
Förprövningsrapport

**Planbesked för nybyggnad av studentbostäder
och bostäder vid Orrspelsgatan (Krokslätt 109:9 m
fl) inom stadsdelen Krokslätt**

2025-03-20

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	6
Bedömning.....	9
Översiktlig planering.....	9
Stadsmiljö och kulturmiljö.....	9
Kommunal service.....	11
Trafik och parkering.....	11
Teknisk försörjning och mark.....	11
Miljö- och hälsoaspekter.....	11
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	12
Slutsats.....	13
Sammanfattning och slutsats.....	13
Detaljplanarbete.....	13
Inkomna yttranden.....	14
Göteborg Energi AB.....	14
Kretslopp och Vatten.....	15
Kulturförvaltningen.....	19
Kulturförvaltningens tidigare yttranden.....	20
Socialförvaltningen Centrum.....	22
Stadsledningskontoret.....	25

Ärendet

Diarienummer: SBF-2024-00737

Handläggare SBF: Anna Samuelsson

Stadsområde: Centrum

Fastighet: Krokslätt 109:20,110:3 Krokslätt 109:9, 110:2 och 110:3 (4)

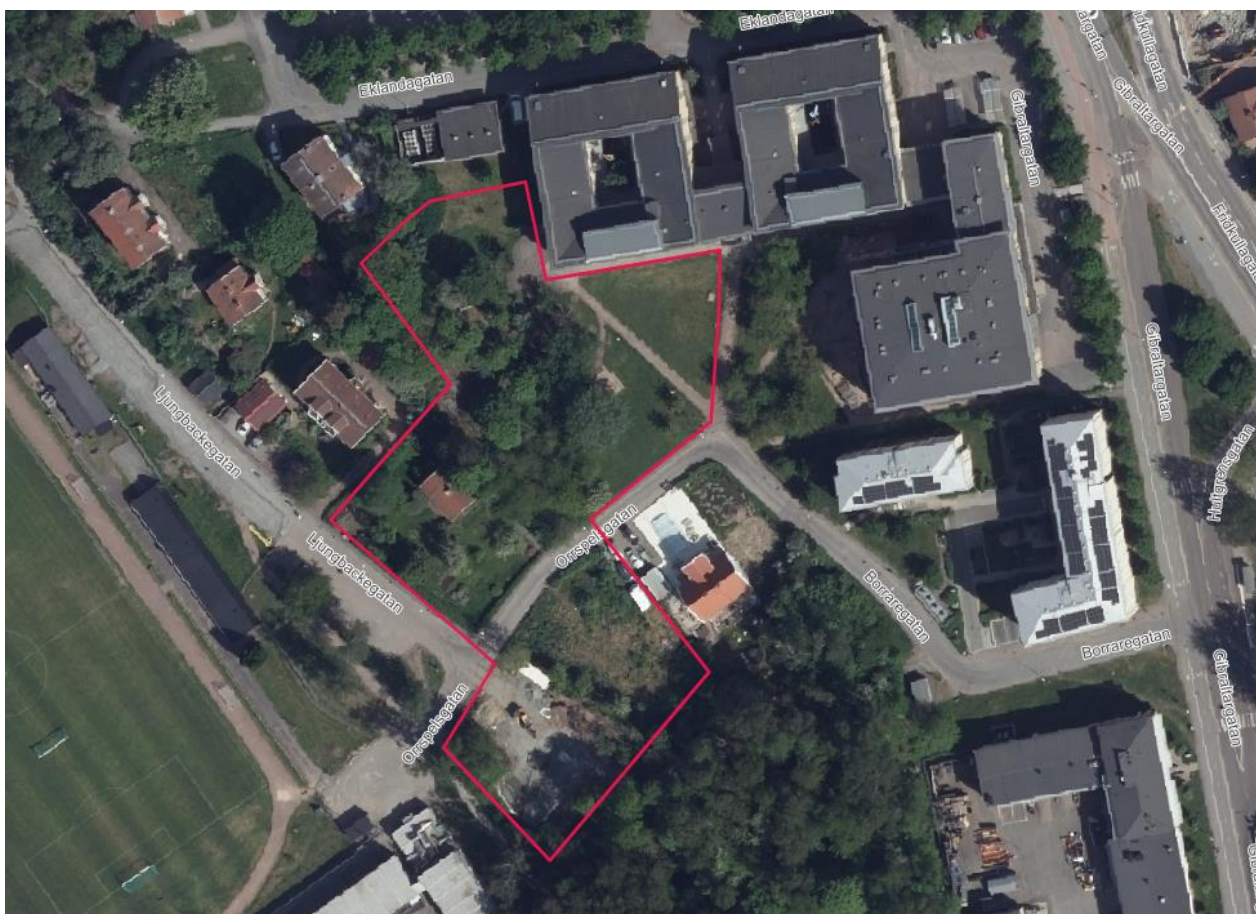
Sökande: HSB Ekonomiska förening

Området ligger i den södra delen Chalmersområdet, mellan Mossens idrottsplats och Eklandagatan. Marken används idag som grönytor invid och mellan befintliga miljöer.

Aktuella ansökan är ett reviderat förslag som ursprungligen togs fram av HSB under 2024. Efter dialog med kontoret har förslaget ändrats och bebyggelsen volymer minskats, med hänsyn till den befintliga kulturmiljön. Förslagets innehåll är nybyggnad av ca 100 studentbostäder (7 vån) och nybyggnad av ca 40 bostäder i flerbostadshus (3-5vån) vid Orrspelsgatan / Ljungbackegatan. En byggnad är placerad intill den nyligen flyttade Gibraltar herrgård och en byggnad invid bostadshuset på Ljungbackegatan 8, som föreslås flyttas cirka 5,5 meter mot nordväst.



Illustrationsplan med tänkt utveckling från ansökan feb 2025. I bilden är gult = nya bostäder, grå-blå = nya studentbostäder, röd = bevarade byggnader som bostäder (herrgården) och lokal (stuga).



Flygbild över närområdet med planområdet i röd linje, bild från 2023.



Illustrationsbild för tänkt utveckling från ansökan feb 2025



Illustrationsbild för tänkt utveckling från ansökan feb 2025



Illustrationsbild för tänkt utveckling från ansökan feb 2025

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för merparten av planområdet **Blandad stadsbebyggelse/Övriga mellanstaden** där rekommendationen är att kompletteringar ska bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

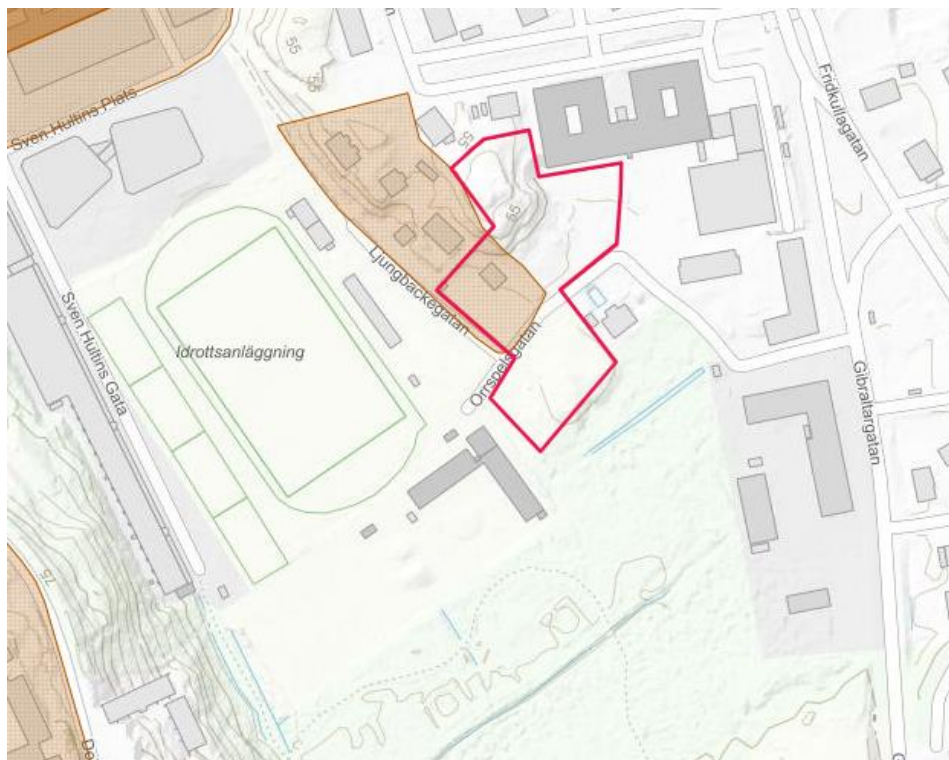
ÖP anger för den östra delen av planområdet **Blandad stadsbebyggelse/Högskola och universitetsområde**. Det handlar om universitets- och högskoleområden med lokaler för forskning och utbildning av olika slag. Även inslag av studentbostäder. Där är rekommendationen att beakta lärosätets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, önskemål om student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheter som är nära kopplade till lärosätets verksamhet, där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnaden ska vara kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur.

Kulturmiljö Bevarandeprogram 1999

Ansöknings-område ligger inom ett bebyggelseområde Ljungbackegatan som är upptagen stadens kulturmiljöprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg (1999). Det kulturintressanta området omfattar tre äldre bostadshus i trä, Ljungbackegatan 2,4, och 8, där Ljungbackegatan 8 ingår i planområdet. Byggnaderna inom den utpekade kulturmiljön utmed Ljungbackegatan har alla skyddsbestämmelser i gällande detaljplan från 1998. Skyddsbestämmelserna anger rivningsförbud och förvanskingsförbud, i och med stort kulturhistoriskt värde. Ljungbackegatan 8 är i en våning med källare och omges av en stor trädgård. Huset har ett sadeltak i tegel och fasad av liggande panel. Samtliga byggnader bedöm välbevarade exempel på den typ av friliggande bostadshus som varit vanliga i ytterområden.

Gibraltar herrgårdsbyggnad omfattas av Göteborgs bevarandeprogram för särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och beskrivs där som: ”*trots flyttning ett värdefullt kulturhistoriskt dokument från den tid då Chalmersområdet var jordbruksmark*”



Ljungbackegatan 8 uppfört 1910 med stor trädgård.

Detaljplaner

Hela området är planplanlagt sedan tidigare. Tre detaljplaner finns som berör det aktuella planområdet:

1999 *Detaljplan för södra delen av Chalmersområdet samt villor vid Ljungbackegatan*

En detaljplanen vars syfte var bland annat att reglera de fyra villorna vid Ljungbackegatan. I plankartan finns en q1-bestämmelser för byggnaden vid Ljungbackegatan 8. Den bestämmelsen anger att byggnad inte får rivas. Samt att byggnad är av stort kulturhistoriskt värde och får inte förvanskas enligt PBL 3:12

2016 *Detaljplan bostäder vid Eklandagatan med mera (1480K-II-4969)*

Det är den mest övergripande detaljplanen för området. Den största delen av ansökningsområdet ligger inom denna plan. Där anges bostäder, kontor, handel, förskola och prick-mark för ytor där förslaget innehåller bostäder, studentbostäder.

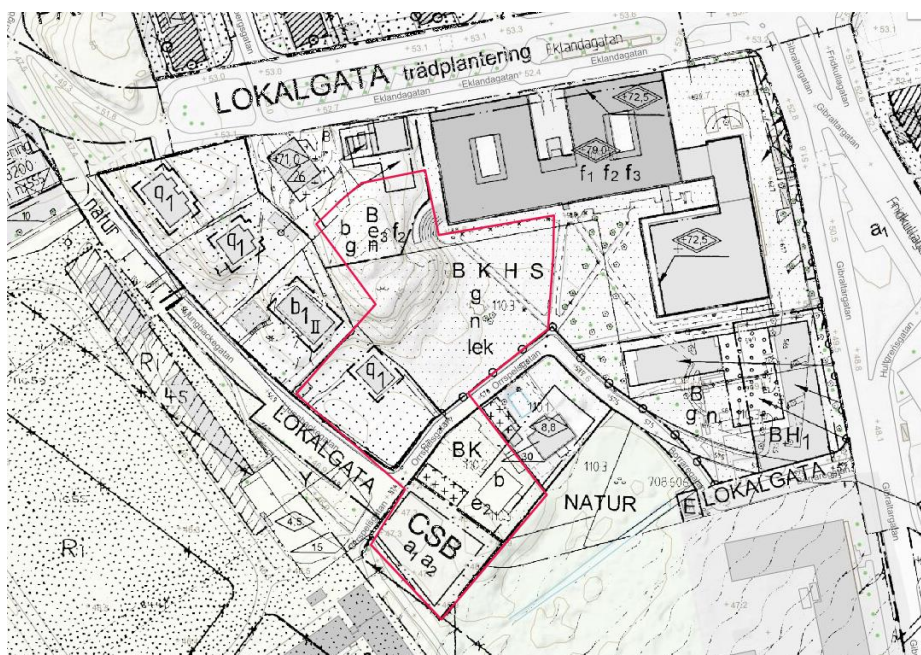
2022-2023 *Detaljplan för Gibraltarvallen*

Den planens syfte var bland annat att möjliggöra för Chalmers utveckling. I planen ingår marken på Orrspelsgatan för Gibraltar herrgårds nya läge. Den skrivning som gjordes då var att i planen ge en fri placering för herrgården så att en solitär placering och inramning med vegetation kan uppnås. Det anges också att när herrgården är väl på plats behöver kommande planläggning omfatta herrgården och ge den skyddsbestämmelse.

För del av planområdet, Ljungbackegatan gäller tomtindelning från 1922 (1480K-III-817)

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat godkännande av program Chalmersområdet 2013-06-20.

Bild visar gällande detaljplaner, så kallad planmosaik.



Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget stämmer med kommunens översiktsplan. Bebyggelseförslaget ligger inom Blandad stadsbebyggelse/ Övriga mellanstaden där bostäder, service och arbetsplatser ska blandas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. En del av förslaget (studentbostäder) ligger inom ”Högskola och universitetsområde” och i den kategorin finns en skrivning om att studentbostäder ingår. Det skiljer sig förslaget från ÖPs rekommendation är att det inte är ianspråktagen mark, utan bebyggelseförslag tar grönytor (gräsmattor, trädgårdsmark) i anspråk. Sammanfattningsvis bedöms bebyggelseförslag stämma överens med översiktsplanen och dess strategier för inre mellanstaden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Kulturmiljö

Del av området och bebyggelseförslaget ligger inom i utpekad Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Ljungbackegatan 8) samt att Gibraltar herrgård med kulturvärden numera ligger här. Tillskott i området måste utgå ifrån de värden som området besitter. Fortsatt planering bör starta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer till det. Den tidiga bedömningen av påverkan av kulturmiljöintressen är att frågorna går att studera vidare i detaljplan men en rad utredningar behöver tas fram tidigt. Se vidare under avsnitt Stadsmiljö och Kulturmiljö.

Stadsmiljö och kulturmiljö

De aktuella fastigheterna och dess närområde präglas av de nyare universitetsmiljöerna vid Giblartargatan och en äldre bostadsmiljö invid vid Ljungbackegatan/Orrspelsgatan. Den nyligen flyttade Gibraltar herrgård ligger vid hörnet Ljungbackegatan/Orrspelsgatan. Naturområdet Mossen och idrottsplatsen Gibraltarvallen angränsar till planområdet. I den centrala delen av området finns grönytor mellan husen som och vilka kommer försvinna med tänkt exploatering.

Det finns två kulturintressanta byggnader inom planområdet; Gibraltar herrgård och bostadshuset Ljungbackegatan 8.

Gibraltar Herrgård uppfördes kring mitten av 1800-talet, sannolikt 1847, och låg ursprungligen på den kulle där Chalmers huvudbibliotek ligger idag. Herrgårdsbyggnaden flyttades juni 2024 till anvisad plats intill korsningen Ljungbackegatan/ Orrspelsgatan. Gibraltar herrgårdsbyggnad omfattas av Göteborgs bevarandeprogram för särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och beskrivs där som: ”*trots flyttning ett värdefullt kulturhistoriskt dokument från den tid då Chalmersområdet var jordbruksmark.*”¹

Byggnaden Ljungbackegatan 8 är del av ett område som är utpekad i stadens kulturmiljöprogram. Den ligger på en stor hörntomt med uppväxt vegetation, bland annat fruktträd. En *Antikvarisk kommentar* för Gibraltar Herrgård och Ljungbackegatan 8 finns

bifogad ansökan Lindholm Restaurering AB (2025-02-18). Kulturförvaltningens bedömning är att den ger en god bild av den aktuella kulturmiljöns förutsättningar, men att den inte tillgodoser kulturmiljöns befintliga värden i den slutgiltiga bedömningen.

Förslaget med studentbostäder (7 vån) och nybyggnad av ca 40 bostäder i flerbostadshus (3-5vån) och har utformats med viss anpassning till de kulturintressanta miljöerna under 2024–2025. Innehållet (antal bostäder) har minskats och bebyggelsehöjder blivit lägre under 2024. Den tänkta exploateringen enligt förslaget 2025 kommer påverka kultur- och stadsmiljön lokalt i relativ stor utsträckning. Nya och större byggnader kommer nära den äldre bebyggelsen som är kulturskyddad. Samtidigt är det angeläget med utveckling av studentbostäder/ bostäder och miljön med grönytor mellan husen bedöms kunna tåla viss förtätning. I detta tidiga skede bedöms förslaget därmed vara möjligt att utreda vidare.

En vidare bearbetning av förslaget behövs för att ytterligare hänsyn gentemot utpekade kulturmiljövärden ska tas, vilket föreslås ske under tidigt under planarbetet. Frågor som Gibraltar herrgård och dess byggnadshöjd behöver studeras i förhållande till föreslagen bebyggelse höjd. Tillkommande bebyggelse behöver gestaltningsmässigt anpassas till och eventuellt volymmässigt underordnas herrgårdsbyggnaden. Exempelvis att föreslagen bebyggelse enligt förslaget överstiger herrgårdsbyggnadens byggnadshöjd i takfot och totalhöjd, det är tveksamt ur en kulturmiljösynpunkt.

Närhet till bostadshuset på Ljungbackegatan 8 med tillhörande trädgård om trädgård behöver också utredas vidare. En förbättrad anpassning till husets och trädgårdens befintliga disposition, så att trädgård om möjligt kan bevaras i större utsträckning är önskvärd.

En kulturutredning, en fördjupad kulturmiljöanalys föreslås tas fram inför nästa skede, som klargör kulturmiljövärden och konsekvenser i förhållande till förslaget.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget bedöms stämma väl med det. Det kommer ställas vidare krav till arkitektonisk anpassning till befintliga kulturmiljövärden.



Objekt: Gibraltar Herrgård
Gatuadress: Orrspelsgatan 16
Fastighetsbeteckning: Krokslätt 110:3 (4)



Gatuadress: Ljungbackegatan 8
Fastighetsbeteckning: Krokslätt 109:9

Bilder från Antikvarisk kommentar Lindholm Restaurering AB (2025-02-18).

Kommunal service

Väster om planområdet finns Gibraltarvallen i anslutning till Mossen. Där ligger också Orrspelsgatans förskola med fyra avdelningar. Vid Giblaltargatan, finns förskolan Giblaltargatan 29 med två avdelningar.

Förslagets innehåll av bostäder behöver utredas om befintliga förskolor har utrymmer eller om behov av fler förskoleplatser föreligger som följd av tänkt exploatering. I nuläget bedöms förskole behovet inte vara ett stort problem, dels för det är ett mindre antal bostäder och att det kan gå att lösa genom befintliga förskolor.

Trafik och parkering

Planområdet ligger relativt nära hållplatser för kollektivtrafik där buss 60, 61 och 63 trafikerar. Hållplatsen Pilbågsgatan ligger på ett avstånd av ca 250meter. Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god.

Parkering för bostäder (bostadsrätter) föreslås som markparkeing inom fastigheten Krokslätt 110:2, med infart från Orrspelsgatan. Parkering för studentboendet föreslås ske som markparkeing på fastigheten Krokslätt 109:20, med infart från Eklandagatan.

Cykelparkering ryms inom kvartersmark och kommer att anordnas delvis som utomhusparkeringar, delvis i förråd i byggnadernas entréväningar.

Teknisk försörjning och mark

Marken inom området utgörs av lera, berg i dagen och längst i söder förekommer torv enligt SGU:s jordartskarta. Torv innebär relativt komplicerade grundläggningsförhållanden och beroende på dess mäktighet kan man förvänta sig att den antingen behöver schaktas bort eller förstärkas för grundläggning inom områden där torv förekommer. Planerade byggnader kommer sannolikt behövas pålas till fast botten.

Om detaljplanen startas kommer det behövas en geoteknisk handling enligt SBF:s kravspecifikation. Handlingen ska beskriva markförhållandena och bedöma markens lämplighet för detaljplanens innehåll. Frågor som behöver beaktas är bland annat grundläggning/sättningsrisk och genomförbarhet. Även en bedömning av risk för blocknedfall kommer behövas utifrån ett platsbesök

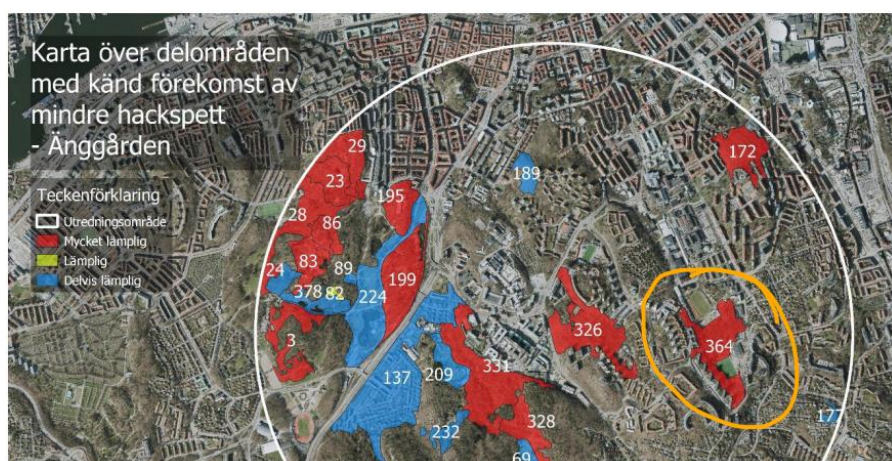
Dagvatten och skyfall behöver utredas vidare. Det finns risk för skyfall och stående vatten vid så kallat 100-årsregn i den västra kanten av planområdet. Det uppstår även höga ytvattenflöden intill området.

Miljö- och hälsoaspekter

Det finns kända naturvärden fåglar och snäckor i skogsområdet Mossen. Den mindre hackspetten har lokaliserats i Mossen enligt en inventering *Kartering av biotoper för*,

Den mark som förslaget berör i nuläget är utan kända ekologiska värden och förslaget går inte heller in Mossen-området. Ekologiska områdena i Mossen utreds i pågående planarbete (*Detaljplan för kommunal service, studentbostäder m.m. vid Gibraltargatan (södra) inom stadsdelen Krokslätt*) Med hänsyn till fåglar och eventuellt kumulativa effekter, föreslås att naturvärden för ansökningsområdet klargöras i förhållande till förslaget.

MINDRE HACKSPETT OBSERVATION	ID GRÖNYTOR	ID OLÄMPLIGA YTOR
INOM HÄCKNINGSTID (EFTER 2018)	172, 23, 28, 29, 3, 83, 86, 326, 195, 199, 189, 232, 378, 24, 137, 235, 63, 82, 177, 276, 72, 89, 224, 209, 69, 364, 331, 328	262, 240, 355, 40, 225
UTANFÖR HÄCKNINGSTID (EFTER 2018)	377, 167, 118, 78, 121	258
FÖRE 2018	325, 21, 353, 119, 291, 304, 376	14, 295, 197



Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Det finns en pågående detaljplan (*Detaljplan för kommunal service, studentbostäder m.m. vid Gibraltargatan (södra) inom stadsdelen Krokslätt*), direkt väster om det kommande planområdet och eventuellt kan planen och vissa frågor samordnas. Exempelvis behov av förskola, utredning av naturvärden med mera. Planen är påväg mot samråd vilket talar för att viss samordning och samnyttjande av utredningsmaterial kan ske, beroende på när denna plan kan startas.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Begäran om planbesked gäller en nybyggnad av ca 100 studentbostäder (7 vån) och nybyggnad av ca 40 bostäder i form av friliggande lameller (3-5vån) vid Orrspelsgatan / Ljungbackegatan. En byggnad är placerad intill den nyligen flyttade Gibraltar herrgård och en nybyggnad invid Ljungbackegatan 8, som föreslås flyttas inom tomten, båda dessa har kulturvärden. Förslag är reviderat under 2024 med hänsyn till den befintliga kulturmiljön, så att ny bebyggelsen volymer har minskats ned.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och nära kollektivtrafik. I förslaget ingår byggnader som är upptagna stadens kulturmiljöprogram, Gibraltar herrgård från mitten av 1800-talet och en lägre byggnad från 1910.

Flera frågor har identifierats som är kopplade till området och förslaget. Det är närhet till Gibraltar herrgård och Ljungbackegatan 8 med kulturhistoria värden som behöver studeras ytterligare. Exempelvis hur ny bebyggelses byggnads höjd kan vara i förhållande till Gibraltar herrgård och dess takhöjd, samt intrången i trädgården på Ljungbackegatan 8 om de kan minskas ytterligare.

Det finns kända naturvärden i skogsområdet Mossen, bl a fåglar som mindre hackspett. Den mark som förslaget berör är i nuläget utan kända ekologiska värden och förslaget går inte heller in Mossen-området. Med hänsyn till fåglar och eventuellt kumulativa effekter, föreslås att naturvärden klargörs i förhållande till förslaget.

Med välavvägda volymer och gestaltning, hantering av befintliga värden och dagvatten bedöms tillkommande bebyggelse enligt planförslaget inte inverka alltför negativt utan att fördelarna överväger. Förslaget bedöms lämpligt att studeras vidare i detaljplan.

Detaljplanarbete

Planansökan föreslår en förtätning av ett befintligt område i mellanstadens centrala områden. Det medför att befintlig infrastruktur, tekniska system och service kan utnyttjas och skapa en effektiv exploatering. Samtidigt innebär en förtätning i detta läge vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras till detaljplanarbetet.

Följande frågor har identifierats i nuläget att behöva utredas:

- Gestaltning av tillkommande bebyggelse och dess samspel med omgivande kulturmiljö och stadsbild samt påverkan på kulturmiljö och stadsbilden (byggnadshöjder och volymer)
- Kulturmiljö och klarläggande av värden i en kulturmiljöutredning (nuvarande kulturvärden, karaktärsdrag och värden som kan föras vidare in i föreslagen nybyggnation)
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. Eventuellt samutnyttja underlag från pågående planarbete (*Detaljplan för kommunal service, studentbostäder m.m. vid Gibaltargatan (södra) inom stadsdelen Krokslätt*).

- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Solstudie och dagsljusutredning
- Geoteknisk utredning
- Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.

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

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till stadens förvaltningar för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länk på bolagets hemsida.

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad. Bolaget lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB): Inom området för planen har GENAB befintliga anläggningar.

De befintliga anläggningarna är 10kV ledningar, 0,4kV ledningar och styrkablar.

Göteborg Energi fjärrvärme: Fjärrvärmenät finns idag nära men inte inom området för planansökan. Om fjärrvärme önskas som energikälla rekommenderas att fastighetsägare skickar in tidiga förfrågningar till Göteborg Energis marknadsavdelning för utredning av möjliga anslutningar. I övrigt inget att erinra.

Göteborg Energi fjärrkyla: Vi har inget att erinra då vi inte har några fjärrkylaledningar eller -anläggningar inom eller nära området för planansökan.

Göteborg Energi gasnät (GEGAB): Vi har gasledning i Borraregatan, Orrspelsgatan och Ljungbackegatan som behöver beaktas vid projektering och genomförande. Om gas önskas som energikälla rekommenderas att fastighetsägare skickar in tidiga förfrågningar

till Göteborg Energis marknadsavdelning för utredning av möjliga anslutningar. I övrigt inget att erinra.

Göteborg Energi GothNet AB: Göteborg Energi GothNet AB har befintlig fiber inom planområdet dels i nya parkeringsytan in till fastighet. Även i Borraregatan, Orrspelsgatan, Ljungbackegatan som får beaktas och eventuellt hanteras i projektet.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser ur ett VA- och avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Kretslopp och vatten önskar vara delaktiga i projektgruppen för detaljplanen och ser att det är viktigt att ta hänsyn till följande frågor i planarbetet:

Det finns en översvämningsproblematik i området och Kretslopp och vatten föreslår separering av det kombinerade ledningsnätet. Dagvatten ska fördröjas för att avlasta det belastade avloppsnätet.

Kapaciteten på det allmänna dricksvattennätet behöver utredas då förslaget innebär ett ökat behov och planområdet ligger inom högzon för dricksvatten

I planarbetet ska en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram för att utreda dagvattenhantering, stående vatten och höga ytvattenflöden vid skyfall. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt skyfallshantering behöver avsättas inom planområdet. Det finns möjlighet att inkludera en utpekad skyfallsyta för att säkerställa en strukturplanåtgärd

Var och hur avfallshantering kan lösas behöver studeras under planarbetet

Utredningsbehov

VA

Allmänt ledningsnät finns omkring planområdet, se Figur 1. Fastigheterna Krokslätt 109:20, Krokslätt 109:9, Krokslätt 110:2 och Krokslätt 110:3 (4) har befintliga serviser som kan användas men kan behövas dimensioneras upp om flödesbehovet ökar i samband med exploatering. Fastigheten Krokslätt 110:3 har inte någon befintlig anslutning till allmänt VA. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad, om planen får positivt planbesked behöver dricksvattenkapaciteten utredas.

Det kombinerade avloppsnätet är belastat och det finns en översvämningsproblematik i området, Orrspelsgatan har vid flertalet tillfällen blivit drabbat av marköversvämnningar och källaröversvämnningar vid regn. Kommande bebyggelse bör därför inte byggas med källare. Vi föreslår att ca 250 m av den kombinerade ledningen separeras till separata spillvatten- och dagvattenledningar, från Ljungbackegatan genom Orrspelsgatan och sedan ner mot Borraregatan. För att avlasta avloppsnätet vill Kretslopp och vatten kunna fördröja dagvatten inom allmän plats, förslagsvis i den utpekade skyfallsytan söder om planområdet, se Figur 2 nedan.

Planområdet är i närheten av exploateringsprojektet för Gibraltarvallen samt detaljplaneprojektet Giblartargatan. I exploateringsprojektet Gibraltarvallen etapp 1 avser man separera det kombinerade ledningsnätet i Giblartargatan och ersätta det med separata spill- och dagvattenledningar med nya dimensioner, det ska även läggas en ny dricksvattenledning med större dimension för att kunna försörja kommande bebyggelse.

Detaljplanarbetet för bostäder, kontor och verksamheter vid Giblartargatan är nyligen uppstartat och där kommer det att finnas samordningsfrågor med Orrspelsgatan utifrån VA, dagvatten och skyfall.

Skyfall

Delar av planområdet drabbas av stående vatten vid händelse av ett klimatanpassat 100-årsregn, se Figur 2. Det uppstår även höga ytvattenflöden intill området, se Figur 3.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. 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.

Vid befintliga byggnader längs med Eklandagatan (Krokslätt 109:20) blir upp till 40 cm vatten ståendes vid ett skyfall idag. Det vatten som ansamlas inom planområdet idag behöver fortsättningsvis hanteras på platsen. Det innebär att den volym som byggnaderna "skjuter undan" behöver kompenseras på annan plats inom planområdet.

Det finns två utpekade strukturplanåtgärder i form av skyfallsytor intill planområdet, se Figur 2. Inom dessa ytor samlas en stor volym vatten vid ett skyfall idag. I detaljplanen för bostäder, kontor och verksamheter vid Gibraltargatan har Mossens idrottsplats inkluderats inom planområdet för att kunna utreda och säkerställa skyfallsåtgärdens genomförbarhet. Kretslopp och vatten föreslår att den utpekade skyfallsytan söder om Orrspelsgatan inkluderas i kommande planarbete om denna plan startas upp. Frågan kring skyfallets påverkan på bebyggelsen i området behöver utredas noggrant i en dagvatten- och skyfallsutredning. Som en del av utredningen behöver en skyfallsmodellering sannolikt genomföras.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds genom det kombinerade ledningsnätet vidare till Ryaverket. Om det kombinerade ledningsnätet separeras kommer dagvattnet att ledas till recipienten Hamnkanalen som klassas som en känslig recipient och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enklare rening behövs enligt Göteborg stads reningskrav för dagvatten. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering. Kretslopp och vatten ser positivt på att grönytor bevaras för naturlig dagvattenhantering och biologisk mångfald. Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinsvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

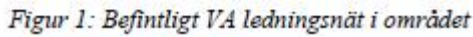
Ekonomisk bedömning

Kretslopp och vatten kan få kostnader om det kombinerade ledningsnätet separeras och om dagvatten- eller skyfallsåtgärder ska anläggas i allmän plats.

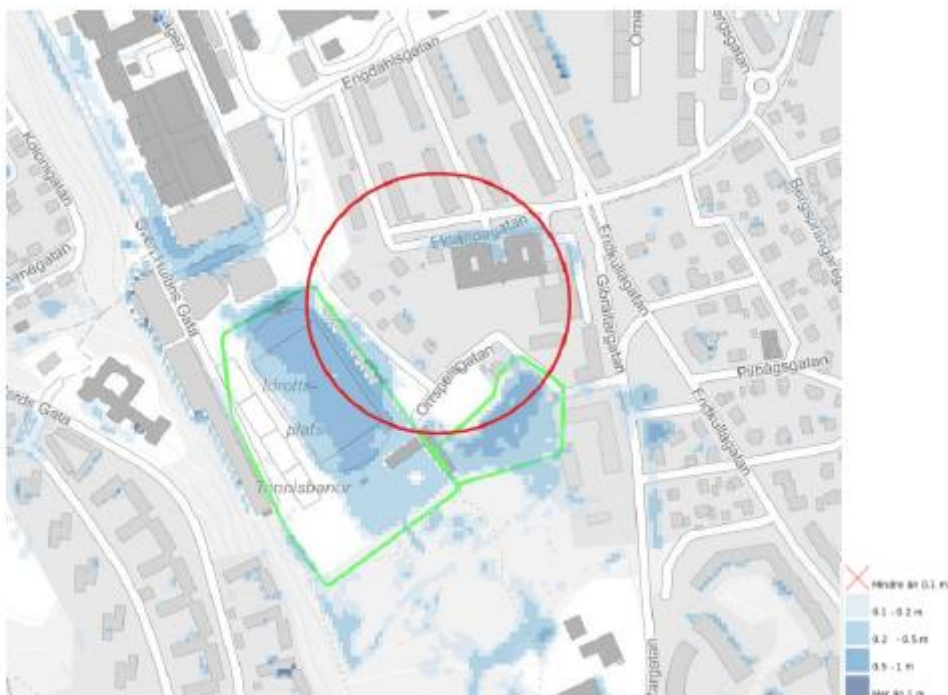
Eventuella kostnader kan uppstå om befintliga serviser behöver dimensioneras upp, detta beräknas i ett senare skede när mer information kring detta finns tillgänglig. De fastigheter som inte är anslutna till det allmänna VA-nätet får kostnader i form av anläggningsavgifter. Dessa kostnader belastar fastighetsägaren och beräknas enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Avfall

I planbeskedsansökans skisser ser samtliga hus inom området ut att kunna nås med avfallsfordon och en avfallshantering bör kunna gå att lösa. Om ett planarbete startar upp behöver trafiksituationen, som gatubredd, framkomlighet för avfallsfordon och behov av eventuella angöringsfickor, studeras. Var det går att köra och stanna med en sopbil kommer påverka vilka förutsättningar och olika möjligheter de nya husen kommer ha för att lösa sin avfallshantering. Vilka avfallslösningar som passar på platsen påverkas även av topografin. Vilka alternativ och eventuella begränsningar som finns behöver tydliggöras under planarbetet.



V = Dricksvattenledning
D = Dagvattenledning
K = Kombinerad ledning



Figur 2: Stående vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Inringade områden i ljusgrönt i nedre delen av planområdet markerar identifierade strukturplanätgärder i form av skyfallszoner



Figur 3: Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har 2024-10-02 och 2024-12-04 yttrat sig i ärendet angående tidigare förslag. För mer bakgrund till ärendet, se dessa yttranden som ligger infogade längre ned.

Den aktuella ansökan om planbesked är ett reviderat förslag och gäller nybyggnad av studentbostäder i sju våningar samt flerbostadshus i tre till fem våningar intill den nyligen flyttade Gibraltar herrgård vid Orrspelsgatan / Ljungbackegatan i Krokslätt.

I det reviderade förslaget föreslås bostadshuset på Ljungbackegatan 8 flyttas cirka 5,5 meter mot nordväst. Förslaget medför att den tillhörande trädgården decimeras och bebyggs med ett tre våningar högt flerbostadshus som vetter ut mot Orrspelsgatan. I direkt angränsning till tomten föreslås ett fem våningar högt flerbostadshus. Bredvid den två våningar höga herrgårdsbyggnaden föreslås ett tre våningar högt flerbostadshus.

I samband med tidigare ansökningar om planbesked har Lindholm Restaurering AB utfärdat en så kallad *Antikvarisk kommentar* (2024-05-15, reviderad 2024-11-13), relaterat Gibraltar Herrgård. En ny version av den antikvariska kommentaren relaterat Gibraltar Herrgård och Ljungbackegatan 8 har utfärdats 2025-02-18.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen håller fast vid tidigare ställningstaganden i att förvaltningen inte motsätter sig att ett planarbete inleds i området, men att ytterligare omarbetning krävs för att hänsyn gentemot utpekade kulturmiljövärden ska tas.

Den tillkommande flerbostadsbebyggelsen har föreslagits en ny disposition men har i det reviderade förslaget därutöver inte anpassats något ytterligare till Gibraltar herrgård. Det faktum att föreslagen bebyggelse överstiger herrgårdsbyggnadens byggnadshöjd i takfot och totalhöjd, kan inte ses som en godtagbar anpassning och kan därmed inte accepteras ur en kulturmiljösynpunkt.

För att ett planarbete ur en kulturmiljösynpunkt ska kunna inledas bör förslaget omarbetas så att det möjliggör för att bostadshuset på Ljungbackegatan 8 med tillhörande trädgård kan bevaras i sin helhet samt att utformning av tillkommande bebyggelse tar större hänsyn till de kulturmiljövärden som gäller för Gibraltar herrgård.

Ljungbackegatan 8

Byggnaderna inom den utpekade kulturmiljön utmed Ljungbackegatan har alla skyddsbestämmelser i gällande detaljplan från 1998. Skyddsbestämmelserna anger rivningsförbud och förvanskingsförbud, i och med stort kulturhistoriskt värde.

Den omgivande trädgården tillhörande bostadshuset på Ljungbackegatan 8 (Krokslätt 109:9) är viktig för de utpekade värdena och ett bevarande av trädgården bör möjliggöras i kommande planarbete. Detta innebär att ytterligare bebyggelse eller markarbeten inom fastigheten bör begränsas avsevärt.

Kulturförvaltningen motsätter sig inte att eventuell tillkommande komplementbebyggelse skulle kunna uppföras inom fastigheten, men denna bör då underordnas det befintliga bostadshuset och väl anpassas till husets och trädgårdens befintliga disposition. Aktuellt föreslaget flerbostadshus kan inte betraktas som komplementbebyggelse.

Bostadshuset bör inte flyttas från befintlig plats.

Gibraltar herrgård

Herrgårdsbyggnaden bör i kommande plan förses med lämpliga skyddsbestämmelser. För att säkerställa att Gibraltar herrgårds monumentala karaktär fortsatt kan upplevas bör eventuellt tillkommande bebyggelse gestaltningsmässigt anpassas till och framför allt volymmässigt underordnas herrgårdsbyggnaden.

Detta innebär exempelvis att närliggande byggnadshöjder bör begränsas så att de ej överstiger herrgårdens byggnadshöjd, varken i takfot eller totalhöjd, samt att den övergripande skalan understiger herrgårdsbyggnadens skala. Alternativt bör ett mer lämpligt respektavstånd till herrgårdsbyggnaden möjliggöras, för att minska den upplevda påverkan på herrgårdens monumentalitet. Herrgårdsbyggnaden bör upplevas som den dominerande byggnaden i sitt sammanhang.

Gestaltningsmässigt bör tillkommande bebyggelse anpassas till herrgården, detta kan exempelvis göras genom användning av liknande material och kulörer. Tillkommande bebyggelse bör dock ha ett enklare uttryck, för att underordna sig herrgårdsbyggnaden. Specifik utformning för eventuellt tillkommande bebyggelse ses över i vidare planarbete.

Antikvarisk kommentar

Kulturförvaltningens bedömning är att den antikvariska kommentaren ger en god bild av den aktuella kulturmiljöns förutsättningar, men att den inte tillgodoser kulturmiljöns befintliga värden i den slutgiltiga bedömningen.

Kulturförvaltningens tidigare yttranden

Tidigare yttrande 2024-10-02

Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. I ärendet har även arkeolog Else-Britt Filipsson medverkat.

Beskrivning av ärendet

Förslaget gäller nybyggnad av studentbostäder i sju våningar samt flerbostadshus i tre till fem våningar intill den nyligen flyttade Gibraltar herrgård vid Orrspelsgatan / Ljungbackegatan i Krokslätt. I de nordvästra delarna av planområdet står tre äldre bostadshus av trä som ingår i kulturmiljön Ljungbackegatan 2, 4 och 8 (Krokslätt 8:3) som är utpekad i stadens bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – Del 1. Förslaget medför att bostadshuset på Ljungbackegatan 8 rivs.

I samband med ansökan om planbesked har Lindholm Restaurering AB utfärdat en så kallad Antikvarisk kommentar, relaterat Gibraltar Herrgård.

Bakgrund

Huset på Ljungbackegatan 8 är uppfört cirka 1910, Ljungbackegatan 2 är byggt 1924 efter ritningar av E Öhrn och Ljungbackegatan 4 tillkom 1932 och ritades av A Eliasson.

Ljungbackegatan 8 är i en våning med källare och omges av en relativt stor trädgård. Huset har ett sadeltak täckt med tvåkupigt tegel och fasader av liggande panel. Exteriören är mycket välbevarad med sexdelade fönster och traditionell snedställd källaringång. Ljungbackegatan 2–4 är i 2 våningar och ligger på ett höjdparti. De har tegeltäckta sadeltak, fasader klädda med locklistpanel och detaljer i 1920-talsklassicism.

Byggnaderna är välbevarade exempel på den typ av friliggande bostadshus som varit vanliga i ytterområden.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen motsätter sig inte att ett planarbete inleds i området, men anser att en väsentlig omarbetning krävs för hänsyn gentemot utpekade kulturmiljövärden.

Ljungbackegatan 8

Förvaltningen avstyrker rivning av bostadshuset på Ljungbackegatan 8 (Krokslätt 109:9), med hänvisning till dess kulturhistoriska värde.

Byggnaderna inom den utpekade kulturmiljön utmed Ljungbackegatan har alla skyddsbestämmelser i gällande detaljplan från 1998. Skyddsbestämmelserna anger rivningsförbud och förvanskingsförbud, i och med stort kulturhistoriskt värde.

Byggnaden på Ljungbackegatan 8 är en av få bevarade villor i området väster om Gibraltargatan och tillhör dessutom de i jämförelsevis få kvarvarande byggnader tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion som idag utgör en mycket begränsad del av dagens byggnadsbestånd. Boverket påpekar, kopplat till föreskrifter kring förvanskingsförbudet, att detta bestånd utgörs av färre byggnader än vad som har byggts under 2000-talet och att sådana byggnader därför bör betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det.

Den omgivande trädgården är viktig för de utpekade värdena och ett bevarande av denna bör också möjliggöras i kommande planarbete.

Gibraltar herrgård

I och med den genomförda flytten av Gibraltar herrgård måste krav ställas på den tilltänkta bebyggelsen i dess närhet. Förutom att herrgårdsbyggnaden i kommande plan förses med lämpliga skyddsbestämmelser så anser kulturförvaltningen att eventuell tillkommande bebyggelse gestaltningsmässigt bör anpassas till och volymmässigt underordnas herrgårdsbyggnaden. Alternativt bör ett mer lämpligt respektavstånd till herrgårdsbyggnaden möjliggöras för att säkerställa att dess monumentala karaktär fortsatt kan upplevas. Specifik utformning för tillkommande bebyggelse ses över i vidare planarbete.

Studentbostäder

Kulturförvaltningen bedömer i nuläget att föreslagna studentbostäder kan uppföras förutsatt att de inte påverkar byggnaden eller trädgården på Ljungbackegatan 8.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Tidigare yttrande 2024-12-04

Den aktuella ansökan om planbesked är ett omarbetat förslag och gäller nybyggnad av studentbostäder i sju våningar samt flerbostadshus i tre till sex våningar intill den nyligen flyttade Gibraltar herrgård vid Orrspelsgatan / Ljungbackegatan i Krokslätt.

Gibraltar herrgård föreslås innehålla bostadsrätter och bostadshuset på Ljungbackegatan 8 (Krokslätt 109:9) föreslås bli gemensamhetslokal för bostadsrättsföreningen.

I samband med ansökan om planbesked har Lindholm Restaurering AB utfärdat en så kallad Antikvarisk kommentar (2024-05-15, reviderad 2024-11-13), relaterat Gibraltar Herrgård.

Kulturförvaltningen har 2024-10-02 yttrat sig i ärendet angående ett tidigare förslag. För mer bakgrund till ärendet, se detta yttrande.

Förvaltningens yttrande

I det omarbetade förslaget bevaras bostadshuset på Ljungbackegatan 8, vilket tidigare föreslogs rivas. Förslaget medför dock att den tillhörande trädgården decimeras och bebyggs med ett fyra våningar högt flerbostadshus. Den tillkommande flerbostadsbebyggelsen har föreslagits en ny disposition men har i det omarbetade förslaget därutöver inte anpassats något ytterligare till Gibraltar herrgård.

Kulturförvaltningen håller därmed fast vid tidigare ställningstaganden i att förvaltningen inte motsätter sig att ett planarbete inleds i området, men att ytterligare omarbetning krävs för att hänsyn gentemot utpekade kulturmiljövärden ska tas.

För att ett planarbete ur en kulturmiljösynpunkt ska kunna inledas bör förslaget omarbetas så att det möjliggör för att bostadshuset på Ljungbackegatan 8 med tillhörande trädgård kan bevaras i sin helhet samt att utformning av tillkommande bebyggelse tar större hänsyn till de kulturmiljövärden som gäller för Gibraltar herrgård.

Ljungbackegatan 8

Byggnaderna inom den utpekade kulturmiljön utmed Ljungbackegatan har alla skyddsbestämmelser i gällande detaljplan från 1998. Skyddsbestämmelserna anger rivningsförbud och förvanskingsförbud, i och med stort kulturhistoriskt värde.

Den omgivande trädgården tillhörande bostadshuset på Ljungbackegatan 8 (Krokslätt 109:9) är viktig för de utpekade värdena och ett bevarande av trädgården bör möjliggöras i kommande planarbete. Detta innebär att ytterligare bebyggelse eller markarbeten inom fastigheten bör begränsas avsevärt. Kulturförvaltningen motsätter sig inte att eventuell tillkommande komplementbebyggelse skulle kunna uppföras inom fastigheten, men denna bör då underordnas det befintliga bostadshuset och väl anpassas till husets och trädgårdens befintliga disposition.

Gibraltar herrgård

Herrgårdsbyggnaden bör i kommande plan för ses med lämpliga skyddsbestämmelser. För att säkerställa att Gibraltar herrgårds monumentala karaktär fortsatt kan upplevas bör eventuellt tillkommande bebyggelse gestaltningsmässigt anpassas till och framför allt volymmässigt underordnas herrgårdsbyggnaden.

Detta innebär exempelvis att närliggande byggnadshöjder bör begränsas så att de ej överstiger herrgårdens byggnadshöjd. Alternativt bör ett mer lämpligt respektavstånd till herrgårdsbyggnaden möjliggöras, för att minska den upplevda påverkan på herrgårdens monumentalitet.

Gestaltningsmässigt bör tillkommande bebyggelse anpassas till herrgården, detta kan exempelvis göras genom användning av liknande material och kulörer. Tillkommande bebyggelse bör dock ha ett enklare uttryck, för att underordna sig herrgårdsbyggnaden. Specifik utformning för eventuellt tillkommande bebyggelse ses över i vidare planarbete.

Socialförvaltningen Centrum

Ansökan föreslår cirka 100 studentbostäder och cirka 50 bostadsrättslägenheter i varierande storlek vid Orrspelgatan. Sökanden är Akademiska Hus och HSB Göteborg.

Aktörerna eftersträvar en blandning av bostadsformer för att skapa förutsättningar för varierade bostadsområden. Syftet är också att säkerställa ett bevarande av Gibraltar herrgård genom skyddsbestämmelser i en ny detaljplan. Gibraltar herrgård var tidigare placerad på Akademiska Hus mark vid Gibraltarvallen men flyttades till planområdet under sommaren 2024, i samband med att en ny detaljplan för Gibraltarvallen genomförs.

Norr om Orrspelsgatan är den föreslagna bebyggelsen utformad som en kvartersstruktur. Kvarteret kommer vara mellan fyra och sju våningar högt och avslutas i öster av en högre byggnad avsedd för studentbostäder. Byggaktörerna beskriver att husets bottenplan ska planeras för publika ytor, utan att närmare specificera innehållet. Herrgården placeras söder om Orrspelsgatan och blir en del av bostadsrättsföreningen. Den kommer att innehålla gemensamma ytor. Intill herrgården föreslås en flygelbyggnad i tre våningar. Den nya bebyggelsen gestaltas med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Planområdet ligger i den västra delen av Krokslätt vid gränsen till Johanneberg. Söder om planområdet finns naturområdet Mossen som framför allt används för motion och promenader. Väster om planområdet finns Gibraltarvallen, som är en av två bollplaner i anslutning till Mossen. Där ligger också Orrspelsgatans förskola med fyra avdelningar. Norr om planområdet finns ett bostadsområde med ett fåtal flerbostadshus och villor. Planområdet gränsar också till Eklandagatan i norr. I öster, mellan planområdet och Giblaltargatan, finns flerbostadshus samt förskolan Giblaltargatan 29 med två avdelningar. Planområdet är beläget relativt nära hållplatser för kollektivtrafik där buss 60, 61 och 63 trafikerar.

Samtliga fastigheter inom projektområdet ägs av Akademiska hus eller HSB Göteborg. Inom planområdet finns idag en byggnad som för tillfället används av Högskolan för scen och musik. På området finns också ett mindre bostadshus som hyrs ut på rivningskontrakt, och som avses rivas. I den centrala delen av planområdet finns en grönyta som till viss del försvinner i och med exploateringen.

Primärområdet

Planområdet ligger inom primärområdet Krokslätt i stadsområde Centrum. I dagsläget (2024) bor cirka 16 500 invånare i Krokslätt. Krokslätt är det primärområdet i Göteborg med flest invånare. I det angränsande primärområdet Johanneberg bor cirka 8000 invånare.

I Krokslätt bor det i genomsnitt 1,6 personer per hushåll och cirka 70 procent av bostäderna är hyresrätter (2023). Jämfört med övriga Göteborg har området en stor andel invånare mellan 20–40 år. Medelinkomsten för primärområdet är lägre än snittet för både stadsområdet i stort och Göteborgssnittet, vilket kan förklaras av den stora andelen studenter och unga vuxna. Det finns cirka 3200 studentbostäder i Krokslätt medan Johanneberg har strax under 1300.

Krokslätt består av flera olika typer av byggnader så som fristående lamellhus och även ett större antal småhus. Den mest förekommande lägenhetstypen i flerbostadshus är två rum och kök. I Krokslätt har strax under 15 procent av bostäderna byggts efter år 2011. Det gäller framför allt de östra delarna av Krokslätt vid Mölndalsåns dalgång. I Johanneberg finns det ungefär lika många lägenheter med ett rum och kök som med två rum och kök i flerbostadshus. I Johanneberg är nästan alla bostäder byggda före 1940.

Förvaltningens överväganden

Socialförvaltningen Centrum ser positivt på den föreslagna utvecklingen av området utifrån vad som beskrivs i det remitterande underlaget.

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.

Förvaltningen bedömer att det remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 3 vid ett eventuellt framtida planarbete, då planen innehåller fler än 100 bostäder och till viss del innebär sociala målkonflikter när en grönyta tas i anspråk. Social komplexitetsnivå 3 innebär att dialog med allmänheten bör genomföras. Dialog med människor med relation till platsen bör genomföras tidigt i inventeringsarbetet. För att lyfta den lokala kontexten är det framför allt av intresse att ha dialoger med till exempel boende, verksamheter, skola, föreningar och liknande i närområdet. Då grönyta tas i anspråk vid föreslagen exploatering finns det behov av att i ett fortsatt arbete inventera vilka värden som finns på platsen idag och som kan gå förlorade när platsen bebyggs.

Bostäder och boendemiljö

I området omkring Chalmers (i Krokslätt, Johanneberg och Guldheden) finns idag ett stort och varierat utbud av studentbostäder och mindre bostäder inom ordinarie bostadsbestånd. Nästan hälften av stadens studentbostäder ligger i något av dessa tre primärområden. Ett flertal planprojekt i området omfattar även en utbyggnad av bostäder som riktar sig till denna målgrupp.

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg. Samtidigt som planansökan ligger i ett attraktivt läge för studentbostäder, ser förvaltningen en generell risk för att området utvecklas i en ensidig riktning. Förutsättningar för att kunna bo kvar i området även efter studier och om familjesituationen ändras behöver säkerställas. Förvaltningen ser därför positivt på att den aktuella planansökan innehåller en blandning av studentbostäder och bostadsrätter, samt en variation av bostadsstorlekar för båda upplåtelseformerna.

Att tillskapa större studentbostäder där det är möjligt enligt byggregler kan bidra till att öka variationen på tillgängliga studentbostäder, såväl i mellanområdet Krokslätt-Johanneberg och stadsområde Centrum som i hela staden. Större studentbostäder har hög efterfrågan, bland annat som delat kompisboende eller för studenter med barn. I mellanområdet Krokslätt-Johanneberg är det bara nio procent av studentbostäderna som är större än 40 kvadratmeter.

Kommunal service

Den geografiska tillgängligheten till förskola är god, men planarbetet behöver säkerställa att tillkommande behov av förskoleplatser kan omhändertas.

Ett framtida planarbete behöver även säkerställa att tillkommande behov av grundskoleplatser kan omhändertas. Enligt grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2024 har Krokslättområdet idag underkapacitet för grundskola och för varje tillkommande bostadsexpansion i Krokslätt behöver skolplatser tillföras.

Vistelseztor

De målkonflikter som förvaltningen ser rör framför allt ianspråktagandet av bostadsnära grönska inom planområdet. Den bostadsnära utomhusmiljön är en viktig förlängning av bostaden, framför allt för mindre bostäder. Planarbetet behöver studera vilka funktioner som eventuellt behöver tillkomma i utomhusmiljön för att skapa en god boendemiljö.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret ser utifrån sitt ansvarsområde inga hinder eller något som är av vikt för kommande detaljplaner att utreda eller behandla.

Det som främst påverkar det fortsatta arbetet är styrmiljön avseende lokalförsörjning som antagits av kommunfullmäktige. I den aktuella planen är det främst Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttja och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27) utifrån att det i riktlinjen anges volymnyckeltal för att bedöma behov av förskola och grundskola utifrån planerade bostäder