



Göteborgs Stad

2017-09-26
Diarienummer: 0271/17
FK Diarienummer: 7504/16

Louise Österlin
E-post: foramn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande planbesked för bostäder och verksamheter vid Gibraltargatan (Krokslätt 186:1) inom stadsdelen Krokslätt

Begäran avser: Planbesked

Ärendet

Inkom:	17-02-06
Kompletta handlingar:	17-02-26
SDN:	Centrum
Fastighet:	Krokslätt 186:1, m.fl.
Sökande:	Fastighetskontoret, Göteborgs Studenters Företagsgrupp och Stiftelsen Chalmers Studenthem
Fastighetsägare:	Göteborgs kommun

Sammanfattning & Ställningstaganden

Läge

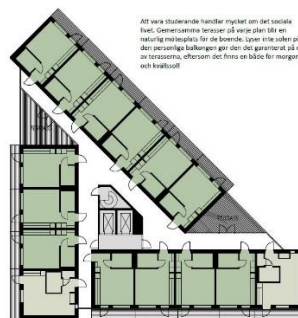
Området ligger omedelbart väster om Gibraltargatan i randzonen till Mossens natur- och rekreationsområde. Inom området finns idrotts- och rekreationsanläggningen *Fysiken*.

Ansökan

Åtgärder som föreslås är uppförande av tre trekantiga bostadshus i 12-16 våningar utefter Gibraltargatan. Husen rymmer ca 450 smålägenheter för studenter och forskare. I bottenvåningarna inryms servicelokaler. Den befintliga anläggningen *Fysiken* integreras i bebyggelsen. Total BTA är ca 16.000 kvm.



Vy från Gibraltargatan mot norr



Plan av bostadshus

Avsikt med planläggning (Beslutsgrund)

Projektet uppfyller ett angeläget behov av fler bostäder för studerande i Göteborg. Området har bra service och bra kommunikationer. Med uteslutande smålägenheter i detta projekt följer dock en viss ensidighet i bostadsbeståndet, som kan ha nackdelar från social utgångspunkt. Det bör därför övervägas att spränga in ett antal större lägenheter som har bostadsrum som vetter mot tyst sida. En BmSS-enhet för unga funktionsvarierade bör planeras in i området.

I planarbetet krävs att följande utredningar genomförs:

- Utredning av trafikbullerstörningar från Gibraltargatan.
- Utredning av störningar i form av ljus och ljud vid användning av konstgräsplanen.
- Utredning av luftsituationen i området, eftersom halterna av kvävedioxid riskerar att överskridas.
- Miljöteknisk markundersökning.
- Geoteknisk utredning och radonriskutredning.
- Dagvattenutredning med beräkning av föroreningar och ev. förslag till reningsåtgärder.
- Medborgardialog, social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Slutsats: kommunens motivering för planbesked

Begäran bedöms positivt. Förslaget innebär ett betydande tillskott av studentbostäder och ger förutsättningar för upprustning av stadsmiljön i området.

Bebyggelsemiljön utmed Gibraltargatan behöver ägnas extra uppmärksamhet i ett kommande detaljplanearbete. Det är viktigt att verksamheter, butiker och entréer i bottenvåningarna berikar gatans miljö så att det skapas ett aktivt och intressant stråk för gående och cyklister längs gatan. Det är också viktigt att det vid detta stråk finns en tydlig entréväg in till Mossens grönområde.

Förslag till beslut

Planbesked

Positivt

Startplaneår: 2019

Preliminärt vid ansökan från FK

Bedömning av begäran

Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

Gällande detaljplan akt.nr 4198 från år 1995 anger kvartersmark för idrott/friskvård. Genomförandetiden har gått ut.

Förslaget överensstämmer med Program för Mossen från 2013, som anvisar en möjlighet att bebygga den östra randzonen av Mossens grönområde. Det anges i programmet att de ytor som föreslås för bebyggelse innebär inte något intrång i naturområdet utan i huvudsak berör ytor som redan är ianspråktaga för parkering etc.

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

- 2013-06-20 - godkännande av samrådsredogörelsen för program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala.

Stadsmiljö

Tre höghus föreslås utmed Gibraltargatan. Det finns närhet till viss service i området, men denna behöver kompletteras med olika slags verksamheter och service i den föreslagna nya bebyggelsens bottenvåningar. Avsikten är att skapa ett stråk av aktiva bottenvåningar och mötesplatser utefter gatan som bidrar till att stärka områdets sociala liv.

Höghusens utformning är viktig för stadsbilden, och gestaltningen bör studeras närmare i detaljplanearbetet. Den trekantiga form som valts gör att huskropparna kan upplevas som ganska massiva. Det är viktigt med utblickar från Gibraltargatans bebyggelse in i Mossens naturområde.

Bebyggelsemiljön utmed Gibraltargatan behöver ägnas extra uppmärksamhet i ett kommande detaljplanearbete. Det är viktigt att verksamheter, butiker och entréer i bottenvåningarna berikar gatans miljö så att det skapas ett aktivt och intressant stråk för gående och cyklister längs gatan. Det är också viktigt att det vid detta stråk finns en tydlig entréväg in till Mossens grönområde.

Trafik och parkering

Området har god tillgänglighet till bil-, busstrafik samt gång- och cykeltrafik. Parkering för bilar och cyklar kan lösas inom fastigheten.

Parkeringstal för detaljplan beräknad med utgångspunkt från smålägenheter samt att området ligger i "övriga Göteborg" och har god tillgänglighet till kollektivtrafik ger 7,4 pl/1000 kvm.

Busshållplats finns invid infarten till den befintliga idrottshallen *Fysiken*.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk försörjning finns utbyggd till området. Vattenledningsnätet behöver dock byggas ut, och uppdimensioneras, och va-ledningarnas kapacitet behöver utredas.

Marken inom planområdet består generellt av fyllnadsmaterial ovan torv, underlagrat av lera. Stadsbyggnadskontorets jordartskarta visar också på berg i dagen, ställvis med ett lager friktionsjord, i planområdets östra del längs med Gibraltargatan. I detaljplanearbetet krävs en geoteknisk utredning för att klargöra befintliga förhållanden samt möjligheten till utbyggnad enligt förslaget. En besiktning kommer att behövas för att bedöma om bergteknisk utredning är nödvändig. En radonriskutredning behöver göras för att verifiera radonklassningen normalrisk. Krokslätt 708:511 berörs av en underjordisk anläggning, vilket behöver utredas i detaljplanearbetet.

Marken är i stort sett plan, och vegetationen inom Mossens grönområde berörs inte av utbyggnaden. Utmed Gibraltargatan finn ett antal träd som kommer att beröras.

Bostäder med särskild service

SDF Centrum har bedömt att det i området finns behov av minst en enhet av bostäder med särskild service (BmSS) för unga funktionsvarierade på väg ut i eget boende.

Sociala aspekter

Krokslätt är en stadsdel med en blandning av olika hustyper och upplåtelseformer, men där hyresrätter dominerar. Huvuddelen av bostadsbebyggelsen är från 1940-50 talen, men det finns också inslag av nyare bebyggelse.

Detta område utefter Gibraltargatan domineras redan idag av studentbostäder. Det är därför viktigt att överväga om inte ny bebyggelse utefter gatan bör tillföra ett visst inslag av större lägenheter, ev enligt de förslag som SDF Centrum har fört fram i sitt remissyttrande.

Genom närheten till Mossens grönområde finns god tillgång till gröna ytor i omedelbar närhet. Dessutom finns god tillgänglighet till idrotts- och rekreationsanläggningar.

Området ligger strax söder om gränsen mot centrala Göteborg. Därmed är det nära till centrala stadens utbud av kommersiellt och kulturellt slag. Det är lätt att röra sig till fots, med cykel eller ta en buss in till centrum. Gibraltargatan med ganska mycket trafik utgör dock en barriär för barn.

För gång- och cykelvägskontakten söderut är det en påtaglig brist att GC-banan utefter Gibraltargatan slutar vid infarten till Fysiken.

För att belysa de sociala aspekterna på utbyggnaden i området behövs en medborgardialog tidigt under planarbetet. En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys bör genomföras.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Förslaget innebär inga påtagliga risker för hälsa och säkerhet, översvämning, intrång i natur- och kulturmiljö eller negativa konsekvenser för den sociala miljön.

Miljö kvalitetsnormer

Projektet bedöms inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Trafikbuller

Föreslagna bostäder kommer att utsättas för trafikbuller upp till 65 dBA ekvivalentnivå från Gibraltargatan. En ändring i trafikbullerförordningen som trädde i kraft den 1 juli 2017 medger en högsta ekvivalentnivå på 65 dBA för smålägenheter med högst 35 kvm.

Störningar från bollplan

Den befintliga konstgräsplanen vid områdets södra del kan orsaka buller- och ljusstörningar för närliggande bostäder.

Samband och beroenden

Det finns inte några samband eller beroenden av något annat detaljplanearbete eller annat projekt i närheten.

Genomförande

Projektet bedöms realistiskt att genomföra.

Ekonomi för planarbetet

Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Louise Österlin

Planarkitekt

Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till SDF Centrum, Göteborg Energi, Park och Natur, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, Idrotts- och föreningsförvaltningen, Lokalförvaltningen, Räddningstjänsten och Trafikkontoret för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

SDF Centrum

I området Mossen/Guldheden finns aktiva grupper med stort engagemang i sin närmiljö. Det är viktigt att de får möjlighet att höras under planarbetet, men också att andra röster får möjlighet att komma till tals. Det är lämpligt att ge tid och resurser till medborgardialog i planarbetet.

Tidigare planarbeten i området har haft varierande inslag av dialog, som behöver kartläggas och kompletteras så att tillkommande samtal kompletterar redan genomförda dialoger.

En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys behöver belysa områdets monokulturella karaktär ur trygghetsperspektiv. Vad innebär det som ung vuxen att flytta hemifrån till en miljö med mestadels jämnåriga?

Det måste säkerställas att behov som uppstår på grund av planen, men som löses utanför planområdet kan utföras både praktiskt och ekonomiskt.

Planområdets betydelse i den gröna kilen från Delsjön in mot Mossen och centrala Göteborg bör belysas.

Koncentrationen av traditionella studentbostäder är så stor i området att det här skulle vara intressant med nytänkande kring bostäderna. Exempelvis skulle större och mindre kompislägenheter kunna medföra en större mångfald av boendeformer för studenter. Det vore bra om en del av bostäderna kan vara större, med annan upplåtelseform och vända sig till andra grupper än studenter. Det kan ge mer variation och medverka till tryggheten.

Det finns stort behov av bostäder med särskild service (BmSS) som ihop med studentbostäder visar sig passa bra för unga funktionsvarierade på väg ut i eget boende. Minst en sådan enhet bör ingå i utbyggnaden av området.

Byggnadernas bottenvåningar bör ligga direkt i gatunivå och vara lätt tillgängliga. De måste också vara möjliga för verksamheter av olika slag att etablera sig i.

Det är bra att ha fysisk och visuell kontakt med Mossens grönområde och att allmänheten har tillgång till detta område genom bostadsbebyggelsen.

Idrottsföreningarna som finns i området idag är troligen beroende av tillgång till den intilliggande konstgräsplanen. Det är viktigt att de befintliga, billiga föreningslokaler ersätts med alternativa lokaler, med en rimlig hyresnivå, inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet.

Stadsdelsförvaltningen bör involveras i planarbetet för att bidra till fördjupning av de sociala aspekterna men också i analysen av hur dessa påverkas av den föreslagna utbyggnaden.

Göteborg Energi

Där det mittersta huset är placerat har Göteborg Energi en befintlig fjärrvärmeledning som försörjer Fysiken med värme och varmvatten. Flytt av ledningen ska bekostas av exploatören.

Park- och naturförvaltningen

Inom eller i anslutning till planerat område finns mindre hackspett som är en skyddad art. Detta tas även upp i program för Mossen. Ev. behöver en naturvärdesbedömning ske. Det finns lekplatser i närområdet, men tillgängligheten är begränsad p.g.a. väg som ger barriär för barn. Detta bör beaktas i planarbetet.

Kretslopp och vatten

Allmänna va-ledningar finns i Gibraltargatan. Området ligger inom högzon för dricksvatten. För att försörja tillkommande bebyggelse måste vattenledningsnätet byggas ut och uppdimensioneras, vilket innebär kostnader för projektet och för Kretslopp och vatten. Kapaciteten på övriga ledningar behöver utredas i ett senare skede. Ledningskapaciteten behöver ses över med avseende på behov av sprinklat vatten.

Västra sidan av det mittersta huset bedöms översvämmas till ett vattendjup upp till 0,3 m vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Fria vattenvägar måste skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats. Höjdsättning måste utarbetas så att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till byggnadsentréer. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen nedströms i samband med skyfall.

Området ligger nära berganläggning. Markarbeten måste utföras så att skador ej uppkommer på denna eller i dess installationer.

Kulturförvaltningen

Inget att erinra.

Miljöförvaltningen

Tillgång till kollektivtrafik är god, vilket är positivt.

Halterna av kvävedioxid riskerar att överskridas. En fördjupande utredning av luftsituationen behöver göras.

Bullernivåerna kommer att ligga över 55 dBA. En utredning av ljudmiljön med utgångspunkt i ”Vägledning för trafikbuller i planeringen” behöver göras.

En utredning om vilka störningar som kan uppstå på grund av ljus och ljud från fotbollsplanerna behöver göras.

Behovet av kompensationsåtgärder behöver ses över. Det finns dock inga indikationer på stora naturvärden i området.

En miljöteknisk markundersökning behöver göras, då det finns misstanke om föroreningar.

En dagvattenutredning behöver tas fram med beräkning av föroreningsbelastning samt förslag på reningsanläggning om belastningsberäkningen kommer fram till att

halter överskrider miljöförvaltningens riktvärden/riktlinjer. Gröna tak och regnträdgårdar kan generellt vara bra åtgärder som, förutom att de har en positiv påverkan på dagvattenhanteringen, även kan bidra till stadens biologiska mångfald och minskade bullernivåer.

En bedömning gentemot de lokala miljömålen ska göras och beskrivas i planbeskrivningen.

Idrotts- och föreningsförvaltningen

Förslaget kommer att medföra flera positiva inslag för föreningsliv, motionärer och allmänhet. Det finns dock frågor som kvarstår att besvara:

Det norra höghuset: På denna plats finns idag två byggnader. Mossens BK, en fotbollsförening med närmare 350 medlemmar i bidragsberättigad ålder är den största föreningen med egen föreningslokal på platsen. Lövet/Johannebergs IF är en annan fotbollsförening som har klubblokal här. Föreningen har 25 bidragsberättigade medlemmar. Bägge föreningarna arrenderar mark av idrotts- och föreningsförvaltningen för sina föreningslokaler. Arrendavtalen ha tre månaders uppsägningstid och en förlängningstid på ett år. Avtalen måste sägas upp senast 2017-09-30, i annat fall förlängs båda avtalen t o m 2019-12-31. Föreningarna har informerats och deltagit vid träffar rörande förstudien kring Mossen-området. Diskussion har förts angående att bygga ny föreningsanläggning vid Mossens idrottsplats där bägge föreningarna samnyttjar anläggningen. Grusplanen vid Mossens idrottsplats har varit den yta som diskuterats. Tänkt yta har varit upplåten med tillfälligt bygglov först för en förskola och därefter för en lekplats. Det är viktigt att snarast i arbetet identifiera markyta och starta detaljplan och bygglov för en anläggning för föreningarnas fortsatta överlevnad.

På Guldhedens Södra bedrivs stor barn- och ungdomsverksamhet i form av träning och matchspel. Fotbollsytorna är flitigt använda och de är bland de mest bokade i staden. Det är därför viktigt att det även fortsättningsvis är lätt att nå anläggningen med cykel, till fots och med bil.

Konstgräsplanen har stark belysning och ljudet är påtagligt. Bostadsbebyggelse alltför nära kan komma att utgöra problem. En alternativ placering av konstgräsplanen är inte att rekommendera. Framförallt behöver nuvarande storlek ligga fast. Planeras planens läge att ändras på något sätt?

Hur planeras ersättning av befintliga parkeringsplatser intill Fysiken?

Frågan kring utbyggnad av läktare kräver vidare utredningsarbete.

Räddningstjänsten

Inget att erinra. Räddningstjänstens framkomlighet behöver beskrivas i kommande handlingar. Då byggnaderna anges vara mellan 12-16 våningar blir det krav på stigarledning, ev. trycksatta stigarledning. Tillgång till brandvatten behöver beaktas.

SBK Geotekniker

Marken inom planområdet består generellt av fyllnadsmaterial ovan torv, underlagrat av lera. Stadsbyggnadskontorets jordartskarta visar också på berg i dagen, ställvis

med ett lager friktionsjord, i planområdets östra del längs med Gibraltargatan. I detaljplanearbetet krävs en geoteknisk utredning för att klargöra befintliga förhållanden samt möjligheten till utbyggnad enligt förslaget. En besiktning kommer att behövas för att bedöma om bergteknisk utredning är nödvändig. En radonriskutredning behöver göras för att verifiera radonklassningen normalrisk. Krokslätt 708:511 berörs av en underjordisk anläggning, vilket behöver utredas i detaljplanearbetet.