridning av markföroreningar. Beräkningarna av trafikmängder och bullernivåer ifrågasätts och stadens och fastighetsägarens agerande under processen kritiserar.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram för den förnyade granskningen. Tidigare inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelse (2020-04-29) och det första granskningsutlåtandet (2021-02-16).

Förändringar efter förnyad granskning

Efter granskningen har följande redaktionella och mindre ändringar gjorts i detaljplanen:

- Mindre förtydliganden och justeringar av redaktionell art.
- Ändringar av redaktionell art som rör korrigering av datum och förtydliganden i texten gällande bland annat avfallshantering och VA-system.
- Plankartan kompletteras med P – parkering för att kunna fastighetsreglera samfälligheten för markparkering.
- Planbestämmelserna gällande hantering av dagvatten och skyfall har förtydligats i enlighet med yttrande från Kretslopp och vatten och genomförd dagvatten- och skyfallsutredning:
 - Reglering av yta avsedd för dagvatten- och skyfallshantering har förtydligats.
 - Reglering av marknivå vid allmän plats GATA i söder har lagts till.
 - Planbestämmelse som reglerar hur skyfallsvatten ska ledas genom planområdet har lagts till.
 - Markens nivå har reglerats i kritiska punkter för att säkerställa föreslagen skyfallshantering

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:

- BN 2015-08-18 planbesked BmSS, meddela sökanden att kommunen avser starta detaljplan för bostäder på fastigheten Näset 51:53 senast år 2017
- BN 2017-03-21 att godkänna produktionsplan för år 2017 där detaljplanen ingår som ärende 14/0457 Hammarvägen, Näset, bostäder, dp
- BN 2017-09-08 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan
- BN 2018-12-11 att genomföra samråd om detaljplanen
- BN 2020-08-25 att låta granska detaljplanen
- BN 2021-04-20 att anta detaljplanen
- BN 2021-12-14 Yttrande i överklagat ärende gällande detaljplan för bostäder vid Hammarvägen; 1. Översända bilaga 1 till Mark- och miljödomstolen som byggnadsnämndens, yttrande i mål P 2320-21 (R13). 2. Besluta att ärendet justeras omedelbart. 3. Besluta att ge chefsjurist Sven Boberg, eller den han sätter i sitt ställe, fullmakt att föra nämnden talan i domstol i ärendet.

Antagandebeslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2021-04-04 (P 2320–21).

- BN 2022-04-22 Att inte överklaga Mark- och miljödomstolens beslut om upphävande av Göteborgs kommuns beslut den 20 april 2021 om att anta detaljplan för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset, upprättad den 26 maj 2020 och reviderad den 16 mars 2021.

- SBN 2024-03-26 att låta granska detaljplanen

Miljöpåverkan

Förvaltningen 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 kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen, 2 mars 2018, i samband med att planen sändes på samråd.

Avsteg från riktlinjerna i Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP)

Detaljplanen befinner sig i ett riskområde med avseende på skyfall. Planförslaget uppfyller de flesta av stadens krav för att hantera skyfallsrisken men innebär vissa avsteg. Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) anger att huvudprincipen för stadens byggande är att undvika risker med översvämningsproblematik genom att bygga på säker nivå, men att avsteg från det tematiska tilläggets rekommendationer kan ske i undantagsfall. Det kan innebära avsteg från planeringsnivåer för att istället åstadkomma skydd exempelvis via objektsskydd.

Planförslaget innebär följande avsteg från riktlinjerna i TTÖP:

- Marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS).
- Höjd för garagedfart.

Aktuellt avsteg från rekommendationerna i TTÖP bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området. Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö. Avsteget bedöms vara lämpligt för att tillgodose en rimlig genomförandekonomi och samtidigt hålla nere höjder för en god helhetsverkan i stadsmiljön. Förändringarna i marknivå ska även innebära rimliga ingrepp och kostnader i förhållande till nuvarande situation.

Konsekvenserna av ett avsteg och eventuella alternativåtgärder som krävs, belyses och regleras som bestämmelse i planbeskrivningen och plankartan. Detaljplanen möjliggör alternativa åtgärder och tekniska lösningar som kan kombineras. Beskrivning av motiv för avsteg beskrivs nedan.

Avsteg: Marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS)

På byggnadens södra sida finns god marginal när det gäller markhöjderna, men inte på norra sidan mot Hammarvägen. Risken för översvämning bedöms som låg på grund av att det inte förväntas bli stående vatten där, då rinnvägen för vattnet förväntas gå mot söder längs planens västra gräns och över markparkeringen i mitten av området på liknande sätt som idag. Det innebär ändå att den i TTÖP rekommenderade skillnaden på 0,2 meter mellan högsta beräknade vattennivå vid skyfall och färdigt golv inte uppnås.

Den lägre golvhöjden har valts dels med tanke på anpassning till stads- och landskapsbilden: det är viktigt att hålla nere byggnadens höjd så mycket som möjligt i förhållande till omkringliggande bebyggelse. En lägre golvhöjd underlättar också utformning av tillgängliga entréer, vilket är extra viktigt på grund av användningen som BmSS, utan stora ramplösningar på den begränsade tomtytan. En planbestämmelse anger att byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +11,8.

Avsteg: Höjd för garagedfart

Byggnadernas höjd (inklusive det underjordiska garaget) regleras i planbestämmelser med hänsyn till stads- och landskapsbild. Placeringen av garagedfarten har lagts så långt som möjligt österut i förslaget för att minska risk för störningar för intilliggande fastigheter i väster. Nedfarten till det underjordiska garaget har inte de 0,2 meters marginal till högsta beräknade vattennivå vid skyfall som anges i riktlinjerna i TTÖP. En planbestämmelse anger att garageinfart ska förses med passivt objektskydd som skydd mot översvämning.

Påverkan på intilliggande områden

Generellt innebär en utbyggnad enligt förslaget en minskning av översvämningsrisker vid skyfall nedströms (öster om planen) vid förskolan och en ökad risk för översvämning vid skyfall vid planens västra gräns samt vid Norra Breviksvägen i söder. Beräkningarna visar att det vid skyfall finns risk för lokal höjning av vattennivån längs Norra Breviksvägen söder om planområdet samt att vattennivån vid skyfall ökar på flera ställen inom samfälligheten Näset S:143 utanför den västra plangränsen.

Ökningarna bedöms inte medföra ökad risk för skada på närliggande fastigheter eller påverka framkomligheten. Ökningarna kan undvikas genom höjdsättning av tröskelnivån

mellan detaljplanen och Norra Breviksvägen, vilket regleras med planbestämmelse, och/eller anordning av dike längs södra plangränsen. Längs de delar av den västra plangränsen som berörs av ökningen, kan marknivån inom planområdet höjas, till exempel genom anläggande av stödmur. Detta skulle innebära att marken mot samfälligheten höjs över förväntad vattennivå och att ingen försämring sker mot närliggande fastigheter. Planens bestämmelser möjliggör och reglerar detta. Eventuell åtgärd bör ske i dialog med berörd fastighetsägare.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget ligger i linje med stadens översiktsplan (antagen den 19 maj 2022) och dess utvecklingsstrategier *nära, sammanhållen och robust stad*. Översiktsplanen anger att staden främst ska växa i mellanstaden, dit det aktuella området räknas, och i anslutning till befintliga strukturer.

Ett rikt utbud och en stor variation av bostäder som svarar upp mot ett aktuellt och reellt behov är en förutsättning för en sammanhållen stad. Det gäller inom staden som helhet men även på mer lokal nivå. Genom att förtäta i en befintlig miljö drar föreslagen detaljplan nytta av befintliga resurser och strukturer och av redan gjorda investeringar. Förtätning innebär oundvikligen påverkan på befintlig bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör att en befintlig bebyggelsestruktur kompletteras med en boendeform som saknas i närområdet. Planförslaget innehåller bostäder för människor med olika behov. Planen innehåller åtgärder för att på ett hållbart sätt förbättra miljön och minska risken för översvämningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bostadsanvändningen kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån dess karaktär, platsens förutsättningar och de behov som finns i staden enligt PBL 2 kap. 2 §.

Planförslaget har arbetats om utifrån mark- och miljödomstolens upphävandedom av tidigare antagandeförslag. Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen i enlighet med det föreliggande förslaget innebär en lämplig markanvändning.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget uppfyller kraven på hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Planens skala, exploateringsgrad och utformning har bearbetats för att begränsa förändringen av den rumsliga upplevelsen på tomten och risken för betydande olägenhet för närliggande fastigheter. Utformningen av byggnader och öppna ytor har anpassats till den befintliga bebyggelsen i området och för att minska risken att föreslagen bebyggelse ska upplevas inträngd på tomten. Byggnadernas volym har minskats och avstånden till närliggande villa- och radhusbebyggelse har ökat genom att gränsen till föreslagna byggrätter placeras längre österut samt att nerfarten till det underjordiska garaget placerats längre österut. Placeringen av bebyggelsen intill gång- och cykelvägen stödjer också den befintliga och historiska stråket genom området och ansluter bättre till kyrkans och förskolans skala.

Markparkeringen är i planen reglerad bestämmelse P – parkering och som gemensamhetsanläggning för att även i fortsättningen uppfylla kyrkans och förskolans parkeringsbehov som idag. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen förtätning inte innebär en betydande påverkan på stadsbilden och kyrkan som landmärke.

Förslaget innebär förändringar för intilliggande fastigheter men stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att dessa förändringar inte innebär betydande försämringar för närboende och är en förtätning som kan förväntas med hänsyn till översiktsplanens utvecklingsstrategier. Förvaltningen bedömer att påverkan från föreslagen bebyggelse vad gäller insyn, skuggning och närhet är acceptabel i ett tätbebyggt område och inte innebär betydande olägenhet för intilliggande fastigheter. Den föreslagna exploateringen bedöms sammantaget utgöra en för området lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Planen hanterar flera tekniska förutsättningar som trafikbuller, klockringning från Näsets kyrka, dagvatten, översvänningsrisker och markföroreningar. Användningen bedöms lämplig med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa.

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.

Förvaltningen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan där det konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte har gjorts. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2 mars 2018.

Planförslaget innebär avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvänningsrisker (TTÖP). Avstegen bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet, försämring för omkringsliggande områden eller påverka framkomligheten inom området. Avsteg motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö. Förslag till åtgärder och bestämmelser finns i detaljplanen för hantering av översvänningsrisk.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Planen bedöms generera ett behov av 15 skolplatser och 8 förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom utrymme på befintliga förskolor och befintliga skolor i västra Göteborg. Vald lösning är avstämd med Förskoleförvaltningen och Grundskoleförvaltningen hösten 2020 och vid planens granskning våren 2024. Vald lösning är även avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, 2020/2021.

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.

Detaljplanen säkerställer att de nya byggnaderna placeras med referens till trädgårdsstadens principer med fristående byggnader som omgärdas av mindre privata förträdgårdar och ytor med planteringsmöjligheter. Byggnaderna får en traditionell uppbyggnad med tydligt avslut och fönstersättning med vertikal ordning som anknyter till

ett klassiskt, traditionellt formspråk. Slutna kvarter bedöms inte lämpligt utifrån närhet till befintlig bebyggelse, ljusförhållanden, skugga och insyn. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget därmed möjliggör utformning i linje med stadens mål om klassisk och traditionell arkitektur samt nybyggnation som tar hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.

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

- Mindre förtydliganden och justeringar av redaktionell art.
- Ändringar av redaktionell art som rör korrigering av datum och förtydliganden i texten gällande bland annat avfallshantering och VA-system.
- Plankartan kompletteras med P – parkering för att kunna fastighetsreglera samfälligheten för markparkering.
- Planbestämmelserna gällande hantering av dagvatten och skyfall har förtydligats i enlighet med yttrande från Kretslopp och vatten och genomförd dagvatten- och skyfallsutredning:
 - Reglering av yta avsedd för dagvatten- och skyfallshantering har förtydligats.
 - Reglering av marknivå vid allmän plats GATA i söder har lagts till.
 - Planbestämmelse som reglerar hur skyfallsvatten ska ledas genom planområdet har lagts till.
 - Markens nivå har reglerats i kritiska punkter för att säkerställa föreslagen skyfallshantering

Från kommunala nämnder och bolag eller statliga och regionala myndigheter m.fl. finns inga kvarstående erinringar.

Kvarstående erinringar finns från sakägare och övriga gällande förslagets anpassning till stads- och landskapsbilden, olägenheter för närliggande fastigheter, parkerings- och trafiksituationen samt miljö- och hälsorisker.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan