



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

2016-03-15

Diarienummer: 1166/15

Karin Fäldner

Telefon: 031-368 19 79

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning gällande detaljplan för Bostäder och kontor vid Kalendervägen 56 inom stadsdel Kortedala

Begäran avser: Planbesked / Förfrågan (FK)

Ärendet

Inkom:	2105-05-25
Kompletta handlingar:	år-mån-dag
SDN:	Östra Göteborg
Fastighet:	Kortedala 63:1
Sökande:	Familjebostäder i Göteborg AB
Fastighetsägare:	Familjebostäder i Göteborg AB

Syfte och innehåll

Åtgärder som föreslås är att befintliga lokaler med kontor och viss handel samt ett garage rivs och ersätts med större och högre byggnader för bostäder, med viss del lokaler för kontor i bottenvåning. En del parkeringsyta tas också i anspråk. Förslaget omfattar ett punkthus om 10 våningar med kontor och lokaler i bottenplan, samt lamellhus i 5 våningar. Ca 80 lgh totalt. Tillkommande bruttoyta ca 6 100m².



Skiss/situationsplan för föreslagen bebyggelse (Norconsult) samt ortofoto från 2014.



Foton från norr (SBK 2016).

Förutsättningar

Det föreslagna planområdet ligger i östra Kortedala och avgränsas av Kalendervägen i öster, Östra Midvintersgatan i norr/väster samt naturmark respektive bostadshus i söder.

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde. Gällande detaljplan, stadsplan med akt nr 2762, anger bostäder, garage respektive handel. Genomförandetiden har gått ut.

Området ligger inom mellanstaden och inom prioriterat utbyggnadsområde enligt strategin för utbyggnadsplanering.

Ett programarbete för stadsutveckling i Kortedala och Kviberg pågår. En förtätning här ligger i linje med de initiala målsättningarna för programmet.

Förprövningssamråd

Ärendet har sänts till *SDF, Park och Natur, Kretslopp och vatten, Lokalsekretariatet* för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

SDF Östra Göteborg

De har inga invändningar mot den föreslagna planen om nytt punkthus med ca 80 bostäder samt lokaler i bottenvåningen på Kalendervägen 56.

Men de påpekar följande:

Förskolor

Planen medför behov av ytterligare förskoleplatser i området. Se även närliggande Jubileumssatsningens detaljplan SBK 0557/14, med förslag om ca 120 nya bostäder vid Adventsvägen, där behovet av fler förskoleplatser också påpekats. Befintliga förskolor har inte några lediga platser i dagsläget och prognosen visar på fler barn i området framöver.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik är Allhelgonagatans spårvagnshållplats. Den är inte optimal ur tillgänglighetssynpunkt, med sin placering uppe på en viadukt.

Trots trafikering av tre spårvagnslinjer upplevs en ökande kapacitetsbrist under senare år när det gäller plats för resenärerna, då vagnarna är fyllda vid allt fler tidpunkter på dygnet, inte bara under "ordinarie högbelastningstider".

Buss i linjetrafik saknas i Kortedala.

Lokalsekretariatet

De är överens med stadsdelen, i de två föreslagna husen ser de inte att det finns skäl att försöka inkludera utbildningslokaler. Men totalt ökar behovet när det byggs mer och det förs det en dialog om.

Staden önskar däremot se om det går att hyra ett BmSS med 8 lägenheter, gemenskapsytor och personalutrymmen inom planområdet. Förutsatt att det är hyreslägenheter som byggs.

Park- och naturförvaltningen

Förslaget berör bara privat mark.

Det finns inga dokumenterade naturvärden i NKS. Skogsdungen söder om planområdet är fint bevuxen med vuxna träd och mötet i skogsbrynet bör studeras i planarbetet.

Närmaste lekplats finns på Vårmanadsgatan och det är mindre än 300 meter dit. Men det saknas bra gångväg dit över skogsdungen. Då det är stora nivåskillnader kanske det är svårt att få till en gångväg men en skogsstig eller liknande vore bra.

Kretslopp och vatten

Ledningsutbyggnad

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, se ledningskarta. Anslutning av fastigheten sker idag till både Östra Midvintergatan och Kalendervägen. Fastigheten ligger inom en reducerad högzon för dricksvatten som vid en första bedömning ser ut att hydrauliskt kunna försörja de nya lägenheternas hushållsförbrukning utan att riskera systemets befintliga funktion. Kapaciteten på övrigt befintligt ledningsnät behöver utredas i ett senare skede. Genomförs planen behöver Kretslopp och vatten dessutom se över ledningskapaciteten med avseende på ett eventuellt behov av sprinklat vatten.

Dagvatten

Planen bedöms leda till ökad dagvattenavrinning då mängden hårdgjord yta kommer att öka. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och fördröjningen av dagvattnet ska lösas inom fastigheten. Utredning krävs för att avgöra om befintlig kombinerad ledning i Östra Midvintergatan eller Kalendervägen har kapacitet att avleda eventuellt överskott av fördröjt dagvatten.

Skyfall

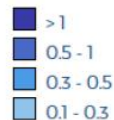
Skyfallsmodellen visar att delar av planområdet kommer att översvämmas till ett vattendjup upp till 1 meter vid 100-årsregn, se utsnitt ur skyfallsmodellen. Det är därför viktigt att höjdsättningen av planen görs på ett sådant sätt att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att inga instängda områden uppstår.



Utsnitt ur skyfallsmodellen



Maximalt vattendjup (m)



Bedömning

Det föreslagna planområdet ligger nära spårvagnshållplats och ett tämligen brett utbud av service vid Citytorget.

Styrande dokument

Förslaget stämmer överens med översiktsplanen. Området ligger inom mellanstaden och inom prioriterat utbyggnadsområde enligt strategin för utbyggnadsplanering. Det ligger även nära hållplats (ca 300 meter) med god kollektivtrafik.

Ett programarbete för stadsutveckling i Kortedala och Kviberg pågår, men det finns inga hinder för att påbörja detaljplaner parallellt med detta. En förtätning här ligger i linje med de initiala målsättningarna för programmet.

Stadsmiljö



Kortedala som helhet är intressant ur kulturmiljösynpunkt som en av de första förorterna, utbyggt under 1950-tal, med tydlig struktur och uppdelning i grannskapsenheter, där den låga byggnaden här tidigare har innehållit lokala livsmedelsbutiker. Planområdet ingår dock inte i bevarandeprogrammet (Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse) eller i remissutgåvan av Moderna Göteborg.

Den föreslagna bebyggelsen bör inordna sig i områdets struktur och karaktär. Det kommer att bli ett tillägg som delvis bryter med Kalendergatans arkitektoniska rytm, men det är också ett avslut på denna och därför kan det ändå motiveras ur gestaltningssynpunkt. Det är viktigt att det görs på ett bra sätt.

Mötet med naturmarken i sydväst bör studeras i planarbetet.

Närmaste lekplats finns på Vårmanadsgatan (mindre än 300m). Men det saknas bra gångväg dit över skogsdungen, en skogsstig skulle kunna genomföras trots nivåskillnader.

Trafik och parkering

Parkering ska lösas inom fastigheten, vilket enligt förslaget görs delvis genom en souterrängvåning under lamellhuset. Befintliga parkeringar som försvinner behöver dock ersättas på något sätt, vilket kan påverka exploateringsgraden. En översyn för en större del av Familjebostäders område kan behövas.

Det ligger ca 300m från hållplats med god kollektivtrafik.

Liksom i övriga Kortedala består gångnätet omkring i första hand av smala trottoarer längs gatorna.



Miljöförvaltningens bullerkartläggning visar att det föreslagna punkthuset påverkas vad gäller t.ex. möjligheterna för lägenheternas storlekar och fördelning.

Teknisk försörjning och mark

Rymms inom befintlig infrastruktur. Se dock synpunkter från Kretslopp och vatten.

Behov av förskola / bostäder med särskild service

Staden behöver om möjligt få med ett BmSS med 8 lägenheter, gemenskapsytor och personalutrymmen inom ramen för de planerade hyreshusen.

Allmänt så beräknas 100 lägenheter alstra ett behov av en förskoleavdelning (ca 18 barn). Bostäder genererar även ett behov av skola. Dessa behov kan inte lösas i det aktuella området utan måste lösas någon annanstans.

Sociala förutsättningar

Beroende på vilken lägenhetsstorlek som väljs så kan dessa hus komplettera bostadsutbudet i närområdet. I Kortedala som helhet dominerar mindre lägenheter.

Viktigt att se till små barns närmiljö. Även om det är gott om naturmark intill så behöver det finnas vistelseyta intill husen också. Det behövs även för möjliga möten med grannar.

Miljökonsekvenser - underlag för behovsbedömning

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Samband och beroenden

Ett programarbete för stadsutveckling i Kortedala och Kviberg pågår, men det finns inga hinder för att påbörja detaljplaner parallellt med detta.

Området ligger nära program för Bergsjön som godkändes av BN 2016.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Prioriteringsgrund

Området ligger inom mellanstaden och mindre än 400 meter från god kollektivtrafik. Förslaget har ett medelstort bostadsinnehåll. Det bidrar till målet om att bygga bostäder men inte till ökad funktionsblandning i området. Liten risk för komplicerat planarbete.

Slutsats

Begäran bedöms positivt. Marken är redan bebyggd och förslaget innebär att det blir högre exploatering på platsen och befintlig infrastruktur kan nyttjas. Det ligger inom prioriterat utbyggnadsområde enligt strategin för utbyggnadsplanering och nära hållplats (ca 300m) med god kollektivtrafik. Kontoret ser med fördel att ett BmSS kan planeras in i projektet. Lokaler i bottenvåningen på punkthuset ska tas med i planeringen.

Den föreslagna bebyggelsen bör inordna sig i områdets struktur och karaktär. Det kommer att bli ett tillägg som delvis bryter med Kalendergatans arkitektoniska rytm, men det är också ett avslut på denna och därför kan det ändå motiveras ur gestaltningssynpunkt. Det är viktigt att det görs på ett bra sätt och mötet med naturmarken i sydväst bör också studeras i planarbetet. Vidare ska små barns närmiljö beaktas.

Lägenhetsstorlekar bör komplettera befintligt utbud i närområdet.

Både befintliga och tillkommande parkeringsbehov behöver lösas. En översyn för en större del av Familjebostäders område kan därför behövas.

En bullerutredning måste göras och kan komma att påverka punkthusets lägenhetsfördelning och placering av uteplatser/balkonger.

Det finns utrymme att starta planarbete inom ramen för ospecificerade detaljplaner i Kortedala, i Produktionsplan 2016.

Förslag till beslut

Planbesked	Positivt
------------	----------

Produktionsplan år:	2016
---------------------	------

Karin Fäldner

Projektledare