
Förprövningsrapport

**Planbesked för studentbostäder och förskola vid
Wingårdsgatan (Torp 749:63) inom stadsdelen
Kålltorp, dnr 2023/00618**

2023-04-28

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	7
Översiktlig planering.....	7
Göteborgs utvidgade innerstad	7
Detaljplan/Stadsplan	8
Tidigare beslut.....	9
Bedömning.....	9
Översiktsplanering.....	9
Stads- och landskapsbild.....	9
Naturmiljö, park- och rekreation.....	10
Trafik och parkering.....	11
Tekniska förutsättningar och mark.....	11
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Kommunal service.....	12
Slutsats.....	13
Sammanfattning och slutsats	13
Inkomna yttranden.....	15
Kretslopp och Vatten	15
Kulturförvaltningen	17
Park och Naturförvaltningen	17
Miljöförvaltningen	19
SBF Geotekniker	21
Stadsområde Centrum	21

Ärendet

Diarienummer:	2023/00618
Handläggare SBF:	Anna Samuelsson
Stadsområde:	Centrum
Fastighet:	del av Torp 749:63
Sökande:	Exploateringsförvaltningen

Fastigheten, som är en del av en större kommunal fastighet (Örgryte Torp 749:63), är belägen invid Delsjövägen i Torp, som tillhör Örgryte Härlanda stadsdel.

Marken består av öppen gräsyta som angränsar mot bebyggelsen utmed Wingårdsgatan. I kanterna av gräsytan finns fler större träd bland annat stora ekar. Två parkbänkar, odlingslådor, enkla gungor och enkel klätterlek i träden, finns på platsen.

Två alternativ till utformning har skickats in varav den med två bostadsbyggnader och en förskola ska prövas för detaljplaneläggningen. All angöring sker från Wingårdsgatan; det vill säga parkeringsplatser för bostäder och förskolan, hämta och lämna samt lastzon för förskolan samt angöring till bostäderna/studentlägenheter. Gångbanan på Wingårdsgatan är smal och den kan komma att behöva breddas, vilket behöver utredas.

Förslaget innehåller ca 70 studentbostäder och en ny förskola (4 avd). Angörings med en ny gata från Wingårdsgatan till/från och cirka 20 parkeringsplatser. En dagvatten- och skyfallsanläggning på området. Uppskattad bruttoarea (BTA) för tillkommande bebyggelse är 4000 kvm och förskola 870 kvm med skolgård på cirka 2600 kvm.



Orienteringskarta, läge i staden.

Överst ortofoto med aktuell plats. Under flygbild (2016) med närliggande miljö.





Illustrations från ansökan, två byggnader med bostäder, förskola inklusive gård, parkeringsytor, yta för dagvatten och skyfall samt angöringsväg från Wingårdsgatan.



Från ansökan, vy från Delsjövägen med tre byggnadsvolymer med nya bostäder (studentbostäder).



Vy från Delsjövägens cykelbana över parkrummet för tänkt exploatering.



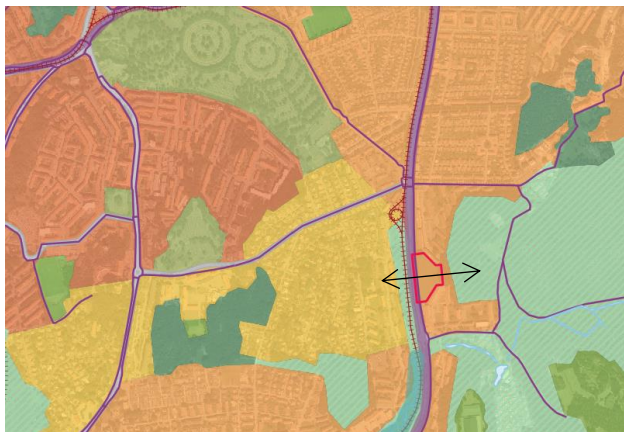
Befintlig bebyggelse och några stora ekar i norra delen av parkrummet.



Wingårdsgatan och naturmiljön mot Delsjöområdet.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktlig planering



Enligt översiktsplanen, antagen 2022-05-19 ingår fastigheten i *Blandad stadsbebyggelse-Mellanstadens centrala områden (brun yta)* som ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Det framgår även att inom Blandad stadsbebyggelse ryms t ex lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmän plats såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö. Rekommendationen är dessutom att nybyggnationer i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark enligt översiktsplanen. Om bebyggelseutveckling nämns att det råder stor konkurrens om ytor för olika ändamål i östra mellanstaden. Samt att det finns ett behov och underskott på samhällsservice och bland annat brist på idrottsanläggningar på i stadsdelarna Lunden, Olskroken, Bagaregården och Kålltorp. Området gränsar även till ett *Värdefullt natur- och friluftsområde (grön yta)* Syftet med detta är bl a att värna gröna kilen som Delsjöområdet utgör. Väster om området ligger även Delsjöbäcken som är utpekad som ett Grön-blått stråk. För att värna de gröna kilarna och grönbåa stråk, kan även gröna samband och kopplingar utanför detta område behöva bevakas.

Utöver att värna de gröna kilarna, finns en skrivning om värde av bostadsnära mindre naturområden, att de är viktiga att nå i vardagen. Ofta är naturområdena dock kuperade, vilket stämmer med Delsjöområdet och Apslätten i det här fallet. Översiktsplanen lyfter att det finns bristande tillgång till bostadsnära parker eller naturområden i denna del av östra mellanstaden. Det finns därför ett behov av att inte bygga bort de bostadsnära grönytor som finns, framförallt inte de som är plana och därmed tillgängliga. Den aktuella ytan bedöms vara en sådan plats.

Förslaget att förtäta med ny bebyggelse bedöms därför att motverka översiktsplanens inriktning att säkerställa God tillgång till parker och naturområden.

Göteborgs utvidgade innerstad

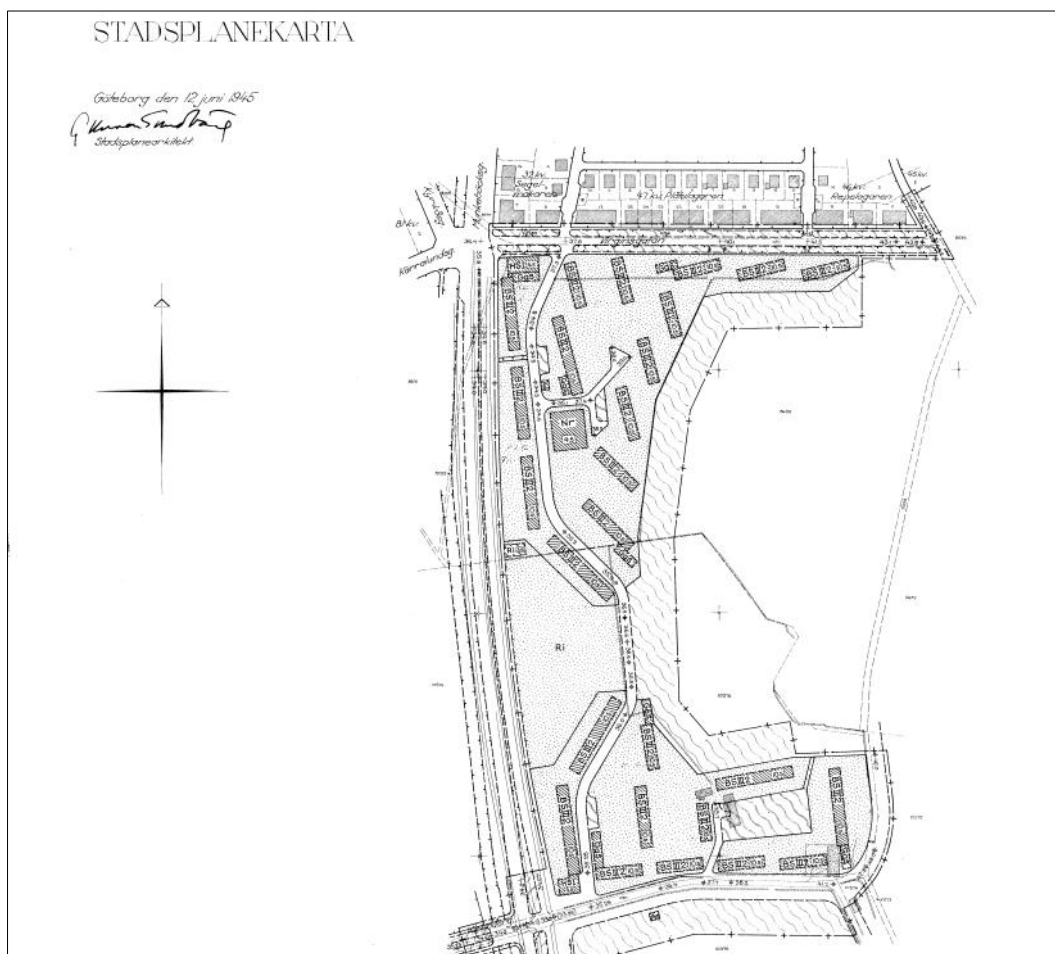
Området för planbesked berörs av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys (dnr 0120/16), framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Ansökningsområdet är inte bebyggt enligt GUI planeringsunderlag utan lämnad som en öppen plats.



Göteborgs utvidgade innerstad, historisk stadsplaneanalys (2016 – 2018) med ansökningsområdet markerat.

Detaljplan/Stadsplan

Gällande stadsplan från 1945 (1480K-II-2593) anger Ri= idrottsområde och prickmark (får ej bebyggas) för den aktuella platsen. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande stadsplan för aktuellt område, från 1945.

Tidigare beslut

Området har varit aktuellt för bebyggelse tidigare men inga av dessa förslag har gått vidare. Ett bygglov togs för nybyggnad temporära bostäder (2016-10-11), men dessa blev aldrig uppförda. 2018 söktes Fastighetskontoret/Framtiden Byggutveckling AB ett planbesked för bostäder och verksamhetslokal på platsen. Förutom bostäderna fanns även idéer på att utreda möjlighet att etablera en skola/förskola. Förslaget blev negativt planbesked och då valde Framtiden att inte gå vidare.

Bedömning

Översiktsplanering

Förslaget bedöms inte vara i linje med översiktsplanens inriktning om att säkerställa god tillgång till park och naturområden. Det finns flera skäl i översiktsplanen att undvika exploatering eftersom det finns rekommendation om att

- i första hand bygga på redan ianspråktagen mark
- värna de gröna kilarna och stärka kopplingar i de gröna kilarna
- inte bygga bort de bostadsnära grönytor som finns, framförallt inte de som är plana och därmed tillgängliga. Den aktuella ytan bedöms vara en sådan plats.
- Det är brist på platser för idrott och detta är en plats för spontanidrott.

Ansökningsområdet är inte bebyggt enligt planeringsunderlaget Göteborgs utvidgade innerstad utan lämnad som en öppen plats. GUI anger att platsen bevaras.

Gällande detaljplan/stadsplan anger idrottsområde. Området har potential för det och används till viss del för spontanidrott.

Förslaget att förtäta med ny bebyggelse bedöms därför att motverka översiktsplanens inriktning att säkerställa God tillgång till parker och naturområden.

Stads- och landskapsbild

Den aktuella fastigheten är en öppen parkyta, grönyta som präglas av höga upplevelsevärden. Den omges av andra grönområden i Delsjöområdet och Delsjövägen samt bebyggelsen längs Wingårdsgatan. De befintliga bostäderna har arkitektoniska och kulturhistoriska värden. De är från slutet av 1940-talet, med ljus puts eller tegelfasader. Kompositionen är lamellhus som ligger på rad i parkmiljö, grupperade runt den öppna parkytan. Norr om Virginsgatan råder en annan bebyggelsetypologi, stadsplanen där är äldre, upprättad av Albert Lilienberg 1926.

Det är ett värdefullt parkum, både arkitektoniskt och visuellt i stadsdelen, signifikant för folkhemarkitekturen. I den gamla detaljplanen (1945) är platsen planerad för idrottsändamål. Grundtanken i planen är att bostäder grupperas i parkmiljö som kan utnyttjas. Värdet ligger i den öppna grönytan som ger en unik platsbildning och öppenheten i stadsrummet.

Det öppna parkrummet har både en visuell koppling och siktstråk mellan Delsjövägen och skogsområdet mot Delsjön. Kopplingen är även en grön kil mellan de båda grönområdena och ett identitetsskapande stadsrum.

Vid eventuell förtätning på fastigheten försvinner det öppna parkrummet helt och siktstråken påverkas. Det är en av de få öppna parkrummen utmed Delsjövägen och ett landmärke i stadsdelen som är avsiktligt planerad som öppen. Utblickarna mellan Delsjövägen och naturområdet/kullen är i stort sett borta och upplevelsen av helhetsmiljön har förändrats. Stora träd utmed Wingårdsgatan är troligen borttagna. Träden representerar ett stort visuellt och känslomässigt värde. Balansen mellan den äldre bebyggelsen och öppna platsbildningar påverkas negativt. Det innebär även stora konsekvenser för den gröna kil som platsen utgör idag.

Med förslaget minskar tillgången till friytor avsevärt för befintliga bostäder. Den aktuella öppna platsen var enligt den gamla planen tänkt att kompensera för det. Den aktuella öppna platsen har dessutom potential att kunna utvecklas, till en mer tillgänglig parkmiljö, vilket det är brist på. Vid ett eventuellt framtida planarbete bedöms förslaget till social komplexitetsnivå 3

Förslaget bedöms ge stor negativ påverkan på stads- och landskapsbild.

Naturmiljö, park- och rekreation

Den aktuella fastigheten, grönytan är en del av värdefulla grön- och parkområden som finns utmed Delsjövägen, vilka har stora rekreativvärden. Grönytan är inte definierad som stadsdelspark i stadens grönstrategiplan (2014), men är en del av ett sammanhängande grönområde den sk gröna kilen Delsjön – Härskogenkilen enligt grönstrategin. Den är en relativt stor bostadsnära park i området.

Platsen/grönytan omges av stora träd som skärmar av mot de kringliggande gatorna. Flera av de äldre träden som bedöms värdefulla. Några ekar i norra delen bedöms vara över 90 år. Inom grönytan finns förutom en stor sammanhängande gräsmatta, sittbänkar, odlingslådor och privat uppsatta gungor/klätterlek. Platsen används av närboende och för spontan idrott som brännboll och frisbee.

Området är plant och planlagt som kvartersmark för idrottsändamål men uppfattas som allmän parkyta. De plana ytorna inom staden är viktiga att värna utifrån ett allmänt intresse då de kan nyttjas av stadens alla invånare och besökare. Denna yta är möjlig att enklare nå från intilliggande rörelsestråk jämfört med övriga rekreativområden i närheten på grund av att den finns på den planare marken vid bostadsbebyggelsen och kollektivtrafiken. Övriga rekreativområden finns högre upp (Apslätten) och är därmed svårare att nå på grund av längre brantare gång- och cykelvägar.

Vid eventuell utbyggnad enligt förslaget försvinner en stor bostadsnära park och grönyta. Stora träd kommer påverkas och flera stora träd kommer behöva fällas och tas bort. Det ger konsekvenser för närboende och stadsdelens tillgång till naturmiljö, biologiska värden (träd) och rekreation. För aktuellt område råder brist på bostadsnära tillgänglig park och parkmark som är tillgänglig för alla. Om det blir bebyggt blir bristen på parkmark ännu större. Denna yta är möjlig att enklare nå från intilliggande stråk jämfört med övriga rekreativområden i närheten på grund av att den finns på den planare marken vid

bostadsbebyggelsen och kollektivtrafiken. Övriga rekreatiomsområden finns högre upp och är därmed svårare att nå på grund av längre brantare gång- och cykelvägar. Denna plats har dessutom har potential att kunna utvecklas, till en mer tillgänglig parkmiljö, vilket det är brist på.

Vid ett eventuellt planuppdrag behöver staden hantera en lösning för att tillgodose behovet av tillgänglig bostadsnära park.

Trafik och parkering

Området är relativt tätbebyggt och kollektivtrafikförsörjningen är god med spårvagnshållplatsen Torp inom ett par hundra meters gångavstånd.

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik bedöms vara goda.

Däremot är Wingårdsgatan är en mycket smal gata, med smala trottoarer och omgärdad av stora träd. Förslaget om att förtäta på fastigheten och låta tillkommande bostäder, förskola angöra via Wingårdsgatan med en ny angöringsväg är mycket problematisk. Det är nivåskillnader, hänsyn till befintlig bebyggelse intill gatan, hänsyn till sikt i kurvor och hänsyn till stora värdefulla träd.

Avseende förslaget 100 studentbostäder och förskola bedöms det redovisade antalet parkeringsplatser vara lågt. För studentbostäder i zon B behövs 0,2 platser/lägenhet vilket innebär 20 P-platser. Det är redovisat 12 platser i förslaget. För förskola ska lämpligt utrymme för parkering bedömas i varje enskilt fall. Det är redovisat 9 platser i förslaget. För studentbostäder och cyklarparkering behöver det vara 2 kvm/cykel (100 studentlägenheter=100 cyklar) motsvarande ytan 200 kvm.

Hur ny biltrafik och parkering i praktiken kommer utformas är fråga som behöver utredas mer än vad som redovisats. Bedömningen är att en betydligt större del grönytan kommer behövas till kommande trafikytor. Ex v plats för sopbil/brandbil att nå bostäderna, ny väganslutning, parkeringsplatser, cykel-parkeringsplatser, än vad som är redovisat i förslaget. Vid en eventuell utbyggnad enligt förslaget kommer stora träd att försvinna för att bredda Wingårdsgatan och för anslutningsvägen. Den tidigare grönytan omvandlas i mycket stor utsträckning till hårdgjorda väg- och parkeringsytor. Det ger en stor negativ inverkan på stads- och landskapsbilden samt natur- och rekreativsvärdena i närmiljön.

Med förslaget kommer trafiken öka och då behöver säkerheten för gång- och cykel beaktas. Det behöver utredas om gatan kan breddas för att få till bättre gång- och cykelvägar. Lika så för förskolans angöring. Kostnaderna för detta är inte bedömda. Trafiksituationen behöver studeras vidare utifrån föreslagen utbyggnad och ”Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad”.

Tekniska förutsättningar och mark

I Delsjövägen och i Wingårdsgatan finns allmänna VA ledningar. Dock är kapaciteten på avloppsledningsnätet är begränsad och det kommer vara aktuellt att fördröja dagvatten på allmän platsmark. Den aktuella fastigheten, grönytan har en topografi som gör att dagvatten och skyfall ansamlas på platsen även vid små regn. Grönytan har en fördröjande och till viss del renande funktion, vilket är positivt. Dagvatten leds till

Delsjöbäcken, som är ett känsligt vattendrag och klassad med miljö kvalitetsnormer för vatten. Vid en eventuell utbyggnad behöver plats för dagvatten- och skyfallshantering avsättas inom planområdet. Allt dagvattnet kommer dessutom behöva renas, se vidare avsnitt Miljö- och hälsoaspekter. Kretslopp och vatten har bedömt att ca 1200 m³ behöver hanteras för skyfall och ca 5 % av planområdet behöver avsättas för dagvattenhantering (samordnas). Eventuellt behöver en ny dagvattenledning byggas ut för att ansluta fastigheten till dagvattenledningsnätet och minska belastningen på befintligt system. Den skulle då behöva läggas under Delsjövägen.

Vid eventuell utbyggnad enligt förslaget behövs sannolikt större ytor för dagvatten- och skyfallshantering än vad som redovisats. Inför ett eventuellt planarbete behöver ytbehoven utredas vidare i en dagvatten- och skyfallsutredning. Kostnad för dagvatten och skyfall har Kretslopp och vatten bedömt till ca 2–15 miljoner. Utöver det tillkommer kostnad för en ev ny ledning under Delsjövägen. Dagvatten och skyfallsfrågorna är ytterligare ett skäl att undvika för stor exploatering.

Marken inom området utgörs av flack mark och i huvudsak av lera. Leran kan antas vara sättningskänslig. De geologiska förutsättningarna för byggnation bedöms vara goda men behöver utredas närmare i fortsatt arbete.

Miljö- och hälsoaspekter

Se tidigare avsnitt om Naturmiljö, park- och rekreation.

Miljö kvalitetsnormer, vatten (MKN) gäller för vattendraget Delsjöbäcken som ligger väster om tänkt exploatering. Om detaljplaneläggning blir aktuell behöver dagvattenfrågan och behovet av rening utredas vidare av projektet. MKN vatten (Delsjöbäcken) behöver redovisas.

Enligt översiktlig kartläggning av trafikbuller är nivåerna trafikbuller mellan 50-55 dBA vid förskolan. För förskolan behöver ljudnivån på hela friytan ligga under riktvärdet på 50 dBA som ekvivalent ljudnivå och 70 dBA som maximal ljudnivå, vilket är osäkert om det klaras överallt. Vid ett eventuellt planarbete behöver bullerfrågan utredas vidare, en bullerutredning behövs som visar påverkan för bostäder och förskola samt eventuella åtgärder. Planen kommer också behöva beakta eventuell risk för vibrationsstörningar från spårvagnstrafiken.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Kommunal service

Kålltorp är ett av de områden där det finns behov och underskott på samhällsservice. Förslaget omfattar en ny förskola med fyra avdelningar samt gårdsyta på 2600kvm. Kommunens riktlinjer för planering av nya förskolor (från 2014) är 35 kvm/elev gårdsyta som är lämplig för utevistelse (ej bullerstörd). Buller är en aspekt att väga in vid placering av förskola. Eventuellt behövs bullerskyddsåtgärder och kostnader medräknas för det. Oavsett bedöms tillräcklig gårdsyta kunna uppnås på den aktuella platsen.

Tidigare Park- och naturförvaltningen framhåller att om parkmiljön försvinner och det blir fler boende i området behöver parkvärden kompenseras och finansieras.

En ny bostadsnära park behöver finansieras inklusive att åtgärder för att öka vistelsevärden på andra platser i närområdet.

Trafiksituationen på Wingårdsgatan behöver ses över och utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelse, gatans bredd och stora träd. Wingårdsgatan är mycket smal och det behöver utredas om den kan breddas för bättre gång- och cykelvägar. Tidigare Trafikkontoret framhåller att Wingårdsgatan eventuell behöver breddas och byggas om med tanke på förskoleverksamheten.

Förslaget som helhet bedöms ge stor negativ påverkan på stads- och landskapsbild, parkvärden. Om parkmark/grönområdet trots allt ska exploateras så bör det begränsas till behov som kommunal service, som endast den föreslagna förskolan.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget bedöms inte vara i linje med översiktsplanens inriktning om att säkerställa god tillgång till park och naturområden. Översiktsplanen innehåller rekommendationer om att i första hand bygga på redan ianspråktagen mark, värna de gröna kilarna och stärka kopplingar i de gröna kilarna. Speciellt där naturområden är kuperade behöver de kompletteras med parkmark som är mer plan, så att bostadsnära parker kan behållas eller tillgodose, likt denna. Den aktuella ytan bedöms vara en sådan plats.

Området för planbeskedet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys (dnr 0120/16), framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Ansökningsområdet är inte bebyggt enligt den historiska stadsplaneanalysen utan lämnad som en öppen plats. Förvaltningen bedömer att förslaget inte är förenligt med den utvecklingen som föreslås i historisk stadsplaneanalys.

Förslaget innebär att det öppna parkrummet försvinner helt och siktstråken påverkas. Utblickar och helhetsmiljön kommer förändras avsevärt. Det är en av de få öppna parkrummen utmed Delsjövägen och ett landmärke i stadsdelen som är avsiktligt planerad som öppen. Ett antal större äldre träd kommer behöva tas bort. Balansen mellan den äldre bebyggelsens byggnader, öppenhet och grönytor påverkas negativt. Förslaget påverkar stads- och landskapsbild och de arkitektoniska värdena i hög grad, med stora konsekvenser som följd.

Aktuellt område har flera höga park- och rekreationsvärden, stora träd växer i kanterna, platsen användas av närboende och spontant. Den innehåller sparsamt med parkutrustning, men den plana gräsyten är användbar för många aktiviteter. Förslaget innebär att ett bostadsnära parkområde försvinner, vilket är negativt ur ett folkhälsoperspektiv. I området och för befintliga bostäder råder det brist på bostadsnära tillgänglig park. Det är även brist på platser för idrott i Kålltorp och detta är en plats för spontanidrott. Med förslaget kommer platsen byggas igen och parkvärden försvinna. Det ger konsekvenser för närboende och stadsdelens tillgång till naturmiljö, biologiska värden (träd) och rekreation. Platsen har potential att utveckla ännu mer med parkvärden. Detta talar för att inte bygga igen och exploatera.

Wingårdsgatan är idag en mycket smal och kurvig gata. Förslaget innebär en ny angörings väg och att parkeringsplatser tillkommer, vilket sannolikt kräver ombyggnad av Wingårdsgatan. Det är osäkert om det går att genomföra på ett tillfredsställande sätt. Slutligen fungerar dagens grönyta som en skyfallsyta, ytterligare ett skäl för att undvika exploatering.

Negativt planbesked föreslås.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, tidigare Park- och naturförvaltningen, SBF Geotekniker, Socialförvaltning centrum, för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit.

Tidigare Fastighetskontoret har haft avstämning med andra förvaltningar före ansökan om planbesked och deras synpunkter är lästa och omhändertagna.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser inte några hinder med att starta ett planarbete. I kommande planarbete är det viktigt att följande aspekter tas med:

Det är viktigt att skissarbetet anpassas efter vattnets naturliga flödesväg. I dag uppstår ett flöde i öst-västlig riktning. Det är viktigt att det bevaras så mycket som möjligt för att undvika att hindra vattnets flödesväg, vilket kan orsaka skada på bebyggelse och risk för människorna som vistas där. Det ansamlas ca 1200 m³ inom området och den volymen behöver fortsatt kunna hanteras inom området.

Det behöver avsättas yta för dagvatten- och skyfallshantering inom området för att det ska vara möjligt att genomföra planen. En tidig bedömning är att ca 1200 m³ behöver hanteras för skyfallshantering och ca 5 % av planområdet behöver avsättas för dagvattenhantering. Dessa ytor kan såklart även samordnas.

Utredningsbehov och information

Positivt att Fastighetskontoret har justerat skissen efter våra inkomna synpunkter och att det avsatts yta för att hantera vatten. Ytan är dock inte placerad där vattnet naturligt flödar vilket innebär att det kommer bli viktigt att jobba med en höjdsättning som leder vattnet rätt. Det kommer sannolikt behövas någon form av skyfallsmodellering som säkerställer att vattnet flödar till den utpekade platsen. Om vattnets naturliga flödesväg kan bevaras blir lösningen mer robust och så minskar det också kostnaden.

VA-ledningar

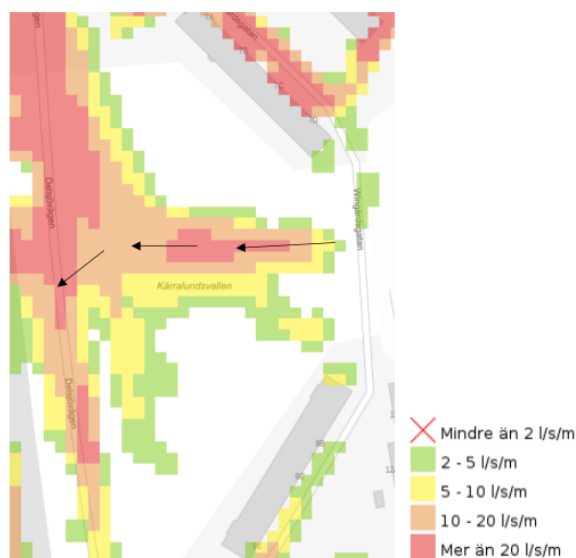
Det finns allmänna VA-ledningar i Delsjövägen samt i Wingårdsgatan. Kapaciteten på avloppsledningsnätet är begränsad. Det kan därför bli aktuellt att fördröja dagvatten på allmän platsmark. Eventuellt behöver en dagvattenledning byggas ut för att ansluta fastigheten till dagvattenledningsnätet och minska belastningen på den kombinerade avloppsledningsnätet. Det innebär att en dagvattenledning behöver läggas under Delsjövägen. Det behöver utredas mer i planarbetet om det är aktuellt att lägga en ledning under Delsjövägen.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn både ansamlas vatten och flödar vatten i ett högt vattenflöde inom planområdet. För att undvika att förvärra skyfallssituationen är det viktigt att hänsyn tas till vattnets naturliga flöde. Vattnet flödar från berget i öster och ner

på planområdet, se figur. Att placera en byggnad i flödesvägen riskerar att förvärra situationen inom eller utanför planområdet, vilket strider mot TTÖP.

Vattendjupet inom området är mellan 0–0,5 meter. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall. Det är därför viktigt att den volym vatten som idag ansamlas inom området även kan hanteras inom område även efter exploatering. Idag ansamlas ca 1200 m³. Den volymen behöver hanteras inom området för att undvika att skyfallssituationen försämras för kringliggande fastigheter.



Figur 1. Yrvattenflöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GÖ-kart)



Figur 2. Vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GÖ-kart)

Dagvatten

Redan vid mindre regn ansamlas dagvatten på platsen. Platsen har en fördröjande och till viss del renande funktion av dagvatten. Vattnet avleds till Delsjöbäcken, som klassas som känslig enligt stadens riktlinjer för dagvattenrening och klassad med miljö kvalitetsnormer för vatten. Allt dagvattnet kommer behöva renas. Eftersom det är naturmark som

dessutom har viktiga fördröjande och till viss del renande effekter är det viktigt att tillräckliga ytor avsätts för dagvattenhantering för att det ska vara möjligt att genomföra planen. En rekommendation är att avsätta 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Ekonomi för VA

Det kommer krävas utbyggnad av allmänt VA inom planområdet men ser inte i detta skede att Kov får några tröskelinvesteringar. Skyfallsfrågan kommer bli en svår fråga och kostsam fråga. En mycket tidig bedömning är att det kommer kosta ca 2–3 miljoner om skyfallsanläggningen kan hanteras ytligt och ca 10–15 miljoner om skyfallsanläggningen behöver hanteras underjordiskt. Kostnaden belastar exploatören och finansieras med exploateringsbidrag.

Kulturförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen önskar få veta om kulturförvaltningen ser några hinder för att detaljplan upprättas som möjliggör byggnation av två huskroppar om fyra våningar för bostäder och förskoleverksamhet.

Bakgrund

Området har idag en enhetlig bebyggelse som utgörs av lamellhus i parkmiljö, stadsplanen är upprättad år 1945. Lamellhusen är i tre våningar med tegeltäckta sadeltak, och mestadels putsade fasader.

Kulturförvaltningen svarade på en liknande förfrågan 2018-11-19 och hade då inga invändningar mot planbesked för platsen.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen ser inga hinder för byggnation på platsen under förutsättning att siktlinjer upp mot det skogbeväxta berget bevaras.

Park och Naturförvaltningen

Fastighetskontoret har tagit fram en bearbetning daterad 2022-09-22 av förslaget från 2021-04-20. Det senaste förslaget innebär nu tre snedställda byggnadsvolymer för flerbostadshus mot Delsjövägen och förskola i två plan med friyta samt ytor för funktioner för parkering, hämta och lämna, lastzon och angöring till bostäderna från Wingårdsgatan. Antalet bostäder (småbostäder) uppskattas till ungefär 110 stycken och förskolan ska kunna ha fyra avdelningar.

Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt men behöver bearbetas ytterligare för att samstämna med tidigare framhållna synpunkter enligt nedan.

Synpunkter

Platsen bedöms ha sociala värden som grön paus i bebyggelsen och som tydlig visuell koppling till Delsjöskogen. Delsjöskogen utgör ett riksintresse för friluftsliv och det skogsområde som är en del av riksintressets annonsering mot Delsjövägen behöver fortsatt vara tydligt mot vägen. Bebyggelsen i förslaget från 2022-09-22 medger viss

visuell koppling till Delsjöskogen men inte tillräckligt för att skogsområdet fortsatt ska annonseras.

Mängd, storlek och placering av byggnaderna bör studeras ytterligare med större hänsyn till platsens nuvarande karaktär. Byggnader bör placeras så att de bygger vidare på och förstärker det befintliga formspråket på platsen, och inte ”täpper igen” den visuella kopplingen mellan Delsjövägen och skogsområdet Delsjöområdet. Denna synpunkt kvarstår.

Förvaltningen föreslår att ytor för förskoleverksamhet istället ingår i lamellhusens bottenvåning/-ar för att tillskapa ett tillräckligt släpp mellan huskropparna för en fri vy mellan Delsjövägen och Delsjöskogen. Att även stärka denna koppling fysiskt för fotgängare och cyklister, fritt från biltrafik som vid andra kopplingar till Delsjöskogen från Delsjövägen, bör utredas i eventuellt fortsatt planarbete.

Komplettering till remissvar skickat 2023-02-28

Kompletteringen är ett förtydligande till redan inskickade synpunkter och görs utifrån att ärendet har handlagts av fastighetskontoret inom den tidigare organisationen.

Parkmiljö - grönstruktur och landskapsbild, sociotopvärden

Befintlig vegetation

De ekar som står i traktgränsen mellan Kålltorp och Torp, bedöms vara över 90 år. Ekträd är särskilt värdefulla för den biologiska mångfalden på grund av att de uppnår en mycket hög ålder. Aktuella träd är alltså värdefulla för platsen på grund av de ekosystemtjänster de bidrar med i dag och kommer bidra med framöver än mer vid högre ålder.

Generellt är att åtgärder, som kan skada eller påverka krona och rotsystem negativt, ska göras 4 meter utanför kronans droppzon. Avståndet omfattar även vegetationen vid Wingårdsgatan.

Bostadsnära tillgänglig park och natur

För aktuellt område råder brist på bostadsnära tillgänglig park. Utifrån översiktsplanen och grönplanen ska den finnas inom 300 meters gångavstånd från bostaden och vara minst 0,2 ha. Storleken är relevant för att parkytan ska kunna utformas för mötesplats, vila, grön oas och ett varierat växt- och djurliv. Parken behöver vara minst 45 meter djup för att värdet vila ska kunna finnas.

Ett eventuellt planuppdrag behöver hantera en lösning för att tillgodose behovet av tillgänglig bostadsnära park, och att det tas med i budget för planarbetet och ett genomförande.

Plana ytor och tillgänglighet

Området är plant och planlagt som kvartersmark för idrottsändamål men uppfattas som allmän parkyta. De plana ytorna inom staden är viktiga att värna utifrån ett allmänt intresse då de kan nyttjas av stadens alla invånare och besökare. Denna yta är möjlig att enklare nå från intilliggande rörelsestråk jämfört med övriga rekreationsområden i närheten på grund av att den finns på den planare marken vid bostadsbebyggelsen och

kollektivtrafiken. Övriga rekreatiomsområden finns högre upp och är därmed svårare att nå på grund av längre brantare gång- och cykelvägar.

Stadens program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 lyfter frågan om tillgänglighet i punkt 9 "Rätten att kunna förflytta sig i och använda Göteborgs inne- och utemiljöer". Utifrån denna aspekt blir de plana ytorna i utemiljöerna som kan nås på ett enklare sätt än mer viktiga att värna, en form av jämlik tillgänglighet.

Översiktsplanens tematiska inriktning för parker, natur och vatten lyfter behovet av att komplettera med tillgänglig plan parkmark i anslutning till bostadsnära naturområden, aktuellt område är en sådan plats.

Grönstruktur

I tidigare synpunkter som skickats till SBF finns det beskrivet om riksintresset för friluftsliv som omfattar Delsjöområdet och att det fortsatt behöver annonseras mot Delsjövägen. Grönplanen har en väl integrerad grönstruktur som inriktning. Stora sammanhängande områden, de gröna kilarna, tar sig in i staden och har tillsammans med stora parker och naturområden särskild betydelse för rekreation och naturupplevelser och för biologisk mångfald och ekosystemtjänster i den byggda staden. De gröna kilarna ska förstärkas och förlängas in i den täta staden. Aktuell yta är en förlängning av Delsjöområdet och grönstrukturen, visuellt och fysiskt.

För Delsjöområdet som annonseras mot Delsjövägen gäller det att även fysiskt kunna ta sig dit vilket skulle kunna utvecklas på den aktuella platsen och vidare uppåt slänterna med anpassade vägar och tillgängliga lutningar. I nuläget är gång- och cykelvägar för branta. För att fungera som ett grönt rörelsestråk (och fortsatt grönstråk) inom grönstrukturen behövs en tillräcklig bredd. En av grönplanens nio strategier är att stärka gröna stråk och samband i staden, detta behöver stadsutvecklingen hantera.

Miljöförvaltningen

Synpunkter

Miljöförvaltningen har tidigare lämnat yttrande på planbesked (BN0407/18 – MKN-2018-17766) och inför planbesked (MKN-2022-19122) gällande samma plats. Utvecklingen som föreslogs då var snarlik, men gällde bostäder och verksamhetslokal, respektive bostäder och förskola. Våra tidigare synpunkter kvarstår. Miljöförvaltningen bedömer att utveckling av bebyggelse på platsen bör anpassas så att träden i norra änden av området bevaras. Det är även viktigt att man i förprövningen och vid eventuellt fortsatt planarbete utreder och beaktar påverkan på siktlinjer/landskapsbilden och väger detta mot bebyggelsens utbredning längs med Delsjövägen. Ljudsituationen kommer att behöva utredas. En knäckfråga för planen är minskningen av grönyta. Se nedan för en utveckling av våra synpunkter.

Naturmiljö och grönstruktur

Vi anser att bebyggelsen bör anpassas så att träden kan bevaras, vilket troligen påverkar utbredningen av bebyggelsens längs med Delsjövägen. Den stora gräsytan som förstudien i huvudsak består av, har låga naturvärde i sig. Däremot behöver platsens funktion som länk och spridningskorridor (grön korridor) i den större grönstrukturen i stadsdelen

beaktas. Placeringen av husen för studentbostäder blockerar den sista öppna ytan mot skogsområdet som har höga naturvärden. Miljöförvaltningen anser således att en viktig fråga är påverkan på siktstråket och landskapsbilden och anser att bebyggelsens utbredning längs med Delsjövägen behöver minskas i omfattning.

Grönytefaktorer och kompensationsåtgärder

Minskningen av grönyta bedöms som en knäckfråga för planen. Föreslagen projektutvecklingen innebär att grönytan minskar avsevärt på platsen och det saknas beskrivning hur grönområdets värden ska bevaras eller ersättas. Grönytefaktorn ska beräknas och så kallade målvärden för grönytefaktorn sätts i tidigt skede i planarbetet. Rapport för arbetsmetoderna kring kompensationsåtgärder och grönytefaktor kan läsas på intranätet under *Miljöarbete i staden*. Det kan även bli aktuellt med kompensationsåtgärder för förlorade ekosystemtjänster på platsen.

Ljudmiljö

Det finns risk att bullernivån för förskolegårdens friyta kan överskrida den ekvivalenta ljudnivån på 50 dBA. En bullerutredning behöver tas fram för både bostäder (fasad och uteplats) och för förskolans friyta. Utredningen behöver föreslå eventuella åtgärder som kan behövas för att riktvärdena kan nås vid bostädernas fasader och någon uteplats inom området om en sådan ska anordnas, och på förskolans friyta. För förskolan ska det eftersträvas att ljudnivån på hela friytan kommer att ligga under riktvärdet på 50 dBA som ekvivalent ljudnivå och 70 dBA som maximal ljudnivå.

Planen kommer också behöva beakta eventuell risk för vibrationsstörningar från spårvagnstrafiken.

Miljömål

Planen behöver förhålla sig till Göteborgs stads miljö- och klimatprogram. Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling. Det finns tre miljömålen för natur, klimat och människan. Miljömålen är *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Det är viktigt att planen bidrar till att målen uppfylls. Planens påverkan på naturmiljön och ekosystemtjänster behöver belysas. Kan mer göras i planen för att miljömålen kan uppfyllas såsom solceller på tak på bostäder och förskola som bidrar till klimatmålet?

För förskolegården rekommenderas naturlig skuggning i form av träd. Träden behöver placeras så att skuggningen av gården är mellan klockan 11:00-15:00, då solen är som starkast. Då det inte finns träd på den tilltänkta förskolegården idag och det tar lång tid för nya plantskoleträd att uppnå en storlek som bidrar med skugga, bör det undersökas om det möjligt att flytta större träd från andra områden där träd behöver tas bort. Ett exempel på ett projekt i Göteborg där flera hundra träd har flyttats framgångsrikt är Västlänken. Det finns därmed mycket erfarenheter av trädflytt inom Göteborg som man använda i detta projekt.

SBF Geotekniker

Marken inom området utgörs av lera. Markytan inom området är generellt plan, vilket innebär att det inte finns några förutsättningar för skred för befintliga förhållanden. Längst i öster finns dock en liten slänt upp emot Wingårdsgatan och höjdområdet utanför planområdet som enligt jordartskartan utgörs av lera. Under leran finns ett friktionsjordlager som utgör ett undre grundvattenmagasin med uttagsmöjligheter på 1-5 l/s enligt SGU:s grundvattenkarta. Jorddjupen inom området varierar enligt SGU:s jorddjupskarta inom spannet 3-20 meter, med de största mäktigheterna i väster.

Leran kan antas vara sättningskänslig och det finns dokumenterat utbildade sättningar från närområdet, men det finns även befintligt geotekniskt underlag från andra platser i närområdet som visar på överkonsoliderad lera, dvs där viss last kan påföras. Marken klassas som lågriskområde med avseende på markradon eftersom den utgörs av lera.

Om detaljplanen startas kommer det behövas en geoteknisk handling enligt SBF:s kravspecifikation. Handlingen ska bland annat innehålla en bedömning av markens lämplighet för detaljplanens innehåll, en beskrivning av markförhållandena inklusive sättningsrisk och stabilitetsbedömning samt lämpligt grundläggningsförslag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för Kärralundsvallen, Torp, studentbostäder och Förskola.

Stadsområde Centrum

Tänkt planområde ligger inom primärområdet Kålltorp i stadsområde Centrum. I dagsläget har primärområdet cirka 9500 invånare (2021). I området bor många unga vuxna mellan 25 och 35 år, andelen av denna åldersgrupp är något högre än för genomsnittet i Göteborgs Stad. Andelen ensamstående är också högre än för staden i stort och utgör den vanligaste hushållstypen i området.

Primärområdet har en blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Andelen hyresrätter är högre än andelen bostadsrätter, men det är relativt jämnt fördelat mellan de båda upplåtelseformerna. Den vanligaste bostadsstorleken är två rum och kök och den vanligaste bostadsstorleken för bostäder i flerbostadshus är 40–60 kvadratmeter respektive 150–170 kvadratmeter för bostäder i småhus. De flesta bostäderna är byggda mellan år 1930 och 1950 och för många av lägenheterna i det befintliga beståndet saknas tillgång till hiss.

Förvaltningens överbåganden

Planansökan innehåller ett antal tillkommande studentbostäder inom mellanstaden, vilket förvaltningen anser är positivt. Det ligger bland annat i linje med stadens strategi för utbyggnadsplanering. Fastigheten har dessutom nära till serviceutbud, befintlig cykelinfrastruktur och kollektivtrafik.

Förvaltningen bedömer att exploatering i befintliga grönområden ska ske restriktivt, även om vi behöver beakta rådande bostadsbrist, brist på studentbostäder samt svårigheten för unga vuxna att skaffa sig ett första boende. Om grönområden trots allt ska exploateras ser

förvaltningen att behov såsom kommunal service behöver prioriteras. Förvaltningen ser därför positivt på att planansökan även innefattar tillkomst av en ny förskola i området.

Området, kvarteret och platsen

Kålltorp är ett grönt område med småstadskaraktär och en blandning av småskaliga butiks- och restaurangverksamheter. Det föreslagna planområdet är beläget i norra delen av Kålltorp vilket till stor del utgörs av flerbostadshus i form av fristående lamellhus i ljusa kulörer med sadeltak. I övrigt utgörs större delen av nordöstra Kålltorp av stadsdelsparken Renströmska parken som söderut övergår i det större naturområdet Delsjöområdet.

Platsen för planansökan, Kärralundsvallen, utgörs idag av en öppen, obebyggd gräsyta vilken i väster avgränsas av gång- och cykelstråk som går parallellt med Delsjövägen. I syd och norr gränsar området till befintliga bostäder i flerbostadshus. I öster avgränsas platsen av Wingårdsgatan, vilken angränsar till den så kallade "Apslätten" med omgivande skogsområde. Apslätten är en välbesökt rekreationsyta som används till olika typer av fritidsaktiviteter och evenemang.

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras.

Socialförvaltningen bedömer att det remitterade förslaget bör ges **social komplexitetsnivå 3** vid ett eventuellt framtida planarbete, då planen innehåller cirka 100 bostäder samt samhällsfunktioner i form av förskola. Planen innehåller även målkonflikter i form av förtätning på område för bostadsnära grönska.

Dialog med människor med relation till platsen bör genomföras tidigt i inventeringsarbetet. För att lyfta den lokala kontexten är det framförallt intressant att ha dialoger med till exempel boende, verksamheter, föreningar och liknande i närområdet. Dialog bör även föras med studenter för att möjliggöra en attraktiv boendemiljö för studentbostäderna.

Förvaltningen bedömer att det vid ett planarbete bör genomföras en inventering av platsens identitetsskapande karaktär som bidrar till att de boende känner en förankring i sin livsmiljö. Vidare bedömer förvaltningen att en inventering även bör utreda platsens nuvarande användningsområden, då förslaget tar i anspråk ett bostadsnära grönområde. Exempelvis kan det finnas vistelsezoner för barn som blir påverkade av en byggnation. Vid platsbesök har förvaltningen noterat att det bland annat förekommer kojbygge vid träden på platsens norra sida. Förvaltningen bedömer att det är angeläget för barnkonsekvensanalysen att fokusera på frågan om barns utemiljöer och att även inkludera ett verksamhetsperspektiv på frågan. Detta skapar förutsättningar för en korrekt och inkluderande bild av hur området fungerar idag samt vad en utveckling av platsen skulle kunna tillföra till området.

Bostäder

Socialförvaltningen Centrum bedömer det som positivt om det tillkommer studentbostäder i området då antalet studentbostäder i Kålltorp idag är bland de lägsta i stadsområde Centrum. Det är brist på studentbostäder i Göteborg, så planförslaget bidrar positivt med ett tillskott av denna boendeform. Förvaltningen ser även positivt på att det tillkommer fler bostäder generellt och i anslutning till service och kollektivtrafik.

Förvaltningen ser samtidigt att det i området i stort efterfrågas mer generationsöverskridande bostadsformer, exempelvis i form av större lägenheter med tillgång till hiss, som kan bidra till att invånare kan bo kvar under olika skeden av livet. Även bland studenter finns ett behov av större bostäder, då bara cirka 15 procent av bostäderna i stadsområde Centrum är större än 40 kvadratmeter.

Kommunal service

Kålltorp är ett av de områden där det finns störst behov och underskott på samhällsservice. Förvaltningen ser därför positivt på att det tillkommer en ny förskola.

Vistelseytor

I dagsläget används delar av den öppna grönytan invid bostadshusen för odlingslådor. Ett eventuellt framtida planarbete behöver se över hur förskolans friyta utformas i förhållande till de befintliga utemiljöerna vid bostäderna. Planarbetet behöver även studera lämplig utformning av förskola och förskolegård för att undvika att nybyggnationen skapar barriäreffekter mot intilliggande naturområde.

För små studentbostäder är den bostadsnära utomhusmiljön en viktig förlängning av bostaden. Ett eventuellt planarbete behöver studera vilka funktioner som eventuellt behöver tillkomma i utomhusmiljön för att skapa en god boendemiljö.

Skol- och förskolegårdar kan bidra med viktiga vistelseytor utanför verksamhetens användningstider. Förvaltningen ser att en förskolegård kan tillskapa lekmiljöer som är tillgängliga utanför skoltid för barn och unga som bor i området, förutsatt att dessa hålls öppna för allmänheten.

Planförslaget innebär att delar av bostadsnära grönska tas i anspråk, vilket är negativt ur ett folkhälsoperspektiv. Förvaltningen vill understryka att staden behöver utreda vad den samlade effekten av liknande förtätningsprojekt får för konsekvenser på göteborgarnas tillgång till grönområden och rekreation.

Trafik och buller

Byggnadsvolymernas fasader som vetter mot Delsjövägen är utsatta för höga bullernivåer enligt Göteborgs stads bullerkartläggning, medan fasaderna mot gården visar på bättre nivåer. Förvaltningen bedömer att vid tillkommande av bostäder behöver det tas hänsyn till att området är utsatt för buller. Förvaltningen vill understryka att effekterna av buller inte ska förringas även om studentbostäder är en tillfällig boendeform. För boende i bullerutsatta miljöer är buller en känd stressfaktor som bland annat kan störa sömn. Andra kända störningseffekter är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk.

Buller är också en faktor att väga in i bedömningen av vad som är en lämplig plats för förskolegård. Förvaltningen ser att lämpliga åtgärder för att minska bullernivåer för förskolans friyta behöver utredas i planarbetet.

Om planarbetet även omfattar större studentbostäder vill förvaltningen påpeka att det är viktigt att samtliga sovrum är vända mot tyst sida, även om gällande lagstiftning endast ställer detta krav för ett av sovrummen. Detta är särskilt angeläget för större studentbostäder eftersom bostaden kan delas av flera personer med separata sovrum.

Trafiksituationen på och i anslutning till Wingårdsgatan behöver ses över och utformas med hänsyn till barns säkerhet då gångbanan som finns i dagsläget är smal och cykling sker i blandtrafik, vilket kan skapa konflikter.