



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-09-29
BN 2017-10-24
Diarienummer 0723/14

Planavdelningen

Maria Lejon
Telefon 031-368 18 49
E-post: maria.lejon@sbk.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Distansgatan och Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott - en del av BoStad2021

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för bostäder vid Distansgatan och Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott, en del av Bostad2021, upprättad den 23 maj 2017 och reviderad den 29 september 2017.
- att justera protokollet omedelbart.

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör cirka 430 bostäder i kvartersstruktur i 4-6 våningar på befintliga markparkeringsplatser mellan Distansgatan och Marconigatan i Flatås. Befintliga p-platser ersätts i ett parkeringshus i östra delen av området. Parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna löses med garage under kvarteren. Förslaget bidrar till Marconigatans framtida omvandling till stadsgata genom krav på förhöjda bjälklag och viss yta centrumändamål. Nya gång- och cykelbanor byggs ut längs Nymilsgatan och Marconigatan.

För den nya bebyggelsen används ett reducerat parkeringstal för tillgång till god kollektivtrafik. Avtal ska tecknas mellan byggaktörer och trafikkontoret om mobilitetsåtgärder för ytterligare 20 procent reduktion av parkeringstalet.

Allvarligaste synpunkterna i granskningen kommer från Länsstyrelsen gällande markmiljö, geoteknik och påverkan på riksintresse för kommunikation Västerleden. Geotekniska utredningar bedöms vara tillräckliga i planskedet. Planbestämmelse om sanering av förorenad mark har införts på plankartan. Förslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset för kommunikation.

Boende i angränsande bostadsrättsförening är fortsatt mycket kritiska till att deras markparkeringsplatser ersätts med ett dyrare parkeringshus. Dock har föreningen vid stämma beslutat om överenskommelse med Riksbyggen att köpa p-huset. Även kritik mot ökad trafik, nedtagning av träd och påverkan på befintliga lägenheter har inkommit.

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
08. BNs tidigare fattade beslut

Utredningar

09. Bullerutredning
10. Naturvärdesinventering
11. Parkeringsutredning
12. Geoteknisk utredning
13. Luftmiljöutredning
14. Översiktlig miljöteknisk markundersökning
15. Dagvattenutredning
16. Mobilitetsutredning
17. Geotekniskt PM
18. Solstudie
19. Trafikanalys

Ärendet

Planområdet ligger i Flatås, mitt mellan Frölunda torg och Marklandsgatan, cirka sex kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av bostäder i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen ska även bidra till Marconigatans framtida utveckling till en attraktiv stadsgata och till att stadsstrukturen längs stråket mellan Frölunda torg och Marklandsgatan blir mer sammanhängande. Marken ägs av kommunen och har markanvisats till Riksbyggen och IKANO Bostad.

Planförslaget innebär att cirka 430 lägenheter kan byggas i tre kvarter med 4-6 våningar på en yta som idag används för markparkering. Befintliga parkeringar nyttjas av en bostadsrättsförening norr om planområdet och avses ersättas i ett parkeringshus inom i planområdets östra del. Parkering för nybyggnationen ordnas huvudsakligen i garage under kvarterens gårdar. Planförslaget möjliggör för centrumändamål i hela planen. Det ställs krav på förhöjda bottenvåningar mot Marconigatan samt krav på ett en viss del av sträckan ska innehålla centrumändamål.

Planförslaget innebär även att nya gång- och cykelvägar planeras längs Nymilsgatans västra sida för att ge ökad trafiksäkerhet för gående och cyklister till och från Flatåsskolan och spårvagnshållplatsen Nymilsgatan, samt längs Marconigatans norra sida i anslutning till de nya byggnadernas entréer till bostäder och lokaler. Dessa kompletterar och binder samman övergripande gång- och cykelnät i stadsdelen.

Parkering är en knäckfråga i planen. För den nya bebyggelsen används ett reducerat p-tal på tio procent för god kollektivtrafik. Utöver det har p-talet reducerats ytterligare tjugo procent genom arbete med mobilitetsåtgärder. Avtal om mobilitetsåtgärderna har tecknats mellan byggaktörer och trafikkontoret. De befintliga markparkeringarna som nyttjas av BRF Flatås 1 ersätts i ett parkeringshus. Riksbyggen har i markanvisningen åtagit att uppföra parkeringshuset där de befintliga parkeringarna ska ersättas. Riksbyggen har kommit överens med BRF Flatås 1 att de sedan köper p-huset och sköter drift och förvaltning.

Omkring parkeringsytan finns idag trädrader med lindar som omfattas av generellt biotopskydd för allé. Längs Distansgatan avses träden bevaras, medan den södra delen behöver tas bort för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Som kompensationsåtgärd föreslås en ny trädrad söder om den nya gång- och cykelvägen. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att ta ner träden.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2014:900). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplaner akt F3111, F3019, F3081, E3522 anger

biluppställning, trafikområde, parkeringsändamål, allmän plats gata samt barnstugeändamål. Genomförandetiderna har gått ut. Planen bedöms vara av den karaktären att den skall hanteras med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Planavtal har tecknats med Riksbyggen och IKANO Bostad.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2013-06-20	Godkännande av samrådsredogörelse för program för Distansgatan/Marconigatan – delar av Flatås
2013-10-29	Beslut om att planen ska ingå i produktionsplan för 2014.
2014-09-30	Uppdrag att upprätta stadsdelsprogram för Frölunda
2014-12-16	Anmälan om start av detaljplanen
2016-09-23	uppdrag att genomföra samråd för detaljplanen
2017-05-23	uppdrag att låta granska detaljplan

Övrig historik och tidigare beslut som har fattats i ärendet:

2017-09-05 Länstyrelsens beslut att bevilja dispens för att ta ner alléträd

Program för Distansgatan/Marconigatan – delar av Flatås, dnr 0353/07, med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

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.

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den kompletterar befintlig bebyggelse i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och service, och genom en blandning av upplåtelseformer. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) pekar ut stråket Frölunda Torg – Marklandsgatan som prioriterat utbyggnadsområde, med utpekad strategi att bygga på bland annat markparkeringar för en effektivare markanvändning och minskade barriäreffekter.

I Program för Distansgatan Marconigatan – delar av Flatås, godkänt av byggnadsnämnden 2013-06-20, föreslås planområdet bebyggas med cirka 50–60 lägenheter i radhusbebyggelse i kombination med flerbostadshus med verksamhetslokaler och parkering. I det aktuella förslaget ingår ingen radhusbebyggelse. Detta beror dels på ambitionen att utveckla Marconigatan till en stadsgata med anslutning till blivande Dag Hammarskjölds boulevard, som ännu inte uttryckts när programmet togs fram, och dels på att det är önskvärt med en högre exploatering i detta läge med bra kollektivtrafik, anslutning till bra cykelvägar och nära till service vid Frölunda Torg.

Planförslaget påverkar boende i angränsande bostadsrättsförening genom att deras billiga markparkeringar sägs upp och ersätts med ett parkeringshus, som ska byggas av Riksbyggen och därefter köpas av bostadsrättsföreningen. En ökad kostnad för parkering kan påverka de boendes möjlighet eller vilja att ha kvar sin bil, eller innebära att privatekonomin påverkas för dem som är beroende av att äga en bil. Kontoret bedömer att det långsiktiga behovet av att skapa fler bostäder i ett strategiskt läge väger tyngre än intresset av att använda kommunal mark till billiga parkeringar.

Området är utsatt från buller från omgivande gator i alla väderstreck. Kvarterstrukturen gör att goda ljudmiljöer kan skapas på gårdarna, och att goda förutsättningar för att planera lägenheterna så att bostadsrum placeras mot skyddad sida. I sydvästra hörnet finns risk att ett fåtal lägenheter inte klarar riktvärdena. Då det rör sig om mindre än en procent av lägenheterna och strukturen har anpassats för att ge så goda ljudmiljöer som möjligt bedöms dessa avvikelser vara acceptabla.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningstiden rör geoteknik, markmiljö och påverkan på riksintresse för kommunikation Västerleden. Länsstyrelsen anger dessa som prövningsgrunder. Plankartan har kompletterats med administrativ bestämelse om marksanering enligt länsstyrelsens önskemål. Planbeskrivningen har förtydligats avseende geoteknik och stämts av med SGI. Trafikkontoret har analyserat planförslaget och dess påverkan på Västerleden i *Distansgatan Trafikanalys*. Utredningen drar slutsatsen att den nya bebyggelsens biltrafik huvudsakligen kommer att belasta Marco-nimotet och Dag Hammarskjöldsleden, främst i riktning norrut. På Västerleden väster om Järnbrottsmotet förväntas det bli ett tillskott på drygt 100 fordon per dygn, vilket motsvarar cirka tio fordon under maxtimmen. På Söderleden öster om Järnbrottsmotet blir ökningen knappt 300 fordon per dygn, vilket motsvarar cirka 30 fordon under max-
timmen.

Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är marginell och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation. Kontoret bedömer att synpunkterna har bemötts och att planen kan antas. Synpunkter om placering av E- och u-områden har inkommit. Dessa har tillgodosetts.

Från boende i området framförs önskemål om att befintliga parkeringar ska få vara kvar, bevarande av samtliga biotopskyddade träd och oro för insyn och skuggning från den nya bebyggelsen. Kontoret bedömer att den föreslagna exploateringen på platsen är en viktig del i att uppnå de mål som finns i bland annat utbyggnadsstrategin, och att det allmänna intresset att tillföra ett stort antal bostäder i kollektivtrafiknära läge väger tyngre än det enskilda intresset att behålla billiga parkeringar. Planförslaget bedöms inte medföra betydande olägenhet i form av insyn och skuggning, då avståndet är så pass stort att skugga från den nya bebyggelsen inte når fram till fasaden på befintlig bebyggelse vid vår- och höstdagjämning, och sikten mellan ny och befintlig bebyggelse skymms av upp-vuxna träd som ska bevaras. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att ta ner de träd som inte avses bevaras. Synpunkter har även framförts om ökad trafik, dessa bedöms dock främst röra andra detaljplaner som nyligen tagits fram i området och som nu håller på att byggas ut. Kontoret bedömer att planen kan antas.

Från samrådet finns kvarstående erinringar från boende avseende samma frågor som framförts under granskningen. Kontoret bedömer att övriga frågor har behandlats.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetsnämnden får inkomster genom försäljning av mark till exploatörerna. Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för utbyggnad av allmän plats (gångväg med allé), rivning av befintliga byggnader inom planområdet, eventuellt flytt av tele- och optoledningar, förrätningskostnader, ansökan om dispens från biotopskydd och eventuell marksanering.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gång- och cykelvägar.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

- I förslag till nya trafiklösningar har barns/ungdomars förutsättningar och behov som trafikanter tillgodosetts genom komplettering av gång- och cykelstråk vid

befintlig förskola och spårvagnshållplats vid Nymilsgatan och längs bebyggelsen på norra sidan av Marconigatan.

- Inga nya gator öppnas upp för trafik, och ingen genomfartstrafik tillåts mellan de nya bostadskvarteren.
- Gårdarna blir bilfria och skapar möjlighet att leka fritt.

Jämställdhetsperspektivet

- Detaljplanen skapar förutsättningar för ökad trygghet för oskyddade trafikanter genom sammanhängande gång- och cykelstråk till bland annat förskola och kollektivtrafik.
- Tillkomsten av tillgängliga bostäder i ett område där nästan alla bostäder saknar hiss ger fler möjlighet att bo i området.
- Inom kvarteren ska ett antal bostäder med särskild service, BmSS, integreras.

Mångfaldsperspektivet

- Tillkomsten av hyresrätter i ett område bedöms ha en positiv inverka på mångfalden bland de boende i området.
- Hyresrätter och bostadsrätter blandas i samma kvarter, vilket främjar möten mellan boende i olika upplåtelseformer.
- Centrumändamål tillåts i bottenplan och krävs för viss yta inom varje kvarter, vilket kan gynna den blandstad som eftersträvas.

Miljöperspektivet

- Planområdet har nära till kollektivtrafik och service.
- Genomförandet av planen innebär att ett 60-tal uppvuxna lindar med natur- och upplevelsevärden kommer tas ner, samt ett träd med den fridlysta getlaven. Kompensationsåtgärder planeras för att ersätta naturvärdena.
- Mobilitetsåtgärder ska implementeras för att minska bilberoendet och biltrafiken.
- Markföroreningar finns i området, marken ska saneras i samband med planens genomförande.
- Planområdet är utsatt för buller från Marconigatan, Distansgatan, Dag Hammarskjöldsleden och spårvagnstrafik. Endast i planområdets västra del riskerar några lägenheter påverkas av bullernivåer över gällande riktvärden. Andelen bostäder som påverkas är mindre än en procent av det totala tillskottet bostäder.

Omvärldsperspektivet

- Behovet av bostäder i Göteborg är stort liksom i övriga storstadsregioner. Detaljplanen ingår i BoSTad2021, 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 ökade parkeringskostnader för enskilda få stå tillbaka för det allmänna intresset att tillgodose fler bostäder.

- Planområdet ligger inom ett prioriterat utbyggnadsområde i stråket mellan Frölunda Torg och Marklandsgatan. Enligt översiktsplanen och utbyggnadsstrategin finns stora möjligheter till ny bebyggelse.
- I planen arbetas med mobilitetsåtgärder för att minska bilberoende och trafikmängder, vilket stöttar en pågående förändring i samhället där fokus på eget bilägande minskar till förmån för bl.a. bilpooler, hemleveranser och ökat resande med kollektivtrafik och olika typer av cyklar.