



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-09-26
BN 2017-10-24
Diarienummer 0271/17

Planavdelningen

Louise Österlin
Telefon 031-368 18 46
E-post: louise.osterlin@sbk.goteborg.se

Planbesked gällande detaljplan för bostäder och verksamheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Gibraltargatan (Krokslätt 186:1) inom stadsdelen Krokslätt preliminärt införs i startplanen för år 2019

Sammanfattning

Tre höghus med 450 smålägenheter och servicelokaler i bottenvåningarna föreslås längs Gibraltargatan i randzonen till Mossens grönområde. Denna randzon har föreslagits för bebyggelse enligt program från 2013. Förslaget bedöms ge ett tillskott till den redan storskaliga bebyggelsemiljön vid gatan. Trafikbullret vid gatan uppgår till 65 dBA. En ny bestämmelse i trafikbullerförordningen gör att denna nivå kan accepteras för smålägenheter. I planarbetet bör dock prövas att även integrera ett antal större lägenheter för att undvika ett utpräglat kategoriboende. Dessutom bör en enhet av bostäder med särskild service (BmSS) ingå för unga funktionsvarierade. Planen behöver utformas så att verksamheter och butiker i bottenvåningarna berikar gatumiljön. Det är viktigt att det från gatan finns en tydlig entréväg in till Mossens grönområde.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Fredric Norrå
Planchef

Bilagor

01. Förprövningsrapport

Ärendet

Området ligger omedelbart väster om Gibraltargatan i randzonen till Mossens natur- och rekreationsområde. Avståndet till Göteborgs centrum är cirka tre kilometer. Förfrågan innebär uppförande av tre bostadshus i 12-16 våningar med verksamheter i bottenvåningarna. Sammanlagt rymmer cirka 450 enrumslägenheter (student- och forskarbostäder). Planarbetet bedöms vara medelstort.

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.

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

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

Program med samrådsredogörelse går att läsa på: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget ger ett stadsmässigt tillskott till den redan storskaliga bebyggelsen öster om Gibraltargatan med bland annat Chalmers studenthem. Området ingår i prioriterade utbyggnadsområden; utvidgad innerstad enligt strategi för Göteborg 2035.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är mycket positivt med ett stort antal nya studentbostäder i detta läge, men att man i planarbetet bör pröva att även större familjelägenheter integreras i bebyggelsen för att ett alltför utpräglat kategoriboende ska undvikas. Sådana större lägenheter behöver orienteras så att de även får rum mot en tystare sida.

Bullernivåerna mot Gibraltargatan uppgår till 65 dBA. Högsta tillåtna värde för smålägenheter på högst 35 kvm är sedan juli 2017 65 dBA.

Marken ägs av Göteborgs kommun. För fastigheten Krokslätt 186:1 är Göteborgs Studenthems Företagsgrupp AB tomträttsinnehavare. Befintlig bebyggelse är *Fysiken* med friskvårdscentrum och sjukgymnastik, som ägs av Göteborgs Studenters Företagsgrupp. Mark norr och söder om Krokslätt 186:1 är upplåten till idrotts- och föreningsförvaltningen. I norr finns en klubbstuga (Mossens BK) som också inhyser en pizzeria.

Trafikmatningen sker från Gibraltargatan som också har busstrafik. Det finns en cykelbana på gatans västra sida fram till avtaget mot Chalmers Studenthem.

Bebyggelsemiljön utmed Gibraltargatan behöver ägnas extra uppmärksamhet. 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.

Planen bedöms realistisk att genomföra.

Ekonomi för planarbetet

Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Prioriteringsgrund

Föreslagen bebyggelse ligger inom prioriterade utbyggnadsområden enligt Göteborgs strategi för 2035 och ger ett betydande tillskott av studentlägenheter. Projektet bedöms därför ha hög prioritet.