



Göteborgs Stad

2017-09-20
Diarienummer: 0305/17
FK Diarienummer: 5302/16

Fredrik Söderberg
Telefon: 031-368 15 91
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked för Bostäder med särskild service vid Varnhemsgatan, inom stadsdelen Kviberg

Begäran avser: Planbesked

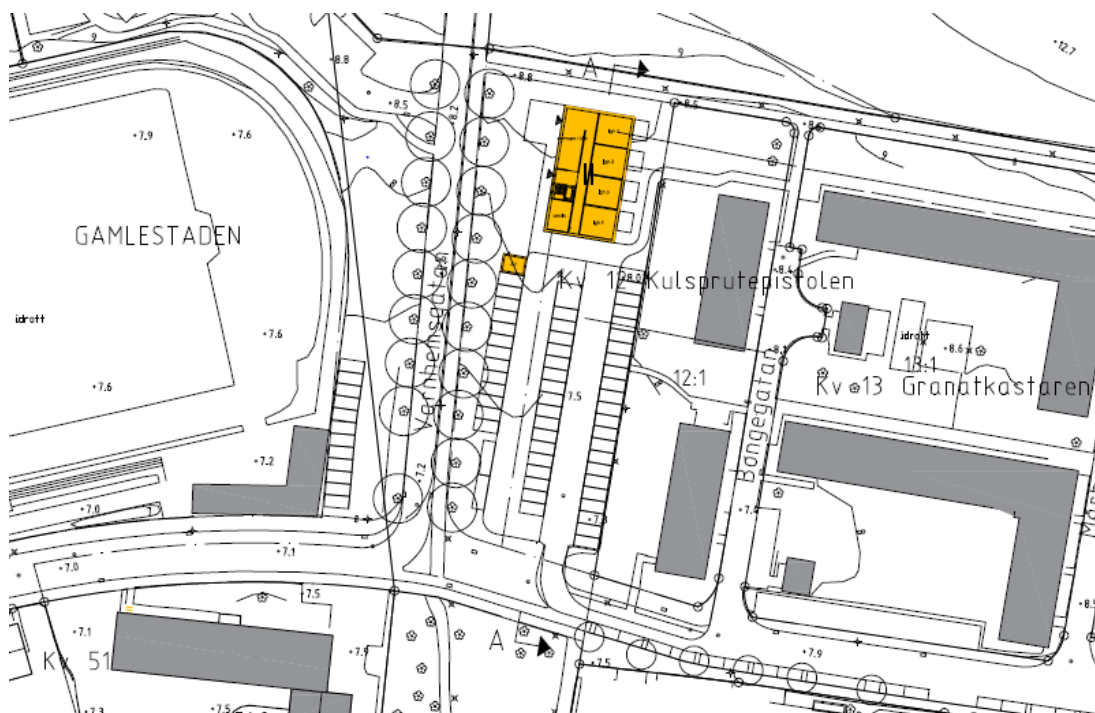
Ärendet

Inkom:	2017-03-31
Kompleta handlingar:	2017-03-31
SDN:	Östra Göteborg
Fastighet:	Kviberg 741:36
Sökande:	Fastighetskontoret
Fastighetsägare:	Göteborgs Stad

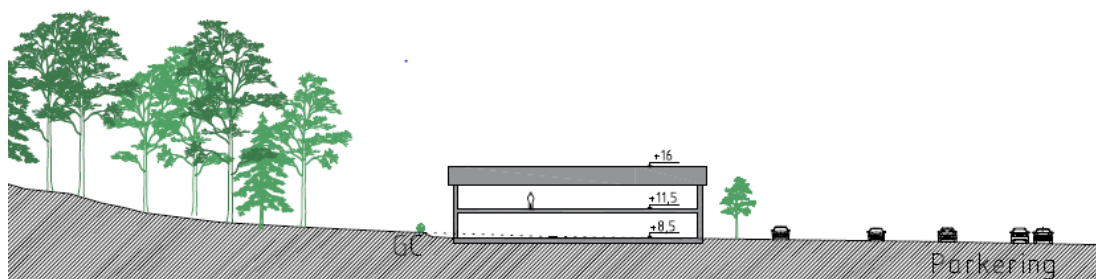
Intressentens syfte

Den aktuella platsen som föreslås provas för lämplighet av bostäder med särskild service ligger i stadsdelen Kviberg inom SDN-område Östra Göteborg. Föreslaget läge är vid Varnhemsgatan-Lars Kaggsgatan, söder om Kvibergs kyrkogård. Angöring från Lars Kaggsgatan. Skissförslaget innebär en enhet med 8-12 bostäder i 2-3 plan.

Nuvarande markanvändning är parkering för en närliggande bostadsrättsförening. Marken är upplåten med lägenhetsarrende och avtalet löper med 3 månaders uppsägning och förlängs med 6 månader. Förslaget tar endast en mindre del av parkeringsytan i anspråk och innebär även att parkeringsytan byggs om och tillhandahåller 52 boendeparkeringar samt 2+1 handikapparkering för boendet. I dag finns det 58 boendeparkeringar.



Situationsplan



Sektion A-A

Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till SDF Östra Göteborg, Park och Natur, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, SBK Geoteknik och Göteborg Energi för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

SDF Östra Göteborg

SDF Östra Göteborg har inga synpunkter på förslaget att uppföra ett BmSS med 8-12 bostäder vid Varnhemsgatan i Gamlestaden.

Behovet av bostad med särskild service (BmSS) är stort i staden. I den planerade produktionen av BmSS är det en övervägande andel objekt i flerbostadshus där det finns begränsade möjligheter för att fullt ut anpassa utformningen efter såväl de enskildas som verksamhetens behov. Därför är det angeläget för staden att även kunna åstadkomma egenproducerade fastigheter som fallet skulle bli vid Varnhemsgatan.

Det är viktigt att maximera byggrätten för att kunna vara mer flexibel i utformningen av byggnaden. Detaljplanen bör också lämna ett utrymme att välja om man önskar att

bygga i två eller tre plan. Detaljplanen bör också ge möjlighet att välja åt vilket håll uteplats och balkong ska planeras.

I samband med frågan om kommunal service vill förvaltningen påpeka att behovet av ytor för nya pedagogiska lokaler (förskola, skola) i Gamlestaden är stort.

Park- och naturförvaltningen

Park- och natur ser det som möjligt att anlägga bebyggelse enligt förslag men ser några svårigheter som måste redas ut. Park och natur ser det som problematiskt att anlägga den nya raden med parkeringsplatser åt väster. Parkeringarna kommer att hamna närmare träden än tillåten schaktgräns och ett genomförande innebär stora risker för träden. Riktlinjerna säger att arbete inte får ske inom fyra meter från kronans utbredning vilket i det här fallet innebär att ett skyddsavstånd till trädens stammar på åtminstone 10 meter bör gälla. I planarbetet bör därför diskuteras om en alternativ placering av parkeringsplatserna eller eventuellt minskat antal. Parken och allén har en viktig funktion som en grön länk emellan Bunkeberget och Kvibergs kyrkogård. Det är därför viktigt att i planarbetet säkerställa att allén bevaras och att det fortfarande går att röra sig utmed ett grönt stråk på platsen.

Förutom biotopskydd för allén finns inga registrerade NKS-värden inom planområdet eller i direkt anslutning.

Kretslopp och vatten

Övergripande bedömning

Planförslaget är komplicerat ur ett skyfallsperspektiv då både planområdet och vägarna dit bedöms bli översvämmade vid 100-årsregn. Om planen ska kunna genomföras måste åtgärder genomföras så att byggnader och framkomligheten säkras.

Dagvatten och skyfall

Hela planområdet översvämmas enligt genomförda beräkningar med ett djup upp till ca 0,5 meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn, se skyfallskarta. Dessutom blir området svåråtkomligt vid samma regnhändelse. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats. För att framkomlighet till byggnader ska vara möjlig under skyfall ska det säkerställas att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till byggnadsentréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen nedströms i samband med skyfall.

Planen ska sträva efter att minimera dagvattenavrinning och fördröjning och rening av dagvattnet ska lösas inom fastigheten enligt Kretslopp och vattens och miljöförvaltningens krav.

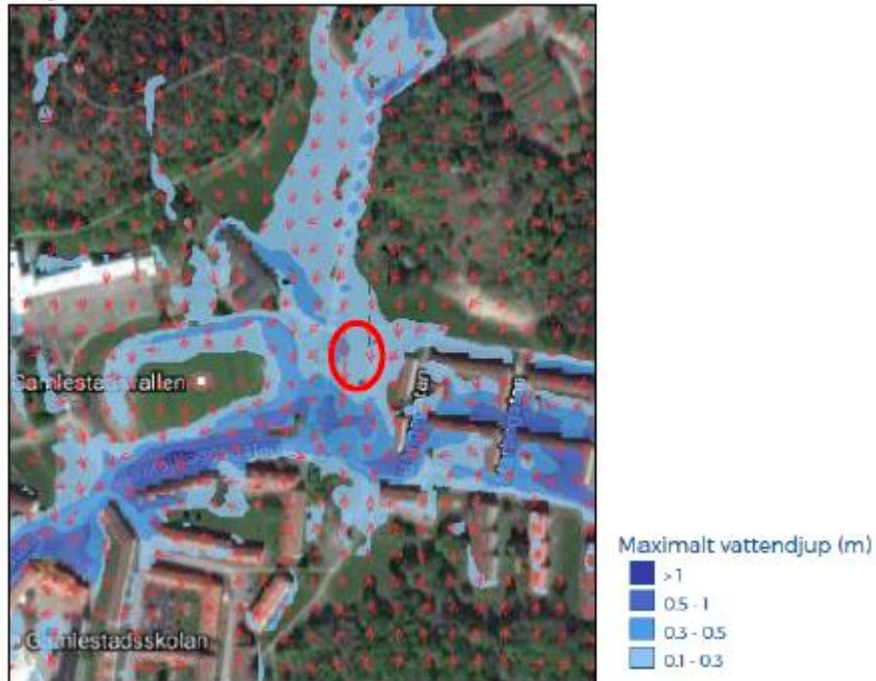
Ledningsutbyggnad

Planområdet är delvis försörjt med allmänt VA-ledningsnät, se ledningskarta. Beroende på framtida fastighetsindelning kommer det krävas en utbyggnad av allmänna VA-ledningar. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede. Genomförs planen behöver Kretslopp och vatten dessutom se över ledningskapaciteten med avseende på ett eventuellt behov av sprinklat vatten.

Avfall

Angöringsplats och möjlighet för avfallsfordon att köra runt alternativt vända behöver ordnas.

Skyfallskarta



Ledningskarta



V= Dricksvattenledning
AS=Spillvattenledning
AD=Dagvattenledning
AK=Kombinerad ledning

Kulturförvaltningen

Bakgrund

Förslaget ligger inte inom område för kommunens bevarandeprogram, men det ligger intill Kvibergs kyrkogård som har höga kulturhistoriska värden. Kvibergs kyrkogård ritades av den välkände arkitekten E G Asplund tillsammans med S I Lind. Kyrkogården invigdes 1935. Här fanns då Helga korsets kapell och en klockstapel ritade av R O Swensson. Ett krematorium med anslutande kapell ingick också i Asplunds tidiga planer men uppfördes först på 1950-talet och fick då sin slutliga utformning av Asplunds medarbetare S I Lind. Kyrkogården skyddas genom Kulturmiljölagens 4 kap. Kyrkliga kulturminnen.

Omkring 60 m norr om planområdet finns återstående delar kvar av fornlämning Göteborg 79, en sten- och bronsåldersboplatz som till sin huvuddel undersöktes av Göteborgs stadsmuseum 2016. Den planerade bebyggelsen anses inte påverka denna fornlämning eller dess fornlämningsområde, då fornlämningen anses väl avgränsad mot söder. Beslutande myndighet i frågan är dock länsstyrelsen.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot att förslaget prövas.

Lokalsekretariatet

Har inte svarat.

SBK Geoteknik

I förprövningar utförs en förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för BmSS på Kviberg 741:36.

Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB har inga invändningar mot byggplanerna. Vi räknar med att kunna försörja de nya bostäderna med el från befintliga nätstationer. Om elbehovet blir större än vad befintliga ledningar till platsen är dimensionerade för kommer nya att behöva förläggas.

För elledning som passerar över annan privatägd fastighet innan de når abonnenten kommer servitut krävas.

Ärendet kan hanteras som anslutningsärenden enligt gängse rutiner där vi emotser föranmälan på de nya elanslutningarna.

Göteborg Energi Fjärrvärme har inga synpunkter på översänt planbesked.

Göteborg Energi Gasnät AB har inga driftsatta gasledningar i området och har därmed inget att erinra.

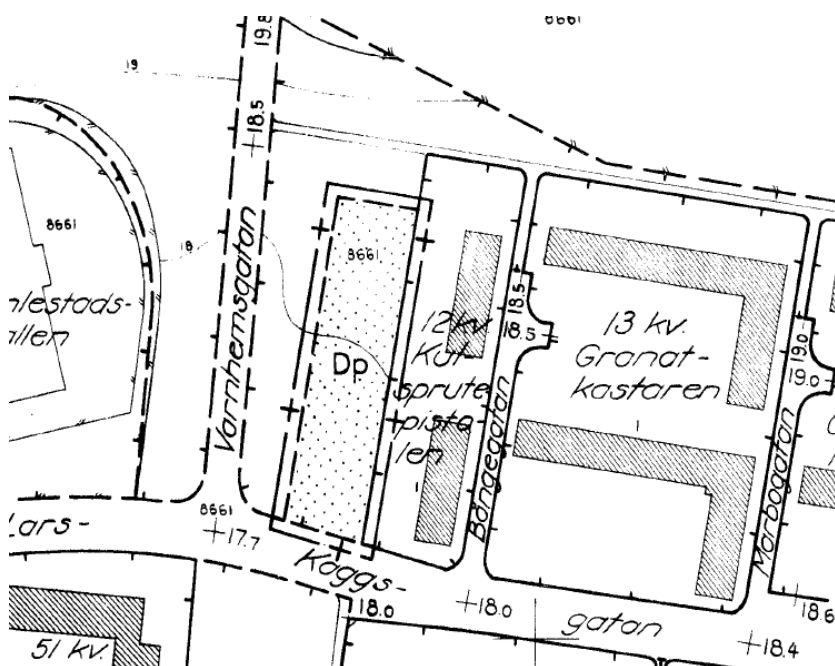
Göteborg Energi GothNet AB har ledningar i området och kan leverera fiber efter förfrågan. Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Bedömning av begäran

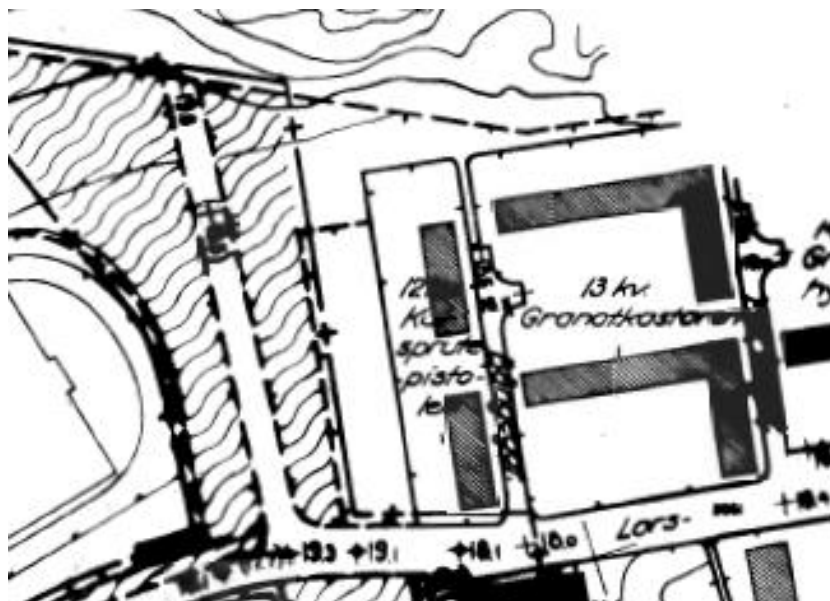
Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

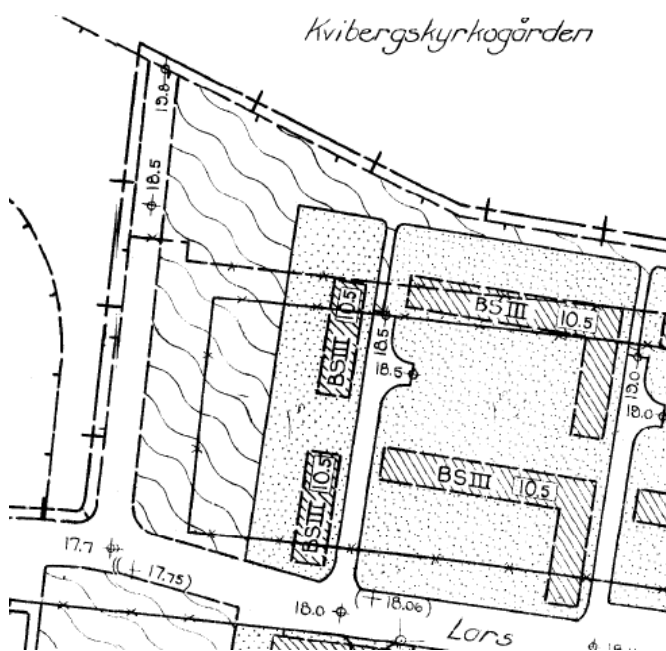
Tre gällande detaljplaner berörs, de anger Dp – Biluppställning, Allmän plats: park, plantering o. dyl. respektive kvartersmark som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.



Detaljplan akt nr 3106, anger Dp – Biluppställning



Detaljplan akt nr 3187, anger Allmän plats: park, plantering o. dyl.



Detaljplan akt nr 2485, anger Allmän plats: park

Stadsmiljö

Området är i dagsläget i huvudsak ianspråktaget för parkering.

Området ligger i nära anslutning till Kvibergs kyrkogård som har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Kyrkogården ritades av den internationellt uppmärksammade arkitekten Gunnar Asplund tillsammans med Sven Ivar Lind, och invigdes 1935. Bebyggelsen söder om kyrkogården planlades 1943 och då lämnades ett respektavstånd om ca 17 meter mellan kyrkogården och nya byggnader.

Enligt sociotopkartan används kyrkogården av hela staden, och har värden för motion, kulturhistoria, promenad, utblick och vila.

Det grönområde som delvis föreslås ianspråktagas används enligt sociotopkartan av närområdet.

I väster ligger Gamlestadsvallen och Nylöseskolan (Brandströmska Skolan Nylöse). Skolan ingår i bevarandeprogrammet, Gamlestaden 40:A, Nylöseskolan, kv 40:1. Skolan som uppfördes 1940 enligt ritningar av arkitekten R O Swensson är i 3 våningar med fasader av gult tegel. Den har en mycket karaktäristisk utformning med en lång huvudbyggnad och en kort flygel som har en kraftigt avrundad fasad.



Nylöseskolan.

För övrigt består bebyggelsen i närområdet i huvudsak flerbostadshus i 2-3 våningar från 40-50-talen.



Vy från söder



Vy från norr

Allén har biotopskydd och är mycket värdefull, det behövs ett skyddsavstånd om minst 10 m till trädstam. Parkeringen bör därför inte placeras så nära som föreslås.

Placeringen av förslagen byggnad ligger långt norrut i förhållande till befintlig bebyggelse. Dels så skapas en rumslighet som inte är alldeles önskvärd i norr längs kyrkogården, dels så blir respektavståndet till den kulturhistoriskt värdefulla kyrkogården litet. Byggnaden kan komma att upplevas som okänsligt placerad. Byggnaden bör flyttas söderut, gärna till att linjera med husraden i öster, men annars minst ca 5 meter mot söder (ca 14 meter från kyrkogårdens mur/staket). Det är troligtvis även lämpligt att byggnaden placeras något längre österut, för att allén och entrén till kyrkogården ska behålla sin värdighet.

Utbredningen av byggnad och p-plats skulle därför behöva begränsas ungefär till de röda streckade linjerna i kartan nedan.



Förslag till avgränsning av plats för byggnad och hårdgjorda ytor.

Genom att begränsa ytorna på detta sätt blir det färre parkeringsplatser än vad som föreslagits.

Fastighetskontoret har under möte 2017-09-14 meddelat stadsbyggnadskontoret att vi kan gå vidare med förslagen begränsning av ytan.

Trafik och parkering

Angöring föreslås från Lars Kaggsgatan vilket inte bedöms innebära problem. En vändplats för avfallsfordon behöver ordnas.

Förslaget behöver förändras för att inte påverka allén, det kommer innebära att antalet parkeringsplatser minskar. Den parkeringsplats som påverkas har 58 platser.

Parkeringsplatsen ligger på kommunens mark, men är upplåten med lägenhetsarrenderande till en bostadsrättsförening med 192 lägenheter. En enklare beräkning visar att föreningens behov av parkeringsplatser enligt nuvarande p-tal är ca 90 platser för boende plus 12 för besökare. Föreningen har ca 62 platser utöver den aktuella parkeringsplatsen. Det torde alltså vara tillräckligt att föreningen har 28+12 platser utanför sina egna fastigheter.

Det föreslagna boendet beräknas ha ett behov av ca 3 parkeringsplatser, vilka torde kunna samnyttjas med bostadsrättsföreningens behov av besöksplatser. Det sammanlagda behovet bedöms därför preliminärt vara ca 40 platser.

Den begränsning av ianspråktagen yta som föreslås ovan innebär uppskattningsvis att 35 parkeringsplatser inklusive 1 handikapparkering rymms.

Bostadsrättsföreningen bedöms ha möjlighet att tillskapa 10-15 parkeringsplatser, enligt gällande detaljplan, på sina egna fastigheter utan stor åverkan på sina friytor.

Situationen bedöms således hanterbar, men i ett planarbete behöver parkeringsfrågan studeras mer ingående.

Fastighetskontoret har under möte 2017-09-14 meddelat stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att minska parkeringsplatsen med avseende på det avtal som kommunen har med bostadsrättsföreningen.

Teknisk försörjning och mark

Både planområdet och vägarna dit bedöms bli översvämmade vid 100-årsregn. Åtgärder behöver utredas och genomföras så att byggnader och framkomligheten säkras.

Geotekniska hinder för byggnationen bedöms inte föreligga.

Sociala aspekter

Förslaget gäller ett mindre område som till stora delar redan är ianspråktaget för parkering. Förslaget omfattar ett mindre antal bostäder. Platsen har ingen tydlig användning och påverkas i begränsad omfattning. Innehåller inga uppenbara målkonflikter. Enligt handledningen för sociala komplexitetsnivåer bedöms planen som komplexitetsnivå 1. Bedömningen gäller förutsatt att förslaget ändras så att ett mindre område ianspråk tas och att allén inte påverkas.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Trafikbuller

Bullersituationen är god, det finns förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Beslutsgrund och slutsats

Lokaliseringen är helt i linje med Översiktsplan och Strategi för utbyggnadsplanering. Genomförbarhet bedöms god. Bristen på BmSS i egen byggnad är stor. Sammantaget bedöms detaljplanen innebära hög måluppfyllelse och en hög prioritet är motiverad.

Hänsyn till trädallé, kyrkogård och stadsbild motiverar en begränsning av området som ianspråk tas för parkering och byggnation, vilket sökanden accepterar. Med den förändringen bedöms platsen lämplig för ett boende med särskild service enligt förslag.

Ett antal frågor behöver utredas i planarbetet, parkering och översvämningssrisk kan särskilt nämnas.

Förslaget bedöms lämpligt att pröva i detaljplan.

Förslag till beslut

Planbesked	Positivt
------------	----------

Startplaneår: 2017	Preliminärt vid ansökan från FK
--------------------	---------------------------------

Fredrik Söderberg

Planarkitekt