

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



**Antagandehandling
april 2019**

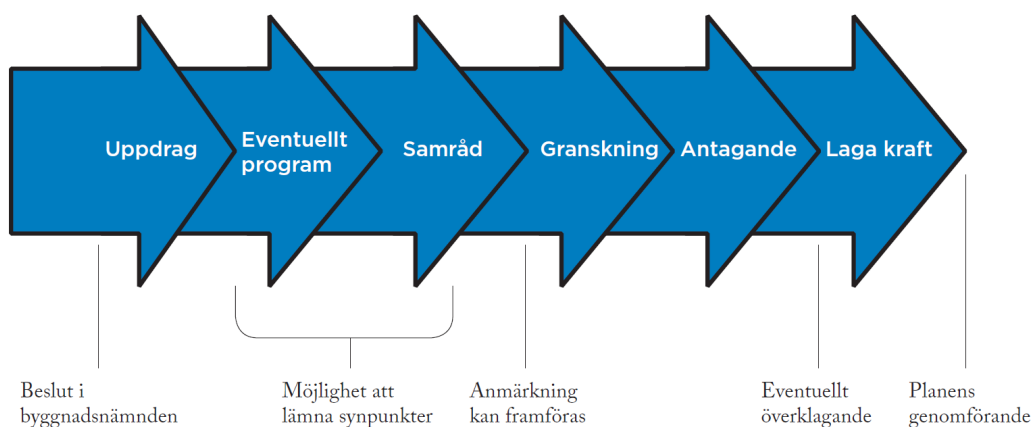


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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.



Planhandling

Datum: 2019-01-16, rev: 2019-04-23

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
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- PM Dagvatten, Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stad 2018-04-27 med komplettering 2018-11-07
- Bergteknisk bedömning och beskrivning av markförhållandena, Ramböll 2018-05-09 rev.2018-05-31
- Trafikbulerutredning, Norconsult 2018-05-28
- PM Mobilitet och parkering, redovisning Chalmers Studentbostäder 2018-08-21

Innehåll

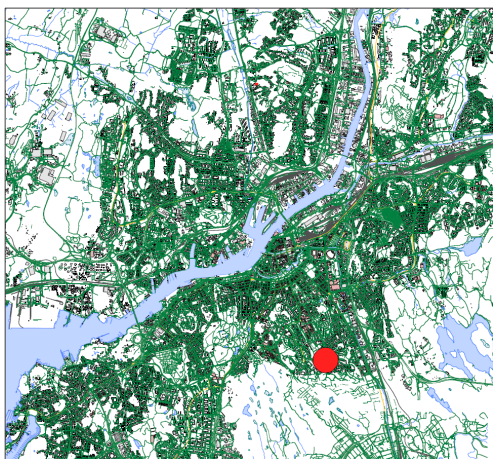
DETALJPLAN FÖR TILLBYGGNAD AV STUDENTBOSTÄDER VID GIBRALTARGATAN INOM STADSDELEN KROKSLÄTT I GÖTEBORG.	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelse 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>	16
<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>	28
<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.



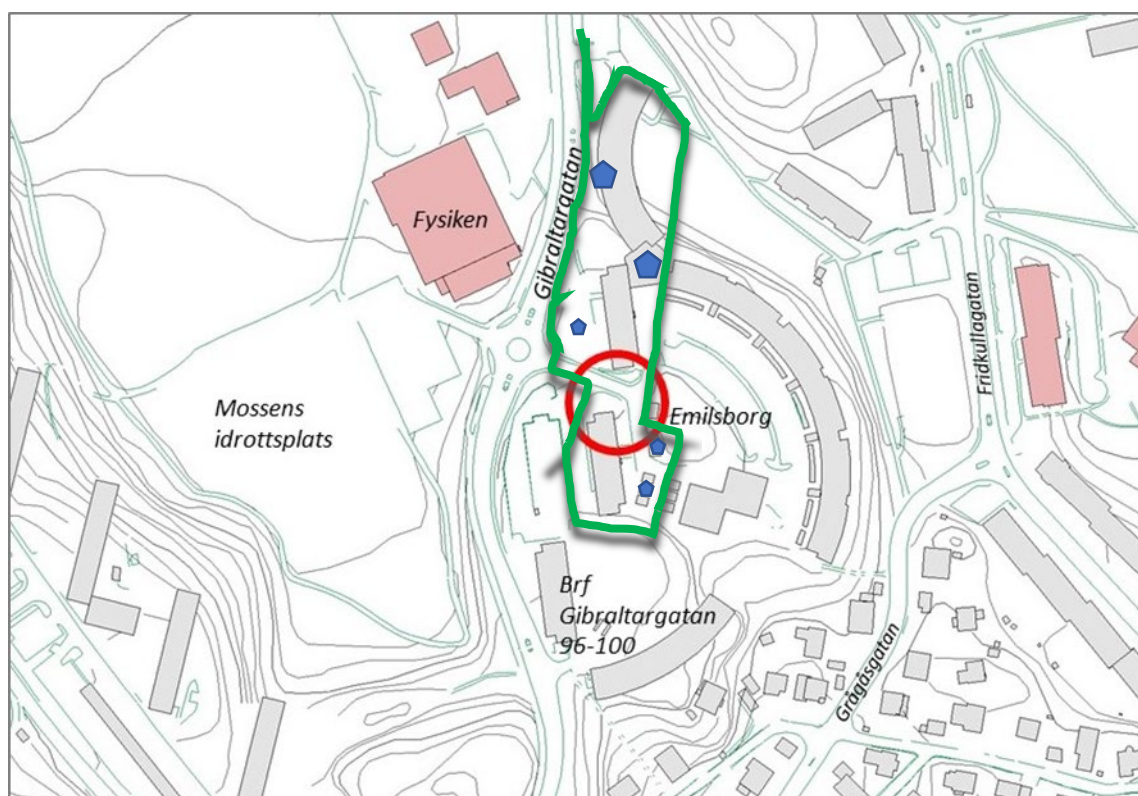
Genom planförslaget tillförs byggrätt för ytterligare studentbostäder samtidigt som befintliga förhållanden bekräftas genom att justeringar görs för att göra tidigare avvikelser planenliga. Utfartsförbud tas bort vid Gibraltargatan 78 (Krokslätt 115:30) eftersom fastigheten har rätt till en utfart. Bestämmelsen Centrumändamål införs i

markplan för att bekräfta och befästa 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 visar 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. Kommande behov tillgodoses genom att en friyta med fler sittplatser och plantering omkring utvecklas mot Gibraltargatan. Fler sittmöjligheter har nyligen skapats på den bågformade muren på innergården genom att bekläda den med trä.

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.

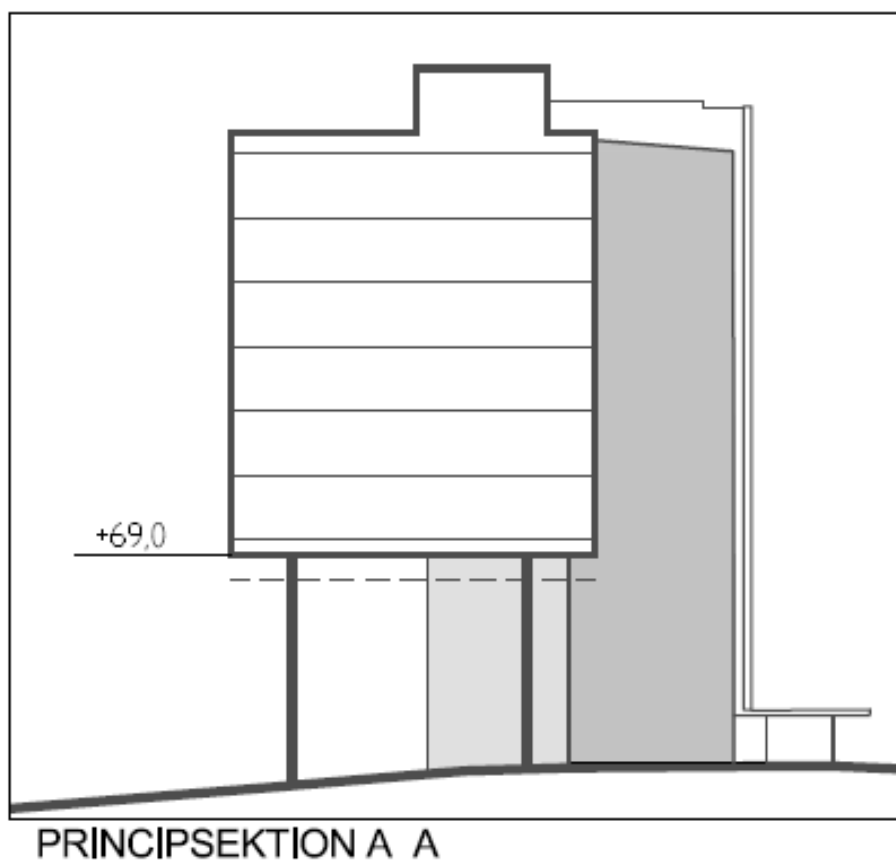


Illustration från plankarta; sektion genom föreslagen byggnadsvolym vid entréområdet.

Justering av byggrätt och komplettering med ny användning i begränsad omfattning görs för att göra tidigare givna avvikelser planenliga. Det gäller byggrätt för souterängbyggnad, komplementbyggnader för cyklar och avfall samt en användningsbestämmelse som tillåter servicebutik. U-områden för ledningar justeras efter befintliga ledningsdragningar och begäran om ledningsrätter. Bestämmelser är formulerade enligt Boverkets nu gällande allmänna råd. Gällande syfte och ändamål ändras inte.

Överväganden och konsekvenser

Det är viktigt att tillbyggnaden bidrar till god arkitektur och god arkitektonisk helhet och får en gestaltning som i största möjliga mån bevarar de utblickar man har

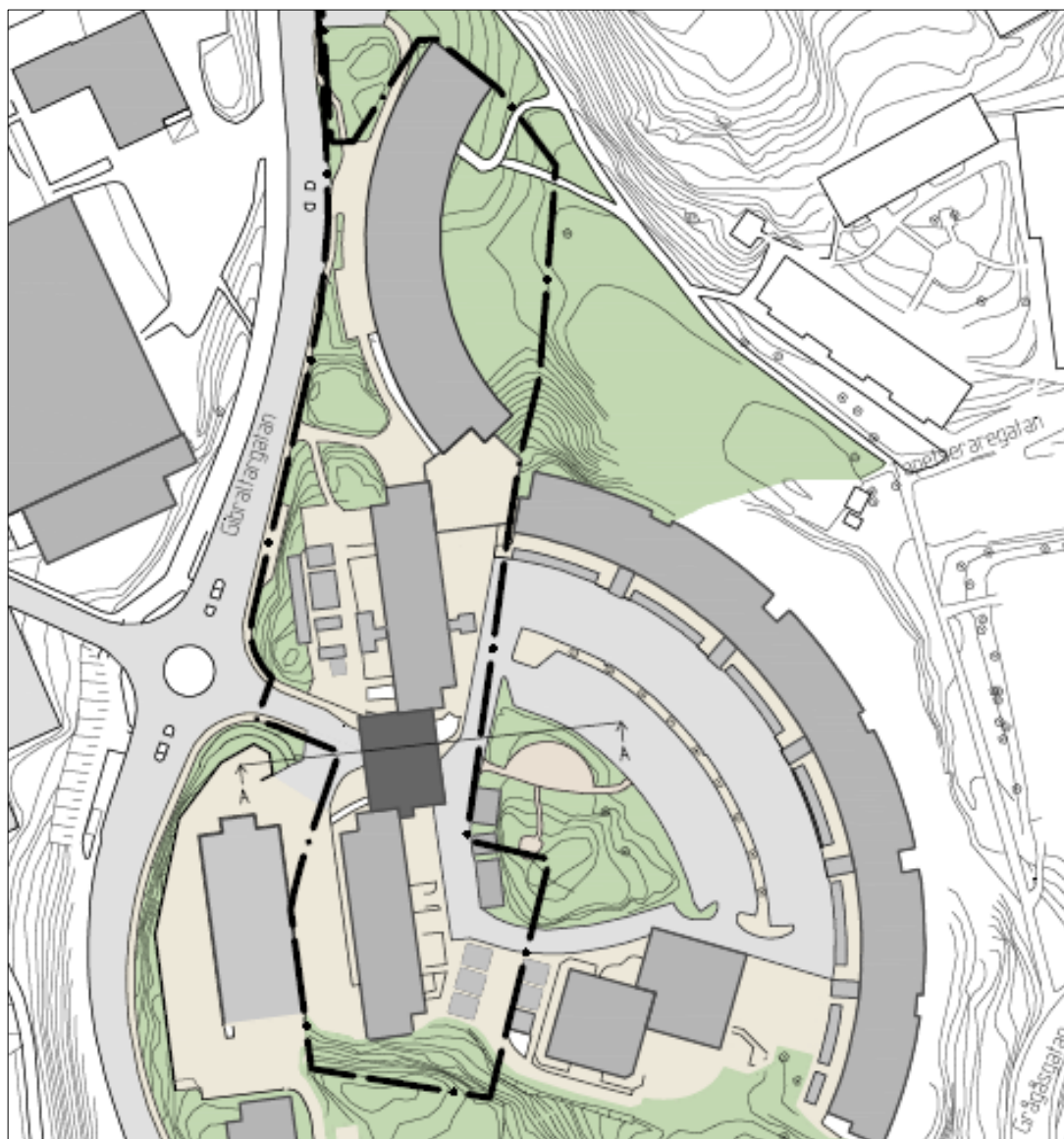
inifrån området idag. Entréområdet ska lyftas fram och ska bidra till att hela området uppfattas positivt.

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. Stadsdelens övriga behov har inte gått att möta i aktuellt projekt på grund av projektets begränsade 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 område med bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.



Illustrationsritning över planområdet.SBK.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

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

Föreslagen komplettering är i enlighet med stadens intentioner i översiktsplanen som anger platsen som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området är i stadens dokument *Strategi för utbyggnadsplanering 2035* 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 arkitektonisk helhet och även bidra 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 Byggnadsnämnden 2015-10-27.

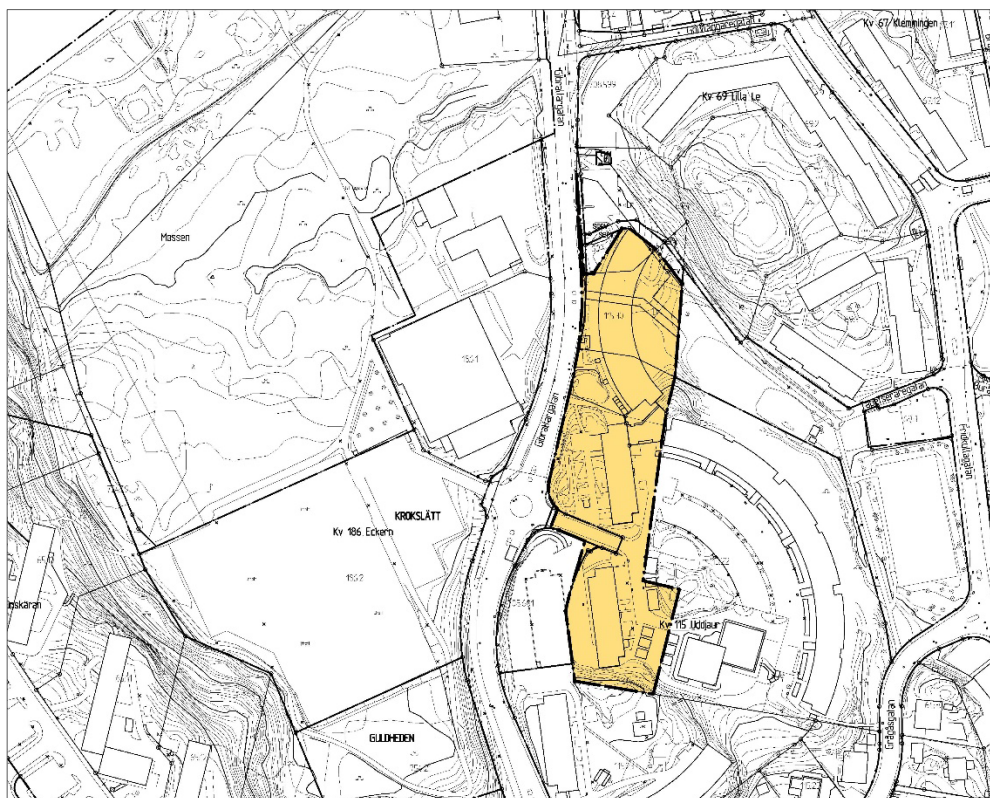


Bilden visar plats för tillbyggnad. Utblickar inifrån området blir mycket viktigt att beakta.

Läge, areal och markägförhållanden

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.

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.



Planområde.

Planförhållanden

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

Fyra detaljplaner berörs av planförslaget. Bebyggelseområdet utgör en helhet där byggnadskropparna sitter ihop och förvaltas av samma intressent. Det är skälet till att förändringarna och befintliga gällande förhållanden redovisas i en och samma detaljplan.

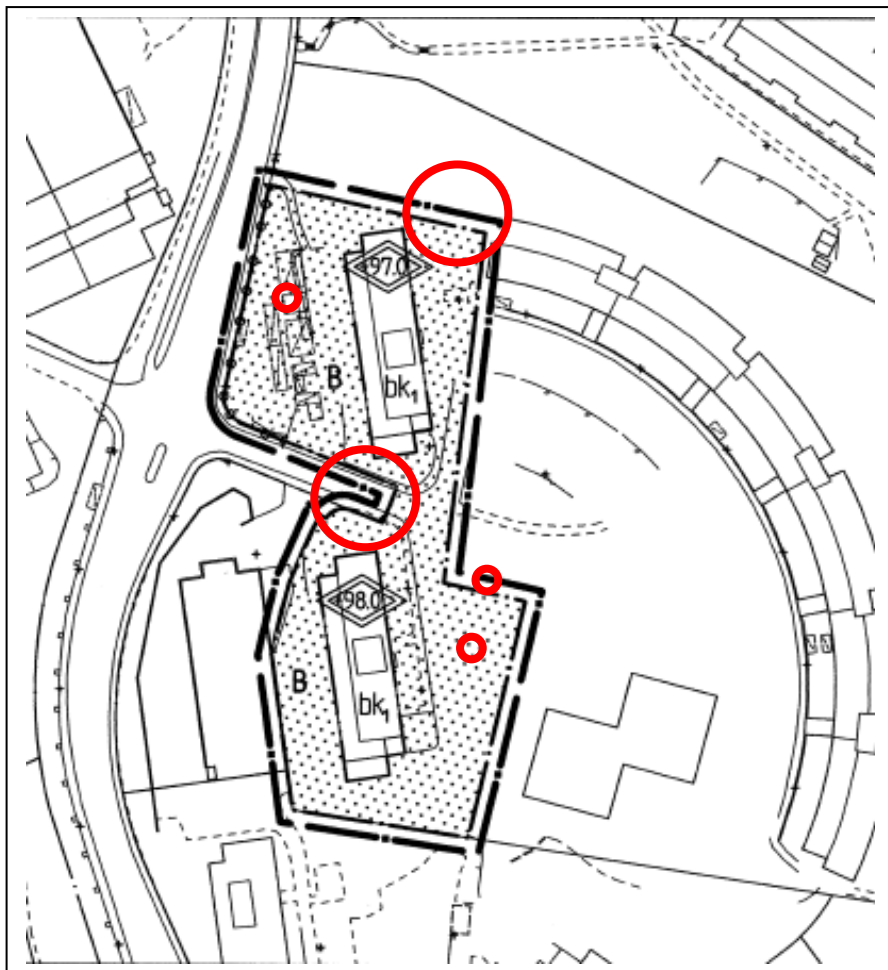
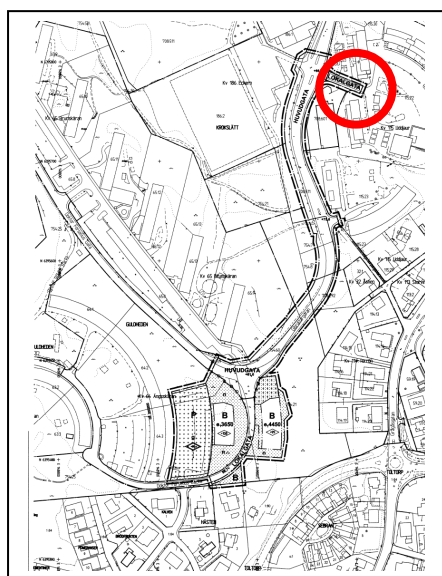
Detaljplan II-4639 omfattar del av fastigheten Krokslätt 115:22 och anger bostäder och bostadsanknuten verksamhet. Marken där en tillbyggnad är avsedd att uppföras är idag reglerad genom prickmark och får inte bebyggas. Prickmark finns också där

bygglov med avvikelser är beviljad för komplementbyggnader och del av souterrängbyggnad. Genom planförslaget 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 LOKALGATA i den del som omfattas av planförslaget. Planen är från 2012 och genomförandetiden har gått ut.

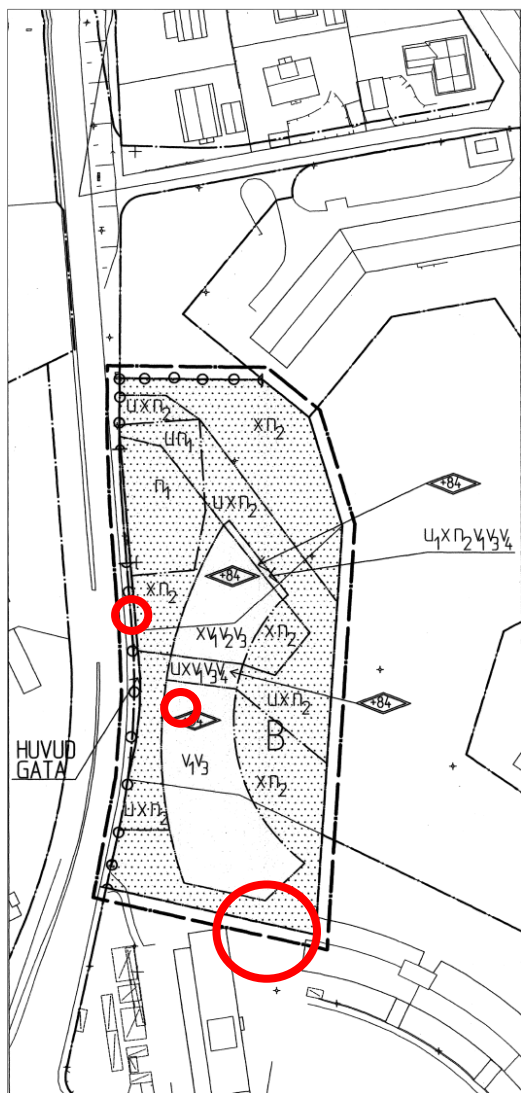
Den tredje detaljplanen II-2977 omfattar fastigheten Krokslätt 708:601 och anger parkeringsändamål. En liten del av denna berörs av planförslaget genom att bit mark överförs till Krokslätt 115:22 i syfte att stärka det nya entréområdet. Markbiten utgör idag del av infart till Krokslätt 708:601 där bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 96-110 har en parkeringsanläggning. Marken är upplåten med tomträtt. Planen är från 1961 och genomförandetiden har gått ut.

Den fjärde är detaljplan II-4653 vilken rör fastigheten Krokslätt 115:30. På fastigheten är bygglov med avvikelser beviljade dels för del av souterrängbyggnad och dels för användningen servicebutik. Genom ändring av detaljplanen kommer befintliga förhållanden att bli planenliga. Planen är från 2012 och genomförandetiden har gått ut.



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

Th: II-4639, Röda ringar där reglering sker: Mellan lamellhusen där tillbyggnad planeras och övriga platser reglering för tidigare avvikelser: souterrängbyggnad och komplementbyggnader.



Tv: II-4653, Krokslätt 115:30 Ringarna visar var ändringar görs i planen för att göra tidigare avvikelser planenliga. Det gäller souterrängbyggnad, servicebutik samt borttagande av utfartsförbud.

Th: II 2977, En liten bit mark fastighetsregleras från Krokslätt 708:601 i syfte att förbättra nya entrésituationen vid Krokslätt 115:22. Idag mark för Parkeringsändamål.

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 skivhu-

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

[illegible]

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



Ett flertal uteplatser finns inom området.

Vy nedan tv; Tillfart från väster vid entréområdet idag.

Vy nedan th; Angöring från öster med trappstig som utgör förbindelsen till området.



Studentbostadsområdet Emilsborg är idag tättbebyggt och 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 vid Krokslätt 115:22 sker idag med bil, cykel eller som fotgängare från Gibraltargatan via tillfart som utgörs av lokalgata. 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 115:30 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 västra 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.

Teknik

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Göteborgs 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 riktvärdena för rum mot Gibraltargatan om fasad/fönster åt väster byggs med tillräckligt ljuddämpande förmåga.

Befintliga bostäder beräknas endast påverkas marginellt av eventuellt ökat buller 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. 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 finns 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.

Översvämningsrisk

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 berganläggningen eller i dess installationer. Förbesiktning 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 och allmänna ledningar. Detta måste beaktas vid byggnation.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ny byggrätt för ny tillbyggnad med ett 50-tal lägenheter. Komplettering sker även med byggrätt för uppförd souterrängbyggnad och komplementbyggnader för cyklar och avfall som har bygglov med avvikelse som grund. Användningen kompletteras med *Centrumändamål i markplan, för inte störande verksamheter* i syfte att bekräfta beviljat bygglov för den service som finns inom området idag samt ge möjlighet för eventuellt mer tillkommande service.

I övrigt förs tidigare planers (II-4639 och II-4653) syfte och innehåll över till planförslaget.

Marken inom detaljplanen ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Chalmers Studenthem. För att entrésituationen ska kunna förbättras och för att förenkla för Chalmers avseende markanvändningen kring tillbyggnaden kommer viss markreglering att ske. Del av allmänplats, LOKALGATA, inom Krokslätt 708:511 blir kvartersmark. Marken regleras till Krokslätt 115:22. Ytan kommer att ha samma syfte som idag vilket är infart till fastigheterna Krokslätt 115:22 och Krokslätt

708:61 och kommunen bedömer marken som allmän plats av *ringa betydelse*. En mindre yta överförs även från Krokslätt 708:601 till Krokslätt 115:22

Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 96-110 är positiva till förändringen och får servitut inskrivet för tillfartsväg.

Det sker en fastighetsreglering av mark i nordväst. En mindre yta överförs från Krokslätt 115:30 till Krokslätt 708:511 det innebär att kvartersmark övergår till Allmänplats Huvudgata,

Bebyggelse



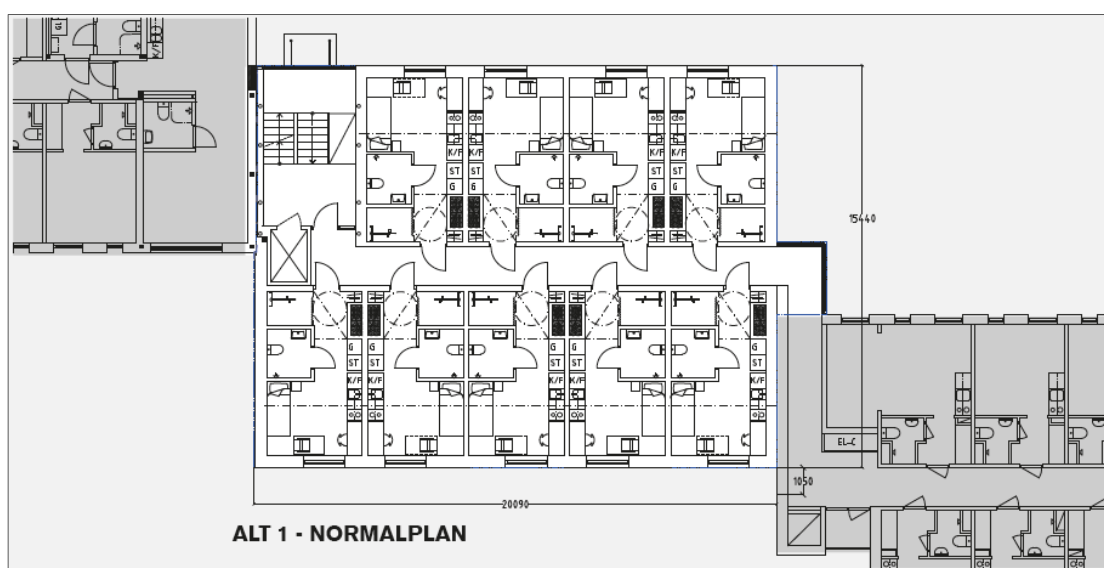
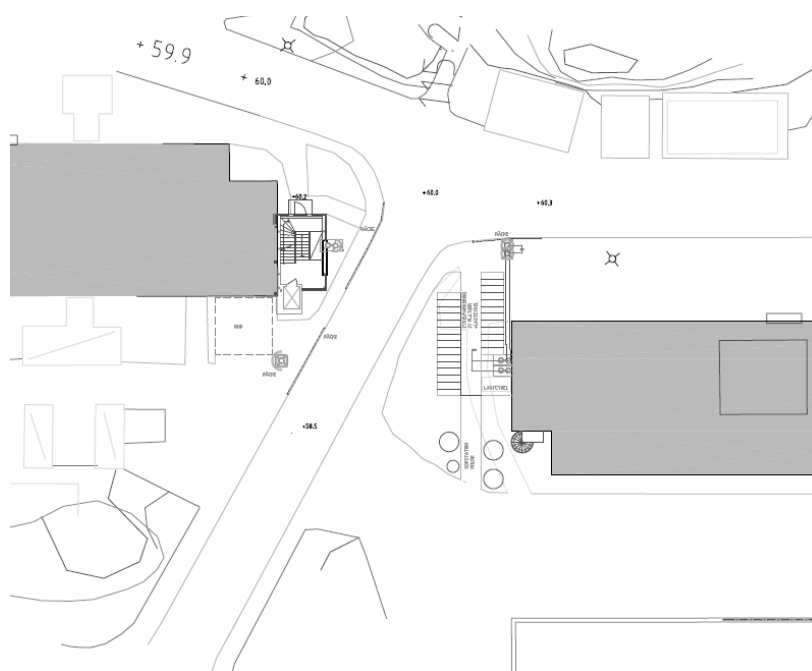
Tidig illustration med tillkommande byggnad, (den ljusa volymen) ur förstudierapport

Entréområdet behöver vara tydligt, detaljerat, öppet, välkomnande och **arkitektoniskt** tilltalande.

- Att bibehålla så mycket som möjligt av utblickar inifrån området och ut är en grundförutsättning för projektet.
- Elegans, karaktär och tydlighet ska vara ledord för fullföljandet av denna byggnad.
- Över dygnets alla timmar behöver området upplevas som ett ljust och tryggt område att anlända till.

Ny tillbyggnad behöver en ny idé för fasadutformning, att betona något annat än intilliggande byggnaders vertikala linjer samtidigt som samspelet med befintliga volymers uttryck måste vara välavvägt och inneha något av tidigare fasaders grammatik.

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. På fasaderna är vertikalverkan betonad av en starkt siennaröd kulör med ljusa stråk vid fönsterband.



Befintlig vertikal betoning, tv, foto från 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. Fasadmaterialiet 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.”

Trafik och parkering

LOKALGATA 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.

Tidigare angöringsmöjlighet för den norra fastigheten Krokslätt 115:30 försvann, i samband med att en del av fastighet 115:30 övergick till fastighet 69:4 vid utveckling

av området norr om. Ersättning för borttagen angöring kommer nu att möjliggöras genom att utfartsförbud tas bort vid entréområdet vid Gibraltargatan 78.

Denna nya utfart är avsedd att tillgodose fastighetens behov av angöring till och från Gibraltargatan 78 samt tillgänglighetskravet för PRH. Parkeringsfickan längs Gibraltargatan kommer att finnas kvar för att tillgodose kortare stopp bland annat för kunder till kiosken som finns vid entrén samt vara till för tyngre lastfordon.

Eftersom Gibraltargatan är en huvudgata där stombuss trafikerar regelbundet begränsar n₁ bestämmelse på detaljplanen möjligheten att anordna parkering till enbart angöring, PRH och cykelparkering. Trafikkontoret säkrar tillgång för gångpassage förbi området genom servitut.

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. Projektet uppfyller samtliga kriterier för att undantas från behovet av att göra en mobilitetsutredning enligt kommunens riktlinjer för mobilitet och parkering. 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. Vid eventuell borttag av någon parkeringsplats måste den samtidigt få ersättningsplats inom fastigheten.

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.

I ny detaljplan 5315, norr om Gibraltargatan 78 är det ordnat med allmänplatsmark för gång- och cykelväg öst/väst. Bestämmelsen x i detaljplan 4653 som var till för att säkra detta fyller därför inte längre någon funktion och finns därför inte med i detta planförslag.

Parkering

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 är okänd.

83 stycken parkeringsplatser finns på innergården varav 1 parkering för rörelsehindrade. 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.



Parkeringen inne i området.

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

Sammanlagt är då 54 st parkeringsplatser bortlovade till andra fastigheter.

I *PM Mobilitet och parkering* bekräftar *Chalmers Studentbostäder* att antalet parkeringsplatser för bil inom fastigheten Krokslätt 115:22 bibehålls vid genomförande av planförslaget. Vid eventuellt borttagande av parkering med anledning av tillbyggnad enligt detta planförslag ska dessa ersättas med annan parkering inom fastigheten.



Cykelparkering

I mobilitetsredovisningen uppges att 1 cykelplats per studentlägenhet kan ordnas inne i respektive lägenhet och 0,5 besökandeplatser per lägenhet utomhus inom området. För cykelförvaring skapas en för ändamålet dedikerad yta inom lägenheten. För att underlätta transport av cyklar anpassas dörrslagningar och hisstorlek i syfte att undvika hinder. Särskild hänsyn ska tas så att trösklar och liknande potentiella hinder undviks. Material i lägenhetens förrådsplats väljs för att tåla eventuell väta från cykeln. Entrédörrar och hissdörr förses med automatisk dörröppnare för att underlätta genomförelse. Utöver detta finns befintliga utvändiga cykelparkeringar enligt tidigare redovisning. Ytterligare 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 har förutsättningar att öka genom att ett större underlag av kollektivtrafikresenärer.

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

Befintliga förhållanden uppfyller tillgänglighetskraven.

Ny parkeringsplats för rörelsehindrade placeras intill Gibraltargatan 82. Entréförhållandena skall uppfylla tillgänglighetskraven 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 beroende av antal behållare och föreslagna placeringar kan bygglov behöva sökas.

Tillgängligheten till Gibraltargatan 78 (Krokslätt 115:30) säkras bl.a. genom att i detaljplanen inte ange något utfartsförbud vid entréområdet, vilket var fallet i tidigare plan.

För ny utfart vid Gibraltargatan 78 ska kantsten och trottoar förstärkas.

Friytor och uteplatser

Naturmiljö

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



Vid Mossens idrottsplats, bild ur förstudierapport Pyramiden Arkitekter

Uteplatser

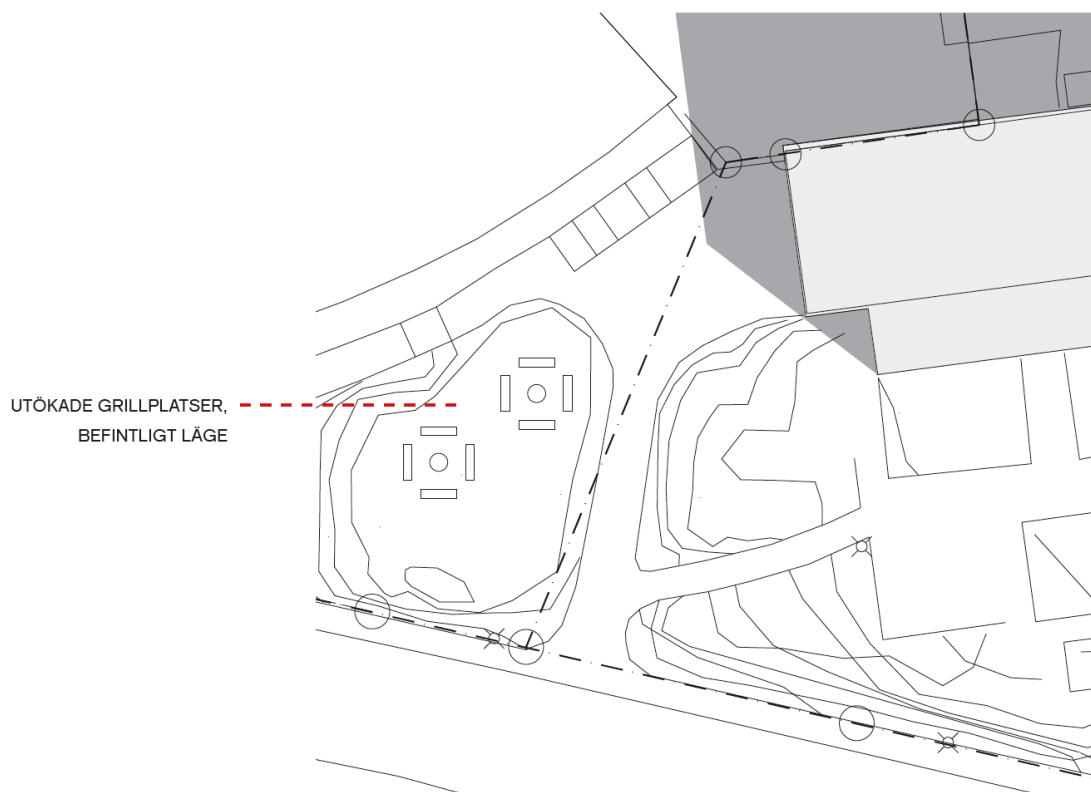
Det finns många uteplatser med olika förhållanden inom området.

Flera nya sittbänkar har nyligen monterats på låga murar som går i en båge längs trottoaren vid det svängda huset (Gibraltargatan 84-92).



Friyta

Chalmers vill utveckla befintlig friyta med ytterligare sittmöjligheter vid Gibraltargatan mellan 78:an och 82:an samt plantera en häck längs Gibraltargatan.



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 den kan 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 kvar i stadsdelen.

Genom planbestämmelsen C1, Centrumändamål, befasts möjligheten till service och arbetsplatser vilket bidrar till områdets mångfald och sociala utveckling.

Planen bidrar till ökat antal studentlägenheter. Studenter brukar ha mycket olika bakgrund och studentkorridorer utgör en bra mötesplattform där samarbete är av stor vikt vilket kan bli till erfarenhet och 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 idag utgörs av gata.

Exploatören uppger att man, för att fördröja dagvattenavrinningen till det kommunala dagvattensystemet kommer att i projekteringen föreslå något av eller en kombination av nedanstående alternativ för lokalt omhändertagande av dagvatten. Med en volym strax över 3 m³ kan en dagvattenanläggning med fördröjning genom underjordiskt magasin, dike eller biofilter användas. Viktigt att ta med gällande detta alternativ 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, betongrörmagasin, plaströrmagasin, fördröjningsdike och biofilter. En möjlighet är också utökning av naturlig avrinning genom att lokalt ersätta befintlig hårdgjord yta med körbar gräsyta vid exempelvis 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 jämfört med dagens situation 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 förbindelsepunkt för 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 i detaljplanen.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs 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

I området finns 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.

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



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 berghällar förekommer. I den norra och nordöstra delen av detaljplaneområdet består marken av glacial lera med en mäktighet på ca 1- till 3 meter. Berggrunden har granitisk sammansättning och är delvis folierad i vilka uppsprickning ställvis förekommer. I närheten av detaljplaneområdet finns en bergsanläggning som ska beaktas vid projektering och byggnation.

Inom detaljplaneområdet där nybyggnation ska grundläggas finns en betongkulvert att beakta.

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 vägsärningar 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 måste beaktas vid byggnationen.

Då markarbeten planeras närmare än 10 m från 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. 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.

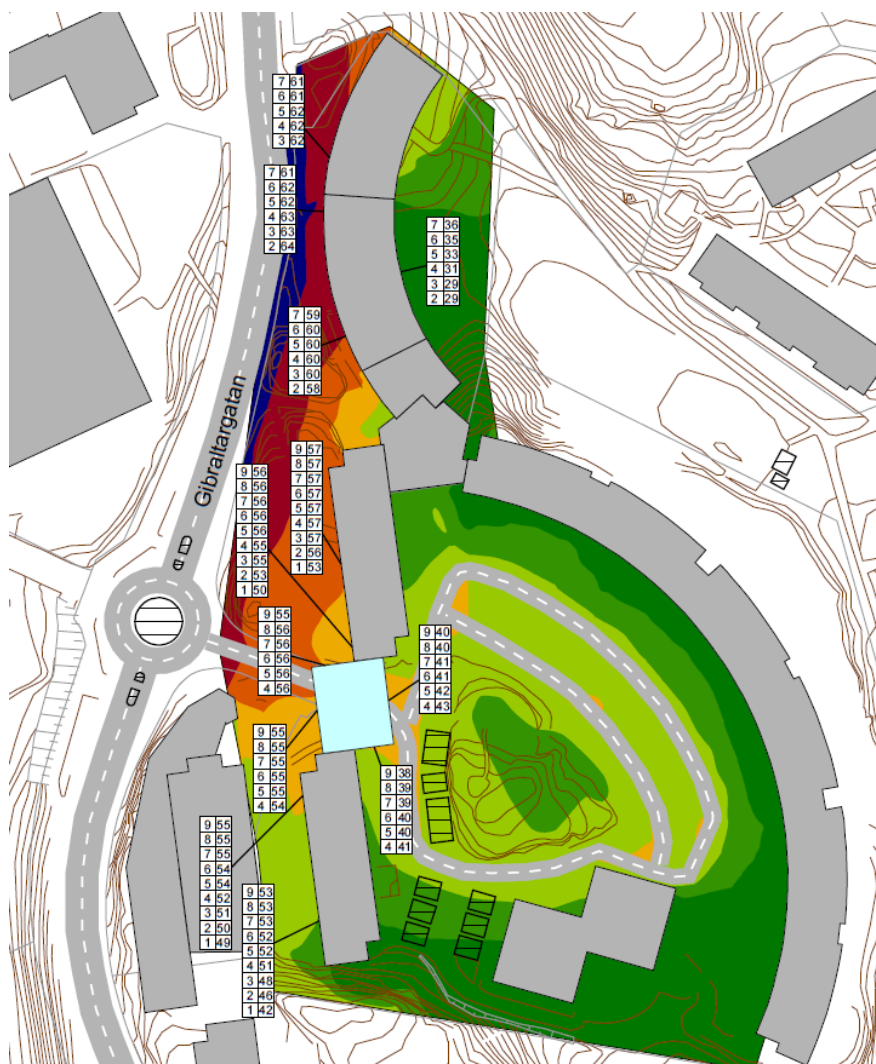
Trafikbuller

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

Trafikbuller från Gibraltargatan kan komma att skapa störningar för framtida boende därför har trafikbullerutredningen gjorts. Förändringen har prövats utifrån den nya bullerförordningen i utredningen.

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

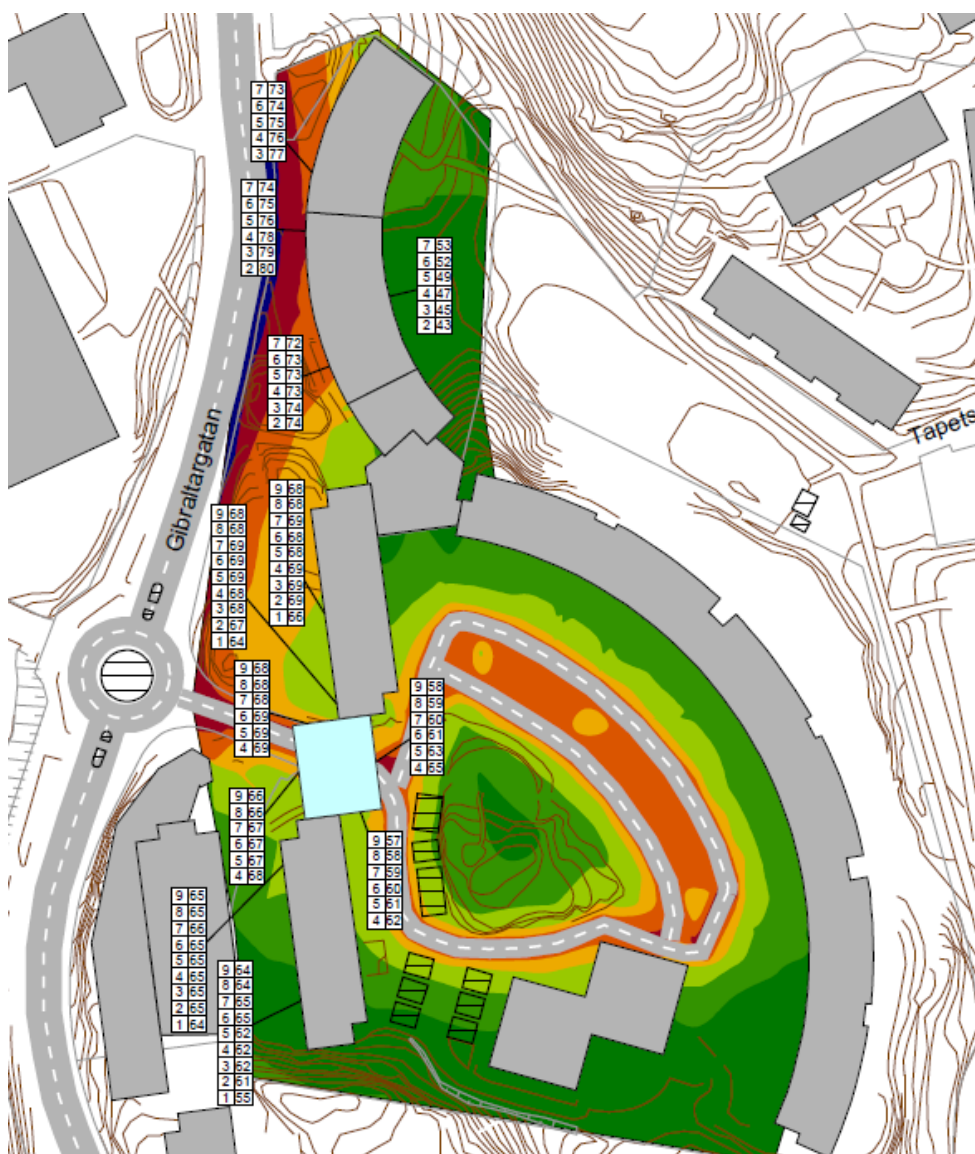
Befintliga bostäder beräknas endast få marginell bullerpåverkan i det fall de planerade



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 Stads-luft) 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 är hårt belastat och sammantaget ökar belastningen avsevärt med alla nya tillkommande projekt som planeras i dess närhet. Rekreationsområdet behöver på sikt stärkas och pengar avsättas i detta och i varje nytt projekt för att Mossen ska klara belastningen med ytterligare användare. Pengar kommer att avsättas i detta projekt. Ett bidrag är beviljat för förstärkningsåtgärder i Mossen ur/från detta projekt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

En liten remsa i nordvästra delen av detaljplanen med kvartersmark ändras till allmänplatsmark och kommer finnas kvar inom planområdet som HUVUDGATA. Det är en anpassning till den nya detaljplanen 5315.

I södra delen av planområdet kommer allmänplatsmark LOKALGATA 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 och kantsten förstärkas och bekostas av exploatören.

Anläggningar utanför planområdet

Anläggningar utanför planområdet som har rekreativa värden som friluftsområden eller park kommer bli ytterligare belastade vid genomförandet av denna plan och markägaren kommer vara med och dela kostnader för förstärkningsåtgärder av grönområden i stadsdelen.

Drift och förvaltning

Tomträttshavaren ansvarar för drift och underhåll av kvartersmarken.

Parkeringsficka och trottoar längs Gibraltargatan 78 kommer driftas av Trafikkontoret.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berör fastigheterna Krokslätt 115:22, 115:30, 708:511 och 708:601, av vilka 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 servitut 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.

Från Krokslätt 115:30 förs 7 kvm över till Krokslätt 708:511 för ändamålet allmän platsmark Huvudgata. Överföringen är en anpassning till detaljplan 5315.

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 genomförandavtalet 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.

VA-ledning till Krokslätt 115:22 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. I egen- skap av fastighetsägare ansöker och bekostar kommunen övrig fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 115:22	296 kvm		Kvartersmark, bostäder, utfart
Krokslätt 115:22	27 kvm		Kvartersmark, bostäder, entréomr
Krokslätt 708:511		296 kvm	Allmänplats, Lokalgata
Krokslätt 708:601		27 kvm	Kvartersmark Garage, parke- ringsutfart
Krokslätt 115:30		7 kvm	Kvartersmark, bostäder
Krokslätt 708:511	7 kvm		Allmän plats (Hu- vudgata)

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 överta- gande 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 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 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: Q3 2018

Granskning: Q1 2019

Antagande: Q2 2019

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

Förväntad byggstart: Q3 -Q4 2019

Färdigställande: Q3 -Q4 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 Gibraltargatan.

Det finns stor möjlighet till ett aktivt liv i området genom bland annat 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, endast till för en särskild grupp i samhället. Detta gör det än mer viktigt att gestaltningen på tillbyggnaden är inkluderande och välkomnande och framförallt att entrén blir inbjudande.

Ökad täthet med boende ställer större krav på ordning och 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 har flera nischer som kan utvecklas med uteplatser så behöver fler delar av innergården succesivt byta från hårdgjord yta till något rekreativt, aktivitetsyta och grönt.

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

Ur ett barnperspektiv bidrar nya entrén med att man lättare kan orientera sig i kvarteret. Man kan även röra sig utan att korsa en bilgata till en större lekplats som anlagts i kvarteret intill.

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 större lägenheter än smålägenheter kommer att övervägas och värderas vid genomförande av detta projekt.

Det är 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 har det blivit tydligt 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 man menar att det finns tillräckligt med studenter i området. En del tycker att respektive område är bra som det är och att det är tydligt att det är olika kategorier boende i respektive område. Planen bidrar till att befästa den service som finns och ger möjlighet till mer service genom planbestämmelsen om centrumändamål. Det bidrar till att underlätta vardagslivet i området.

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 framkom det i dialogen att det inte upplevdes 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 kommunens skrift *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 goalsikten 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 miljö kvalitetsnormer 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 strax utanför området nedför Gibraltargatan (mot centrum).

Naturmiljö

Området är starkt kuperat och ligger öster om Gibraltargatans södra del. Det skiljer på mellan 10 till 12 meter från planens södra till dess norra del. I den centrala delen sträcker sig en bergshöjd med en plåtå där studentområdet är placerat. Byggnaderna är 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 samt skapa en hållpunkt/fokuspunkt, när man rör sig längs den långa uppforsbacken.

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

I befintlig detaljplan II-4639 finns en varsamhetsbestämmelse för befintliga fasader på lamellhusen. Denna bestämmelse kvarstår i planförslaget.

Området finns nämnt i kommunens skrift *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 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 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

