

Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan



Exempel på byggnadsvolym inom aktuellt planområde, till höger befintliga studentbostäder vid Gibraltargatan.

**Antagandehandling
december 2015**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande

Datum: 2015-08-18, rev: 2015-12-15

Aktbeteckning: 2-5315

Diarienummer SBK: 0588/12

Per Osvalds

tel: 031-368 18 51

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6441/12

Martin Midler

Tel: 0705-56 31 09

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenutredning för detaljplan för Förskola och studentbostäder vid Gibraltargatan, granskningsutgåva, 2014-10-06. Ramböll.
- Naturinventering till detaljplan för Gibraltargatan, 2014-04-23. Norconsult.
- PM. Studentbostäder och förskola – Parkering och trafik inom fastighet Krokslätt 115:30. 2014-09-16. ÅF.
- Trafikbullerberäkning. 2013-09-16. Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad.
- Sol- och skuggstudie. 2015-06-12. Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad.

Innehåll

SAMMANFATTNING	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	4
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	4
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala aspekter</i>	8
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	9
<i>Störningar</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Sol- och skuggstudie</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	15
<i>Tillgänglighet och service</i>	16
<i>Friytor</i>	16
<i>Sociala aspekter</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Övriga åtgärder</i>	20
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	22
<i>Avtal</i>	24
<i>Tidplan</i>	25
<i>Genomförandetid</i>	25
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet</i>	25
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	27
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	28

Sammanfattning

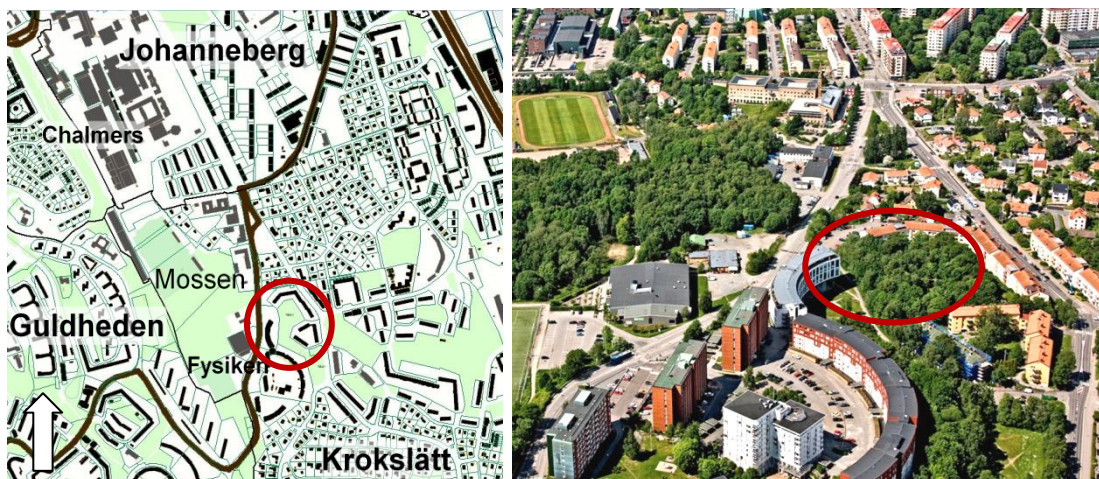
Bakgrund

Behovet av studentbostäder i Göteborg är större än vad som finns att tillgå. Kommunfullmäktige har beslutat att byggandet av studentbostäder måste öka. Beslut om att pröva möjligheten för aktuellt område i Krokslätt att bebyggas med förskola och studentbostäder togs av Byggnadsnämnden 2012-12-18.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra för byggande av en förskola med fem avdelningar och 100 studentlägenheter i en huvudbyggnad anpassad till omkringliggande befintliga bostadskvarter och att delar av befintlig vegetation ska vara kvar. En gång- och cykelväg ska säkerställa allmänhetens passage genom planområdet. Planområdets utformning inrymmer de funktioner som behövs för förskoleverksamheten och studentlägenheterna utifrån dagens förutsättningar och politiska mål inför framtiden.

Aktuellt planområde ligger i Krokslätt, mellan Gibraltargatan och Fridkullagatan. Det är beläget på en brantare bergsslutning vid allmän parkmark. På ena sidan av planområdet mot Gibraltargatan till finns Emilsborgs studentbostadsområde. På andra sidan mot Fridkullagatan till finns flerbostadshus och enstaka villor.



Planområdets läge i Krokslätt och flygbild på befintlig bebyggelse och stadslandskap i närområdet.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en förskola och studentlägenheter i befintligt bostadsområde med studentbostäder och flerbamiljshus.

Byggnaden kan uppföras i en brantare slänt och förskolegården på intilliggande parkmark med berg i dagen. På befintliga parkeringsytor längs Gibraltargatan kan marken användas för boende- och besöksparkering samt förskolebarnens väg, angöring och transporter till och från byggnaden.

Befintlig vegetation ska bidra till en varierad utomhusmiljö, ett gott lokalklimat samt fungera som skyddszon vid intilliggande bostadshus. Den västra delen av planområdet förelås att fungera som allmänt gång- och cykelstråk i området.

Område för transformatorstation och utökning av densamma planläggs.

Detaljplanen är utformad utifrån ett av fyra förslag som Chalmers Studentbostäder har tagit fram.



Bildmontage. Föreslagen ny bebyggelse, helvit byggnadsvolym, mellan befintligt studentbostadsområde respektive flerfamiljshus. Befintlig vegetation har glesats ur något. Jämför med bilden nedan.



Avtal om genomförande av planen kommer att tecknas med exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Detaljplanen föreslår kvartersmark respektive allmän gång- och cykelväg genom området.

Överväganden och konsekvenser

Helhetsbedömningen är att detaljplanen kan tillgodose en del av det större behov som finns av studentbostäder och förskolor i Göteborg. Befintlig infrastruktur utnyttjas liksom delar av redan bebyggd mark.

Otillgängliga delar av parkmark bebyggs och utvecklas som grönområde för förskoleverksamhet. Naturvärden kan fortsätta att värnas och vara utgångsläget för en varierad miljö för förskolebarnen.

Planområdet utgör mellanrummet mellan högre studentbostäder, lägre flerbostadshus, parkeringsområde och parkmark. Planförslaget hanterar mötet mellan den högre och lägre bostadsbebyggelsen genom en stegvis anpassning av byggnadshöjden samt visst skydd av befintlig vegetation.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanens utbyggnadsstrategi.

Planens syfte och förutsättningar

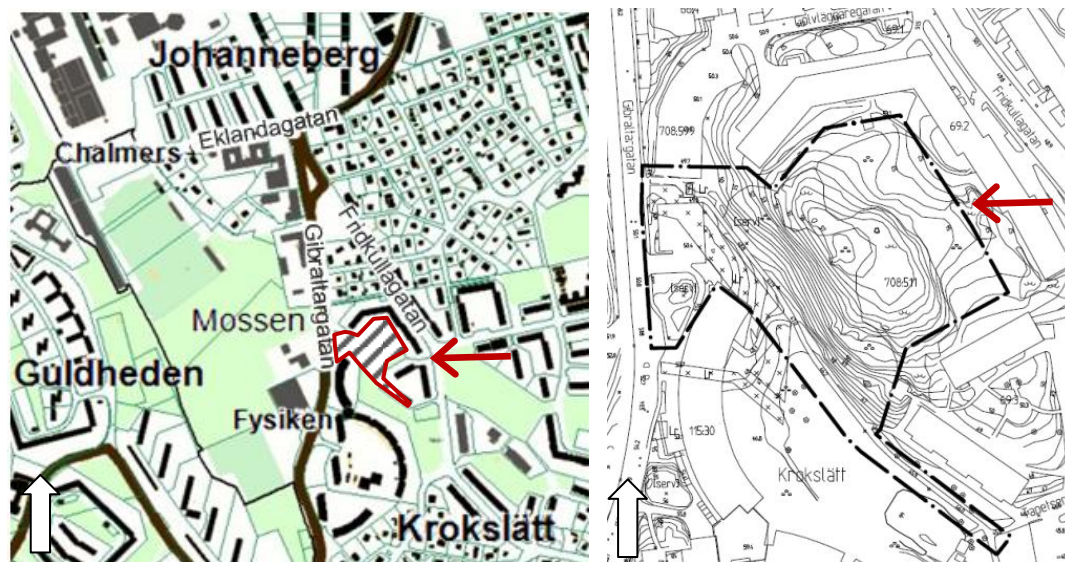
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggande av en förskola med fem avdelningar och 100 studentlägenheter i en och samma byggnad anpassad till omkringliggande befintliga bostadskvarter och att delar av befintlig vegetation ska vara kvar.

En gång- och cykelväg ska säkerställa allmänhetens passage genom planområdet. Planområdets utformning inrymmer de funktioner som behövs för förskoleverksamheten och studentlägenheterna utifrån dagens förutsättningar och politiska mål inför framtiden.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Krokslätt mellan Gibraltargatan och Fridkullagatan, i höjd med Mossenområdet, cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Planområdet omfattar cirka 0.7 hektar och ägs av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Stiftelsen Chalmers studenthem innehar tomträtt inom del av planområdet samt markanvisning.

Planförhållanden

Göteborgs översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, det vill säga bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Gällande detaljplaner är F 2977 och DP 4653 som vann laga kraft år 1961 respektive år 2003. Genomförandetiderna har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ingår i ett övergripande nätverk inom grönstrukturen i Krokslätt. Kommer man till planområdet från Gibraltargatan är marken något planare, hårdgjord och asfalterad. Fortsätter man vidare in i området tar en brantare bergsslänt vid på ena sidan medan det åt andra sidan öppnar sig ett mindre parkområde med gräsytor.

Ovanför bergsslänten planar berget ut och sluttar vidare, men inte lika kraftigt.

Hela bergsmarken är bevuxen med en blandning av olika lövträd i olika åldrar och som står tätt. Några inslag av rödlistade lövträd finns inom området. På grund av tätheten är markfloran mycket begränsad. Längs kanten av området med lövträd finns en brynzon med lägre vegetation. Vid högsta punkten på området finns en glänta med högvuxet gräs och solitära lövträd.



*Vy från Gibraltargatan.
Den brantare bergsslänten med
uppvuxen lövträdsvegetation.
I förgrunden intilliggande
studentbostäder. I bakgrunden
intilliggande flerfamiljshus mot
Fridkullagatan.*



*I lågpunkten av parken är marken fuktig
och vintertid fylld med dagvatten. En
befintlig gångväg går igenom föreslaget
planområde.*

Förekomst av rödlistad mindre hackspett i närliggande Mossenområdet medför att en naturvärdesinventering har gjorts i samband med upprättandet av detaljplanen. Mindre hackspett är fridlyst enligt Artskyddsförordningen 4 § och finns med på den svenska rödlistan från 2010 under kategorin NT, Nära hotad. Dess fortplantningsmiljöer och viloplatser får inte förstöras. Arten är beroende av äldre ädellövskog eller alskog. För sin häckning är mindre hackspett helt beroende av döda eller rötade träd.

Geoteknik

Enligt SGUs jordartskarta, SGUs berggrundskarta och en okulärbesiktning utgörs planområdet omväxlande av blottat berg och tunt jordtäckte på berg. Berget övergår vid släntfot från berg i dagen till lermark, mot gångbanan och parken till.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som låg-normal-radonområde.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns i området. Spår från en liten gård finns i bland annat ett förvuxet äppelträd, syrenbuskar och gullregn. Bebyggelsemiljön är inte utpekad som kulturmiljöhistoriskt värdefull.

Befintlig bebyggelse



På ena sidan intill planområdet finns bostadskvarter byggda i slutet av 1940-talet. Det är flerfamiljshus i tre till fyra våningar med verksamhetslokaler på bottenvåningen i vissa delar. På andra sidan, mot Gibraltargatan, finns studentbostadsområdet Emilsborg med smala skivhus i nio våningar, ett längre byggnadskomplex i bågar i från sex till åtta våningar samt en byggnadsvolym i åtta respektive tio våningar.

Sociala aspekter

I intilliggande Emilsborg finns ungefär 1100 studentlägenheter vilket sätter en prägel i denna del av Krokslätt. Det är påfallande att denna stadsdel har ett större inslag av stadens studenter boende här jämfört med andra stadsdelar.

I flerfamiljshusen intill planområdet finns blandat med bostadsrätter och hyresrätter. Visst inslag av friliggande villor finns i närområdet liksom verksamhetslokaler. Flertalet registrerade företag finns också.

Ett rekreations-/grönstråk går till och från Mossenområdet. Barriär i grönstråket är Gibraltargatan, samtidigt som den leder vidare i staden.

På andra sidan Gibraltargatan finns Fysiken, en större sportanläggning med ett större gym. Idrottsområdet Mossen med fotbolls- och tennisplaner och motionsslingor ligger intill Fysiken mot nordväst.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Gibraltargatan samt en gångväg som fortsätter vidare söderut genom ett parkområde. Kombinerad gång- och cykelväg finns på andra sidan Gibraltargatan och längs Fridkullagatan. Parkering för befintliga bostäder finns på parkeringsytor längs Gibraltargatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser finns på Gibraltargatans båda sidor ungefär 140 meter söder om planområdet dit tillgängligheten anses godtagbar. Busshållplatser finns även vid Fridkullagatan ungefär 250 meter från planområdets norra del.

I närområdet finns Buråsskolan, två församlingar, förskolor, gruppboenden, vårdhem, äldreboende och hälsocentral. Ett par lekplatser finns på ungefär 500 meters avstånd liksom matvarubutik.

Teknik

Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns att ansluta till mot Gibraltar- respektive Fridkullagatan. I Fridkullagatan går dock kombinerade ledningar.

Fjärrvärmeledningar passerar planområdets södra sida.

Elledningar går längs Gibraltargatan och inom planområdet finns en transformatorstation. Längs Gibraltargatan och Golvläggaregatan går även teleledningar.

Optokablar finns intill planområdet respektive på oklart läge i planområdets östra del. Genom området passerar Trafikverkets optoledning.

Störningar

Halten av kvävedioxid per dygn är måttlig så miljökvalitetsnormerna överskrids inte.

Trafikbullret precis intill Gibraltargatan går över rekommenderade riktvärden för bostäder. En översiktlig trafikbullerberäkning har gjorts, *”Trafikbullerberäkning, Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan, 2013-09-16.”* Föreslagen bostadsbebyggelse i aktuell plan ligger något skyddat och på ett sådant avstånd från Gibraltargatan att bullernivåerna inte överskrids här.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av byggnad för förskoleverksamhet samt studentlägenheter med tillhörande områden för förskolegård, boendeparkering, förskolebarnens väg, angöring samt trafik till och från byggnaden.

Planen möjliggör för en ny allmän gång- och cykelväg genom planområdet.

Förslaget innebär att del av befintlig plats för parkering och otillgänglig allmän parkmark tas i anspråk.

Planbestämmelserna innebär att ny byggnadsvolym ska anpassas till intilliggande befintlig bostadsbebyggelse samt att delar av befintlig vegetation ska vara kvar.

Kvartersmarken är markanvisad till Stiftelsen Chalmers studenthem. Avtal om genomförande av detaljplanen samt överlåtelse- eller tomträttsavtal kommer att tecknas med exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, underhåll och framtida drift inom kvartersmark för förskola och bostäder.



Illustration av planförslaget. Förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. I mitten syns föreslagen byggnad för förskola och studentbostäder. Entréyta och parkering mot Gibraltargatan till. Planen möjliggör för en gång- och cykelväg genom området.

Bebyggelse

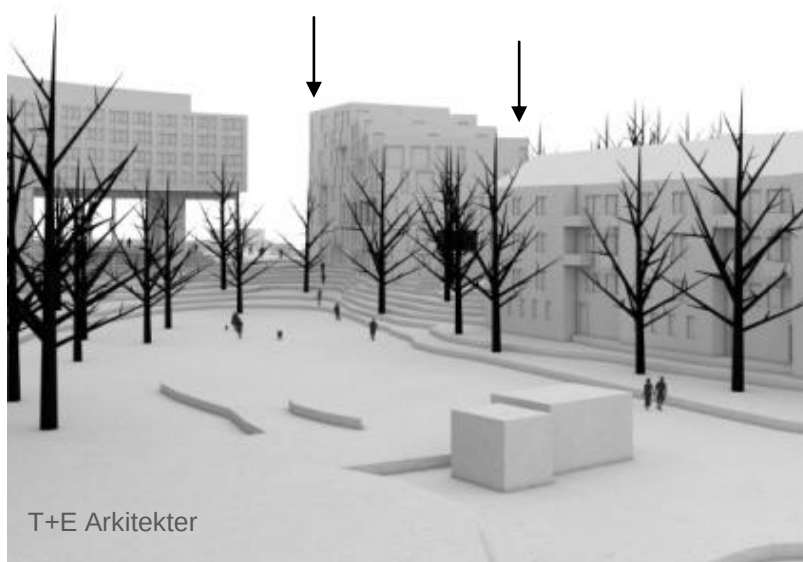
Ny byggnad för förskola och studentlägenheter bör uppföras med en successiv ökning av antalet våningar, på så vis anpassas den nya bebyggelsen till den omkringliggande befintliga som varierar i höjd.

Högsta byggnadshöjd mot Gibraltargatan är satt i förhållande till intilliggande byggnad för studentbostäder i Emilsborg 3. En lägre högsta byggnadshöjd är satt i förhållande till intilliggande bostäder söder om planområdet.

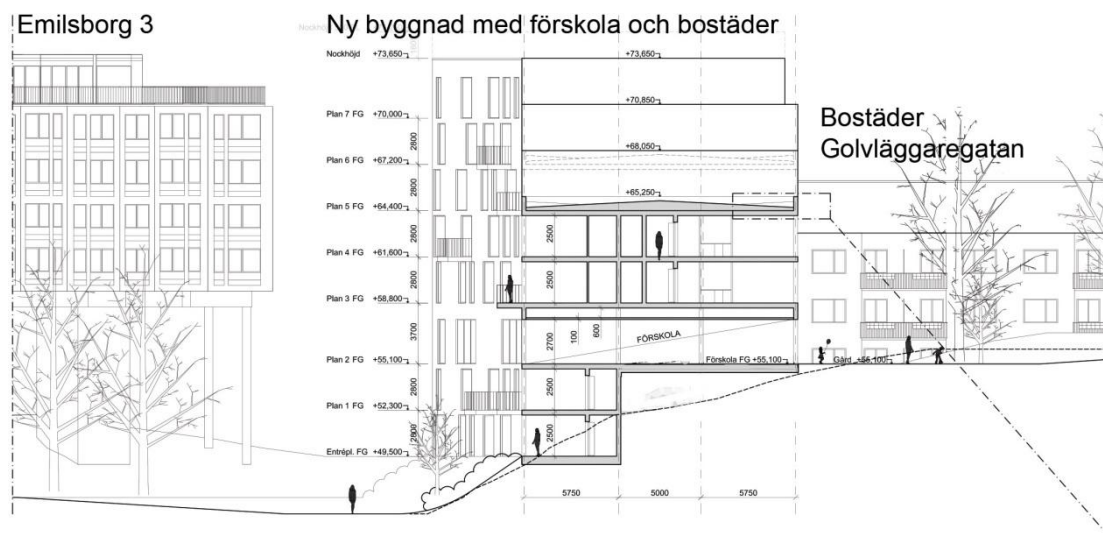
Komplementbyggnader medges liksom utbyggnad av befintlig transformatorstation.



Modell av föreslagen ny byggnad i mitten i bilden. Ovanför är befintligt studentboende Emilsborg. Nedanför och bredvid föreslagen byggnad finns befintliga flerfamiljshus i tre till fyra våningar.



Den stegvisa anpassningen av byggnadshöjden är markerad med pilar, se bilden intill.



Byggnadshöjder. Sektionen ovan visar befintlig byggnad Emilsborg 3 till vänster, ny byggnad med bostäder och förskola i mitten och befintligt bostadshus vid Golvläggaregatan. Förtätningen innebär att mellanrummet mellan befintliga bostadshus fylls igen. Den nya byggnadsvolymen ändrar skalan i bebyggelseområdet.

Sol- och skuggstudie

I Boverkets författningssamling (BFS 2014:3, BBR 21) står det om solljus att ”... I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3).”

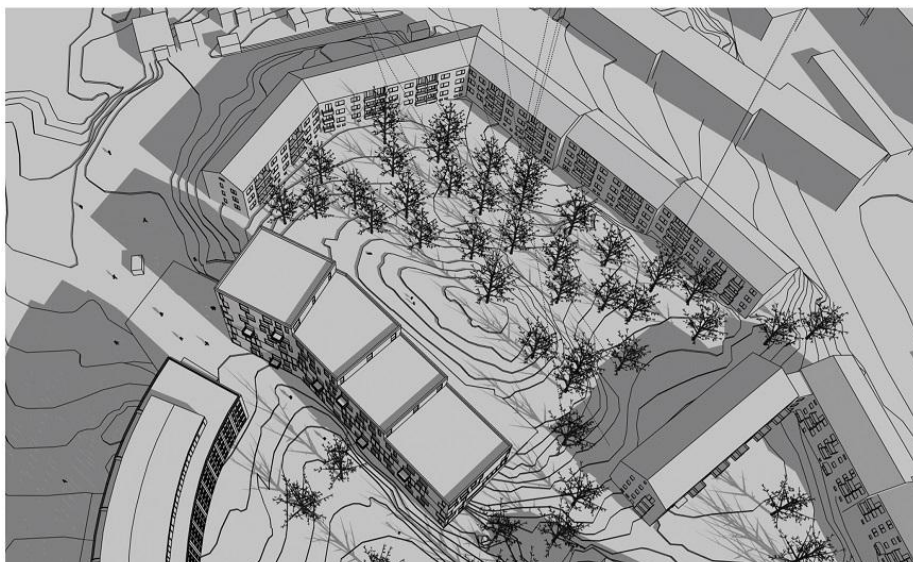
Direkt solljus definieras som ”Solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats”.

I en skrift från Boverket ”Solklart, Boverket 1991” nämns ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst fem timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

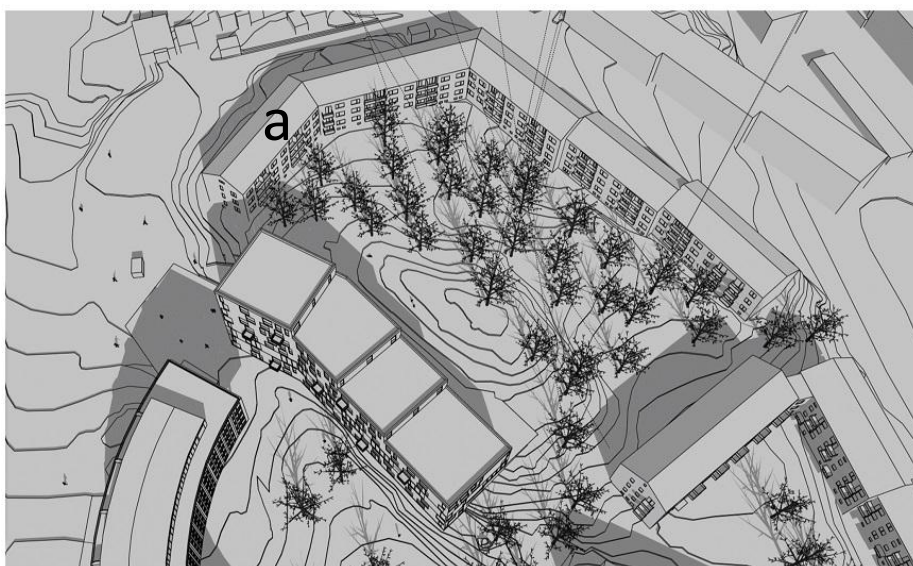
På grund av förtätningen i området och byggnadshöjden för den nya byggnaden kommer intilliggande område att få mer skugga jämfört med dagsläget. Majoriteten av intilliggande bostäder kommer fortsätta att ha direkt solljus och inte mindre än fem timmar direkt sol vid vår- och höstdagjämning på grund av föreslagen ny bebyggelse.

För intilliggande enkelsidiga bostäder precis norr om planområdet blir det knappt fyra timmars direkt solljus vid vår- och höstdagjämning på grund av föreslagen ny bebyggelse. Tillgången till direkt solljus kvarstår men minskningen medför en försämring för berörda befintliga enkelsidiga bostäder.

I utdragen nedan från *Sol- och skuggstudie, 2015-06-12, Stadsbyggnadskontoret*, visas konsekvenserna av hur det direkta solljuset och skuggan påverkas av den nya byggnaden vid vår- och höstdagjämning. Utdragen visar situationen vid kl.10, kl.12 och kl.16 med byggnadsförslaget.



21/3 kl 10:00

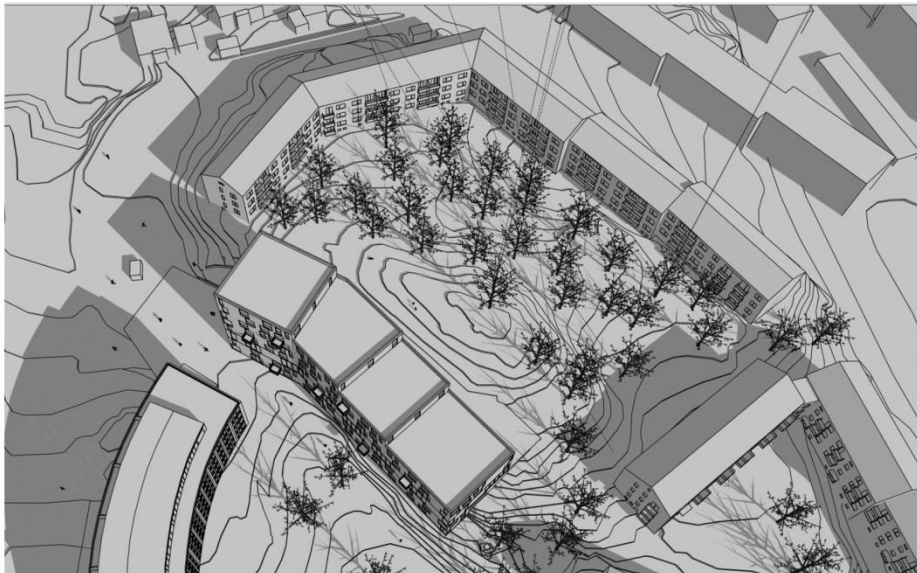


21/3 kl 12:00

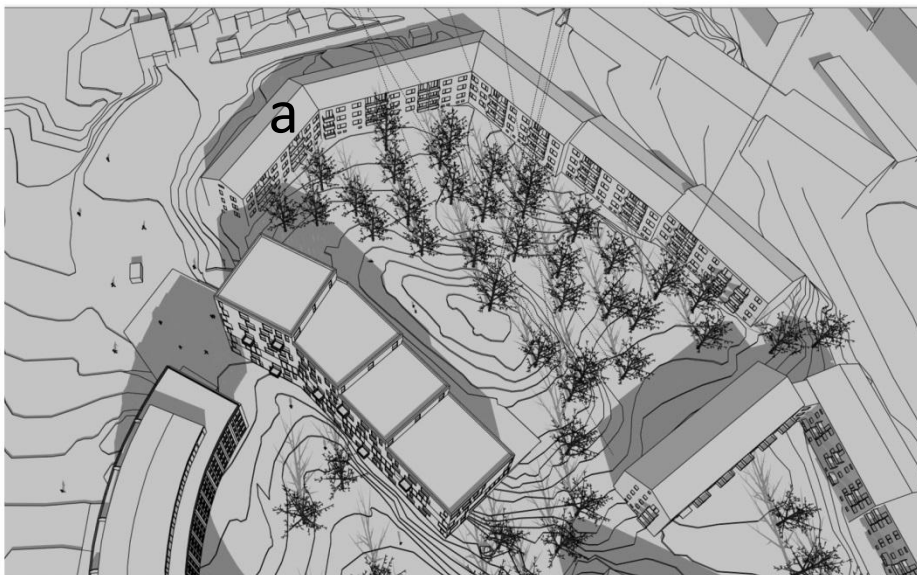


21/3 kl 16:00

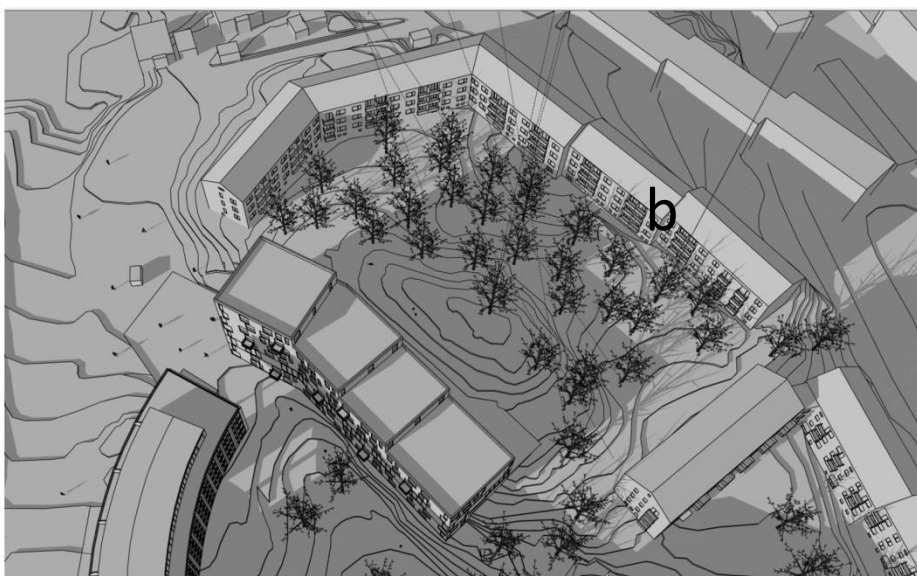
Utdrag från Sol- och skuggstudie, 2015-06-12, Stadsbyggnadskontoret. Vårdagjämning. Direkt solljus finns på gården innan sen eftermiddag. För intilliggande bostäder blir det jämfört med nuläget skugga vid lunchtid, se markering "a" i bilden i mitten. För intilliggande bostäder, markering "b" i nedersta bilden, blir det mer skugga mot kvällen, vid kl. 17. Fler studiebilder i Sol- och skuggstudien.



21/9 kl 10:00



21/9 kl 12:00



21/9 kl 16:00

Utdrag från Sol- och skuggstudie, 2015-06-12, Stadsbyggnadskontoret. Höstdagjämning. Direkt solljus finns på gården innan sen eftermiddag. För intilliggande bostäder blir det jämfört med nuläget skugga vid lunchtid, se markering "a" i bilden i mitten. För intilliggande bostäder, markering "b" i nedersta bilden, blir det mer skugga mot kvällen, vid kl. 17. Fler studiebilder i Sol- och skuggstudien.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Orienterbarheten till och från södra delen av planområdet till Mossenområdet ska förstärkas. Kopplingen mellan grönområdena behöver bli tydligare så att det underlättar för dem som vistas i området att ta sig runt och igenom stadens parker. Nyanläggning av allmän gång- och cykelväg genom planområdet möjliggörs. Befintlig gångpassage över Gibraltargatan flyttas till läget för den nya gång- och cykelvägen och byggs om till en gång- och cykelpassage istället. Vidare söderut kopplas cykelstråket till Tapetseraregatan. Där gång- och cykelvägen kommer passera befintlig lekplats bör åtgärder göras för att hindra kollisioner mellan lekande barn och passerande cyklister.

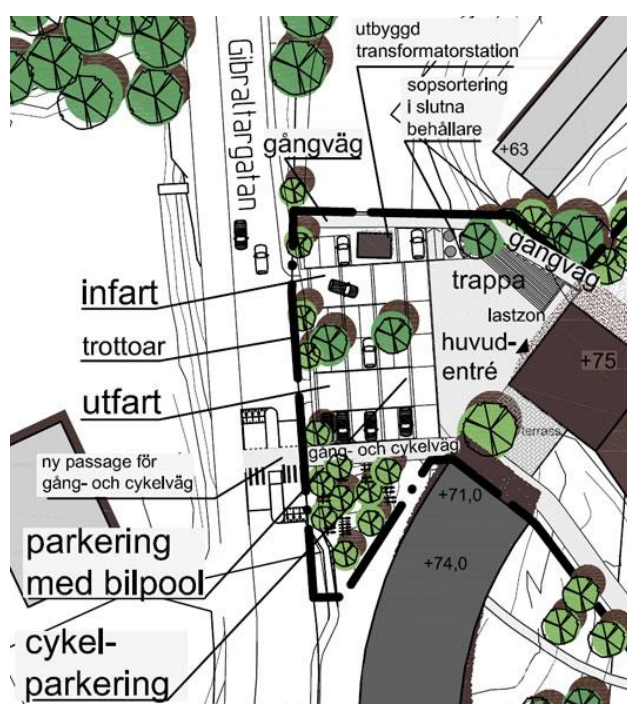
För att komma till förskolegården och markentréerna från gårdssidan ska en gångväg anläggas på kvartersmark vid den nya byggnadens norra del. Marken är brant här och gångvägens lutning bör eftersträva maxlutningen 5 % och ha viloplan. Kravet på tillgänglighet till förskolan tillgodoses med hjälp av hiss från gatuplan/entré.

Inom planområdet, invid den nya byggnadens entréyta, kan sophantering med så kallade moloker (underjordsbehållare) användas respektive hämtning av avfall ske.

Parkering/cykelparkering

Trafik till och från planområdet sker via Gibraltargatan. Befintliga ytor för boendeparkering ska användas och få ny utformning som tillgodoser förskolebarnens och de boendes behov med avseende på tillgänglighet till byggnaden och parkeringsmöjligheter. Angöring samt trafik till och från byggnaden ska rymmas liksom en gång- och cykelväg genom området för allmänheten samt förstärkning av grönstråket mot Mossen.

I PM . Studentbostäder och förskola – Parkering och trafik inom fastighet Krokslätt 115:30. 2014-09-16. ÅF, redogörs för behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar. Uppdaterade parkeringstal för studentbostäder i andra detaljplaner i Göteborg och en undersökning från studentbostäder i Flemingsberg ligger till grund för beräkningen av behovet inom aktuellt planområde.



Utdrag från illustrationen till plankartan. Parkering för förskolans verksamhet och boende tillgodoses inom planområdet samt boendeparkering inom Emilsborgs område strax söder om planområdet.

Antalet parkeringsplatser är beräknat till 10 för förskolans behov. Antalet parkeringsplatser för studentbostäderna är beräknat till 17 st. inklusive 3 platser för en bilpool.

Platser för cykelparkering har uppskattats till 80 stycken.

Ytterligare platser och parkeringsbehovet för befintliga studentbostäder i Emilsborg 3 kan tillgodoses inom Emilsborgsområdet på en parkeringsyta 130-200 meter söder om aktuellt planområde.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att ny bebyggelse föreslås precis vid och i närheten av befintliga kollektivtrafikstråk längs Gibraltargatan och Fridkullagatan.

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att marken för parkeringsytan ska ligga på samma marknivå som vid huvudentrén till och invid byggnaden.

För att ta sig till förskolegården behöver en gångväg med viloplan anordnas för att jämna ut höjdstigningen upp dit. Gården ska vara tillgänglig för boende och bör vara öppen för allmänheten när förskoleverksamheten inte är igång. Tillgängligheten till förskolans verksamhet säkerställs genom en hiss vid huvudentrén till byggnaden.

Friytor

Förskolegård och boendemiljö

Förskolegården blir inom planområdets östra del där berget har svagare sluttningar och uppvuxen lövträdsvegetation finns. Genom platsens befintliga kvalitéer med varierad marknivå och uppvuxen vegetation finns redan från början en stor potential till utveckling av en variationsrik utomhusmiljö som i sig kan inspirera barnens rörelse och utomhuslek.

I utkanten av gårdsmiljön är avsikten att den uppvuxna befintliga vegetationen ska fungera som visuell och transparent rumsindelning mellan föreslagen ny byggnadsvolym, förskolegården, nya bostäder och intilliggande bostäder. På vardera sidan om zonen behålls effekten av lummigare vegetation, värdet av en befintlig grön oas i kvarteret kan därmed bibehållas.

Uppskattad yta för förskolegården är 3700 m² och innebär för fem avdelningar ungefär 37 kvadratmeter utomhusyta per barn. Tillgång till andra friytor finns också i närområdet.

Naturmiljö

Den befintliga parkmarken kommer att få en annan användning som grönområde. Funktionerna med vegetationens fördröjning av dagvatten, temperaturutjämning, skuggning och område för småfåglar kan komma att finnas kvar till stor del på förskolegården, men det är avhängigt framtida förvaltning med skötsel.

Naturvärdesinventeringen, *Naturinventering till detaljplan för Gibraltargatan, Norconsult 2014-04-23*, visar att det kan finnas potential för födosök för den rödlistade arten mindre hackspett. Dock är varken mindre hackspett eller några andra arter beroende av området för sin fortlevnad.

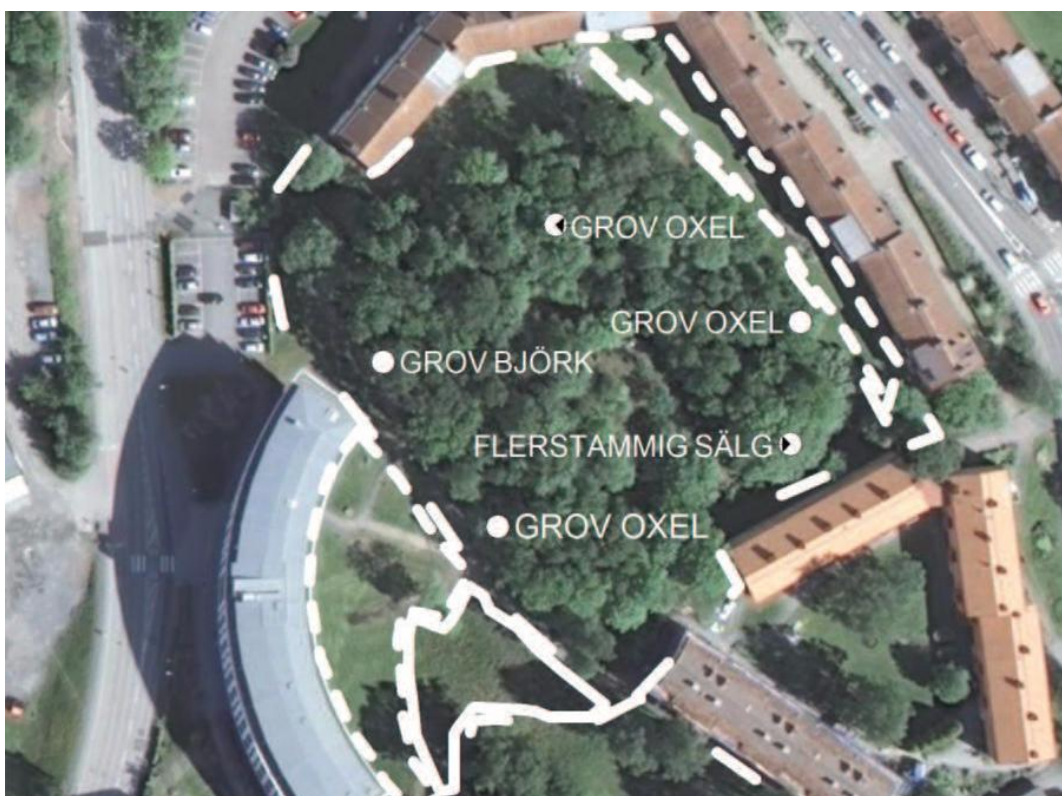
Det finns även exemplar av äldre lövträd (oxel, björk och sälg) till vilka naturvärden kan kopplas.

De sammantagna konsekvenserna på områdets naturvärden bedöms som negativa men förhållandevis små då arealen påverkad natur med lokala värden är liten. Dock finns risk för kumulativa effekter på naturvärdena i närområdet på grund av flera liknande planer i Krokslätt.

Förstärkningsåtgärder för mindre hackspett och områdets naturvärden

Effekterna av exploateringen på mindre hackspett och områdets naturvärden i övrigt kan minskas om följande åtgärder vidtas:

- Gallra med måtta, fokusera på att spara äldre lövträd, avsnitt med buskar och slyskog.
- Spara befintliga inslag av dödved, om säkerheten tillåter.
- Lämna en del överbliven ved och högstubbar inom området, om det är nödvändigt att avverka träd. Den lämnade veden ökar andelen dödved och skapar födosökningsmöjligheter för mindre hackspett.
- Dränera inte den intilliggande fuktängen, om det inte är nödvändigt. Fuktig mark skapar förutsättningar för viss insektsproduktion, vilket är till nytta för bl.a. fladdermöss.



Utdrag ur "Naturinventering till detaljplan för Giblaltargatan, Norconsult 2014-04-23" som visar förekomsten av äldre lövträd inom planområdet.

Sociala aspekter

Planförslaget innebär att fler personer kommer röra sig i området under olika tider av dygnet och befintlig grönyta blir mer tillgänglig att vistas på. Dagtid finns förskolan på plats och det blir mer rörelse vid samt till och från området.

Under kvällar och helger kan närboende vistas på förskolegården och den kan bli en mötesplats i närmiljön.

Studentbostäderna förstärker dock en redan befintlig mängd av unga personer som finns i denna del av Krokslätt.

En grön lugn uppskattad oas får ändrad karaktär och blir istället mer befolkad och livfull.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. I ”*Dagvattenutredning för detaljplan för Förskola och studentbostäder vid Gibraltargatan, 2014-10-06, Ramböll*” finns exempel på hur dagvattnet inom planområdet kan hanteras.

Dagvattenanläggningar inom detaljplanelagt område som hanterar annat vatten än endast takvatten är en anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken.

I en anmälan, som hanteras av miljöförvaltningen, ska det beskrivas vilken föroreningsbelastning som kan förväntas i dagvatten som uppkommer på ytor. Anmälan ska också beskriva lämpliga lösningar för att eventuellt rena dagvatten, vilken reningseffekt de kan antas ha samt en kostnadsbedömning kring anläggande och drift av dessa.

Framtidens dagvattensituation bedöms på östra sidan kunna hanteras med hjälp av ett grunt dike mellan planerad förskolegård i öst och befintlig gräsyta mot befintligt flerbostadshus. Eventuellt behöver en dagvattenledning förläggas över fastigheten Krokslätt 69:2 för avledning av dagvatten från förskolegården till anslutningspunkt i Fridkullagatan.

Täta magasin föreslås för att inte förvärpa situationen i den låglänta parkmarken där gång- och cykeltvägen ska gå förbi. Magasin kan anläggas inom kvartersmark väster om planerad byggnad och i parkeringsytan i nordväst. I parkmarken ansluts planområdets dagvattenhantering med begränsat flöde till befintlig allmän dagvattenledning. Magasinet mot parkmarken i väst kompletteras med bräddledning för extremflödeshantering till det idag tidvis indämda parkområdet.

I utredningen har 10-årsregn varit dimensionerande, klimatanpassning med hänsyn till framtida klimatförändringar är inräknad med 20 % påslag. Fördröjning har utformats så att den effektiva magasinsvolymen motsvarar minst 10 mm nederbörd på anslutna hårdgjorda ytor.

För beräkning av dimensionerande regnintensitet har Svenskt Vatten publikation P104 använts. Beräkning av dimensionerande flöden samt beräkning av erforderligt behov av dagvattenfördröjning från hårdgjorda ytor har gjorts enligt Svenskt Vatten publikation P90.

Nedan visas ett utkast från dagvattenutredningen och en lösning på hur dagvattnet kan omhändertas för planområdet.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

I samband med eventuella schakter för el- och fjärrvärmeanslutning och annat kan Göteborg Energi GothNet AB förlägga rör och leverera bredband samt IT-tjänster.

Till det kabelstråk som går längs Gibraltargatan och innehas av Skanova ska hänsyn tas vid byggnation.

Övriga ledningar

I och i anslutning till befintlig gångväg finns optoledningar som tillhör Trafikverket.

Avfall

Avfallshämtning ska beräknas för sopbil med 12 meters längd.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

I dagsläget föreligger inga stabilitetsproblem för varken jord- eller bergslänterna inom eller i direkt anslutning till och som kan påverka planområdet.

Planerad byggnad kan sannolikt grundläggas på berg och packad sprängstensfyllning efter erforderlig avschaktning.

För byggnadslov/startbesked kan det komma att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämplig grundläggning av planerad bebyggelse, denna ansvarar exploatören för.

På grund av närheten till befintlig byggnation måste det förutsättas att alla sprängningsarbeten utförs med stor försiktighet. Vid sprängning och eventuell påverkan på omkringliggande bebyggelse samt skadestånd behandlas detta i miljöbalken kapitel 32 samt i jordabalken.

Markmiljö och radon

Då planområdet utgörs av en bergsslänt bedöms risken som väldigt liten att det skulle förekomma förorenade massor. Inga uppgifter finns om att marken inom närområdet utgörs av fyllnadsjord med markföroreningar.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som låg-normal-radonområde. Efter eventuella sprängningsarbeten inför byggnation måste radonrisken utredas på berget och sprängstenen, om den ska användas i byggnationen.

På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, det vill säga med en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft.

Rör genomföringar i bottenplattan som kan behövas, och källarytterväggar, tätas.

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Luft och buller

Motorfordonstrafiken längs Gibraltar- och Fridkullagatan ger upphov till trafikbullernivåer som överskrider de av Boverket rekommenderade riktvärden för bostäder kring vägområdet. På grund av den skyddade platsen bakom befintliga byggnader och avståndet till de trafikerade gatorna överskrids inte riktvärdena för den planerade bebyggelsen enligt förstudien *”Trafikbullerberäkning, 2013-09-16. Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad”*. Detaljplanen omfattas av de riktvärden som gällde vid starten av upprättandet av planen.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs stad ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar och samrått med exploatören. Kompensation behövs främst för naturvärden hos de äldre lövträden som kommer att behöva tas ned.

Totala antalet nya träd som ersätter de äldre lövträden har av berörda parter beslutats till 15 stycken och ska i första hand planteras inom och invid planområdet.

Räddningsväg

Allmän gång- och cykelväg inom området kommer att förstärkas och därmed även kunna användas av räddningstjänstens fordon som räddningsväg från norr för åtkomst av byggnadens södra delar.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Utbyggnaden av allmän plats inom planområdet innebär att befintlig gångväg genom området delvis flyttas och i sin helhet byggs om till gång- och cykelväg med kommunal standard. Utmed planområdets gräns till Gibraltargatan kommer befintlig trottoar med tillbehör att planläggas som allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark för förskola och studentbostäder.

Anläggningar utanför planområdet

Den nya gång- och cykelvägen kommer i planområdets västra del att bindas ihop med befintlig gång- och cykelväg genom en förhöjd passage över Gibraltargatan. I söder kommer den nya gång- och cykelvägen att anslutas till Tapetseraregatan. Som en konsekvens av den nya gång- och cykelvägen blir det nödvändigt med mindre åtgärder och anpassningar av befintliga anläggningar utanför planområdet. Åtgärderna är möjliga att utföra enligt gällande detaljplaner och tas därför inte med i det aktuella planområdet.

Eventuellt behöver en dagvattenledning förläggas över Krokslätt 69:2 för avledning av dagvatten från förskolegården till anslutningspunkt i Fridkullagatan. Exploatören ansvarar för åtgärder och kostnader förknippade med detta.

Som kompensation för de träd med naturvärde som måste tas ner för att möjliggöra exploateringen ska femton stycken nya planteras i anslutning till planområdet. Planteringen utförs av kommunen genom park- och naturförvaltningen.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av ny gång- och cykelväg inom planområdet samt för de anläggningar som behöver uppföras vid den nya gång- och cykelvägens anslutning till kommunala gator.

Markområden och anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatören för.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom planområdet ska utgöra en egen fastighet eller ett sammanhängande skifte till angränsande fastighet.

Gemensamhetsanläggningar/Servitut

Planen reserverar inga utrymmen för gemensamhetsanläggningar eller servitut. Om behovet av gemensam förvaltning av anläggning eller ett enskilt behov av nyttjande av mark på annans fastighet skulle uppstå får saken prövas av Lantmäteriet.

Möjlighet att placera belysning för den nya gång- och cykelvägen inom kvartersmark säkras i genomförandeavtalet med exploatören.

Enligt dagvattenutredningen kan det vara nödvändigt att bilda ett servitut på Krokslätt 69:2 för avledning av dagvatten från förskolegården till anslutningspunkt i Fridkullagatan.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningar som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Den kvartersmark som berörs av befintliga ledningar har markerats med "u" på plankartan.

Vid överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för befintliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare.

Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom området som på plankartan markerats med **E₁** kan tekniska anläggningar (ex. transformatorstation) placeras. Inom området finns redan en transformatorstation som är säkrad med ledningsrätt men utrymmet kan behöva utökas på grund av att den nya byggnationen kräver mer kapacitet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för bildande av en fastighet för bostads-/förskoleändamål, reglering av allmän platsmark samt ledningsrätt för VA-ledningar. Exploatören ansöker om och bekostar eventuellt kompletterande fastighetsbildning inom kvartersmarken.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för nybildning eller ändring av befintlig ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Konsekvenserna på fastighetsnivå är beskrivna utifrån perspektivet att en ny fastighet bildas för förskola och studentboende i den aktuella planen.

Krokslätt 708:511

Cirka 5 500 m² avskiljs från fastigheten genom avstyckning eller fastighetsreglering för att utgöra del av ny fastighet för bostads-/förskoleändamål. Ungefär 100 m² från Krokslätt 115:30 tillförs fastigheten genom fastighetsreglering för att utgöra gatumark.

Krokslätt 115:30

Cirka 2 000 m² avskiljs från fastigheten genom avstyckning eller fastighetsreglering för att utgöra del av ny fastighet för bostads-/förskoleändamål. Ungefär 100 m²

avskiljs från fastigheten genom fastighetsreglering för att utgöra gatumark till Krokslätt 708:511.

Ny fastighet

Ny fastighet om cirka 7 500 m², för bostads- och förskoleändamål, bildas genom avstyckning och fastighetsreglering från Krokslätt 708:511 och Krokslätt 115:30.

Inom fastigheten upplåts ledningsrätt för VA-ledningar och eventuellt andra befintliga ledningar och anordningar inom område markerat med "u" på plankartan. Inom område markerat med "E" på plankartan upplåts utrymme för transformatorstation med tillhörande ledningar och anordningar.

Krokslätt 69:2 (utanför planområdet)

I den östra delen av planområdet har dagvattenutredningen föreslagit att avvattning av förskolegården efter fördröjning kan ske genom ledning över Krokslätt 69:2 till anslutningspunkt i Fridkullagatan. Om förskolegården inte kan avvattnas på annat sätt bör servitut eller annat avtal tecknas för den nya förskole-/bostadsfastighetens rätt att förlägga, använda och förnya dagvattenledning inom Krokslätt 69:2. Krokslätt 69:2 ägs av kommunen men är upplåten till Bostadsrättsföreningen Lilla Le med tomträtt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt tomträttsavtal för Krokslätt 115:30 kan behöva ändras då fastighetens storlek minskar. Byggrätten på fastigheten påverkas inte och därmed kommer inte tomträttsavgälden justeras.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal samt avtal om överlåtelse eller tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatör/fastighetsägare och övriga fastighetsägare

Avtal kan behöva tecknas avseende rätt för den nya bostads-/förskolefastigheten att förlägga dagvattenledning över Krokslätt 69:2 för avledande av dagvatten ifrån förskolegården till anslutningspunkt i Fridkullagatan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och ledningsägare som reglerar ledningsägarens ledningar inklusive tillbehör i kommunal mark.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Göteborg Vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Skanovas ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan ledningsägarna och kommunen.

Tidplan

Samråd: 3e kvartalet 2014

Granskning: 3e kvartalet 2015

Antagande: 4e kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

Behovet av mark för förskolor och studentlägenheter i centrala Göteborg är stort. Otillgänglig parkmark för allmänheten kan bebyggas och göras tillgänglig för förskoleverksamhet utan att grönytans kvalitéer går förlorad för intilliggande bostäder.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att befintlig grönyta på allmän plats bevaras. Platsen ligger otillgänglig för allmänheten men fungerar som en skyddande lummig vägg för bostäderna intill samt tillhåll för mindre djurarter.

Kommunen måste då hitta en annan lämplig plats för förskola med förskolegård respektive studentbostäder i centralt läge.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Med fler boende vid befintligt rekreationsstråk till och från Mossen ökar tryggheten med fler personer i rörelse och som känner sig hemma på platsen.

Samspel

Med ett samnyttjande av planområdet för förskola och studentlägenheter kan personer i olika åldrar se varandra i sin närmiljö. För att förskolegården ska kunna användas av fler under tiden förskolan inte har sin verksamhet är det avgörande hur, var och för vem gården utformas.

Lek i grön miljö har en tendens att få en öppen och flexibel struktur som underlättar barnens förmåga till självreglering och möjligheter att tillgodose sina egna behov. Studier av gröna utemiljöer visar hur detta underlättar samspelet mellan barn på tvärs av ålder, kön och eventuell funktionsnedsättning enligt Boverkets publikation ”*Gör plats för barn och unga!*”, från 2015.

Vardagsliv

Den befintliga parkmarken kan utvecklas som grönområde och lekområde tillgänglig för allmänheten då förskolan inte använder ytorna. Träden kan bevaras till stor del närmast de intilliggande bostäderna och ge en lummig plats för de nya boende inom planområdet. Skugga från träden gagnar förskolan med dess lektytor.

Inhågnaden kan också påverka känslan av en trygg miljö för förskolan med tanke på att obehöriga stängs ute.

Identitet

Den lummiga miljön bevaras till fördel för intilliggande bostäder, nya bostäder och förskolebarnens lek i en naturlig miljö. Stadsdelens närhet till Chalmers förstärks med fler boende studenter i området vilket blir en förändring för de nu boende i flerfamiljshusen.

För de närboende försvinner karaktären av en lugnare naturmiljö i stadslandskapet med inslag av djurliv såsom hare och rådjur.

Hälsa och säkerhet

Den befintliga parkmarken kommer att utvecklas som grönområde/lektyta för förskolan. Funktionerna genom bevarad vegetation med fördröjning av dagvatten, temperaturutjämning och skugga är relevanta för ett gott lokalklimat. Skuggan behövs för att skydda förskolebarnen från för mycket solstrålning.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-03-28. Följderna av planens genomförande ska dock

alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning och Delmål - Utsläpp av kväveoxider

Lokaliseringen i befintlig bebyggelse vid kollektivtrafikstråk, service och verksamheter, minskar behovet av transporter med ej förnyelsebar energikälla. På sikt ger detta bättre förutsättningar för att minska utsläpp från transporter i förhållande till ökat antal boende i Göteborg. Nyproduktion ökar dock koldioxidhalten.

God bebyggd miljö, Ett rikt växt- och djurliv Delmål - Sociala värden

Platsen blir tillgänglig för förskola respektive kringboende i olika åldrar och den befintliga vegetationens kvalitéer tas till vara. God infrastruktur. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering. Platser för utevistelse får god ljudmiljö genom planens genomförande. Mindre påverkan på direkt solljus för intilliggande bostäder.

Natur- och kulturmiljö

Inga höga kultur- eller naturvärden påverkas vid planens genomförande. En del vegetation inom planområdet kommer att avverkas för att ge plats för bebyggelse.

Påverkan på luft och vatten

Planförslaget bedöms inte skapa någon större mängd trafik då området främst kommer att trafikeras av personal och gäster. Planen bedöms inte påverka vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för fastighetsbildning, vissa kompensationsåtgärder och för del av utbyggnadskostnaderna av allmän gång- och cykelväg. Om kvartermarken säljs till exploatören får fastighetsnämnden en försäljningsintäkt.

Lokalnämnden får utgifter för anpassning av lokaler och utomhusytor till förskoleverksamheten.

Kretslopp- och vattennämnden får kostnader för utbyggnad av anslutningspunkter och intäkter i form av anslutningsavgifter.

Trafiknämnden får del av utgiften för utbyggnad av allmän gång- och cykelväg samt hela utgiften för iordningställande av trafikanläggningarna vid Gibraltargatan och Tapetseraregatan, utanför planområdet. Utgiften belastar kommunens gemensamma budget för exploateringsinvesteringar.

Övriga förvaltningar får inga utgifter eller intäkter på grund av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Om kvartermarken upplåts med tomträtt till exploatören får fastighetsnämnden inkomster i form av årlig tomträttsavgäld.

Lokalnämnden får utgifter för hyra av lokaler och ytor för förskoleverksamhet.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av den allmänna VA-anläggningen.

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar på ny gång- och cykelväg samt de nya anläggningarna vid Gibraltargatan och Tapetseraregatan, utanför planområdet.

Övriga förvaltningar bedöms inte få några ökade kostnader för drift och förvaltning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för planläggning, förstärkningsåtgärder på gång- och cykelväg samt för byggnation och övriga åtgärder på kvartersmark. Om kvartersmarken överläts till exploatören få denne utgifter för köpeskilling och andra utgifter förenade med köpet. Om marken upplåts med tomträtt får exploatören en årlig kostnad för tomträttsavgäld.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Genomförandet av planen har inte bedömts innebära några ekonomiska konsekvenser för någon enskild fastighetsägare.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Planchef
Birgitta Löf

Konsultsamordnare
Per Osvalds

Plankonsult/planarkitekt
Karin Harlin
Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Martin Midler
Exploateringsingenjör