



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-02-20
BN 2017-03-21
Diarienummer 1052/15

Planavdelningen

Agneta Runevad
Telefon 031-368 15 80
E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan /Katrinedalsgatan, i stadsdelen Krokslätt, del av BoStad2021

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att anta detaljplan för Bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan/Katrinedalsgatan, inom stadsdelen Krokslätt , del av Bo-stad2021.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i kvartersstruktur med sju våningar respektive sex våningar ut mot Ebbe Lieberathsgatan, planerad gårdsmiljö med parkering i garage under gården. Området ligger väster om Ebbe Lieberathsgatan och strax norr om kommungränsen till Mölndals Stad. Den förslagna strukturen rymmer ca 190 lägenheter, med betoning på mindre lägenheter och krav på inslag av lokaler i bottenvåningen mot Ebbe Lieberathsgatan samt möjlighet till bostadsanknuten verksamhet i bottenvåningarna. Väster om kvartersmarken säkerställs ett allmänt naturområde (NATUR) inom planen som knyter an till ett större naturområde utanför planområdet. En befintlig naturstig som förbinder planområdet med naturområdet norrut förbättras av Park- och naturförvaltningen vid genomförandet av planen.

Ebbe Lieberathsgatan, öster om planområdet, kommer att rustas upp och byggas om i samband med att flera planer längs gatan genomförs. En fortsatt omvandling av Ebbe Lieberathsgatan är i enlighet med kommunens intentioner i översiktplanen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter är att Länsstyrelsen bedömer att grund för överprövning av planen inte föreligger. De har dock rekommenderat att luftintag bör ske från gården och att byggnad närmast Ebbe Lieberathsgatan ska säkerställas innan de andra byggnaderna kan få bygglov. Inkomna negativa yttranden från boende och sakägare berör i huvudsak byggnadshöjder, utsikt, solljus och en önskan om bättre anpassning till befintlig bebyggelse.

Planförslaget har efter granskningstiden justerats med smärre justeringar.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
02. Planbeskrivning

Övriga handlingar

03. Samrådsredogörelse

04. Granskningsutlåtande

05. Kvalitetsprogram, Norconsult AB, 2015-05-27

06. BNs tidigare fattade beslut

Utredningar

07. PM buller SBK, 2016-02-17

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för ca 200 lägenheter. Utefter Ebbe Lieberathsgatan medger detaljplanen lokaler för verksamheter i entréväning. Tillhörande bostadsparkering sker i parkeringsgarage inom planområdet.

I dagsläget används befintliga lokaler till bl.a. bilverkstad, glasmästeri och kontor. Marken är i sin helhet hårdgjord. Verksamheterna inom området avser flytta och byggnaderna rivs.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. Det innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Föreslagen ny detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse i kvartersstruktur med sju våningar respektive sex våningar utmed Ebbe Lieberathsgatan och planterad gårdsmiljö med parkering i garage under gården. Området ligger väster om Ebbe Lieberathsgatan och strax norr om kommungränsen till Mölndals Stad. Den förslagna strukturen rymmer ca 190 lägenheter, med betoning på mindre lägenheter, och krav på inslag av lokaler i bottenvåningen mot Ebbe Lieberathsgatan samt möjlighet till bostadsanknuten verksamhet i bottenvåningarna. Väster om kvartersmarken säkerställs ett allmänt naturområde (NATUR) inom planen som knyter an till ett större naturområde utanför planområdet. En befintlig naturstig som förbinder planområdet med naturområdet norrut förbättras av Park- och naturförvaltningen vid genomförandet av planen.

Ebbe Lieberathsgatan, öster om planområdet, kommer att rustas upp och byggas om i samband med att flera planer längs gatan genomförs. En fortsatt omvandling av Ebbe Lieberathsgatan är i enlighet med kommunens intentioner i översiktplanen.

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Detaljplaneförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg samt inriktningen i pågående fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång. Gällande detaljplaner akt E2679 och E3208 anger industriändamål respektive yta för biluppställning. Genomförandetiderna har gått ut.

Synpunkter som inkommit under granskning är:

Park och Natur påpekar att planen inte kan genomföras utan negativ påverkan på ädelövskogen inom västra delen av planområdet. Skyddsvärda träd som behöver tas ned inom området som idag har användningen markparkering i gällande plan, ska därför bekostas av exploitören.

Lokalförvaltningen, stadsdelen samt Mölndals kommun påminner om att det finns behov av ny skola i området.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De anser vidare att luftintag från gatan bör undvikas och att skydd mot buller från vägar och gator säkerställs inför antagande genom att ett hus är förlagt mot Ebbe Lieberathsgatan som bullerskydd. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att även säkerställa uppförandet av den byggnaden genom en planbestämmelse som ställer ett villkor att byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan är uppförd innan de övriga tre byggnaderna kan få bygglov eller startbesked.

SGI noterar att den geotekniska utredningen reviderats och anpassat säkerhetsnivån efter SGI:s rekommendationer.

Kopplingen mellan planområdet och hållplatsen Lana upplevs idag som osäker för gående. En upprustning av Ebbe Lieberathsgatan ska ske vilket förbättrar villkoren för gående.

Inkomna yttranden från boende och sakägare berör i huvudsak boendefrågor angående byggnadshöjder, utsikt, solljus, närhet till befintlig bebyggelse, störning från ny bebyggelse, störning under byggperiod samt negativ påverkan på befintlig skog. Yttrande från berörda boende och sakägare ställer sig negativa till ovanstående påverkan av ny föreslagna bebyggelse.

Från granskningen finns kvarstående erinringar enligt ovan från boende och sakägare Krokslätt 35:6, Tigern 1, Tigern 14, Tigern 17, Hunden 53, Lejonet 11.

Planen hanteras med standard planförfarande och antas av Byggnadsnämnden. Planavtal har tecknats med intressent.

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

Bakgrund

Tidigare fattade beslut av byggnadsnämnden:

2015-09-29 uppdrag att upprätta detaljplan och genomföra samråd för detaljplan.

2016-10-25 beslut att låta granska detaljplan för Bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan/Katrinedalsgatan, inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg.

Översiktsplan för Göteborg och Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång, utställningshandling dec 2015 går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

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.

Länsstyrelsens rekommendation om att bygglov inte bör medges innan huset närmast Ebbe Lieberathsgatan är uppförd kan ej genomföras, då exploatören inte kan komma åt att uppföra de tre västligaste byggnaderna om byggnaden närmast Ebbe Lieberathsgatan redan är byggd och spärrar åtkomsten till gården. Bostäderna klarar bullerkraven enligt redovisad bullerutredning när hela förslaget är uppfört. Inflyttningen får anpassas efter detta. I planbeskrivningen finns omnämnt att luftintag bör placeras inåt gården. Krav har dock inte ställts då luftmiljöutredningen visar att man klara kraven enligt MKN.

Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på kringliggande bebyggelse oundviklig. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande försämringar för närboende med hänsyn till att förändringarna sker i redan bebyggt område som i dokumentet "Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering" godkänd av byggnadsnämnden februari 2014, även benämns som *Utvidgad innerstad*.

Ekonomiska konsekvenser

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och byggaktören angående genomförandet av planen. Avtalen ska reglera fastighetsbildning, ombyggnad av lokalgata och gångväg samt upprustning av naturområdet vid Ormgatans sluttningar m.m.

Fastighetsnämnden får inkomst från försäljning av kvartersmark till byggaktören.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, lokalgata samt gångväg och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Park- och Naturnämnden får utgifter för upprustning av naturområdet väster om Ebbe Lieberathsgatan och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-anläggning. Kretslopp och vattennämnden får även intäkter från brukningstaxan.

Byggaktören får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, förrättningskostnader, exploateringsbidrag, markförvärv m.m.