



Göteborgs Stad

Park och natur

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2014-06-03
Diarienummer 0518/14

Verksamhetsområde/avdelning

Charolina Klintberg
Telefon 0313655773
E-post: charolina.klintberg@ponf.goteborg.se

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för Detaljplan för Bostäder mm vid Stortorpsgatan/Kabelgatan inom stadsdelen Majorna.

Förslag till beslut

Park- och naturnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplanen är en del i programmet för Gråberget som togs fram 2012. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler samt upprusta naturområdet vid vattenreservoaren. Den äldre vattenreservoaren ska bevaras och den nya bebyggelsen ska bidra till att centumbildningen på Gråberget stärks.

Park- och naturförvaltningen är positiv till komplettering av bostäder och verksamheter i området och till de upprustningsåtgärder som föreslås i samband med genomförandet av detaljplanen. Naturvård i form av gallring och röjning, upprustning av gångstråk för ökad tillgänglighet i området samt att en parkliknande mötesplats med utsikt, naturlek, odling och picknickplats skapas. Trappan upp till vattenreservoaren läggs om och en ny gångväg från Kabelgatan upptill trappan skapas. Trappan mellan Såggatan och Kabelgatans slut, som är ett huvudgångstråk över berget rustas upp. Planförslaget innebär att delar av allmän plats/naturmark exploateras.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att förvaltningen får investeringskostnader för de upprustningsåtgärder som föreslås samt ökade driftskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. Park- och naturnämnden har ingen möjlighet att bekosta de åtgärder som föreslås, utan förutsätter att finansiering sker med exploateringsmedel. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Tabell över ekonomiska konsekvenser

	Investeringskostnad	Driftskostnad/år
Park- och naturförvaltningen	3200tkr	230tkr

Ärendet

Byggnadsnämnden har gett park- och naturnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för Bostäder mm vid Stortorpsgatan/kabelgatan, inom stadsdelen Majorna. Yttrandet ska lämnas senast 2014-07-01. Förslaget finns tillgängligt på www.goteborg.se/byggabo Klicka på "Aktuella plan- och byggprojekt" se "Planer öppna för synpunkter".

Bakgrund och redogörelse av förslaget

Planförslagets syfte är att möjliggöra nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler på centrala Gråberget samt upprusta naturområdet vid vattenreservoaren.

Planområdet är beläget på Gråberget i Majorna, ca tre kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet är ca 1,2 hektar och möjliggör ca 125 nya hyresbostäder och 1200 kvm verksamhetsyta. Marken ägs till största del av Göteborgs Stad. Ytterligare ett planarbete pågår på Gråberget längs Årlegatan.

Planområdet är uppdelat i ett större och fyra mindre delområden. Det större området avgränsas av Kabelgatan i öster, Stortorpsgatan i söder och omfattar delar av naturområdet intill vattenreservoaren. Tre av de mindre områdena som möjliggör parkeringar finns längs Kabelgatan medan det fjärde för flytt av pumpstation ligger nedanför vattenreservoaren i naturområdet.

I kommunens översiktsplan redovisas planområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Genomförandetid för gällande detaljplaner i området har gått ut.

Förvaltningen har i tidigare tjänsteutlåtande uttryckt en önskan om att exploateringen begränsas till ytor som redan är ianspråktaga med parkeringsplatser, garage, återvinningsplats, pump- och transformatorstation mm och undvika att ta naturmark i anspråk.

Planen innebär att park- och naturnämnden får ytterligare ytor att förvalta samt att befintliga ytor får en högre skötselfrekvens.

Förslaget innebär att tidigare planlagd allmän plats/naturmark exploateras.

Förvaltningens överväganden

Planförslagets påverkan på befintliga värden/förvaltningens planering

Natur, Kultur och Sociotop

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- och kulturintressen berörs. Planområdet omfattar delar av det naturområde som ligger kring vattenreservoarerna. Här är marken kuperad med synliga berghällar och har inslag av lövträd. Inga större naturvärden har hittats inom planområdet, men det är ett viktigt område för lek och rekreation. Stora delar av naturområdet bevaras och utvecklas för närrekreation. En mindre del tas i anspråk för bebyggelse och som bostadsgård.

Naturområdet inom planområdet är tänkt att kompletteras med utsiktsplats, odlingslotter och naturlekplats.

Den gamla vattenreservoaren uppförd 1901 ingår i kommunens bevarandeprogram. Rivningsförbud av denna införs och befintlig exteriör får inte förvanskas. Entrén till denna synliggörs från Kabelgatan genom att det inte blir någon ny byggnad framför. Tillgängligheten ökar genom en ny gångväg och trappan renoveras.

Parkplan

Planförslaget överensstämmer med parkplanens intentioner, att skapa attraktiva grönområden med stor variation av aktiviteter som lockar invånare med olika intressen. Upprustningsåtgärderna möjliggör förhoppningsvis även att grönområdena på Gråberget känns mer omhändertagna.

Trädpolicy

Generellt bör schakt inte ske närmare än fyra meter utanför trädkronornas droppzon. En zon på 10-15 m mellan byggrätt och skog bör vara kvartersmark för att undvika skuggkonflikter.

Död ved är viktig för den biologiska mångfalden och en bristvara i området. Grövre träd som avverkas ska sparas på platsen och läggas ut i närliggande naturområde på lämplig plats.

Tillgänglighet

Upprustningsåtgärder i form av renovering av trappor, nyanläggning och förbättring av gångvägar ökar tillgängligheten i området.

Vägen till den nya pumpstationen (utanför planområdet) ska byggas om på ett tillfredställande sätt och bekostas med exploateringsmedel. Ett antal grova träd kommer att tas ner i och med ombyggnaden av vägen.

Dagvatten

Park- och naturförvaltningen tar inte ansvar för det dagvatten som kommer från berget och rinner ner på kvartersmark utan detta ska tas omhand på kvartersmark.

Konsekvensbedömningar

Barnperspektivet

Naturlekplatsen som föreslås som en upprustningsåtgärd, blir en attraktiv målpunkt för barnfamiljer och förskolor i närområdet.

Jämställdhetsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Bebyggelsen läggs vid befintliga gator vilket bidrar till en ökad upplevelse av trygghet. Området kompletteras med bostadstyper som saknas idag, vilket kan leda till en större social blandning. Bostadsformen blir hyresrätter. Allmänna ytor ska rustas upp. Tillgängligheten till service ökar för de boende på Gråberget. Föreningslokalen rivs och verksamheten får flyttas till annan plats utanför Gråberget, vilket är en negativ konsekvens för det sociala värdet.

Miljöperspektivet

Komplettering med fler bostäder och verksamhetslokaler på Gråberget kommer att leda till fler fordonsrörelser. Riktvärden och miljö kvalitetsnormer för luft kommer dock inte att överskridas. Närhet till service och god bussförbindelse ger de boende goda möjligheter att avstå från biltransporter.

Omvärldsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Agneta Jögård
Direktör

Helena Bjarnegård
Stadsträdgårdsmästare