



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2019-04-09
Diarienummer: 0620/15
Aktbeteckning: 2-5505

Disa Pettersson
Telefon: 031-368 16 75
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardplanförfarande. Förslaget har varit ute för samråd under tiden 22 augusti – 11 september 2018 och för granskning under tiden 16 januari 2019 – 30 januari 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under utställningstiden varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak tillgång till friytor och närbelägna parkområden, solljus på innergård samt plantekniska frågor.

Kvarstående erinringar finns gällande skuggning vid uteplats på innergården men där gör kontoret bedömningen att behovet av bostäder överväger den nackdel som ökad skuggning ger och att det inte utgör en betydande olägenhet.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ställer sig positiva till förslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Trafiknämnden

Trafikkontoret tillstyrker detaljplanen.

De vill att Mobilitetsavtalet mellan exploatören och Trafikkontoret ska färdigställas och signeras inför antagande av detaljplan.

Trafikkontoret önskar korrigering av plankartan inför antagande av detaljplanen. Trafikkontoret vill att parkeringsfickan i plankartan åter läggs på kvartersmark. Parkeringsficka samt gångbana ligger då på kvartersmark och Trafikkontoret vill säkerställa användning genom servitut.

Trafikkontoret vill att plankartan korrigeras så att n₁ bestämmelsen gäller hela fastigheten's möjlighet att anordna begränsad parkering och inte enbart entréområdet.

Trafikkontoret önskar även korrigering i planbeskrivningen av utfart och parkeringsficka. Utfarten tillgodoser tillgänglighetskrav och angöring för mindre fordon.

Trafikkontoret anser att de förstärkande åtgärder som behöver göras på allmän plats ska förtydligas i planbeskrivning samt skrivas in i avtal gällande finansiering.

Trafikkontoret anser att kostnaden för breddning av parkeringsficka och förstärkning av trottoar ska läggas på fastigheten Krokslätt 115:30 eftersom dess syfte enbart servar denna fastighet.

Kommentar:

Mobilitetsavtalet är färdigställt och underskrivet av alla parter.

Gränsen mellan allmänplats och kvartersmark i planområdets nordvästra hörn kommer att justeras tillbaka enligt förslaget i samrådshandlingen.

Parkeringsficka samt gångbana kommer åter att ligga på kvartersmark. Tillgång till gångpassage förbi området säkras Trafikkontoret genom servitut i likhet med Krokslätt 69:4.

I detaljplanen lyfts del av utfartsförbudet vilket möjliggör utfart för Krokslätt 115:30. Genom n₁-bestämmelsen begränsas möjligheten för parkering och därmed frekvensen av fordon som kör ut på Gibraltargatan. Fastighetskontoret har med kostnad för iordningsställande i avtal med exploatör. Vid anordnandet av utfarten görs lämplighetsprövning varvid tekniska frågor säkerställs.

Texten angående angöring och PRH på sidan 20 - 21 i planbeskrivningen har justerats.

3. Park och Naturnämnden

Anser att detaljplanen inte bidrar med friyta på varken kvartersmark eller allmän plats vilket ökar konkurrensen om, och belastningen på, närliggande park- och naturområden och att planen bör bidra till en grön och inte bara tät stad. Dessa synpunkter framfördes under samrådsskedet. Park och Naturnämnden anser att synpunkterna delvis har bemötts genom att det i planbeskrivningen föreskrivs att pengar behöver avsättas för att finansiera förstärkningsåtgärder inom Mossens naturområde.

Förvaltningen ser positivt på att planen lyfter fram behovet av förstärkningsåtgärder inom Mossens naturområde, men efterfrågar ett förtydligande kring hur detta behov tas omhand. För att säkerställa detta menar Park och Naturnämnden det är av stor vikt att en organisation och framdrift i frågan säkras. I arbetet med kommande detaljplaner behöver ett helhetsgrepp tas kring frågan om offentliga friytor i området, tillsammans med frågan om behov av förstärkningsåtgärder inom Mossens naturområde vilken idag är hårt ansträngt genom den förtätning som sker i området.

Kommentar:

Befintliga uteplatser inom kvarteret har förstärkts genom att den mur som går i en lång båge längs med trottoaren inne på fastighet 115:22 mellan Gibraltargatan 84 och 92 nyligen belagts med sittbänkar av trä vilket gett ett stort antal sittplatser i solläge. På utsidan av kvarteret vid Gibraltargatan mellan Gibraltargatan 78 och 82 kommer friytan att utvecklas och förstärkas med fler sittmöjligheter och bord samt buskar. Åtgärderna blir beskrivna i planbeskrivningen.

Vad gäller behovet av förstärkningsåtgärder utanför planområdet som Park- och Naturförvaltningen uppmärksammar så har ett underlag från tillkommande projekt i närområdet använts som fördelningsgrund för bidrag och detta kommer hanteras av ansvarig förvaltning.

4. Stadsdelsnämnden Centrum

Planbeskrivningen bör kompletteras med vilka konsekvenser planförslaget har för de sociala förutsättningarna på platsen. Planbeskrivningens redogörelse för sociala konsekvenser av planen beskriver främst de sociala förutsättningarna på platsen idag. Denna bör kompletteras med beskrivningar av hur åtgärder och konsekvenser, med anledning av planförslaget, påverkar områdets sociala förutsättningar.

Kommentar:

Planbeskrivningen är kompletterad med följande reflektioner:

- Ökad täthet med boende ställer större krav på ordning och tillräcklig plats för vardagslivet för de gemensamma ytorna.
- Med fler cyklar och ytterligare besökande till området är det viktigt att olika ytors funktioner är utförda så att det enkelt går att uppfatta hur de ska användas.
- Det är viktigt att befintliga uteplatser på sikt också kan ökas. Även om området innehåller flera platser som kan utvecklas till uteplatser så behöver fler delar av innergården succesivt byta från hårdgjord yta till något rekreativt som en aktivitetsyta och ytor med mera grönt inslag.

Projektet kommer genom Fastighetskontoret att bidra till förstärkningsåtgärder i Mossens grönområde.

Ur ett barnperspektiv bidrar den nya entrén till att det visuellt går lättare att orientera sig i kvarteret. Man kan även röra sig från området, utan att korsa en bilgata, till en större lekplats som anlagts i kvarteret intill.

5. Göteborgs Energi Fjärrvärme

Synpunkt om att Stadsbyggnadskontoret behöver se över plankartan i nordost angående läget för u-område för ledningsrätt.

Kommentar:

Avstämning är gjord under framtagandet av antagandehandlingarna och utrymmet är tillräckligt enligt återkopplingen från *Göteborgs Energi Fjärrvärme*.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

7. Lantmäterimyndigheten i Göteborg

Anser att namnbytet av planen är i linje med Lantmäterimyndighetens yttrande i samrådet men att detta dock inte har följts upp överallt i planbeskrivningen vilket är förvirrande.

I tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser är yta upptagen på fel fastighet.

Kommentar:

Planbeskrivningen är justerad avseende bägge synpunkterna.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

8. Boende på Gibraltargatan 94

Anser att förtätning sker redan i området. Ett drygt stenkast bort har det nyligen uppförts studentlägenheter. Innan nya projekt påbörjas i ett redan tätbebyggt område är det rimligtvis bra att se hur den redan pågående förtätningen påverkar området. Angående svaret på Park- och Naturförvaltningens synpunkter i samrådsredogörelsen vill den boende påpeka följande: De bänkar längs muren i "solläge" som tas upp tillfredsställer knappast behovet av uteplatser/friytor i någon vidare utsträckning. Bänkarna ligger så att man befinner sig på trottoaren om man sitter på dem och den närmaste utsikten består av asfaltsväg och parkering. Området kommer att slutas alltmer i och med att den nya byggnaden fyller igen mycket av den öppning som nu finns mellan de två höghusen. Samtidigt minskar solljuset på gården.

Kommentar:

Ljusförhållandena kommer att påverkas på gården genom tillbyggnaden. Solljus är beskrivet i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret menar att behovet av bostäder överväger den nackdel som ökad skuggning ger och att det inte utgör en betydande olägenhet.

Utformningen av tillbyggnaden är tänkt att bidra till en tydligare entré till området vilket därigenom bidrar till ökad trevnad, tydlighet och trygghet inom området. Detta kan förstärkas ytterligare genom belysning under de mörka timmarna.

Revideringar

Planförslaget har fått marginella revideringar efter granskning:

- Revideringen innebär att kvartersmarken i plankartans nordvästra hörn återgår till utformningen i samrådshandlingen.
- Redaktionella ändringar utförda.

- Bestämmelse felaktigt skriven f_6 och ändras till f_5 för byggrättsområde mellan lamellhusen. Bestämmelsen avser tillåtelse för byggnad under mark.
- Utfartsförbud tas bort i plankartans nordvästra hörn för att Krokslätt 115:30 ska få egen utfart. (Tidigare endast borttaget till liten del i granskningsskedet).
- Bestämmelse n_1 läggs till även på marken innanför huvudbyggnaden Krokslätt 115:30. Bestämmelsen reglerar möjligheten för markparkering.
- Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Fredric Norrå
Planchef

Disa Pettersson
Planarkitekt

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande***



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Torun Signer

Planhandläggare

010-2245494

torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2019-01-29

Diarienummer
402-2278-2018

Sida
1(1)

Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer: 0620/15

Granskningsyttrande över detaljplan för tillbyggnad av studentbostäder vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2019 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Detta beslut har fattats av planhandläggare Torun Signer.

Torun Signer

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl

Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturförvaltningen
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Centrum
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige
Förtroenderådet vid Chalmers Studenthem
Boende på Gibraltargatan 80
Boende på Gibraltargatan 82 (nr13)
Boende på Gibraltargatan 82 (nr14)
Boende på Gibraltargatan 88
Boende på Gibraltargatan 94