



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-09-29

BN 2017-10-24

Diarienummer 0441/14

Planavdelningen

Maria Lejon

Telefon 031-368 18 49

E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamheter vid Mandolingatan inom stadsdelen Järnbrott – en del av BoStad2021

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Mandolingatan, inom stadsdelen Järnbrott, en del av BoStad2021, upprättad den 25 april 2017 och reviderad den 29 september 2017.
- att omedelbart justera protokollet.

Sammanfattning

Förslaget möjliggör för upp till 600 nya bostäder samt verksamhetslokaler i entréplan. Cirka 450 bostäder avses vara färdigställda senast under 2021. Parallellt med detaljplanens framtagande pågår arbetet med ett planprogram för Frölunda. I programarbetet planeras för att Marconigatan byggs om, men hur och när är ej ännu fastställt. Aktuell detaljplan har anpassats för flera scenarier för Marconigatan.

Detaljplaneförslaget möjliggör på östra sidan nya bostadshus i upp till tio våningar med krav på högre våningshöjd i entréplan för att möjliggöra lokaler mot Mandolingatan/Marconigatan. På den västra sidan möjliggörs ombyggnad med nya bostäder i entré- och vindsplan och komplementbyggnader på gårdarna. Komplementbyggnader tillåts mot Positivparken men regleras i höjd, storlek och avstånd mellan byggnaderna.

Parkering möjliggörs i garage under gårdarna samt i två parkeringsdäck i upp till sex våningar. Förslaget följer BoStad2021:s hanteringsprinciper för parkering. Avtal gällande mobilitetsåtgärder har skrivits för en reduktion av parkeringstalet om 20 procent.

Gatusektion för Mandolingatan har studerats noga för skydd av träd, plats för ledningar samt dagvattenhantering. Dispens för att ta ner hästkastanjerna på östra sidan har beviljats av länsstyrelsen.

Kvarstående erinringar gäller behovet av förskolor som inte hanteras inom detaljplanen samt påverkan på Västerleden där länsstyrelsen vill se en avsiktsförklaring kring pågående åtgärdsvalsstudie.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser
02. Planbeskrivning

Övriga handlingar

03. Grundkarta
04. Illustrationsritning
05. Samrådsredogörelse
06. Granskningsutlåtande
07. Fastighetsförteckning (publiceras ej)

BNs tidigare fattade beslut

08. Beslut om godkännande av program för Frölunda torg.
09. Beslut om uppdrag att starta stadsdelsprogram för Frölunda.
10. Beslut om uppdrag att starta detaljplan för Mandolingatan.
11. Beslut om samråd med yrkande
12. Beslut om granskning

Utredningar (kursiverade finns på hemsidan)

13. Geoteknisk utredning Frölunda Allé
14. Geoteknisk utredning Frölunda Allé – Väster om Mandolingatan
15. Översiktlig miljöteknisk markundersökning
16. PM Vibrationsmätning Mandolingatan Rotkartering
17. Rotkartering
18. Dagvattenutredning Mandolingatan
19. Bullerutredning Mandolingatan
20. Kompletterande bullerstudie omgivningspåverkan,
21. Solstudie Frölunda Allé
22. Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för BoStad2021 inom södra mellanstaden – Mandolingatan

Ärendet

Planområdet ligger direkt norr om Frölunda torg. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder och verksamheter längs Mandolingatan. Hänsyn ska tas till framtida omvandling av Marconigatan och en stadsmässig karaktär ska eftersträvas genom kvarterstruktur. Syftet är även att ge förutsättningar för fler allmänna kopplingar mellan Marconigatan och Positivparken.

Idag används planområdet till bostäder och mindre lokaler i väster och parkering i öster. Upp emot 30 procent av parkeringsplatserna är outhyrda.

Planförslaget innebär att upp till 600 nya lägenheter möjliggörs inom planområdet. Cirka 450 lägenheter planeras att färdigställas inom BoStad2021, 100 lägenheter har fått bygglov enligt gällande detaljplan och övriga lägenheter möjliggörs genom om- och påbyggnad på befintliga skivhus. De sistnämnda garanteras inte kunna färdigställas till och med 2021. Utöver bostäder möjliggörs för verksamheter i entréplan.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2014:900). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Planen bedöms vara av den karaktären att den skall hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

För området gäller tre detaljplaner. F 2960, som vann laga kraft år 1960, F 5114, som vann laga kraft år 2012-10-23 och F 5041 som vann laga kraft 2010. Genomförandetiden har vid antagande gått ut för alla planerna. Planerna reglerar bostadsändamål väster om Mandolingatan samt söder om Orgelgatan och parkering norr om Orgelgatan, delvis med bostäder ovanpå garage. Bygglov har nyligen beviljats för kvarteret närmast Frölunda torg utifrån gällande detaljplan.

Detaljplanen ligger i nära anslutning till Västerleden som är av riksintresse för kommunikation och belastad. Trafikkontoret arbetar parallellt med planarbetet på en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) kring hanteringen av Västerleden. I detaljplanen arbetas för att underlätta för gående och cyklister genom ny gång- och cykelväg längs Mandolingatan, upphöjda korsningar och fler alternativa vägar genom gångfarsgata i de norra kvarteren mot spårvagnshållplatsen. Tillgången på kollektivtrafik och service är mycket god. Byggaktören och trafikkontoret har tecknat avtal om mobilitetsåtgärder som biläggs genomförandeavtalet för en reduktion av parkeringstalet med 20 procent. Stadens bedömning är

att planens påverkan på det statliga vägnätet är mycket begränsad och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

Planavtal har tecknats med Bostad Poseidon AB. Ett kombinerat genomförande- och exploateringsavtal kommer vara tecknat med Framtiden Byggutveckling AB innan antagande.

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2005-06-14	godkännande av program för Frölunda Torg
2014-09-30	uppdrag att upprätta stadsdelsprogram för Frölunda i Göteborg
2014-09-30	uppdrag att upprätta detaljplan för Mandolingatan.
2016-04-26	beslut om samråd
2017-04-25	uppdrag att låta granska detaljplan

Övrig historik och tidigare beslut som har fattats i ärendet:

2017-04-12 Länsstyrelsens beslut att bevilja dispens för att ta ner alléträd

Pågående stadsdelsprogram för Frölunda återremitterades på BN 2017-04-25.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret 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 innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området.

Förslaget innebär en stor exploatering som medför att stora ytor krävs för parkering. Kontoret arbetar för att skapa attraktiva gaturum med aktiva entréplan både mot Marconigatan och mot Mandolingatan. Detaljplanen kommer byggas ut innan en eventuell ombyggnad av Marconigatan och förslaget har tagit höjd för olika scenarion för Marconigatan genom möjlighet till lokaler i bottenvåningen, entréer mot Marconigatan och gångfartsgata mot spårvägen. Förslaget innebär en relativt hög stödmur mot Orgelgatan så länge som gatan förblir planskild.

Med hänsyn till de skyddsvärda almarna har restriktioner införts för markarbeten kring trädens rötter och stor omsorg har lagts vid att möjliggöra plats för alla ledningar, som idag ligger inom rotzonen, utanför rotzonen. Det har funnits en intressekonflikt gällande utformningen mot Positivparken som idag är sammanvävd med bostadsgårdarna. Gårdarna upplevs dock av vissa boenden som otrygga på kvällstid och fastighetsägaren önskar bygga tvättstugor och förråd mot parken samt med planteringar skapa mer halvpri-vata gårdar. Komplementbyggnader tillåts mot parken men begränsas i höjd, storlek och avstånd till parken och mellan byggnaderna. Detta ska motverka en upplevelse av bak-sida mot parken och ge siktlinjer mellan byggnaderna.

Gällande parkering råder en ekonomisk och utformningsmässig intressetvist. Markparkeringen idag är billig och medelinkomsten i området låg. För ett attraktivt gaturum och hög exploatering inom smala kvarter finns bara utrymme för garagelösningar indragna från fasad. Detta är en dyr och permanent lösning, då de inte kan demonteras i senare skede. Två parkeringsdäck i sex våningar medges som komplement till garagen söder om Orgelgatan och söder om Positivgatan. En omsorgsfull gestaltning av parkeringsdäcken är viktig men svår att reglera i detaljplanen.

I granskningen har Trafikverket och Länsstyrelsen yttrat sig om att de inte anser riksintresset för kommunikation tillräckligt beaktat. De efterfrågar en avsiktsförklaring för ÅVS:en innan planen antas. Framdriften av planerna i BoStad2021 pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Åtgärder som eventuellt är önskvärda och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en. Avsiktsförklaringar kommer inte tas fram för de enskilda detaljplanerna. Staden och Trafikverket har inte samma syn på riksintresse kommunikation och staden arbetar med ett PM där det tydliggörs vilken syn på riksintresse för kommunikation som staden har. Detta PM planeras att skickas till Trafikverket och Länsstyrelsen under hösten 2017.

Staden kommer driva de pågående planerna inom BoStad2021 som planerat för antagande med förtydligande kring vilken trafikallstring de ger och hur fördelningen av den trafiken ser ut för att tydliggöra vilken andel trafik som kan förväntas belasta Västerleden. Staden anser inte att resultatet från ÅVS:en i tid och detaljeringsgrad kommer att ge oss det vi behöver för att kunna arbeta in åtgärder i de pågående detaljplanerna.

Efter granskningen har staden sett över och bearbetat de tidigare trafikberäkningarna. Inför antagandet redovisas trafikallstring och åtgärder istället på en mer detaljerad nivå för respektive plan. Byggaktören och trafikkontoret har skrivit avtal om mobilitetsåtgärder för en reduktion av parkeringstalet med 20 procent. De nya prognoserna gällande planens trafikallstring är framtagna utifrån detta. I förslaget arbetas utöver mobilitetsåtgärder med nya gång- och cykelvägar. Läget vid Frölunda torg med mycket god turtäthet för kollektivtrafiken och ett fullt kommunalt och kommersiellt serviceutbud är optimalt. Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är mycket begränsad och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation.

Staden gör vidare den generella bedömningen att bostadsutbyggnad i Göteborg, även i de fall bebyggelsen lokaliseras nära en statlig väg, i lägre grad kommer att bidra till trafikbelastningar på de statliga vägarna än vad som skulle ske om motsvarande mängd bostäder skulle byggas längre från regionens kärna som utgörs av Göteborgs centrum. Utbyggnader i Göteborg är att föredra med hänvisning till att boende i Göteborg har betydligt lägre bilanvändning än vad som är fallet i andra delar av regionen. Bilanvändningen bland göteborgarna kommer också ytterligare minska genom att staden har uttalade mål för arbete med mobilitetsplanering för minskat bilresande. Inom BoStad2021 förstärks trovärdigheten i detta arbete av de 10-åriga mobilitetsavtal som kommunen skriver med exploaterarna, och som ålägger båda parter att aktivt arbeta med frågorna.

Yttranden från sakägare och boenden berör i huvudsak exploateringsgraden, solförhållanden mot cityhusen samt risk för reflektionsbuller från spårvägen. Avvägningen som gjorts gällande exploateringsgraden är att den ökade byggvolymen i kvartersstruktur på ett bättre sätt än tidigare planerade punkthus bidrar till en attraktiv gatumiljö och ger fler bostäder utan betydande påverkan på angränsande grannar. Nockhöjden har reglerats ner efter granskningen men möjliggör samma antal våningar. Ny solstudie har tagits fram utifrån vad planen reglerar och situationen bedöms acceptabel. En kompletterande bullerstudie visar att reflektionen av spårvagnsbullret som den nya bebyggelsen medför är marginell. Mest ökar bullret för Norra Cityhuset men även detta bedöms vara acceptabla nivåer. Avsteg från riktvärdena bedömdes acceptabla redan i planarbetet för Frölunda torg är dessa hus ingår.

Förvaltningar och myndigheter lyfter bland annat osäkerheterna kring spårvägen och Marconigatans framtida utformning, förskolebehovet som inte löses i planen samt den långa genomförandetiden för gångvägen till/från Positivparken. Detaljplanen förhåller

sig till flera scenarier gällande Marconigatans framtida karaktär och begränsar därmed inte rådande alternativ. Förskoleplaneringen sker parallellt men har dragit ut på tiden och behöver prioriteras. Genomförandetiden för gångvägen beror av att det idag ligger en fjärrvärmeundercentral på platsen som kan rivas först när värmecentralen flyttats.

Det har utöver ovanstående inkommit yttranden med önskemål om större idrottsanläggning samt om billiga bostäder för studenter och ensamstående med begränsad ekonomi. Dessa frågor har inte kunnat hanteras inom detaljplanearbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med Bostad Poseidon AB. Detaljplanen medför en del markregleringar. Fastighetsnämnden får inkomster i form av markförsäljning och utgifter för fastighetsbildningsåtgärder, inlösen av allmän plats.

Fastighetsnämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, gata och gång- och cykelväg. Detta täcks av exploateringsbidrag. Gångväg mellan Mandolingatan och Positivparken, kan först genomföras efter att befintlig fjärrvärmecentral flyttats och rivits.

Trafik- och park- och naturnämnden får utgifter för drift av allmän plats.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-anläggningar. Kostnadstäckningen bedöms som god.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Ur ett barnperspektiv är det av särskild vikt att värna en säker skolväg till Frölundaskolan. Omgestaltningen av Mandolingatan med nya gång- och cykelbanor och ny gångväg till Positivparken kan leda till ökad trygghet och förbättrad tillgänglighet till både skolan och lekplats. Den nya utformningen av gatan kommer medföra sänkta hastigheter och säkrare korsningsmöjligheter. I kvarter E ställs krav på centrumändamål i entréplan för fler rörelser och blickar på vägen mellan spårvagnshållplatsen och Frölundaskolan.

Trycket på lekplatsen kommer öka med fler bostäder. Kvarterstrukturen planen förespråkar möjliggör för bilfri lek i direkt anslutning till bostäderna. Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till Ruddalens rekreationsområde för de äldre barnen att ta sig själva.

De tillkommande bostäderna innebär ett ökat behov av förskoleplatser i området. Föreslagen placering vid Positivparken har nu bedömts olämplig. Nya lokaliseringar norr om Positivgatan utreds. En brist på förskoleplatser kan uppstå om planarbetet och genomförandet av ny förskola försenas ytterligare. Arbetet måste prioriteras. Konsekvensen kan bli att många barn med föräldrar får långt till förskola och till vänner från förskolan.

Jämställdhetsperspektivet

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den förbereder för en framtida ombyggnad av Marconigatan för minskade barriäreffekter.

Under den sociala analysprocessen har framkommit att bostadsgårdarna och entrén till Positivparken från Marconigatan vändzon upplevs som otrygga under kvällstid. En ombyggnad av vändplatsen och entrén till Positivparken kommer genomföras inom snar framtid. Detaljplanen möjliggör även viss avgränsning av bostadsgårdarna från parken genom komplementbebyggelse.

Genom fler bostäder med lokaler i bottenvåningarna rör sig fler människor i området under olika tider på dygnet. Detta kan medverka till upplevelsen av ökad trygghet för många medborgare.

Mångfaldsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Byggnation sker i kollektivtrafiknära läge vilket medger mer hållbara transporter. Planområdet gränsar till Frölunda torg med ett stort utbud av handel och service inom gångavstånd. Till planarbetet har avtal om mobilitetsåtgärder skrivits som ska underlätta ett biloberoende boende. Avtalet innebär att bygglovstalet för antal parkeringsplatser kan reduceras med 20 procent.

Bullernivåerna är höga mot spårvagnsspåren men kan hanteras med genomgående lägenheter. Med högre krav på dagvattenhantering och rening kommer föroreningarna till recipienten minska från planområdet.

30 hästkastanjer kommer behöva tas ner. Dispens från biotopskyddet har beviljats av länsstyrelsen. Träden ersätts i Slottsparken. Istället har stor vikt lagts på att skydda de rödlistade och biotopskyddade almarna och deras rotsystem långsiktigt.

Omvärldsperspektivet

Behovet av bostäder i Göteborg är stort liksom i övriga storstadsregioner. Detaljplanen ingår i BoStad2021 som är Göteborgs svar på att möta bostadsefterfrågan i Sverige. Nuvarande bostadsbrist ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande och storstadsregionerna har ett särskilt ansvar. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden och med stöd i uttalade mål att möta bostadsbristen bedöms konsekvenser såsom ianspråktagen mark på denna plats få stå tillbaka för det allmänna intresset att tillgodose fler bostäder.

Enligt översiktsplanen, utbyggnadsstrategin och äldre planprogram finns stora möjligheter till ny bebyggelse inom planområdet.