



2017-09-18
Diarienummer: 0821/16

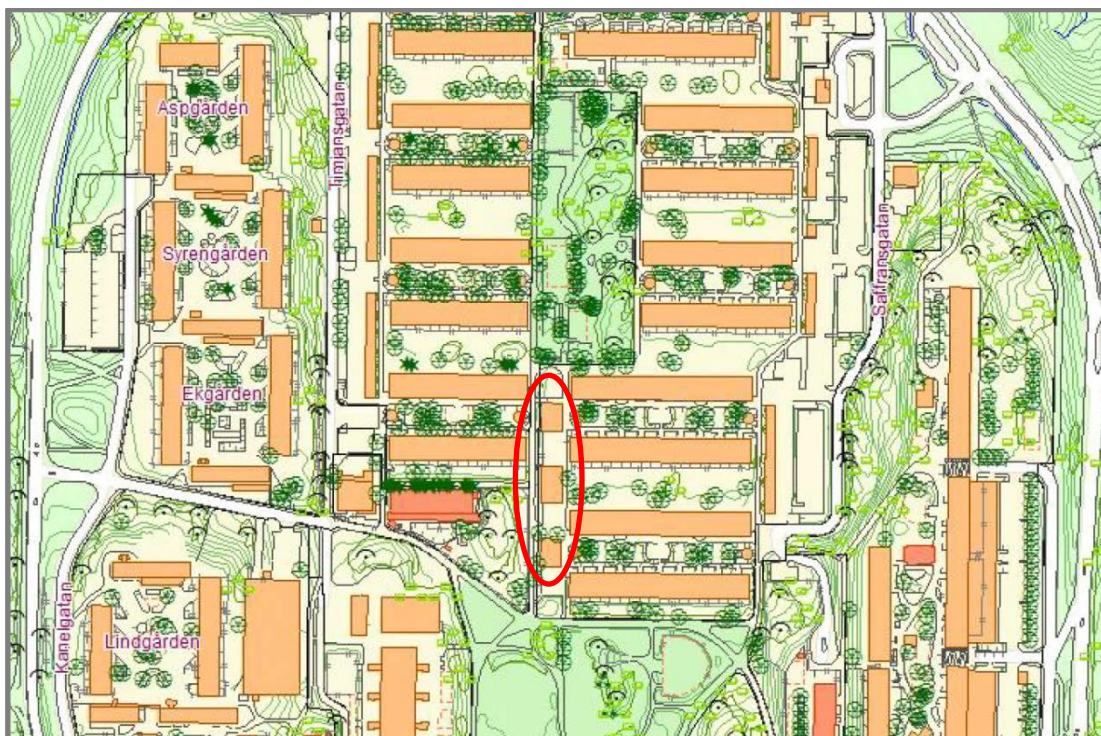
Sirpa Ruuskanen Johansson
Telefon: 031-368 17 87
E-post: for-
namn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande detaljplan för bostäder vid Saffransgatan inom stadsdelen Gårdsten

Begäran avser: Planbesked

Ärendet

Inkom:	2016-11-21
Kompleta handlingar:	2017-04-03
SDN:	Angered
Fastighet:	Gårdsten 3:13
Sökande:	AB Framtiden / Gårdstensbostäder
Fastighetsägare:	Sökanden



Intressentens syfte

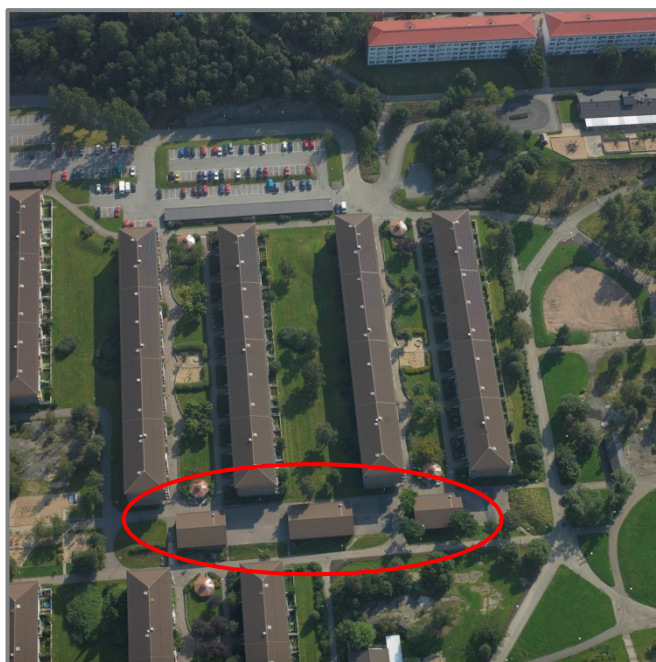
AB Framtiden / Gårdstensbostäder begär planbesked för del av fastigheten Gårdsten 3:13 som ligger ca 17 km norr om Göteborgs centrum.

De ansöker om en sk bygglovplan.

Syftet är att kunna uppföra tre små byggnader i max 4 våningar som avses kunna innehålla ca 50 bostäder för trygghetsboende. Det saknas hissar i huvuddelen av husen i norra Gårdsten. Boende i området har önskat trygghetsbostäder som avsikten är att bygga här. Samarbete kommer att ske med hemtjänsten i området för att få maximal tillgänglighet. Husen ska upphandlas inom SABOs sk kombo flex.

Ytan är idag bebyggd med tre paviljonger som avses rivas. Gällande detaljplan FIIa 3219 från 1968 anger användning –bostäder och allmän plats, park. Ytan i fråga är sk kallad prickmark, mark som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

Göteborgs stads ÖP anger, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.



Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till (SDF, Park och Natur, kulturförvaltningen, Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Miljöförvaltningen, Lokalsekretariatet, Trafikkontoret, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret - geoteknik) för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit: (fastighetskontoret, trafikkontoret och lokalsekretariatet har inte yttrat sig)

SDF Angered

Förvaltningen tillstyrker ett detaljplanearbete och önskar att del av fastigheten Gårdsten 45:1 inkluderas i detaljplanen för att möjliggöra en förskola med 4 avdelningar.

Det är synnerligen angeläget att fler bostäder i rask takt byggs i Angered. Bostadsbristen medför svår trångboddhet och att många hushåll saknar en lämplig bostad.

I Gårdsten är barnhushållen 60 % fler än snittet för Göteborg, och hushåll med 3 barn eller fler är nästan 3 gånger fler än snittet för staden. Varför här finns ett stort behov av större bostäder för barnfamiljer. Här behövs också bostäder för unga som behöver flytta hemifrån vilka också är en större grupp än snittet för staden.

En del av paviljongerna som avses rivas används idag av stadsdelsförvaltningen Angered för förskoleverksamhet. Förskolesituationen i Gårdsten är synnerligen ansträngd redan idag. Planeringen av nya bostäder i Gårdsten centrum och nordöstra Gårdsten möts heller inte upp med nya förskoleplatser varför detaljplanen också bör innefatta möjligheten att uppföra en ny förskola på del av fastigheten Gårdsten 45:1 som idag är parkmark för barns lek. En förskola kan integreras i lekparken där stora delar av utemiljön kan användas av områdets barn då förskolan är stängd. Förskolan kan också byggas så att lokalerna kan användas för förenings- och fritidsverksamhet på kvällar och helger. Lokaler för detta saknas i Gårdsten.

Park- och naturförvaltningen

Förvaltningen påpekar att NKS visar att området ligger inom vattenskyddsområde. Övriga synpunkter: Förvaltningen ser det positivt att bygga ut enligt förslaget. Det de ser som ett frågetecken och som kommer att påverka de anläggningar förvaltningen förvaltare är anslutningen, den väg som föreslås som anslutningsväg är idag en gång- och cykelväg in i parken. Det är viktigt att denna funktion består vid utbyggnad. Frågan om hur denna väg ska utformas måste därför behandlas i det vidare planarbetet.

Kulturmiljöförvaltningen

Har inget att erinra mot att en ny detaljplan prövas.

Miljöförvaltningen

Tillstyrker positivt planbesked under förutsättning att synpunkterna beaktas.

Synpunkter:

Markmiljö: Omgivande hus har PCB-haltiga fogar. det finns risk för PCB har förorenat ytliga marklager i omgivningen. Det behövs göras en enklare provtagning inför bygglovskedet för att kontrollera eventuell förekomst av PCB.

Övrigt: Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Göta Älv, vilket innebär att vissa åtgärder kan kräva tillstånd. I övrigt har förvaltningen inget i sitt underlag som indikerar att det skulle finnas fler ”knäckfrågor” inom miljöområdet.

Göteborg Energi

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) har inga invändningar mot byggplanerna. De räknar med att kunna försörja de nya bostäderna med el från den befintliga nätstationen vid Timjansgatan. Om elbehovet blir större än vad befintliga ledningar till platsen är dimensionerade för kommer nya att behöva föreläggas. Elanslutningarna hanteras som anslutningsärenden enligt gängse rutiner.

Göteborg Energi Fjärrvärme har en fördelningsledning för fjärrvärme med tillhörande serviser längs den yta som man söker planbesked om. denna ledning förser byggnaderna på Saffransgatan och Timjansgatan med värme och varmvatten.

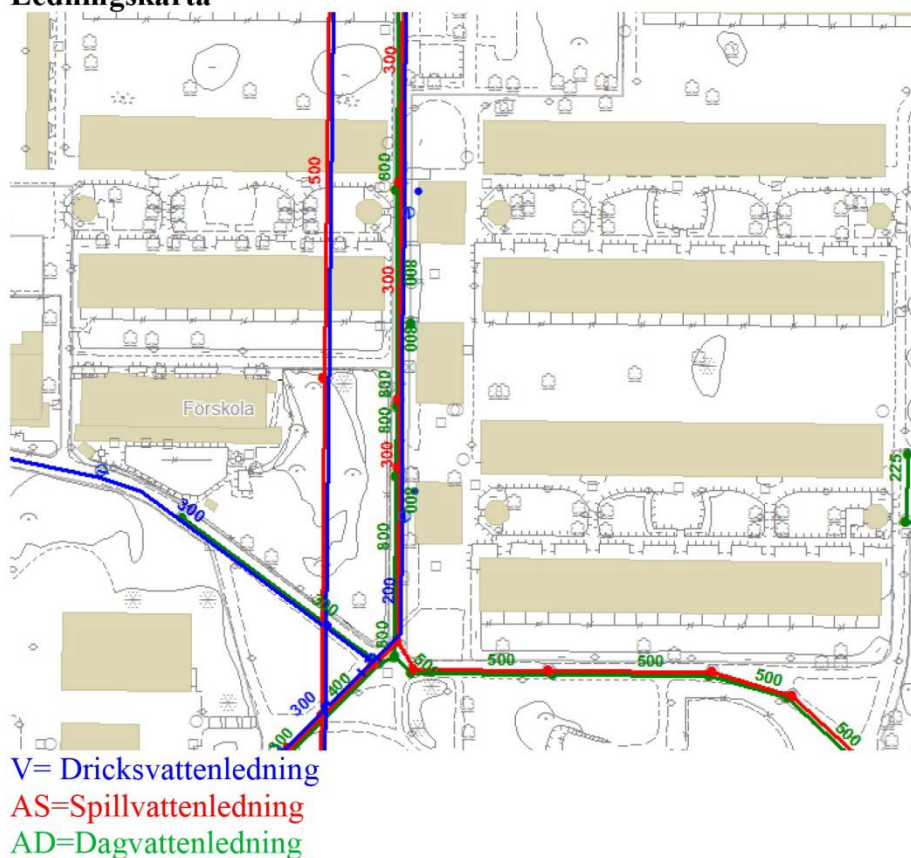
Om man går vidare med planbeskedet och godkänner detta så medför det att fördelningsledningen och dess serviser måste flyttas. En sådan flytt kommer inte att bekostas av Göteborg Energi.

Göteborg Energi GothNet AB är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kretslopp och vatten

Ledningsutbyggnad: Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät det finns i gångbanan längs med planområdet. Ledningsrätt kan komma att krävas för Kretslopp och vattens befintliga ledningar. planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. kapaciteten på befintliga ledningar behöver ändå utredas i ett senare skede.

Ledningskarta



Råvatten: planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Det är viktigt att råvattnet skyddas mot utsläpp, föroreningar och sådan användning av mark och vatten som på sikt kan påverka vattenkvaliteten negativt.

Dagvatten och 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.

De södra delarna av planområdet bedöms översvämmas till ett vattendjup upp till 0,3 meter vid 100-årsregn. Utifrån skyfallsmodellen ser inte framkomligheten ut att på-

verkas av stående vatten. Det är dock viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen nedströms i samband med skyfall.

Utsnitt ur skyfallsmodellen



Berganläggning: Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Detta innebär att allt vibrationsskapande arbete (t.ex. schaktning, pålning, spontning, sprängning etc.) kan komma att beröras av restriktioner och begränsningar med avseende på utförande och tillåtna plushöjder (z-koordinater). Under projekteringsskede ska byggherre/byggherrar inkomma med remiss till Kretslopp och vatten för bedömning av kommande entreprenaders påverkan på berganläggning. Se också Kretslopp och vattnens anvisningar för arbeten under mark.

Avfall: Föreslagen placering av nya byggnader och avfallshantering innebär att de boende måste gå långt för att lämna både rest- och matavfall samt återvinningsmaterial. Då Kretslopp och vatten inte tycker att en sådan lösning är lämplig ur tillgänglighetssynpunkt vill de att avfallshantering och angöring för avfallsfordon ordnas närmare de nya husen.

Stadsbyggnadskontoret Geoteknik

I förprovningar utförs en förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet. baserat på den förenklade kartavläsningen ses inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för Gårdsten 3:13

Bedömning av begäran

Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, som anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Området ingår i Mellanstaden, bebyggda områden med blandad karaktär och ganska god kollektivtrafiksörjning. Här ska enligt ÖP kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur. Mellanstaden omfattas av stadens strategi för utbyggnadsplanering, UP. Området är inte prioriterat i strategin för Utbyggnadsplanering, men stämmer med stadens inriktning att bygga fler bostäder där kollektivtrafik, service och infrastruktur redan finns.

Stadsplan för del av stadsdelen Gårdsten1480K-II-3219, som vann laga kraft år 1968. Planens genomförandetid har gått ut. Planen reglerar utbyggnaden av hela stadsdelen.

Stadsmiljö

Området ligger på en högplatå norr om Agnesberg. I kärnan ligger en sänka; Långmossen. Stadsdelen präglas av en mycket kuperad natur med höjder upp till hundra meter över havet. Naturreservatet Vättlefjäll med badsjöar och skogspartier är en stor tillgång i stadsdelen.

Gårdsten

Gårdsten omfattar 3300 lägenheter varav 300 finns i småhus och resten i flerbostadshus. På två avplanade högplatåer ligger höghusbebyggelsen grupperad kring en dal som delar in området i en östlig och en västlig del. I norr finns lägre flerfamiljshus och i öster ett par småhusområden. Trafiksörjningen sker genom en yttre ringled knuten till ett antal mindre matargator som leder trafiken till bostadsområdena. Bebyggelsen är varierad; i området finns punkthus, lamellhus, skivhus och radhus. Huvudparten av betong med fasader av prefabricerade betongskivor eller plåt.

Gårdsten byggdes i slutet av 1960-talet utifrån en planutredning vars målsättning var att skapa flera bostadsområden i närheten av Angereds centrum. Behovet av bostäder var stort då flera göteborgsindustrier behövde arbetskraft. Stadsdelen byggdes inom ramen för det så kallade miljonprogrammet och utgör ett bra exempel på den tidens byggnadsstil, med stark modernistisk arkitektur. Det så kallade miljonprogrammet eller rekordåren i svenskt bostadsbyggande skedde under efterkrigstiden. Det var omfattande socialt utvecklingsarbete med ambitionen att bygga bort en låg bostadsstandard. Byggnationen skedde rationellt och produktionsinriktat vilket gav spår i stadsplanerna och boendemiljöer.

Stadsdelens bebyggelse består till största delen av flerbostadshus, som är byggda runt ett stort centralt grönområde. Husen är högre i öster (3-8 våningar), som en rygg åt stadsdelen, och lägre i väster (3-6 våningar). Gårdstensvägen bildar en ring runt området och utanför den planeras småhus. Enligt den ursprungliga stadsplanen skulle parkering ske i parkeringshus och allmän och kommersiell service samlades centralt i stadsdelen.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Trafik och parkering

Stadsdelen är uppbyggt enligt trafiksepareringsprinciper. Det innebär att gatunätet är uppdelat för gång-, cykel- och biltrafikanter och trafiksäkerheten är hög. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt men separeringen kan innebära att miljön upplevs otryggt, särskilt de mörka delarna av dygnet.

Angöring till planområdet behöver studeras i planarbetet. Angöringen kan ordnas dels från öster via Saffransgatan alternativt från väster genom att en ny lokalgata genomförs som en förlängning av Kanelgatan österut till planområdet. Detta är i dag en gång- och cykelväg till parken. Det är viktigt att funktionen för gång- och cykel bibehålls om detta alternativ väljs.

Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses i befintligt parkeringshus ca 200 – 300 meter från de planerade bostadshusen. Angöring och handikapparkering etc anordnas i närhet av entréer.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk försörjning finns utbyggt i området. Behov av att komplettera detta får utredas i detaljplanearbetet.

Markförhållanden

Området ligger till största delen inom stabilitetszon 3 – fastmark, i söder gränsar det till zon 2, förutsättningar för initialskred saknas, sekundärskred kan förekomma.

Jordarter – kallt berg, tunt eller ej sammanhängande jordtäckte. I söder är det fyllning.

Radon – Område med berggrund, sand och morän med normala – låga radonhalter.

Utbildningslokaler / bostäder med särskild service

Stadsdelförvaltningen Angered har uttryckt att det finns en brist av förskolor i området. En del av paviljongerna som avses rivas används idag av stadsdelförvaltningen till förskoleverksamhet. Lokalisering av förskola studeras vidare inom stadsdelen.

Sociala aspekter

Gårdsten är en stadsdel med stark egen identitet som byggts ut under en längre tid med bostäder, verksamheter, butiker, skolor mm. Förutsättningarna för ett fungerande vardagsliv är mycket goda.

Det är angeläget att fler bostäder tillkommer i Angered. Bostadsbristen med svår trångboddhet och många hushåll saknar en lämplig bostad.

I Gårdsten är barnhushållen 60% fler än snittet för Göteborg och hushåll med 3 barn eller fler är nästan 3 gånger fler än snittet för Göteborg. Det behövs också bostäder för unga som behöver flytta hemifrån, även detta en större grupp än snittet i staden.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

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

Miljökvalitetsnormer

Troligen klaras miljökvalitetsnormen för luft och vatten. Påverkan på vattenskyddsområde för Göta Älvs får utredas vidare i detaljplanarbetet.

Trafikbuller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.



Ekonomi för planarbetet

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

Beslutsgrund

Förslaget stämmer överens med översiktsplan för Göteborg och strategierna för utbyggnad genom att utveckla mellanstaden med fler bostäder där kollektivtrafik och infrastruktur redan är utbyggt. Projektet kan komma att tillskapa ca 50 nya bostäder.

Frågor som behöver utredas:

- Angöring till området utreds i planarbetet.
- Parkeringsfrågan bör utredas, parkering förslås i befintligt garage ca 200 – 300 meter från ny bebyggelse.
- Markmiljö behöver studeras.
- Påverkan på vattenskyddsområde för Göta Älv ska bevakas.
- Dagvatten och skyfall bör utredas.
- Påverkan på befintlig berganläggning.
- Behov av flytt av ledningar.

Slutsats: kommunens motivering för planbesked

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en komplettering med bostäder vid Saffransgatan är lämpligt att pröva i detaljplan.

Förslag till beslut

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

Startplaneår: 2021

Sirpa Ruuskanen Johansson

Konsultsamordnare