

Detaljplan för tillbyggnad av studentbostäder vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg.

Standardförfarande



**Granskningshandling
januari 2019**

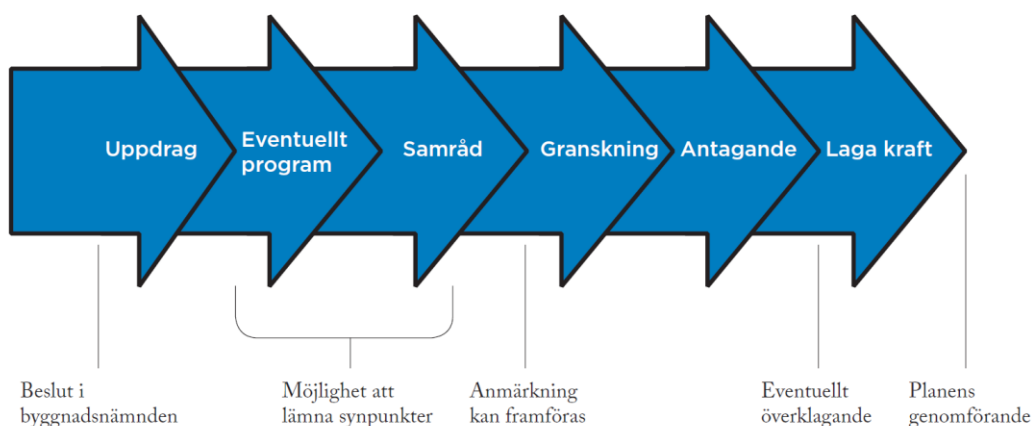


Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

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

Planarbetet startade 2017-11-10.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

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:

Disa Pettersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 75

Christian Sköld, Fastighetskontoret, tfn 010-603 86 69

Sara Malm, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 48

Granskningstid: 16 jan – 30 jan 2019



Göteborgs
Stad

Planhandling

Granskningsskede 2019-01-16

Aktbeteckning: 2 -5505

Diarienummer SBK: 0620/15

Handläggare SBK

Disa Pettersson

Tel: 031-368 16 75

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 7893/17

Handläggare FK

Christian Sköld

Tel: 010-603 86 69

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för tillbyggnad av studentbostäder vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- PM Dagvatten (Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stad) 2018-04-27 med komplettering 2018-11-07
- Geotekniskt utlåtande (Ramböll) 2018-05-09 rev.2018-05-31
- Trafikbullerutredning (Norconsult) 2018-05-28
- PM Mobilitet och parkering (Chalmers Studentbostäder) 2018-08-21

Innehåll

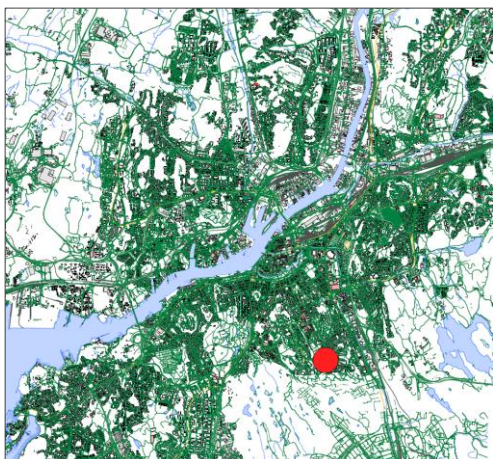
DETALJPLAN FÖR TILLBYGGNAD AV STUDENTBOSTÄDER VID GIBRALTARGATAN INOM STADSDELEN KROKSLÄTT I GÖTEBORG.	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	14
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	16
<i>Störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Bevarande, rivning</i>	19
<i>Trafik och parkering</i>	20
<i>Tillgänglighet och service</i>	23
<i>Friytor och uteplatser</i>	24
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Övriga åtgärder</i>	27
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	31
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	32
<i>Avtal</i>	33
<i>Dispenser och tillstånd</i>	34
<i>Tidplan</i>	34
<i>Genomförandetid</i>	34
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	35
<i>Nollalternativet</i>	35
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	35
<i>Sammanhållen stad</i>	36
<i>Miljökonsekvenser</i>	37
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	40
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	41

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Krokslätt. Behovet av studentbostäder i Göteborg är större än tillgången och kommunstyrelsen har därför beslutat att byggandet av studentbostäder måste öka i omfattning. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad med studentbostäder och därmed bidra till att tillgodose stadens behov.

Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad med ett 50-tal smålägenheter i anslutning till befintliga studentbostäder i ett attraktivt läge i staden med närhet till kollektivtrafik, service och idrotts/naturområde.



Området är beläget på höjderna i Krokslätt längs Gibraltargatans södra sträckning mot Guldheden, inte långt från gränsen till Mölndal.

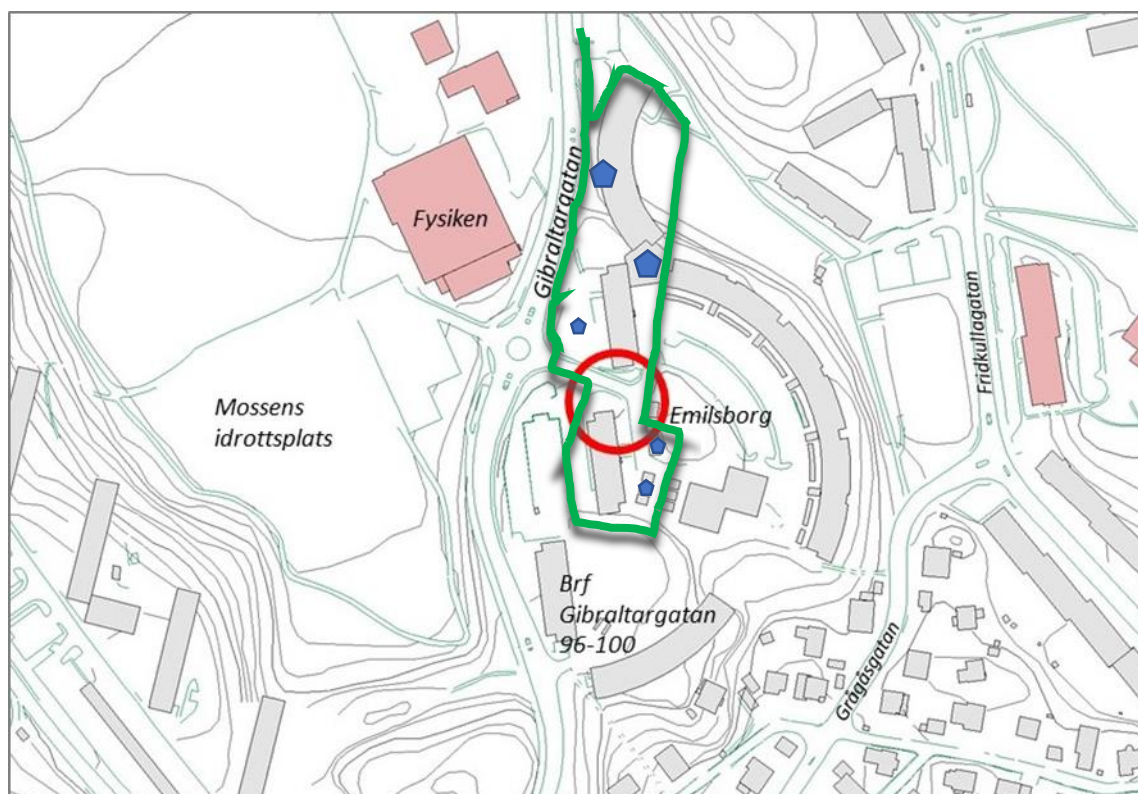


Genom förnyelse av detaljplanerna tillförs byggrätt för ytterligare studentbostäder samtidigt som befintliga förhållanden bekräftas, justeringar görs för att göra tidigare avvikelser planenliga och att utfartsförbud tas bort vid Gibraltargatan 78 (Krokslätt 115:30). Bestämmelsen Centrumändamål införs i markplan för att bekräfta befintliga

förhållanden samt möjliggöra mer service. Områden för allmännyttiga ledningar justeras efter befintliga och nya ledningsförhållanden.

Föreslagen komplettering är i enlighet med stadens intentioner i översiktsplanen som anger platsen som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Varsamhetsbestämmelse för lamellhusens fasader kvarstår vid förnyelsen av detaljplanerna.

Planens innebörd och genomförande



Orienteringsbild. Röd ring visar platsen för tillbyggnad. Blå punkter visar tidigare givna avvikelsers placering. Grönlinje avser planområdet.

Idag saknas byggrätt på föreslagen plats för tillbyggnad. Därför utökas byggrättsområdet i detaljplanen. Staden äger all mark och Fastighetskontoret har gett sitt medgivande till att pröva möjligheten att uppföra föreslagen tillbyggnad. Den nya byggrätten medger tillbyggnad mellan befintliga huskroppar från våning 4 till våning 9. Gatuplanet mellan de befintliga huskropparna utgör entré till hela studentbostadsområdet och här tillåts endast trapphus/hiss och pelare för tillbyggnaden.

Befintlig trafikstruktur samt tillfarts och angöringsytor kommer att fungera som idag. Parkeringsplatser bibehålls vad gäller ytor och antal dock kommer en plats att nyttjas för bilpool. När det gäller cykelparkering för besökande utökas dessa med ungefär 27 platser i anslutning till de nya lägenheterna. Detta motsvarar 0,5 platser per tillkommande lägenhet. Utöver detta skapas plats för 2 st last-/cykelkärror.

Vad gäller sortering av avfall kommer befintligt system för underjordsbehållare att användas. Tömningsfrekvensen kommer att öka.

Befintliga friytor tillgodoser befintligt behov och kommande behov möts med att friytan utvecklas åt Gibraltargatan och mer sittmöjligheter utvecklas på innergården med träbeklädning på muren som går i en båge där.

För att ge Stiftelsen Chalmers studenthem rådighet över entréområdet och de ytor som överbyggs samt för att undvika 3D-fastighetsbildning ändras befintlig allmän platsmark LOKALGATA till kvartersmark och överförs till fastigheten Krokslätt 155:22.

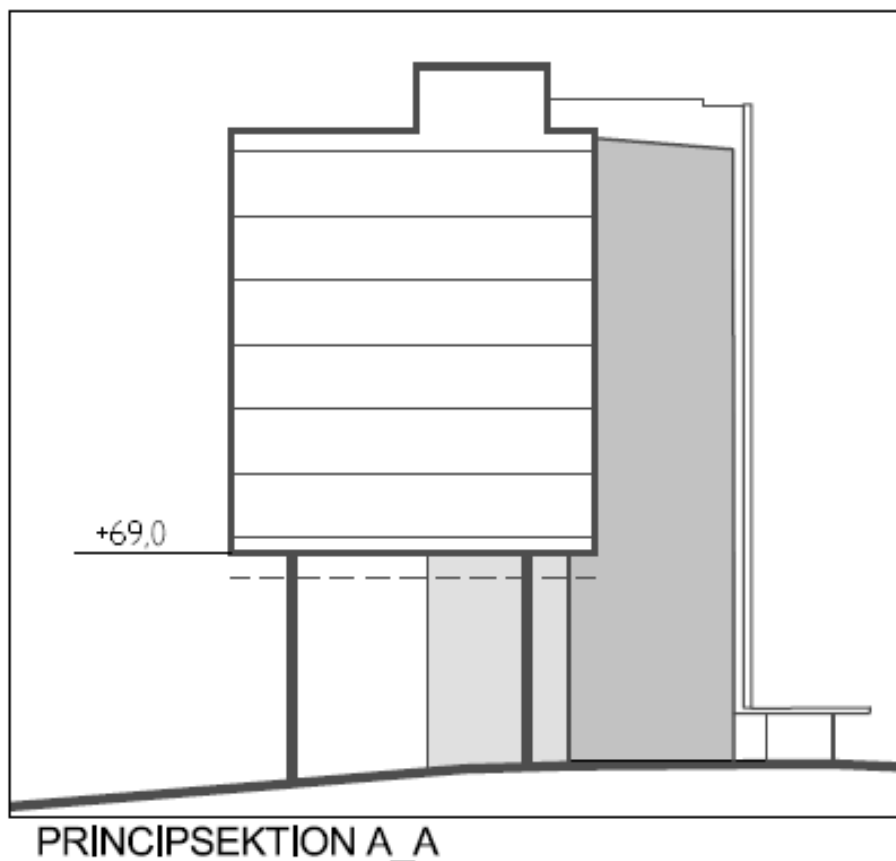


Illustration från plankarta; sektion genom föreslagen byggnadsvolym vid entréområdet.

Justering av byggrätt och användningsområde görs för tidigare givna avvikelser inom plan (souterrängbyggnad, komplementbyggnader för cyklar samt avfall samt servicebutik). U-områden för ledningar justeras efter befintliga ledningsdragningar och begäran om ledningsrätter. I övrigt är det samma bestämmelser som i nu gällande planer men formulerade enligt Boverkets nu gällande allmänna råd. Gällande syfte och ändamål ändras inte.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: Att skapa större variation i lägenhetsstorlekar och behov av fler BMSS-boenden i stadsdelen Krokslätt har vägts mot bristen på smålägenheter generellt för studenter.

Stiftelsen Chalmers Studentbostäder har som sin huvuduppgift att ta fram bostäder för studenter. Möjligheten att kunna möta stadsdelens övriga behov har inte gått att möta i aktuellt projekt på grund av projektets storlek och vikten av att möta den långa kö som finns för studentboende.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan som anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor och beskriver ett område med bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.



Illustration planområdet från plankarta.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är således att skapa möjlighet för tillbyggnad av befintliga hus för ett 50-tal små lägenheter. Tillkommande byggrätt utgör ungefär 1900 kvm BTA. Syftet är vidare att bekräfta befintlig situation och göra de bygglov som tidigare beviljats med avvikelse planenliga. Det senare innebär en viss utökning byggrätt samt att centrumändamål, för icke störande verksamheter, tillåts i bottenplanen.

Föreslagen komplettering är i enlighet med stadens intentioner i översiktsplanen som anger platsen som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området ligger inom mellanstaden och är i utbyggnadsplaneringen utpekad som del av utvidgad innerstad. Förslaget bidrar till att tillgodose det stora behovet av studentbostäder i Göteborg och ge möjlighet för centrumändamål, småverksamheter och service i området.

Det är viktigt att med tillbyggnaden åstadkomma god arkitektur och med en gestaltning som i största möjliga mån bevarar de utblickar man har inifrån området idag. Entréområdet ska lyftas fram och ska bidra till att hela området uppfattas positivt.

Ärendet ingår i produktionsplan år 2017, beslutad av BN 2015-10-27

Stiftelsen Chalmers Studenthem vill kunna göra ytterligare tillbyggnad och på så sätt möta den stora efterfrågan av studentbostäder. Stiftelsen har en strävan att utreda alla tänkbara möjligheter för att tillskapa nya bostäder i anslutning till befintliga byggnader och områden där service och förvaltning redan finns etablerat.



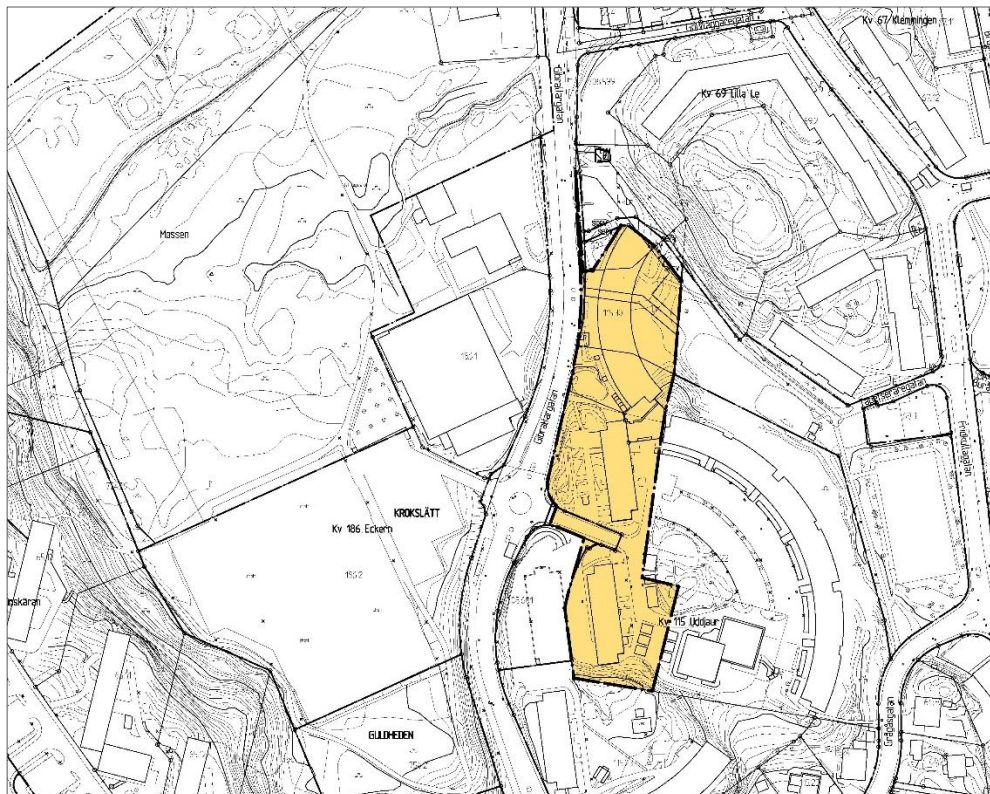
Bilden visar kommande byggplats inifrån området med utblickar.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Gibraltargatan 78, 82 och 94, cirka 2,6 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 1,0 hektar och ägs av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområde.

Kommunen äger marken och nyttjanderätten till fastigheterna Krokslätt 115:22 och Krokslätt 115:30 innehas av Stiftelsen Chalmers Studenthem och är upplåten genom arrende. Nyttjanderätt för parkering och garage på Krokslätt 708:601 innehas av Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 96-110 och är upplåten genom arrende. Tillfartsgatan tillhör idag kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad anger området som bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor. Kvarteret är omtalat i bevarandeunderlaget Moderna Göteborg, Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, del III, 2017.

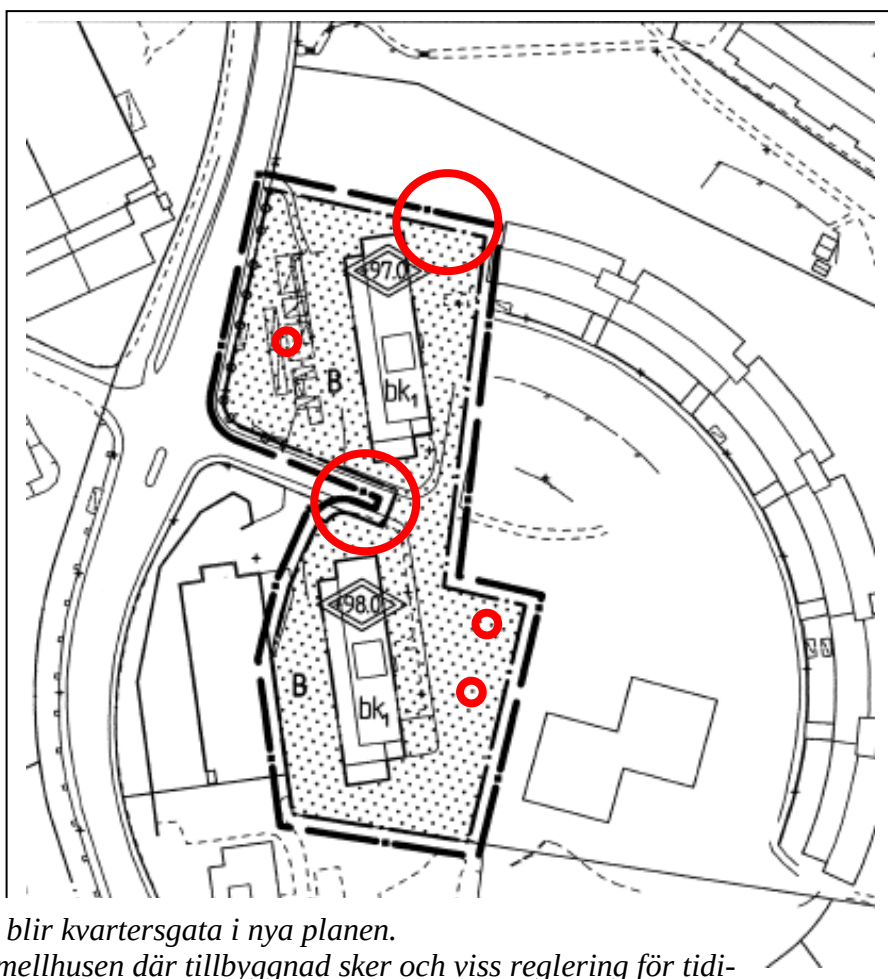
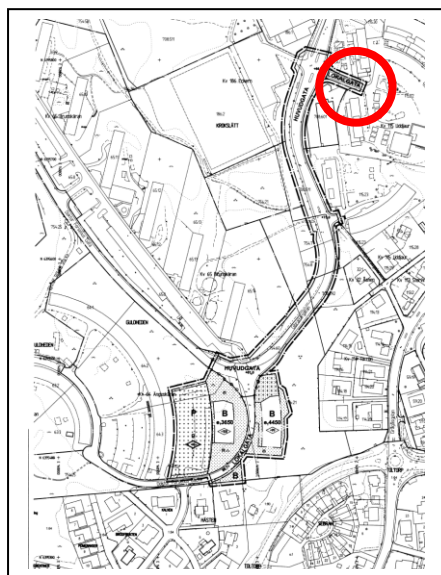
Fyra detaljplaner berörs av ändringen. Bebyggelseområdet utgör en helhet där byggnadskropparna sitter ihop och förvaltas av samma intressent. Det är skälet till att justeringar görs i de fyra detaljplanerna som berör området.

Detaljplan II-4639 omfattar del av fastigheten Krokslätt 115:22 och anger bostäder och bostadsanknuten verksamhet. Området där tillbyggnad avses uppföras är idag an- given med prickmark och får inte bebyggas. Prickmark också där bygglov med avvikelser för komplementbyggnader och del av souterrängbyggnad är beviljade. Genom ändring av detaljplan kommer även befintliga förhållanden att bli planenliga. Planen är från 2002 och genomförandetiden har gått ut.

Detaljplan II-5015 omfattar del av Krokslätt 708:511 och anger allmän plats LOKAL- GATA i den del som omfattas av ändring av detaljplan. Planen är från 2012 och ge- nomförandetiden har gått ut.

Den tredje detaljplanen II-2977 omfattar fastigheten Krokslätt 708:601 och anger par- keringsändamål. En liten del av denna berörs av denna förändring genom att överföra en bit mark för att stärka det nya entréområdet. Markbiten utgör idag del av infart till Krokslätt 708:601 där bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 96-110 har en parke- ringsanläggning och marken är upplåten med tomträtt. Planen är från 1961 och ge- nomförandetiden har gått ut.

Den fjärde detaljplanen II-4653 för fastigheten Krokslätt 115:30 som ligger inom denna detaljplan där bygglov med avvikelser är beviljade dels för del av souterräng- byggnad och dels för användningsområde, servicebutik. Genom ändring av detaljpla- nen kommer befintliga förhållanden att bli planenliga. Planen är från 2012 och ge- nomförandetiden har gått ut



Tv: II-5015, Lokalgata blir kvartersgata i nya planen.

Th: II-4639, Mellan lamellhusen där tillbyggnad sker och viss reglering för tidi- gare avvikelser vid ringarna.

Mark, vegetation och fauna

Området är placerat på en plåtå i en kraftigt kuperad terräng och byggdes under 60-talet. Idag är området tätt bebyggt och utgör en storskalig stadsmiljö med gröna inslag. Kraftiga branter har kvar mycket grönska. I övrigt på innergården är marken anlagd med gatsten och asfalt samt remsor med gräsmattor. En stor del av ytan upptas av parkering.

Marken utgörs av berggrund, sand och morän samt i den norra delen av planområdet av glacial lera med en mäktighet på 1 till 3 meter. Det är ett normalriskområde för radon och normala till låga radiumhalter.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Ortofoto SBK.

Området omfattas inte av fornlämningar.

Studentområdet byggdes i början på 1960-talet enligt ritningar av arkitekterna Rune Lund och Alf Valentin. Det karakteristiska för området är de svängda lamellhusen,

som följer terrängen med halvplanförskjutna våningar, samt de monumentala skivhusen i 9 våningar placerade i nord/sydlig riktning parallellt med Gibraltargatan. Byggnadernas höjd accentueras ytterligare genom fasadernas vertikala betoning. Byggnaderna har renoverats genom åren och de svängda husen har byggts på.

Det har över tid tillkommit flera nya huskroppar med studentbostäder i området. Trots detta har området bevarat sin karaktär och fina långa utblickar från innergården mellan huskropparna mot Guldhedens gröna höjder och de höga, smäckra, ljusa skivhusen där.

Tillkommande förslag strävar efter att ta hänsyn till värdena på platsen samt efter att bibehålla god tillgänglighet till och genom området.

Sociala förutsättningar



Översiktsbild från Google Maps med punkter vid servicefunktioner.

I Krokslätt bor ca 13 000 människor, merparten i hyresrätter (74 %) eller bostadsrätter (22 %). Befolkningen består av en mindre andel barn (0-18 år) och en högre andel unga vuxna (19-35 år) än övriga Göteborg. Stadsdelen har en hög utbildningsnivå men en något lägre förvärvsfrekvens än övriga Göteborg.

27% av alla studentbostäder i Göteborg finns i Krokslätt. (55% av alla studentbostäder i Göteborg finns i centrum).

Det råder brist på större lägenheter i Krokslätt, både i upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt. Det finns få bostäder som uppfyller tillgänglighetskravet. Även BMSS-boende råder det brist på i Krokslätt.

Det är ont om förskoleplatser i Krokslätt men det pågår framtagning av flera detaljplaner för detta.



Ett flertal uteplatser finns inom området.

Studentbostadsområdet Emilsborg är idag tättbebyggt där grön- och rekreationsytor runt området bebyggs allt mer. Området är storskaligt och vänder sig i viss mån inåt.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Angöringen till området sker idag via tillfart som utgörs av lokalgata med bil, cykel eller som fotgängare från Gibraltargatan. Trottoarer finns men separat cykelväg finns inte på tillfartsgatan. Största parkeringen ligger på insidan av området. Nivåskillnaden är från Gibraltargatan cirka +2,5 meter på en sträcka av 50 meter.

Angöring till Gibraltargatan 78 (Krokslätt 115:30) sker just nu endast genom en parkeringsficka vid entréområdet. Detta är ej tillräckligt ur tillgänglighetsperspektiv. Angöring för Gibraltargatan 78 har funnits norr om området men denna har tagits bort i samband med pågående exploatering där. Marken för den tidigare infarten har reglerats över till Krokslätt 69:4. Fastigheten parkeringsväxlar med 115:22 och all långtidsparkering sker där istället för på fastigheten.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Gibraltargatan i anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god. Separerad cykelbana löper längs Gibraltargatans andra sida till centrum.

Service såsom kiosker, restauranger och pizzerior, tvätterier, optiker och frisörer finns i närområdet. Vårdcentral med BVC finns på Gibraltargatans norra del. Idrott och relax med simbassäng finns inom området och gymnastikhallen "Fysiken" samt idrottsplats

och naturområde ligger alldeles intill planområdet. Inom ett par hundra meter finns Viktor Rydbergsgatan med en större mataffär.



Vy från väster, tillfarten vid entréområdet idag.

Vy från öster, trappstig utgör förbindelsen till området.

Teknik

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Göteborg energi har el och fjärrvärmeledningar som går in i området och som sedan leds vidare till andra områden. GothNet har ledning som går in och ut ur fastigheten men denna används inte av Chalmers.

Störningar

Buller

Bestämmelser i plankartan utgår från bullerförordningen SFS 2015;216 enligt ordalydelsen per 2017-07-01.

Trafikbuller från Gibraltargatan kan komma att skapa störningar för framtida boende. Med anledning av detta har trafikbullerutredning utförts.

Samtliga riktvärden vid fasad beräknas uppfyllas för planerad ny bebyggelse. Inomhus klaras rikt-värdena för rum mot Gibraltargatan om fasad/fönster åt väster byggs med tillräckligt ljuddämpande förmåga.

Befintliga bostäder beräknas endast få marginell bullerpåverkan i det fall de planerade bostäderna byggs på andra sidan av Gibraltargatan.

Den ekvivalenta ljudnivån i fasader mot Gibraltargatan beräknas öka med ca 0,2 dBA på grund av den tillkommande trafiken från de i området 622 planerade nya studentbostäderna. De 54 studentlägenheter som utreds i detta projekt utgör alltså endast knappt 10% av de planerade nya studentbostäderna.

Solljus

På uteplatsen vid naturpartiet på innergården visar en uppskattning att sol på platsen är fram till klockan 14:00 i april, 15:00 i maj och 15:30 i juni, därefter infaller skugga från lamellhuset (Gibraltargatan 94). Solljus kommer därefter in över uteplatsen mellan lamellhusen ca 17:30-18:00 i april, ca 17:30 – 19:00 maj. I juni och juli står solen högre och uteplatsen kommer skuggas av tillbyggnad.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningens handläggare har uppskattat kvävedioxidhalterna genom beräkningar i kommunens system *Ren Stadsluft*. Inga ytterligare utredningar är nödvändiga.

Översvänningsrisk

Enligt kommunens skyfallsmodell kommer planområdet inte bli översvämmat vid 100-års regn.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhning, ska utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbetsiktning av berganläggning och installationer skall utföras. Kretslopp och vatten skall kontaktas tidigt i planeringsskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

Kulvert

Under ny byggrätt för tillbyggnaden går en kulvert mellan Gibraltargatan 82 och 94 som innehåller tekniska installationer. Arbeten som riskerar att påverka kulverten ska utföras så att skador inte uppkommer på kulverten eller dess installationer.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggrätt för ny tillbyggnad med cirka 54 lägenheter och kompletteras även med byggrätt för uppförd souterrängbyggnad som har bygglov med avvikelse som grund samt för komplementbyggnader. Användningsområdet kompletteras med Centrumändamål i markplan, inte störande verksamheter. Detta för att bekräfta beviljat bygglov för den service som finns inom området samt ge möjlighet för eventuellt mer tillkommande service. Även befintliga komplementbyggnader för cyklar och avfall får byggrätt för komplementbyggnader.

I övrigt ärver planen befintliga detaljplaners bestämmelser.

Marken inom detaljplanen ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt för Stiftelsen Chalmers Studenthem. För att området vid entrén skall få eget utrymme behöver också överföras mindre delar mark från Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan

96-110:s tomträtt Krokslätt 708:601 samt en del av allmänplats, LOKALGATA, Krokslätt 708:511 blir kvartersmark. Användningsområde samma likt tidigare: område för boende och tillfartsgata. Kommunens förvaltningar är positiva till detta. Lokalgatan serverar två fastigheter och kommunen bedömer marken som allmän plats av *ringa betydelse* och vill därigenom förenkla för Chalmers avseende markanvändningen kring tillbyggnaden. Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 96-110 är också positiva till förslaget och får servitut inskrivet för sin tillfartsväg.

Bebyggelse



Tidig skiss med tillkommande byggnad den ljusa volymen.

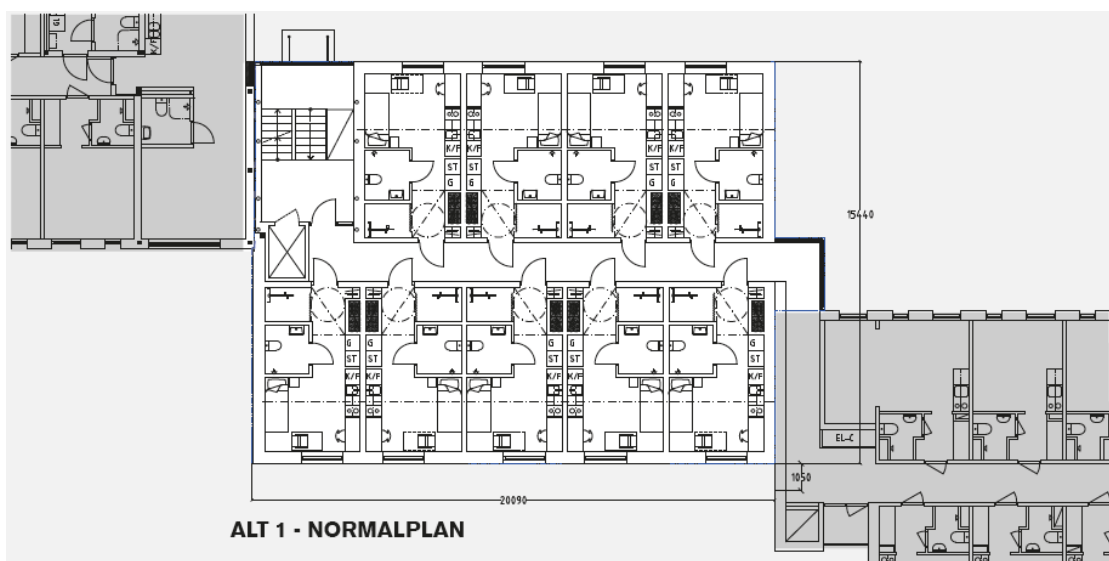
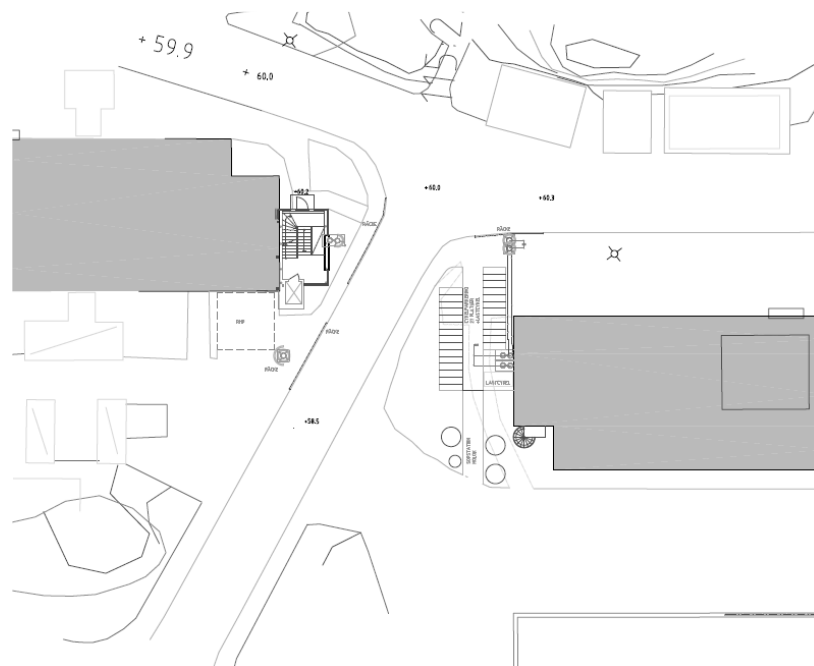
Entréområdet behöver vara tydligt, detaljerat, öppet, välkomnande och arkitektoniskt tilltalande då det får nya ytterligare funktioner än förut där funktionen var i huvudsak tillfart. Att bibehålla så mycket som möjligt av utblickar inifrån området och ut är en grundförutsättning för projektet.

Över dygnets alla timmar behöver området upplevas som ett ljust och tryggt område att anlända till.

Ny tillbyggnad föreslås ha någon ny idé för fasadutformning, att betona något annat än vertikala linjer är viktigt.

Utöver detta sker en fastighetsreglering av mark i nordväst. En mindre yta överförs från Krokslätt 115:30 upplåten med tomträtt till Stiftelsen Chalmers Studenthem till kommunägdmark och istället höra till allmän plats HUVUDGATA.

Nedan: Skiss situationsplan markplanering. Bornstein/Lyckefors Arkitekter.



Skiss normalplan. Brandutrymning sker dels i eget trapphus och dels över gaveln genom Gibraltargatan 94:s trapphus. Bornstein/Lyckefors Arkitekter.

Bevarande, rivning

Den nya detaljplanen kommer ärva varsamhetsbestämmelsen k₁ för byggnaderna Gibraltargatan 82 och 94 på fastigheten Krokslätt 115:22. Varsamhetsbestämmelsen omfattar fasaderna på lamellhusen.

Vertikal verkan betonad av stark röd kulör med ljusa stråk vid fönsterband.



Befintlig vertikal betoning, tv, bild ur förstudierapport Pyramiden Arkitekter

Beskrivning av området ur kommunens skrift för kulturhistorisk värdefull bebyggelse Moderna Göteborg del III:

”Bebyggelsen gränsar till Mölndals tätort och är ganska blandad men med en del homogena bebyggelsegrupper. Studentområdet stod klart år 1964. Ansvariga arkitekter var Rune Lund och Alf Valentin och byggherrar Stiftelsen Chalmers Studenthem och Lennart Wallenstam. Chalmers studenthus med böjda lamell- och skivhus är ytterligare ett av flera exempel på hur man i Göteborg lyckades lösa utmaningen med att bygga i brant och besvärlig terräng. De svängda byggnadskropparna har halvplansförskjutna våningar vilket minskar korridorlängden. Rumsenheter samlas kring respektive mittkorridorer. Flera större gemensamhetslokaler finns för samling och service. Fasadmaterialen är rött tegel, socklar och murar är av betong, fönstersnickerier av furu, tak och övriga plåtarbeten av koppar. Fönsterbröstningarna gjordes som sandwichelement av betong med frilagd yta av sten och kvarts. Rumsinredningen var ursprungligen väggfast med en säng, sittbänkar, lådor och vägghyllor av basad rödbok som lackats med plast. En detaljerad beskrivning av textilier, golv- och väggmaterial samt möbelklädsel vittnade om en formmedvetenhet och en helhetslösning.”

Ingen byggnad kommer att rivas.

Trafik och parkering

LOKALGATAN i södra delen som leder in i själva studentområdet kommer att överföras till kvartersmark och regleras in i Krokslätt 115:22. Då föreslagen tillbyggnad är placerad mellan befintliga huskroppar ovanför infarten till studentområdet blir utformningen viktig så att god tillgänglighet säkerställs. Detta gäller inte minst framkomligheten för service- och utryckningsfordon men även för närheten till de parkeringsplatser för bil och cyklar som finns inom studentbostadsområdet.

Ersättning av borttagen angöring till Krokslätt 115:30 kommer att ske genom att en ny utfart vid entréområdet till Gibraltargatan 78 skapas. Denna angöring kommer att

tillgodose tillgänglighetskravet samt behovet av tyngre transporter till och från Gibraltargatan 78. Parkeringsficka kommer att finnas kvar för att tillgodose kortare stopp bland annat för kunder till kiosken som finns vid entrén.

Det är promenadavstånd till Chalmers och cykelavstånd till det mesta inom centrala Göteborg. Busshållplats ligger i omedelbar närhet.

Området har ett centralt läge, god tillgänglighet till kollektivtrafik och närheten till service, universitet och högskolor. Enligt kommunens riktlinjer för mobilitet och parkering uppfyller projektet samtliga kriterier för att undanta behovet av att göra en mobilitetsutredning. I PM Mobilitet och parkering, redovisar exploatören hur dessa kriterier uppfylls. Detta innebär att exploateringen får ett p-tal för bil på 0 samt att exploatören ingår ett avtal med Trafikkontoret om ett baspaket med mobilitetsåtgärder som fastighetsägaren ska tillhandahålla i området över 10 års tid.

Boende på denna fastighet kommer inte att bli behöriga till Göteborg Stads boendeparkeringssystem.

Gator, GC-vägar

Ingen utbyggnad av gator eller gång-/cykelvägar till och från området behövs. Väg nätet som finns har tillräckligt stor kapacitet för tillkommande bostadsbyggnad.

Område runt Gibraltargatan 78, som haft mark med x-beteckning i sin detaljplan (detaljplan 4653) har nu ersatts med allmänplatsmark för gång- och cykelväg i ny detaljplan norr om området (detaljplan 5315). Således är x-markering borttagen ur 4653.

Parkering



Parkeringen inifrån området

Chalmers saknar långvarig statistik över sin beläggning för bilparkeringar. Det finns både tim-, dygns- och månadsparkering som val och parkeringen sköts av ett bolag som inte för statistik. Därför har Chalmers samlat uppgifter om beläggningen under mars/april 2018. Metoden för registrering okänd. 83 stycken parkeringsplatser finns på innergården varav 1 parkering för rörelsehindrade och ytterligare parkeringsplatser finns kring Gibraltargatan 94, med 8 + 12 platser på var sin sida om byggnaden. Därutöver finns 4 platser där det står 4 bilar tillhörande bilpool. Beläggning varierar mellan 35 – 53 upptagna platser under 2 månader.

Fastigheten Krokslätt 115:30 växlar parkeringsplatser med Krokslätt 115:22 med 25 parkeringsplatser och detta avtal går ut år 2025. Ny fastighet Krokslätt 69:4, för närvarande under byggnation, växlar 16 befintliga parkeringsplatser + kommande 13 parkeringsplatser med Krokslätt 115:22.

Sammanlagt är då 54 st parkeringsplatser bortlovade till andra fastigheter.

Cykelparkering

I mobilitetsredovisningen uppges att 1 cykelplats per studentlägenhet kan ordnas inne per lägenhet och 0,5 besökandeplats per lägenhet inom området. Cykelförvaring finns i dedikerad yta inom lägenheten. För att underlätta transport av cyklar anpassas dörrslagningar och hisstorlek för att undvika hinder. Särskild hänsyn tas till att trösklar och liknande potentiella hinder undviks. Material vid förrådsplats i lägenhet väljs för att tåla eventuell väta från cykeln. Entrédörrar och hissdörr förses med automatisk dörröppnare för att underlätta genomförelse. Till detta finns utvändiga cykelparkeringar enligt tidigare redovisning. Dessutom krävs det genom baspaketet för mobilitet att exploatören tillhandahåller två lastcykelkärror samt plats för detta.





Cykelparkering från området.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik och service kan öka genom att underlag för fler kollektivtrafikresenärer finns.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillfarten till hela området fungerar likt förut opåverkat mellan byggnaderna Gibraltargatan 82 och 94.

Gångbana upp till området ska anpassas så att lutningen medger tillgänglighet.

Ny parkeringsplats för rörelsehindrade placeras intill Gibraltargatan 82.

Entréförhållandena skall inneha tillgänglighetsåtgärder enligt Boverkets Byggregler.

Friytor och ytor för angöring kommer att utformas så att gällande tillgänglighetskrav klaras. Vid anläggning för avfall med underjordsbehållare bör lokaliseringen stämmas av med förvaltningen för Kretslopp och vatten och eventuellt bygglov söks då antalet överstiger.

Tillgänglighet till Gibraltargatan 78 (Krokslätt 115:30) ökar genom ny utfart.

Vid nya utfarten ska trottoaren förstärkas.

Friytor och uteplatser

Naturmiljö

Naturmiljö finns tätt på området, dels genom att höjdskillnaderna gör att området omges av branter som är grönlädda men också dess belägenhet bredvid fritidsområdet Mossen. Flera parkområden finns även vid Fridkullagatan.



Vid Mossens idrottsplats, bild ur förstudierapport Pyramiden Arkitekter

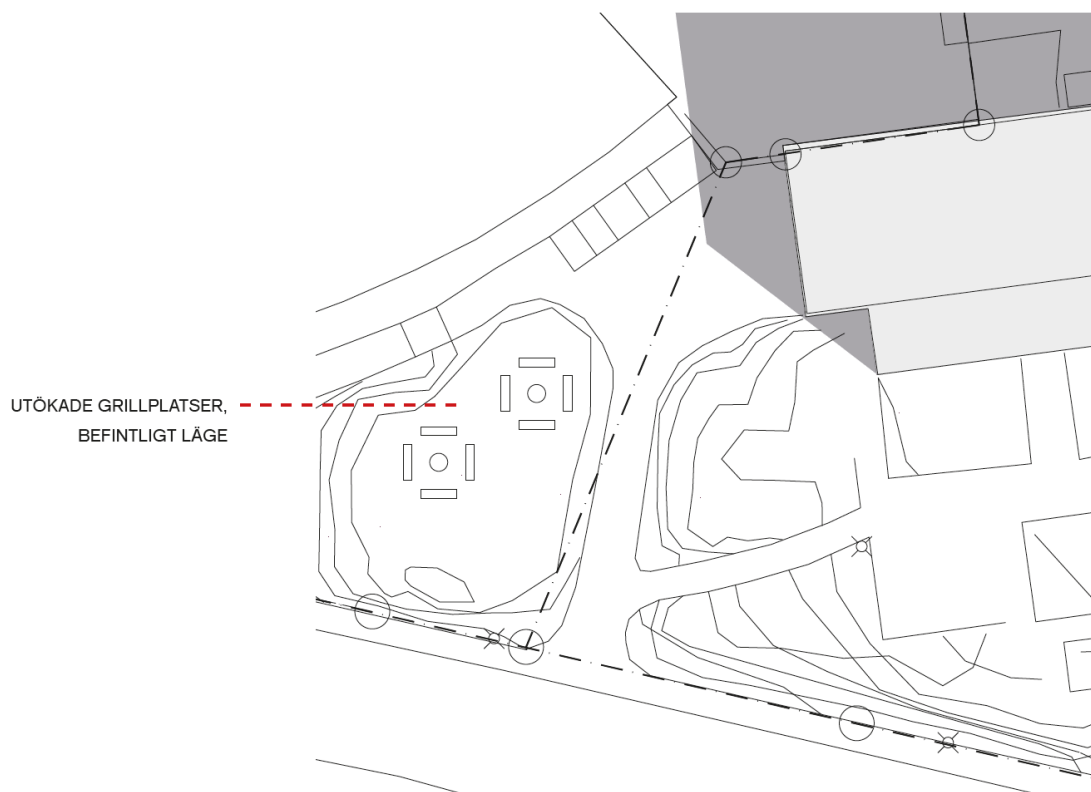
Uteplatser

Det finns en mängd uteplatser inom området med olika förhållanden. Ett stort antal nya sittbänkar har nyligen implementerats på låga murar längs trottoaren vid det svängda huset (Gibraltargatan 84-92) i solläge.



Friyta

Chalmers vill utveckla befintlig friyta med ytterligare sittmöjligheter vid Gibraltargatan mellan 78:an och 82:an samt att en häck kan planteras mot Gibraltargatans trafik.



Sociala aspekter och åtgärder

Områdets intryck av storskalighet kan minska genom projektet. Entrén till området blir tydligt markerad och kan göra hela promenaden längs Gibraltargatan lättare genom att utgöra en fokuspunkt.

Initialt bidrar inte detta projektet med fler varianter av lägenheter i Krokslätt men projektet bidrar till fler användare av serviceutbudet i området så att fortsatt service kan finnas och vara kvar i stadsdelen.

Planen bidrar till ökat antal studentlägenheter. Studenter brukar ha mycket olika bakgrund och studentkorridorer utgör en bra mötesplattform där samarbete är av stor vikt som är erfarenhet och till nytta i fortsatt samhällsliv.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Tillbyggnaden kommer i stort sett inte att påverka dagvattenavrinningen eller föroreningsbelastningen från området som helhet, eftersom det markområde som blir överbyggt mestadels har hårdgjord yta då det utgörs av gata.

Exploatören uppger för att fördröja dagvattenavrinningen till det kommunala dagvattensystemet kommer man i projekteringen kommer att föreslå något av eller en kombination av nedanstående alternativ för lokalt omhändertagande av dagvatten. Med en volym straxt över 3 m³ kan en dagvattenanläggning med fördröjning genom underjordiskt magasin, dike eller biofilter användas. Viktigt att ta med gällande detta alterna-

tiv är var placeringen av fördröjningen görs då markytan i anslutning till tillbyggnaden är mycket begränsad. Följande olika typer av fördröjningsalternativ kommer att utredas under projekteringen: kassetter, stenkistor, betongrörsmagasin, plaströrsmagasin, fördröjningsdike och biofilter. En möjlighet är också utökning av naturlig avrinning genom att lokalt ersätta befintlig hårdgjord yta med körbar gräsyta vid t.ex. ny rörelsehinderparkering.

Vilket eller vilken kombination av ovanstående alternativ som kommer att utredas vidare beslutas i samråd med både Stadsbyggnadskontoret och Kretslopp och vatten.

I åtanke kan hållas att befintlig markyta redan till största delen idag utgörs av hårdgjord yta. Utför man ett fördröjningssystem med denna volym kan detta innebära en avlastning mot det kommunala dagvattensystemet.

Vid ett skyfall samlas, i befintlig situation, vatten längs med befintlig innanförliggande krökt byggnad eftersom området är instängt. Den nya byggnaden kommer dock inte att påverka skyfallsavledningen, eftersom nästan ingen byggnation sker i marknivå.

Området är anslutet till kommunal dagvattenhantering. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen som i och med markövertagandet för gatan flyttas ut till ny fastighets- och plangräns mot rondell.

Kapaciteten för brandvatten behöver inte ökas för området, det uppfyller krav på 20 l/s om byggnadshöjd blir lägre än + 40,0 meter. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +110 m(RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Sprinkler är inte aktuellt i projektet.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

Värme

Området är anslutet till Göteborgs Fjärrvärmenät och kapaciteten räcker även för kommande tillbyggnad. Göteborgs Fjärrvärme får stöd för ledningsrätt genom detaljplanen.

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.

Övriga ledningar

GothNet har ledningar till området i mark som övergår från allmän plats till kvartersmark. Stöd för bildande av ledningsrätt ges genom planbestämmelse.

Chalmers har avtal med annat fiberbolag än GothNet.

Avfall

Chalmers utökar inte antalet underjordsbehållare i och med det nya byggförslaget utan tänker sig en intensivare frekvens för hämtning av avfall.

I området finns också en återvinningsstation för förpackningsavfall från hushåll samt inne på gården ett sophus för verksamhetsavfall. För rest- och matavfall från hushåll används så kallade underjordsbehållare dessa är 4 + 4 till antalet och är placerade på innergård och entréområdet. De 4 sistnämnda underjordsbehållarna behöver omlokaliseras vid tillbyggnad över entréområdet.



Underjordsbehållare vid entréområdet idag.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Detaljplaneområdet är beläget i en slänt på en höjd och består till största delen av berg i dagen eller ytnära berg. En stor del av detaljplaneområdet är i dag bebyggt eller asfalterat, och endast mindre områden är grönområde, uppstickande naturligt rundade bergshällar förekommer. I den norra och nordöstra delen av detaljplaneområdet består marken av glacial lera med en mäktighet på ca 1-3 meter. Berggrunden består av granitisk sammansättning och är delvis folierad i vilka uppsprickning ställvis förekommer.

I närheten till detaljplaneområdet finns en berganläggning som ska beaktas. Inom detaljplaneområdet där nybyggnation ska grundläggas finns en betongkulvert att beakta. Kulverten får ej skadas genom byggnationen.

Stabiliteten inom detaljplaneområdet bedöms generellt vara god med en flackt lutande mark inom och runt detaljplaneområdet. Berggrunden inom detaljplanen är granitisk och förekommer i dagen som naturligt rundade hällar samt sprängda skärningar med höjdskillnader på max 5 m. Berget är ställvis kraftigt folierad med medel till branta skivuppsprickningar i olika riktningar. Risk för blockutfall bedöms förekomma i befintliga sprängda vägskränningar i anslutning till planområdet varpå dessa inför grundläggningen bör ses över och rensas på lösa block för att inte riskera blockutfall.

Eventuell byggnation i detaljplaneområdets nordöstra del bör föregås av geotekniska undersökningar för att klargöra lerans mäktighet och dess egenskaper.

Grundläggning av pålar på berg bedöms möjligt förutsatt att pålning kommer att utföras med restriktioner avseende vibrationer med hänsyn till omkringliggande fastigheter. Riskanalys bör upprättas som mer i detalj beskriver gränsvärden och restriktioner för detta. Eventuell byggnation i detaljplaneområdets nordöstra del bör föregås av geotekniska undersökningar för att klargöra lerans mäktighet och dess egenskaper.

Marken är i nybyggnadsområdet underbyggd med en kulvert. Kulverten får ej skadas genom byggnationen.

Då markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida. En ritning över fundamentens placering i förhållande till befintliga VA-ledningar ska delges Kretslopp och Vatten. Grundläggning av fundament för fastigheten ska med hänsyn till närliggande befintlig betongkulvert utföras så att laster förs ner i berget under betongkulvertens schaktbotten för att inte riskera att nyuppkomna bergspänningar skadar betongkonstruktionen. Innan arbete påbörjas ska bergsakkunnig beakta planerat utförande. Dessutom ska en riskanalys upprättas avseende gränsvärden på vibrationsalstrande arbeten som sprängning och pålning med hänsyn till omkringliggande fastigheter och anläggningar.

Markmiljö

Provtagning har gjorts på ytan för planerad tillbyggnad. Uppmätta värden ger ingen indikation för tjärasfalt. Det kan dock ej uteslutas att detta kan förekomma för denna yta. Vid påstötning av avvikande färg eller lukt vid markarbeten bör därför följas upp med ny provtagning.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

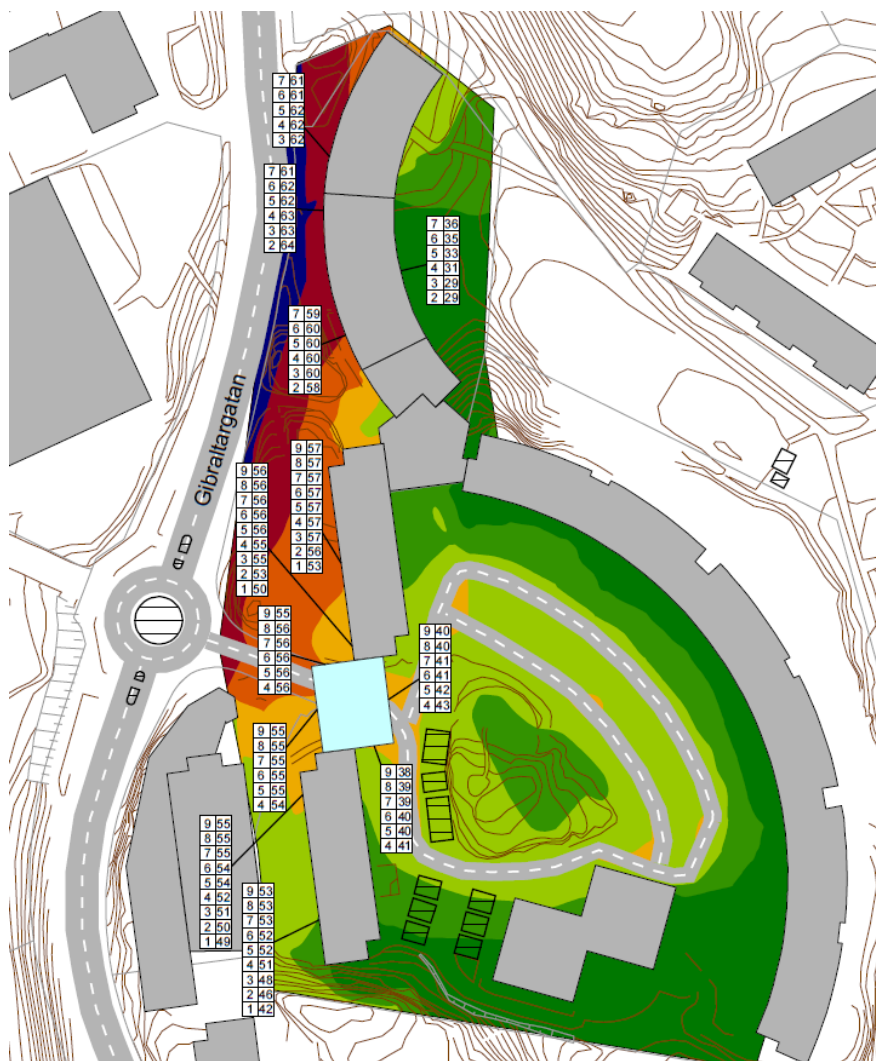
Trafikbuller

Bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

På gällande detaljplan tillåts inte att marken bebyggs. Därför görs Ändring av detaljplan och byggrätt för tillbyggnad ges. Trafikbuller från Gibraltargatan kan komma att skapa störningar för framtida boende därför utförs trafikbullerutredningen. Förändringen behöver prövas utifrån den nya bullerförordningen.

Samtliga riktvärden beräknas klaras för planerad ny bebyggelse om fasad/fönster åt väster mot Gibraltargatan byggs med tillräckligt god ljuddämpande förmåga.

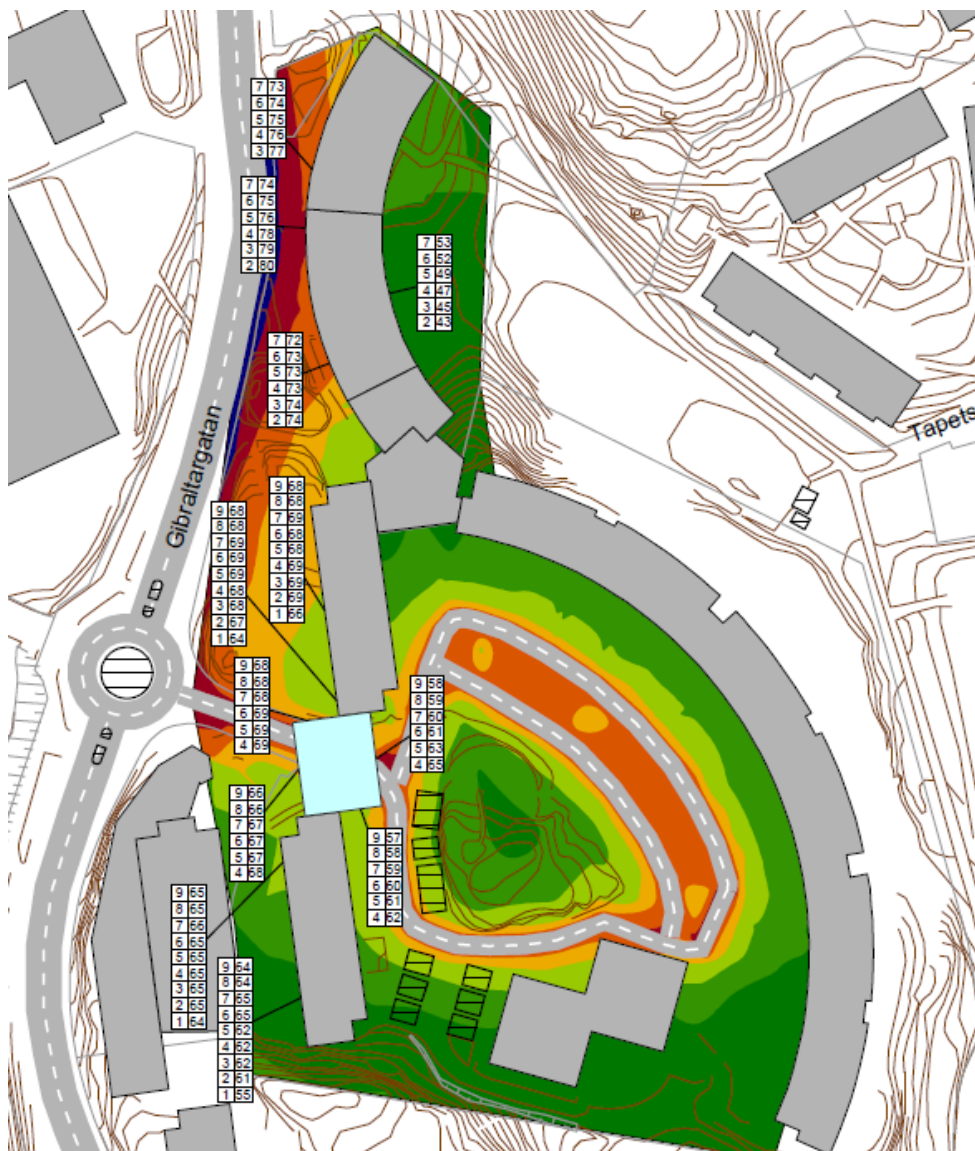
Befintliga bostäder beräknas endast få marginell bullerpåverkan i det fall de planerade



Ur Trafikbullerutredning av Norconsult. **Ekvivalenta** bullernivåer år 2028.

bostäderna byggs på andra sidan av Gibraltargatan (den ekvivalenta ljudnivån i fasader mot Gibraltargatan beräknas öka med ca 0,2 dBA).

Beräkningarna visar att ekvivalenta ljudnivåer mot Gibraltargatan ligger mellan 55-56 dBA vid fasad på kommande tillbyggnad.



Ur Trafikbullerutredning av Norconsult. **Maximala** bullernivåer år 2028.

Vid fasad mot öster (mot innergården) beräknas ekvivalenta ljudnivåer bli 38-42 dBA. Maximala ljudnivåer beräknas som mest uppgå till 69 dBA vid fasad mot Gibraltargatan. Där gemensamma uteplatser på innergården återfinns beräknas ekvivalenta ljudnivåer bli lägre än 50 dBA. Maximala ljudnivåer för samma ytor beräknas ligga under 70 dBA. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till en något förbättrad ljudmiljö på innergården eftersom skärmningen mot Gibraltargatan ökar.

Förutsatt att fönster och fasad mot Gibraltargatan dämpar minst 26 dBA (normala 3-glasfönster dämpar ljudnivån med ca 30 dBA) innehålls riktvärdena för inomhusmiljö (Leq 30 dBA/Lmax 45 dBA). Slutsatsen blir därmed att samtliga riktvärden beräknas klaras om fasad/fönster åt väster mot Gibraltargatan byggs med tillräckligt god ljud-dämpande förmåga.

Befintliga bostäder beräknas endast få marginell bullerpåverkan om planerade bostäderna byggs (den ekvivalenta ljudnivån i fasader mot Gibraltargatan beräknas öka med ca 0,2 dBA).

Luft

Luftmiljön i området är idag god. De beräkningar av kvävedioxidhalterna (Ren Stadsluft) som miljöförvaltningen årligen utför visar att miljökvalitetsnormerna uppfylls. Den aktuella platsen ligger högt i förhållande till de riktigt stora källorna till luftföroreningar i staden, vilket ofta innebär lägre halter av föroreningsämnen. Miljöförvaltningen bedömer därför att risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna avseende luft är mycket liten. Inga ytterligare utredningar är nödvändiga.

Kompensationsåtgärd

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. I detta fallet ianspråktagts ingen naturmark. Ingen kompensationsåtgärd krävs.

Förstärkningsåtgärder

Rekreationsområdet Mossen bedöms bli hårt belastat med tanke på detta projekt och övriga nya tillkommande projekt som planeras i dess närhet. Rekreationsområdet behöver på sikt stärkas och pengar avsättas till detta och varje nytt projekt för att Mossen ska klara belastningen med ytterligare användare.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

En liten remsa i nordvästra delen av detaljplanen med allmänplatsmark kommer finnas kvar inom planområdet som HUVUDGATA. Det är en rest från tidigare planläggning. Därtill i nordväst överförs kvartersmark som utgör trottoar och parkeringsficka till allmän plats.

Omvänt kommer LOKALGATA med allmänplatsmark att överföras till kvartersmark.

I anslutning till planområdet finns allmän plats (HUVUDGATA) som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar och åtgärder inom kvartersmark. Vid utfart för Krokslätt 115:30 ska trottoar förstärkas.

Anläggningar utanför planområdet

Anläggningar utanför planområdet som har rekreativa värden som friluftsområden eller park kommer bli ytterligare belastade genom detta förslag och projektet bör vara med och dela kostnader för förstärkningsåtgärder av grönområden i stadsdelen.

Drift och förvaltning

Tomträttshavaren ansvarar för drift och underhåll av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berör fastigheterna Krokslätt 115:22, 115:30, 708:511 och 708:601, varav 115:22, 115:30 och 708:601 är upplåtna med tomträtt. TomträttsHAVAREN på 115:22 avser uppföra en tillbyggnad inom den utökade byggrätten för bostäder. Ingen ny fastighet behöver bildas men fastighetsindelningen behöver justeras detta kommer att ske genom fastighetsreglering.

För att säkra utfarten för Krokslätt 708:601 behöver vägservitut bildas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

För att möjliggöra den tänkta byggnationen behöver Krokslätt 115:22 utökas med mark från Krokslätt 708:511 och 708:601.

Krokslätt 708:511 är en kommunal gatufastighet och den del av fastigheten som ingår i planområdet är i nu gällande detaljplan angiven som allmän platsmark (lokalgata), men övergår genom ändringen till att bli kvartersmark inom Krokslätt 115:22. Marken tjänar idag som utfart för området och är av ringa allmänt intresse. Marköverföringen gör att exploateringen underlättas. Servitut kommer att bildas för att säkra utfarten för Krokslätt 708:601. Utfarten är av ringa allmänt intresse och mark-överföringen gör att exploateringen underlättas.

Nordvästra hörnet, detaljplan II-4653, kommer regleras och ett mindre område med trottoar och parkeringsficka utlagt för allmän plats, HUVUDGATA. Området ska fastighetsregleras till kommunal fastighet.

Före beviljande av bygglov skall bildande av fastigheter och nödvändiga rättigheter vara genomförda.

Servitut

Nytt servitut för utfart bildas till förmån för Krokslätt 708:601.

Ledningsrätt

Befintliga områden för allmänna ledningar som är belägna inom kvartersmark får planstöd vid ändringen av detaljplanen.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

Befintliga allmänna ledningar som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska om så efterfrågas säkerställas med ledningsrätt inom i detaljplanen angivet u-område, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet 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 ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Förtydligande avseende VA-ledningar som kommer få en ny anslutningspunkt utanför den nya kvartersmarken.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för ny ledningsrätt samt för ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Genom egenskap av fastighetsägare ansöker och bekostar kommunen övrig fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 115:22	Ca 245 kvm		Bostäder, kvartersgata
Krokslätt 115:22	Ca 27 kvm		Bostäder, parkeringsuppfart
Krokslätt 708:511		Ca 245 kvm	Allmänplats, Lokalgata
Krokslätt 708:601		Ca 27 kvm	Bostäder, parkeringsuppfart
Krokslätt 115:30		Ca 7,7 kvm	Allmän plats (Huvudgata)
Krokslätt 115:30		Ca 14,3 kvm	Bostäder, kvartersmark
Krokslätt 708:511	Ca 7,7 kvm		Allmän plats (Huvudgata)
Krokslätt 708:511	Ca 14,3 kvm		Allmän plats (Huvudgata)

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Krokslätt 115:22, 115:30 och 708:601 upplåts genom tomträtt. Storleksförändringar och ökade byggrätter innebär att tilläggsavtal tecknas mellan kommunen och tomträttshavare för att bland annat reglera ny tomträttsavgäld.

Avtal mellan kommun och exploatör

Eftersom detaljplanen inte innebär behov av åtgärder utanför planområdet bedöms det inte som att exploateringsavtal behöver upprättas

Avtal ska upprättas för att reglera fastighetsbildningen mellan berörda fastigheter samt för flytt av anslutningspunkt för VA 0,5 m utanför ny fastighetsgräns och övertagande av VA-ledningar och ledningar för gatubelysning.

Mobilitetsavtal ska upprättas mellan Trafiknämnden (genom trafikkontoret) samt berörd fastighetsägare för att säkerställa mobilitetsåtgärder enligt baspaketet i stadens dokument Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal om fastighetsbildning ska upprättas för att reglera marköverföringar och servitut avseende Krokslätt 115:22, 115:30, 708:511 och 708:601.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens 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 delegation att företräda kommunen vid lantmäteriförrättningar. Avtal ska upprättas för att reglera övertagandet av VA-ledningar och ledningar för gatubelysning som ska övergå från allmän platsmark till kvartersmark.

Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Dispenser och tillstånd

Dispenser och tillstånd bedöms i nuläget inte behövas för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Samråd: 2 -3 kvartalet 2018 genomförs 22 augusti-11 september 2018

Granskning: 1 kvartalet 2019

Antagande: 1 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2019

Färdigställande: 3 kvartalet 2020

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: Att skapa större variation i lägenhetsstorlekar och behov av fler BMSS-boenden i Krokslätt har vägts mot bristen på smålägenheter generellt för studenter.

Stiftelsen Chalmers Studentbostäder har som sin huvuduppgift att ta fram bostäder till studenter och forskare. Att Chalmers genom tillbyggnad inom sitt eget bostadsområde kompletterar med ytterligare ett 50-tal studentlägenheter får anses som lämpligt med tanke på den långa boendekö som finns för studenter. Möjligheten att kunna möta stadsdelens övriga behov har inte gått att möta i aktuellt projekt på grund av projektets storlek och vikten av att möta den långa kö som finns för studentboende

Nollalternativet

Om en tillbyggnad inte kommer till stånd påverkas det allmänna läget för studentbostäder negativt. Ett stort underskott med studentbostäder resulterar till att studerande som fått utbildningsplats i värsta fall inte kan starta sina studier. I förlängningen kan även Göteborg väljas bort som studieort på grund av att tillgången på studentbostäder är så låg.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Gibraltargatan är lång och backig bredvid storskaliga byggnader. Området som omfattas av planen är till viss del slutet och det är dessutom lite oklart var huvudentrén till området är. Områdets intryck av storskalighet kan minska genom projektet. Entrén till området blir tydligare markerad och kan komma att utgöra en fokuspunkt under en promenad längs backen.

Det finns stor möjlighet att ha ett aktivt liv i området. Det finns många möjligheter till idrottsutövning i närheten. Alltifrån simning i studentområdets egen pool till lag- och klubbporter vid Mossen och i idrottsanläggningen Fysiken som har olika gymnastikprogram för alla åldrar. Vandringsleden Hälsans Stig går även tätt förbi området genom intilliggande Mossen. Hälsans Stig är tillgänglighetsanpassad.

En risk kan vara att tillbyggnadsförslaget kan göra att Emilsborg uppfattas ännu mer som ett slutet område, till för en grupp i samhället. Därför är det viktigt att gestaltningen på tillbyggnaden är inkluderande och välkomnande och framförallt att entrén blir inbjudande.

Sammanhållen stad

Det finns en generell uppfattning att studenter med barn väljer bort studentlägenheter. Därför är det positivt när man kan erbjuda större lägenheter för denna grupp. Även om det inte anses lämpligt att skapa större lägenheter i detta projekt är det positivt att Stiftelsen Chalmers Studentbostäder bidragit med nya bostäder som har varierade storlekar på lägenheterna och även en förskola med 5 avdelningar i en nybyggnation strax norr om planområdet.

Flera synpunkter och nulägesbeskrivningar kring miljön har framkommit vid ett dialogmöte:

- Att man skulle även skulle kunna se över möjligheter med mer ”lek” i skogskant och vid fotbollsplan.
- Att man vill bevara och värna om atmosfären i området.
- Att det råder brist på sammanhängande ytor försvårar användandet av innergården. Mest används den som sittplats och för grillning.
- Att studenter grillar och umgås på gården under sommaren.
- Att man bör värna om rörligheten och naturen som finns kvar i Johanneberg.
- Att miljön känns trygg.



Samspel

Området ger idag ett storskaligt intryck och vänder sig inåt. Genom tidigare tillbyggnader är det oklart var huvudentrén till området är. Uteytorna för studenterna är relativt små och detta projekt medför ökat tryck på dessa ytor. Ingen yta uppmanar till aktivitet. Förtätningen bidrar med ökat tryck på den befintliga utemiljön inom kvarteret och även på de intilliggande idrott-, park- och naturområdena.

Vardagsliv

Området är attraktivt för både gamla och unga och vid dialogmötet framkom att man vill att man ska vara försiktig med att skapa ett område som tillhör endast en ”kategori” t.ex. pensionärer eller studenter. En del vill inte se mer av studentbostäder då menar man att det finns tillräckligt med studenter i området. En del tycker att respektive område är bra och att det är tydligt med olika kategorier boende i respektive område.

Identitet

Synpunkter har framförts om att området fungerar bra tack vare omgivningarnas variationer av innehåll. Bebyggelsen i området är relativt storskalig. Det finns platser inom området från vilka det finns möjlighet att uppleva hela landskapsrummet. Att det finns områden med lägenheter och områden med villor i anslutning till varandra samtidigt som det finns tillgång till olika natur- och fritidsområden är något som uppskattas. Att det finns olika kategorier av boende är positivt. Området verkar i dagsläget upplevas som att det har en bra nivå av täthet med bebyggelse, boende och aktiviteter.

Hälsa och säkerhet

När det gäller säkerhet och trygghet har det framkommit önskemål om bättre belysning för motionsspåren runt området.

Det finns en upplevelse av att fordonen (både cykel och bil) håller för hög hastighet på Gibraltargatan.

Några menar att förslaget i sig inte är ett steg mot en barnvänligare stad. Samtidigt verkar det inte vara ett problem med barn och studenter i samma område.

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.

Vid prövningen är det tydligt att en förtätning i området är positivt. Tillbyggnaden kan om den utförs på rätt sätt bidra till att göra storskaligheten i området mindre påtaglig och bli ett tillskott arkitektoniskt och stadsmässigt i området.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Förslaget varken bidrar eller minskar barnspecifika lösningar mer än att det allmänt kan bli enklare att orientera sig i området efter tillbyggnaden.

MKB/Behovsbedömning

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

Detaljplanen möjliggör inte för någon verksamhet med betydande miljöpåverkan.

Området finns nämnt i ur kommunens skrift för kulturhistorisk värdefull bebyggelse Moderna Göteborg del III. Den föreslagna tillbyggnaden kan fungera som ett positivt tillägg till den befintliga miljön. Byggnaden har inordnats till befintliga byggnadshöjder och genomsikten mellan husen ska bibehållas i viss grad.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande endast ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2 mars 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Förslaget uppfyller Göteborgs Stads miljömål genom förtätning på en plats som redan är ianspråktagen, inte utgörs av större grönytor och som har närhet till god kollektivtrafik och service. Det är möjligt att sköta sina vardagsbehov i närheten av där man bor.

Detaljplanen i sig möjliggör inte för någon verksamhet med betydande miljöpåverkan.

Den ensidighet som områden med enbart studentbostäder kan utgöra kan ses mot helheten av stadsdelen där studentbostäder utgör effektivt boende avseende person per yta.



Vy straxt utanför området nedför Gibraltargatan (mot centrum).

Naturmiljö

Området är starkt kuperat och ligger öster om Gibraltargatans södra del. Marken har en stigning på mellan 10 till 12 meter och som i sin centrala del sträcker sig över en bergshöjd där studentområdet är placerat på en platå på berget. Byggnaderna huvudsakligen från 60-talet är satta i en större "ring" och har bostadsområden både nedanför i norr, nedanför i öster samt ovanför mot söder. Nedanför väster om Gibraltargatan ligger Mossens fritidsområde och gymnastikhallen "Fysiken".

Längs med Gibraltargatan är miljön storskalig samt utsatt för det större landskapets klimat. Inne på gårdsområdet kan uppstå gynnsammare lugnare klimat.

Kulturmiljö

Huvudsyftet med förslaget är att uppföra en tillbyggnad med bostäder. De storslagna utblickar man idag har inifrån området och ut kommer att påverkas. Förslaget vill pröva att behålla utblickar genom att tillåta byggnad endast från våning 4 och uppåt.

Förslaget bidrar med att detaljera storskaligheten i området från utsidan längs med Gibraltargatan och utgöra en hållpunkt, fokuspunkt, när man rör sig längs den långa uppförsbacken.

Idag är entrén otydlig och utgörs endast av ett mellanrum mellan två höga byggnader. Med hjälp av förslaget kan det bli en tydlig och trevlig entré till området.

I befintlig detaljplan finns en varsamhetsbestämmelse för befintliga fasader på lamellhusen. Denna bestämmelse kvarstår i den ändrade detaljplanen.

Området finns nämnt i kommunens skrift för kulturhistorisk värdefull bebyggelse Moderna Göteborg del III. Den föreslagna tillbyggnaden kan fungera som ett positivt tillägg till den befintliga miljön. Byggnaden har inordnats till befintliga byggnadshöjder och sikten mellan husen bibehålls i viss grad.

Påverkan på luft

Tillkommande trafik bedöms vara i huvudsak fotgängare, cyklister samt i mindre grad bilar. Störningar uppkommer huvudsakligen från annan trafik och då mest under rusningstid. Den aktuella platsen ligger i ett upphöjt område i förhållande till de riktigt stora källorna till luftföroreningar i staden, vilket ofta ger lägre uppmätta halter än de beräknade i stadens program, Ren Stadsluft. Miljöförvaltningen bedömer därför att risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft är mycket liten.

Påverkan på vatten

Dagvatten från tillbyggnaden ska fördröjas inom kvartersmark. Nybyggnationen bedöms inte påverka dagvattenmängden eller översvämningsrisken nämnvärt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Varken fastighetsnämnden, trafiknämnden eller park- och naturnämnden bedöms få några utgifter för detaljplanen. Fastighetsnämnden får kostnad för lantmäteriförrättning, och del i eventuella kostnader för förstärkningsåtgärder för grönområden i stadsdelen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från tomträttsavgälder.

Trafiknämnden får minskade kostnader för driften skötsel och underhåll av allmän platsmark LOKALGATA.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter genom ~~från~~ bruksavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad av kvartersmark och flytt av anslutningspunkt VA.

Exploatören får kostnader vid övertagande av el ledning för gatubelysning samt VA-ledningar.

Krokslätt 115:22 och 115:30 får ökade kostnader för tomträttsavgälder med anledning av ökad byggrätt.

Ledningshavare får bekosta ledningsrätt.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Krokslätt 708:601 berörs av tomträtt och avstår mark till Krokslätt 115:22. Krokslätt 708:601 berörs inte av kostnader i samband med detaljplanen.

Krokslätt 115:22 och 115:30 får ökade tomträttsavgälder med anledning av ökad byggrätt.

Krokslätt 115:30 får minskad tomträttsavgäld med anledning av minskad fastighet avseende fastighetsregleringen med markbit som överförs till 708:511 i det nordvästra hörnet.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen komplettering är i enlighet med kommunens intentioner i översiktsplanen som anger platsen som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor och beskriver området med bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Översiktsplanen är antagen i kommunfullmäktige 2009-02-26

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Disa Pettersson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Christian Sköld
Exploateringsingenjör