

Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan



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

Samrådshandling september 2014

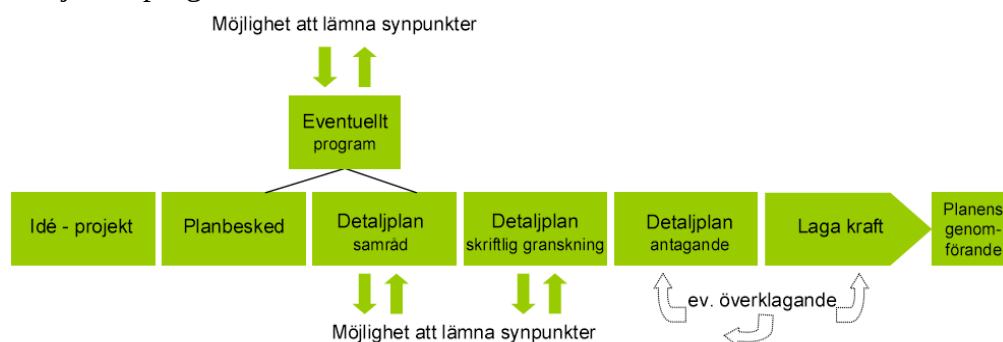


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Harlin, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 53
Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51
Martin Midler, Fastighetskontoret, tfn 031-365 00 00
Anna-Sofia Sjöoquist, Trafikkontoret, tfn 031- 368 26 69

Samråd tid: 15 oktober – 25 november 2014



Göteborgs Stad

Planhandling (aktbeteckning 2-xxxx)

Koncept 2014-10-10 Samråd

Datum: 2014-xx-xx, rev: åååå-mm-dd

Diarienummer SBK: 0588/12

Diarienummer FK: 6441/12

Per Osvalds

tel: 031-368 18 51

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Martin Midler

Tel: 031-365 00 00

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

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.

Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Tillgänglighet och service</i>	11
<i>Friytor</i>	11
<i>Sociala aspekter</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Övriga åtgärder</i>	14
<i>Fastighetsindelning</i>	16
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	16
<i>Avtal</i>	18
<i>Tidplan</i>	18
<i>Genomförandetid</i>	19
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	19
<i>Nollalternativet</i>	19
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	20
<i>Miljökonsekvenser</i>	20
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	Fel! Bokmärket är inte definierat.
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	21

Sammanfattning:

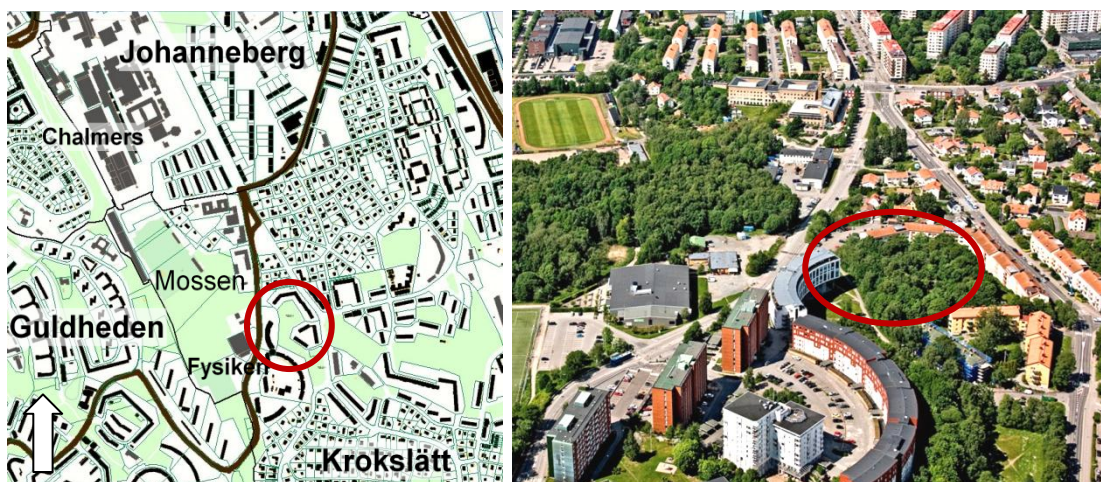
Bakgrund

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 samt 100 studentlägenheter i en huvudbyggnad, anpassad till omkringliggande befintliga bostadskvarter. 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 bergssluttning 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

Förslaget till detaljplan kan göra det möjligt att bygga en förskola och studentlägenheter i befintligt bostadsområde med studentbostäder och flerfamiljshus.

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.

Delar av förskolegården ska kunna användas av allmänheten utifrån förskolans behov samt fungera som skyddszon vid intilliggande bostadshus. Den västra delen av planområdet förelås fortsätta att fungera som allmänt gång- och cykelstråk i området.

Område för transformatorstation och utökning av densamma planläggs.



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



Detaljplanen är utformad utifrån ett av förslagen till förskola och studentlägenheter som Chalmers Studentbostäder har tagit fram.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploitören. Exploatören ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Detaljplanen föreslår kvartersmark, allmän gång- och cykelväg samt att allmänheten ska kunna vistas på och passera delar av området.

Överväganden och konsekvenser

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

Otillgängliga delar av parkmark bebyggs och kommer att utvecklas som grönområde för förskoleverksamhet. Naturvärden kan fortsätta att värnas.

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

Avvikelser från översiktsplanen

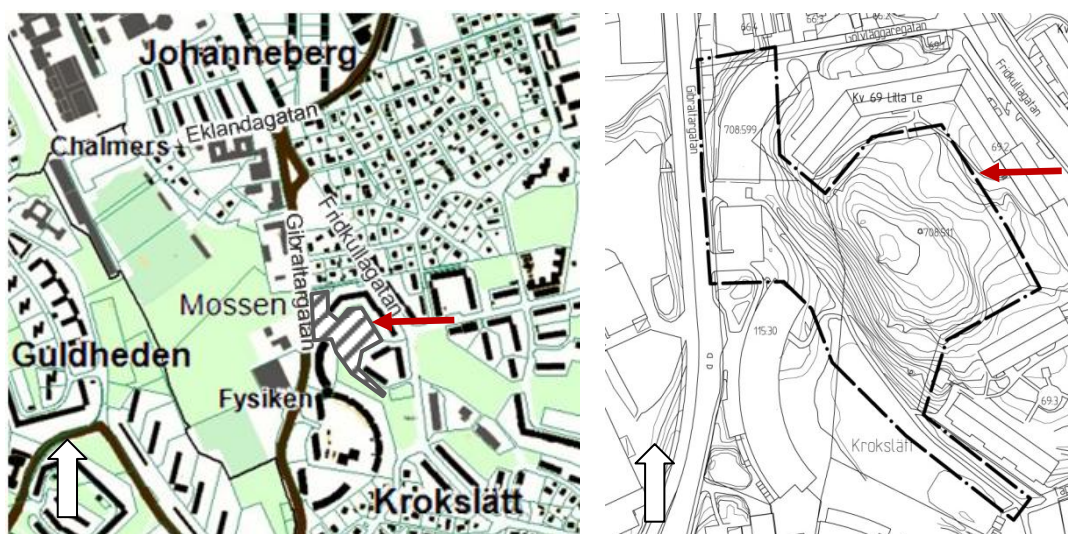
Detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanens utbyggnadsstrategi.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra för byggande av en förskola med fem avdelningar samt 100 studentlägenheter i en och samma byggnad, anpassad till omkringliggande befintliga bostadskvarter. Planområdets utformning inrymmer de funktioner som behövs för förskoleverksamheten och studentlägenheterna utifrån dagens förutsättningar och politiska mål inför framtiden.

Läge, areal och markägoförhållanden



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

Planområdet omfattar cirka 0.9 hektar och ägs av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger all mark och har med arrende upplåtit plats för parkering. Nyttjanderätt innehas av intilliggande bostadsrättsförening.

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

Kommer man till planområdet från Gibraltargatan är marken något planare, hårdgjord och asfalterad. Fortsätter man vidare in i området tar en brantare bergsslutning vid på ena sidan medan det åt andra sidan öppnar sig ett mindre parkområde med grönytor.

Hela bergsmarken är bevuxen med en blandning av olika lövträd som står tätt. 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.



*Vy från Gibraltarvägen.
Den brantare bergs-
slutningen med uppvuxen
lövträdsvegetation.
I förgrunden intilliggande
studentbostäder.
I bakgrunden intilliggande
flerfamiljshus mot
Fridkullavägen.*

Ovanför bergsslutningen planar berget ut och sluttar inte lika kraftigt. Planområdet utgörs omväxlande av blottat berg och tunnare jordtäckning på berg. Inga kända naturvärden finns registrerade men förekomst av rödlistad mindre hackspett i närliggande Mossenområdet gör att en naturvärdesinventering behövs.



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

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

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns i området. Spår från en äldre bebyggelse finns i bland annat ett förvuxet äppelträd 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 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 olika delar från sex till åtta våningar samt en byggnadsvolym i åtta respektive tio våningar.

Sociala aspekter

I närområdet Emilsborg finns ungefär 1100 studentlägenheter. 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. GC-väg leder till och förbi platsen. Parkering för befintliga bostäder finns på parkeringsytor längs Gibraltargatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Gibraltargatan ungefär 140 meter från planområdet dit tillgängligheten anses godtagbar.

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.

Nätkablar finns intill planområdet respektive på oklart läge i planområdets östra del.

Störningar

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

Trafikbullret precis intill Gibraltargatan går över rekommenderade riktvärden för bostäder. Föreslagen bostadsbebyggelse i aktuell plan ligger något skyddat och på ett sådant avstånd från Gibraltargatan att bullernivåerna inte överskrids här.

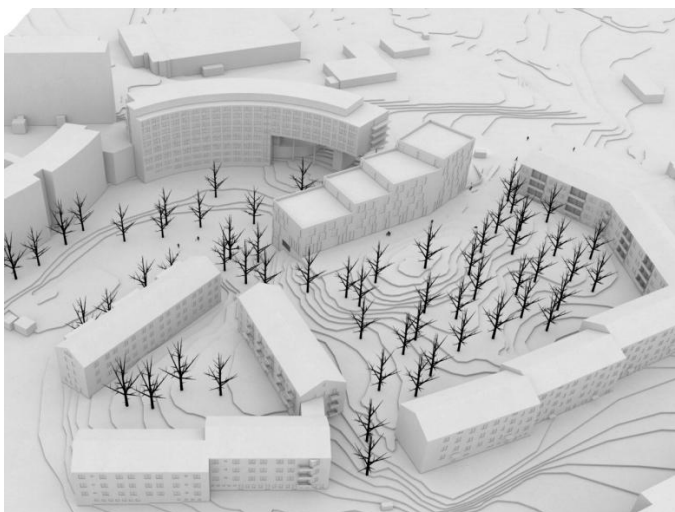
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av byggnad för förskoleverksamhet samt studentlägenheter med tillhörande områden för förskolegård, boendeparkering, förskolebarnens väg, angöring samt trafik till och från byggnaden. Förlaget innebär att del av befintlig plats för parkering och otillgänglig parkmark tas i anspråk. Planen föreskriver att ny byggnadsvolym ska anpassas till intilliggande befintlig bostadsbebyggelse.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörer. Exploatören ansvarar för utbyggnad, underhåll och framtida drift inom kvartersmark för förskola och bostäder.

Markanvisning har getts till Stiftelsen Chalmers studenthem som också är byggherre.

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 är i förhållande till intilliggande byggnad för studentbostäder.

Område för transformatorstation och utökning av densamma möjliggörs.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Den nya byggnaden och omdisponeringen av utomhusytor gör att omläggning respektive nyanläggning av allmän gång- och cykelväg genom planområdet behövs.

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 på gång- och cykelvägar.

För att komma till förskolegården och markentréerna från gårdssidan ska en gångväg anläggas vid den nya byggnadens norra del. Marken är brant här och gångvägens lutning bör eftersträva maxlutningen 5 % och ha viloplan.

Inom planområdet, mot 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 passage över området för allmänheten och förstärkning av grönstråket mot Mossen.

Antalet parkeringsplatser är beräknat till 10 för förskolans behov. För studentbostädernas behov har en bilpool räknats in. Uppdaterade parkeringstal för studentbostäder i andra detaljplaner i Göteborg och en undersökning från studentbostäder i Flemingsberg har också använts. Antalet parkeringsplatser för studentbostäderna är beräknat till 17 stycken.

Platser för cykelparkering har uppskattats till 80 stycken.

För befintliga studentbostäder i Emilsborg kan parkeringsbehovet 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 vid huvudentrén till byggnaden ska ligga på samma marknivå som parkeringsytor och gång- och cykelväg.

För att ta sig till förskolegården behöver en gångväg med viloplan anordnas för att jämna ut höjdstigningen upp dit.

Friytor

Förskolegård

Förskolegården blir inom planområdets östra del där berget har svagare sluttningar och uppvuxen vegetation finns. Gården har redan från början en stor potential till att bli en variationsrik utomhusmiljö och inspirera till barnens rörelse och utomhuslek.

I utkanten av gårdsmiljön ska den uppvuxna vegetationen fungera som visuell skyddszon mellan intilliggande bostäder, föreslagen ny byggnadsvolym och förskolegården. På vardera sidan om zonen bibehålls effekten av lummigare vegetation, värdet av en liknande grön oas bevaras därmed.

Uppskattad yta för förskolegården är 3000 kvadratmeter och innebär för fem avdelningar ungefär 35 kvadratmeter utomhusyta per barn.

Naturmiljö

Den befintliga parkmarken kommer att få en annan användning som grönområde samtidigt som funktionerna med vegetationens fördröjning av dagvatten, temperaturutjämning, skuggning och område för småfåglar kommer att finnas kvar till stor del på förskolegården.

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.

Utdrag ur naturinventeringen:

De sammantagna konsekvenserna på områdets naturvärden bedöms som negativa men förhållandevis små då arealen påverkad natur med lokala värden är liten. 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 inom området, om det är nödvändigt att avverka träd. De 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.

Sociala aspekter

Planförslaget innebär fler personer som kommer att 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 blir en mötesplats i närmiljön.

Studentbostäderna ökar på den redan befintliga mängd unga personer som finns i denna del av Krokslätt.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark, se vidare dagvattenutredning.

I *Dagvattenutredning för detaljplan för Förskola och studentbostäder vid Gibraltargatan, granskningsutgåva, 2014-10-06, Ramböll*, finns exempel på hur dagvattnet inom planområdet kan hanteras.

Framtidens dagvattensituation bedöms på östra sidan kunna hanteras med hjälp av grunt dike mellan planerad förskolegård i öst och befintlig gräsyta mot befintligt flerbostadshus.

Täta magasin föreslås för att inte förvärpa situationen i den låglänta parkmarken. Magasin kan anläggas i parkmark väster om planerad byggnad och i parkeringsytan i nordväst. I parkmarken ansluts planområdets dagvattenhantering med begränsat flöde till befintlig 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 magasinvolymen 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.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Ingen allmän VA-ledningsutbyggnad krävs inom planområdet.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i den södra delen av planområdet. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A flerfamiljshus (VAV publikation P83).

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 110 meter (RH 2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät beläget parallellt med planområdets södra del. Kapaciteten bedöms vara god.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns strax söder om aktuellt planområde.

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.

Övriga ledningar

Inom området för ledningsrätt har även Trafikverket optoledningar.

Skanova har en ledning i osäkert läge i den östra delen av planområdet.

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 fastighetsägaren/exploatören för.

Markmiljö

Då planområdet utgörs av en bergsslänt bedöms risken obefintlig 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 planeras användas i byggnationen.

På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplattan kan behövas och eventuella källaryttersväggar tätas.

Ansaret 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 rekommenderade riktvärden för bostäder kring vägområdet. På grund av den skyddade platsen bakom befintliga byggnader och avståndet till de trafikerade gatorna överskrider inte riktvärdena för den planerade bebyggelsen.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun 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.

Noterade befintliga natur- och rekreationsvärden samt kompensationsåtgärder:

Värde	Beskrivning	Åtgärd	Konsekvenser
Recreation			
Grön oas	Befintlig vegetation inom planområdet som även utgör del i ett grön-/rekreationsstråk till och från Mossenområdet.	Nyplantering av vegetation inom planområdet och ut mot Gibraltargatan för att förstärka grön-/rekreationsstråket till och från Mossenområdet.	Förstärkning av grönstråket genom att förtydliga kopplingen till och från Mossenområdet.
	Boendemiljö.	Bevarande och förvaltning av befintlig vegetation för att ha kvar en skyddszon till intilliggande bostadsbebyggelse.	Avskärmning mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse. Förskolegården blir till en egen grön oas. Befintlig lummig grönska vid bostäderna bevaras.
Natur			
Äldre lövträd	Äldre lövträd med stamomfång större än x meter.	Ersätts vardera (företrädesvis av samma art) med tre nya träd.	Befintligt naturvärde kan inte ersättas i realtid men förhoppningsvis uppnås i framtiden genom återplantering i närområdet.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, u-områden och ledningsrätt, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. En befintlig allmän gång- och cykelväg genom området ska till viss del upprustas och anpassas till den nya byggnationen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark för förskola och studentbostäder. Planområdet innehåller anläggningar och utrymmen inom kvartersmark till vilka allmänheten ska ha tillträde. De utrymmen till vilka allmänheten ska ha tillträde har markerats med "x" i plankartan.

Anläggningar utanför planområdet

Som kompensation för de träd med naturvärde som måste tas ner för att möjliggöra exploateringen ska nya planteras i anslutning till planområdet. Handlingsplan och kostnadsfördelning för nyplantering hanteras i genomförandeavtalet.

Drift och förvaltning

Drift och förvaltning av allmän gång- och cykelväg genom planområdet ansvarar park- och naturförvaltningen för.

Övriga markområden och anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatören för.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom området ska antingen utgöra egen fastighet eller regleras till fastigheten Krokslätt 115:30, vilken exploatören redan disponerar genom tomträttsupplåtelse.

För beviljande av bygglov ska fastighetsindelningen stämma överens med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Planen reserverar inga utrymmen för gemensamhetsanläggningar. Om behovet av gemensam förvaltning av någon anläggning skulle uppstå kan fastighetägarna/tomträttshavaren själva ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

Servitut

Rätten att anlägga, bibehålla, sköta och använda allmän gång- och cykelväg genom området ska säkras med servitut till förmån för kommunens fastighet Krokslätt 708:511.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga 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.

Allmänna underjordiska ledningar inom områden markerade med **U** på plankartan, är huvudsakligen utbyggda och säkerställda med ledningsrätt. Kompletteringar av fler ledningar inom redan upplåtet område kan vara nödvändigt. Inom det område där marken tidigare inte varit angiven som kvartersmark i gällande plan kan ny ledningsrätt behöva upplåtas.

Inom området som på plankartan markerats med **E** 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 betalar förrättningskostnaderna för bildande av fastigheter, nödvändiga servitut samt ledningsrätt för VA-ledningar.

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. Om man istället bestämmer sig för att samordna verksamheten med befintligt studentboende och därför inte bilda en ny fastighet förs de nedan angivna markarealerna till Krokslätt 115:30 istället.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 115:30	-	2000 kvm	Förskola och boende för studenter. Utökad yta för teknisk anläggning. Allmän gång- och cykelväg.
Krokslätt 708:599	-	300 kvm	Förskola och boende för studenter, yta för

			parkering och gångväg.
Krokslätt 708:511	-	5400 kvm	Förskola och boende för studenter.
Ny fastighet	2000 kvm	-	Förskola och boende för studenter. Utökad yta för teknisk anläggning. Allmän gång- och cykelväg.
	300 kvm	-	Förskola och boende för studenter, yta för parkering och gångväg.
	5400 kvm	-	Förskola och boende för studenter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt tomträttsavtal för Krokslätt 115:30 ska omförhandlas då fastighetens storlek ändras.

Befintligt arrendeavtal mellan kommunen och Brf Lilla Le avseende parkeringsyta på Krokslätt 708:599 kan komma att behöva omförhandlas.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Om kvartermarken som ingår i planområdet ska bilda egen fastighet ska nytt tomträttsavtal upprättas.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan Stiftelsen Chalmers studenthem och Bostadsrättsföreningen Lilla Le angående finansiering och ombyggnad av parkering samt hur anläggningen ska användas. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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 Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: 3e kvartalet 2014

Granskning: 4e kvartalet 2014 – 1a kvartalet 2015

Antagande: 2a kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2016

Färdigställande: 2017/2018

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 gröntans 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.

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.

Vardagsliv

Den befintliga parkmarken kommer att utvecklas som grönområde och lekområde tillgängligt för allmänheten då förskolan inte använder ytorna. Träden kommer att bevaras till stor del närmast de intilliggande bostäderna. Skugga från träden gagnar också förskolan med dess lekytor.

Identitet

Den lummiga miljön bevaras till fördel för intilliggande bostäder och förskolebarnens lek i en naturlig miljö. Stadsdelens närhet till Chalmers förstärks med fler boende studenter i området.

Hälsa och säkerhet

Den befintliga parkmarken kommer att utvecklas som grönområde/lekyta för förskolan. Allmänheten ges tillgång till ytan då den inte används av förskolan. Funktionerna med fördröjning av dagvatten, temperaturutjämning, skugggivande, område för småfåglar kommer att finnas kvar till stor del.

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.

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 fastighetsbildningskostnader.

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

Kretslopp- och vattennämnden får kostnader för utbyggnad av den allmänna anläggningen och intäkter i form av anslutningsavgifter.

Övriga förvaltningar får inga direkta kostnader eller intäkter på grund av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årlig tomträttsavgäld och kostnader i form av eventuellt minskad årlig intäkt för arrendeupplåtelse med Brf Lilla Le.

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.

Park- och Naturnämnden får kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar på den allmänna gång- och cykelvägen. Kostnaderna bedöms dock inte som ökande pga planförslaget då man äger och driftar befintlig anläggning idag.

Trafiknämnden bedöms inte få några ökade kostnader av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för planläggning, kompensationsåtgärder, årlig tomträttsavgäld samt för samtliga åtgärder på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Brf Lilla Le får intäkter i form av minskad arrendeavgift för befintlig anläggning.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Planchef
Birgitta Lööf

Planarkitekt
Per Osvalds

Plankonsult
Karin Harlin
Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Martin Midler
Exploateringsingenjör