



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2019-01-11
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.

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standardplanförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 22 augusti – 11 september 2018 .

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planoch-byggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak plantekniska frågor, utformning av tillbyggnad, placering av friyor och solljus vid uteplats samt dagvattenhantering. Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Vad gäller skuggning vid uteplatsen på innergården gör kontoret bedömningen att detta inte utgör en betydande olägenhet och att behovet av bostäder överväger den nackdel som ökad skuggning ger.

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 har inget att erinra mot samrådshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

2. Park- och naturnämnden

Har följande synpunkter: Förtätningen ökar trycket på de intilliggande park- och naturområdena såväl som den befintliga utemiljön inom kvarteret vilket nämns i planhandlingarna. Park- och naturförvaltningen önskar se förslag på hur planförslaget kan bidra till att stärka värdena för dessa friytor för att bidra till en tät såväl som grön stad.

Kommentar:

Inom kvarteret sker följande:

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

Vad gäller behovet av förstärkningsåtgärder utanför planområdet som Park- och Naturförvaltningen uppmärksammar ska detta hanteras av ansvarig förvaltning.

3. Trafiknämnden

Trafiknämnden har inget att erinra mot samrådshandlingen men vill ha förtydligande hur hanteringen av cyklar görs smidig eftersom cykelförråden placeras i lägenheterna. Det är extra viktigt att lättillgänglighet för detta uppnås för att inte parkering i markplan skall väljas (som inte är förberett för detta).

De vill också komplettera med information om att boende på denna fastighet inte kommer bli behöriga till Göteborgs Stads boendeparkeringsystem.

Kommentar:

Beskrivning för cykelhantering införs i planbeskrivningen genom text och justerad skiss för typ-planlösning. Komplettering införs även med text om boendeparkeringsystemet.

4. Miljönämnden

Har följande synpunkter: De efterfrågar dagvattenutredning, koncept med förslag för lösning samt placering och föroreningsberäkning som visar att stadens mål och riktlinjer uppfylls.

Kommentar:

Kretslopp och Vatten har reviderat dokumentet Dagvatten och Skyfalls PM 2018-11-07 och gjort komplettering med föroreningsberäkning. I huvudsak är det redan idag en hårdgjord yta där byggnaden kommer bli placerad. Exploatören har lämnat en dagvattensystemlösning med förslag om placering och fördröjningsmagasin som genom sin storlek bidrar till en avlastning för kommunens dagvattensystem. Detta är beskrivet i planbeskrivningen. Inför bygglov, när material för tak och material under byggnad/väg slutligen är valda görs en ny dagvattenutredning.

5. Kretslopp och Vatten

Har följande synpunkter: Vi vill att ni justerar i planbeskrivning för text om avfall kring underjordsbehållare och text om återvinningsbyggnader samt texten angående genomförandet med flytt av VA-anslutningspunkt.

Kommentar:

Ändring av ordval för underjordsbehållare, förtydligande i texten kring återvinningshus och text vid genomförande kring flytt och avtal för VA-anslutningspunkt har gjorts i planbeskrivningen.

6. Stadsdelsnämnden Centrum

Har följande synpunkt: Förvaltningen anser att fastighetsägaren bör utvidga bostadsgårdens funktion och tillskapa platser där de boende kan mötas. Att öka andelen grönska på gården är också positivt ur hälsosynpunkt. Ur perspektivet att fler är trångbodda kan det uppstå att studenter har familjesituationer och också kommer bo inom området och att bostadsgården saknar ytor för aktivitet och lek.

Stadsdelsnämnden har nämnt att framtagningen av detaljplanen sker genom enkelt förfarande.

Kommentar:

Se svar till Park- och Naturnämnden avseende fler möjligheter för uteplatser samt tillskott med viss grönska. Avseende ytor för lek och aktivitet ställs en stor lekplats iordning på grannkvarterets tomt i samband med byggandet av en ny förskola. Denna går att nå utan att korsas en bilgata.

Framtagningen av detaljplanen sker genom standard planförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

7. Idrotts- och Föreningsnämnden

Idrotts- och Föreningsnämnden har inget att erinra mot samrådshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

8. Göteborgs Stads Parkering AB

Göteborgs Stads Parkering AB har inget att erinra mot samrådshandlingen eftersom parkeringen löses på egen tomtmark och att mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter: detaljplanen ger ett positivt tillskott av bostäder samt bra att krav ställs på nybyggnationens utformning så att den anpassas till befintlig bebyggelse.

Av nu kända förhållanden kommer Länsstyrelsen inte aktualisera prövning av planen. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Noteras.

10. Lantmäteriet

Har följande synpunkter; Vid planteknisk förnyelse av detaljplan finns nuvarande rutiner som gör att underliggande planer skall vara kvar och gällande. Således stämmer inte text på plankarta att underliggande planer skall upphöra att gälla.

Lantmäteriet vill att kontoret skall vara tydligare vilka bestämmelser som upphör och vilka som tillkommit.

Uppmärksammar om gatrensans utgör allmän platsmark i nordväst. Under fastighetsrättsliga konsekvenser skall beskrivas att fastighet Krokslätt 115:30 måste regleras och bli av med allmän platsmark i nordväst annars är fastigheten planstridig.

Uppmärksammar att allmän platsmark som bestämmelse måste vara med på plankartan.

Uppmärksammar planbestämmelse om utfartsförbud hamnat fel.

Uppmärksammar att planbestämmelsen a är onödig eftersom servitut redan är bildat.

Uppmärksammar att planbestämmelsen x utgör stort område, precisera det?

Om underjordisk berganläggning omfattar allmänna ledningar bör övervägas bestämmelse som ger stöd för ledningsrätt.

Kommentar:

Ändring för benämning av detaljplanen kommer ske så att underliggande detaljplaner vid registrering ska upphöra att gälla.

Markreglering kommer att göras och beskrivning angående allmänplatsmark i nordväst införs i planbeskrivning.

Justeringar för beteckningar och bestämmelser på plankartan kommer ske enligt påpekanden, bl.a. kommer bestämmelsen a att tas bort samtidigt som x-område utgår då ny detaljplan omedelbart norr om denna detaljplan har ordnat med allmän Gång- och cykelväg.

Ledningsrätt för berganläggning kommer inte behövas enligt Kretslopp o Vatten.

Sakägare

11. Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 96 – 110.

Har inte lämnat synpunkter.

Kommentar:

Ingen kommentar

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Gibraltargatan 80

Anser att genom tillbyggnaden förloras utblick o ljus mot Mossen. Förslaget sänker livskvaliteten och skönheten hos kvarteret samt skuggar den uppskattade uteplatsen för eftermiddags- och kvällssol och gården kommer bli mer sluten. Förslaget för byggnad är fult/utan estetiska kvaliteter, uppskattat det mer om dovare färg, så den inte lyser så mycket nu när konstruktionen inte är vacker. Synpunkt avseende planlösningarna för studentbostäderna; det fyrkantiga allrummet är svårt att anpassa/skärma av/dela upp. Hellre mer plats i allrummet (+ en garderob ex) än en garderob vid entrén. Jag upplever det som en enorm tillgång i min nuvarande lägenhet att jag kan stänga dörren in till köket. Ljusinsläppet blir knapert i sådana lägenheter, det skulle behövas ett fönster.

Kommentar:

Se kommentarer efter punkt 2 avseende utemiljö. Avseende utformning av byggnaden så har exploatören en hög ambitionsnivå och byggnaden är tänkt som en fokuspunkt

längs Gibraltargatan vilket ska göra entrén till Emilsborgsområdet tydligare och intressantare. Själva entréområdet blir ett ljus och positivt tillskott trots att kvarteret blir tätare bebyggt. I planarbetet är det dock endast arbetat med en volymskiss och man kan fortsätta följa förslag i bygglovsprocessen.

Skissens planlösning är möblerbar och hallen ska även kunna användas för cykelförråd. Dagsljuskrav ska även efter förändring uppnås enligt kraven i BBR. Fönster åt söder för Gibraltargatan 82 är en fråga för exploateringen.

Uppskattat solljus vid naturpartiet med uteplats på innergården visar att sol på platsen finns fram till klockan 14:00 i april, 15:00 i maj och 15:30 i juni, därefter infaller skugga från befintligt lamellhus. Solljus kommer därefter in över uteplatsen 17:30-18:00 i april, ca 17:30 – 19:00 i maj. I juni och juli står solen högre och uteplatsen kommer skuggas av tillbyggnaden.

Hur exploateringen kommer genomföras behandlas inte i detaljplanen utan hänvisning sker till exploatören.

13. Boende på Gibraltargatan 82

Boende som bor på hörnet på 82 uppmärksammar att hen kommer påverkas stort av detta bygge. Tycker dock det är positivt att fler studentlägenheter byggs. Uppmärksammar att fönster på hörnet kommer att byggas över. Eftersom fönstret hjälper till med både att lysa upp och vädra i lägenheten önskar boenden för åtanke och trivseln i lägenheterna på hörnet på Gibraltargatan 82 att låta de aktuella fönstren finnas kvar.

Kommentar:

Fönster åt söder för Gibraltargatan 82 är en fråga för exploateringen. Hur exploateringen kommer genomföras behandlas inte i detaljplanen utan hänvisning sker till exploatören.

14. Boende på Gibraltargatan 82

Boende som finner att projektet kommer täcka den lilla kvällssol som kommer in på gården, som inte redan tas av lamellhuset intill.

Kommentar:

Se kommentarer efter punkt 12 avseende solljus.

15. Boende på Gibraltargatan 88

Boenden tycker det kan vara smart att bygga mellan två hus. Dock om solen byggs för kommer gården att bli mer oattraktiv att vistas på och utblicken mot grönskan och Mossen och den koppling vi får till omgivande bebyggelse försvinner. I viljan att tillgodose behovet av fler studentbostäder så kan man inte sänka kraven och standarden alltför mycket. Många studerar i 5 år och det är då inte rimligt att ha sämre bostadsmiljöer så många år av sitt liv. Lättnaden för studentbostäder i PBL gällande buller och ytor m.m. är redan tillräcklig. Detaljplanen bör innehålla punkter som styr upp så att klossen smälter in i de två omgivande byggnaderna. Boenden finner det illa att de inte har fått någon information om att detta detaljplanearbete planeras.

Kommentar:

Avseende solljus och friyta/uteplats, se kommentarer efter punkt 2 och 12. Tidigare har Stadsbyggnadskontoret och Chalmers Studentbostäder kallat till dialog om området dit samtliga boende och kringboende bjöds in augusti 2018. Informationslappar var uppsatta i samtliga trappuppgångar i Emilsborgsområdet. Likaså har informationslappar satts upp inför samrådet och det har funnits utställt på Stadsbyggnadskontoret samt webbutställning på Göteborgs Stads hemsida.

16. Boende på Gibraltargatan 94

Boenden finner att tillbyggnaden försämrar utemiljön. Oro inför störande byggprocess. Ny brandtrappa skymmer utsikten för flera lägenheter. På Gibraltargatan 82 kommer flera lägenheter förlora fönster. Mer förtätning kommer främja alienation istället för social och trevlig boendemiljö.

Kommentar:

Avseende utemiljö se kommentarer under punkt 2.

Avseende utformning byggnad så har exploatören en hög ambitionsnivå och byggnaden är tänkt dels som en fokuspunkt längs Gibraltargatan som ska göra entrén till Emilsborgsområdet tydligare och intressantare och själva entréområdet ska bli ett ljust och positivt tillskott trots att kvarteret blir tätare bebyggt.

Ny utbytt skiss för normalplan i granskningshandlingen sid 19, visar att brandutrymning görs genom korridor istället för brandtrappa. Fönster åt söder för Gibraltargatan 82 är en fråga för exploateringen.

Avseende oro inför exploatering; hur exploateringen kommer genomföras behandlas inte i detaljplanen utan hänvisning sker till exploatören.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

- Utöver mindre justeringar och uppgradering av bestämmelseformuleringar som gjorts på plankartan så att de överensstämmer med Boverkets aktuella allmänna råd föreslås följande:
- Även de komplementbyggnader inom planområdet som uppförts för flera decennier sedan genom bygglov med avvikelse får i planen område med byggrätt för komplementbyggnader.
- Beteckning x utgår eftersom ny detaljplan omedelbart i norr har ordnat med allmän Gång- och cykelväg och beteckning a tas bort, det existerar redan ett bildat servitut, akt 1480K-2017F232.1 och u-beteckningar preciseras tydligare.
- Reglering kommer att ske av fastigheter så att ingen planstridighet uppstår.
- Del av utfartsförbud tas bort för fastigheten Krokslätt 115:30 så att full tillgänglighet för fastigheten uppnås. Angöring för Gibraltargatan 78 (Krokslätt 115:30) har funnits i norr men denna har tagits bort i samband med pågående exploatering norr om området. Uppgradering görs av angöring/parkeringsbestämmelsen, beteckning n.

Fredric Norrå
Planchef

Disa Pettersson
Planarkitekt

Bilagor; Bilaga 1. Lista över samrådskrets
Bilaga 2. Länsstyrelsens yttrande med bilagor

Lista över samrådsrets

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



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Torun Signer
Planhandläggare
010-2245494
torun.signer@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2018-09-10

Diarienummer
402-30590-2018

Sida
1(2)

Göteborgs Stad
sbk@goteborg.se
Ert diarienummer 0620/15

Förslag till ändring av detaljplan 4639 och 4653 samt del av detaljplan 2977 och 5015, tillbyggnad av studentbostäder vid Gibraltargatan i stadsdelen Krokslätt, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade juni 2018 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen delar bedömningen att planen ger ett positivt tillskott av bostäder i ett redan ianspråktaget område med god service. Krav ställs så att nybyggnationen anpassas till befintlig arkitektoniskt värdefull bebyggelse vilket också är positivt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse 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

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har planhandläggare Torun Signer beslutat.

Torun Signer

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.