



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 25-03-20

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2024-00737

**Handläggare**

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 19 17

E-post: anna.ulrika.samuelsson  
@stadsbyggnad.goteborg.se

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

### **Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för studentbostäder och bostäder vid Orrspelsgatan (Krokslätt 109:9 m fl) inom stadsdelen Krokslätt
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2028 och bedöms ta 2-3 år.

### **Sammanfattning**

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.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

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. 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 klargörs i förhållande till förslaget.

## **Bedömning ur social dimension**

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Det finns behov att inhämta mer kunskap från barn och unga som vistas i området, bland annat för att säkerställa en trafiksäker och attraktiv miljö kring Mossens idrottsplats. Det kommer ske enligt stadens metod för barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys (BKA/SKA) under detaljplan skedet. Planen har bedömts till en komplexitetsnivå 3, inför BKA/SKA

## **Bilagor**

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport
3. Antikvarisk kommentar för Gibraltar Herrgård och Ljungbackegatan 8, Lindholm Restaurering AB (2025-02-18).

## Ärendet

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

Begäran om planbesked gäller en nybyggnad av ca 100 studentbostäder (7 vån) och nybyggnad av ca 40 bostäder (3-5vån) vid Orrspelsgatan / Ljungbackegatan. Förslaget ligger delvis i en kulturhistorisk miljö, den nyligen flyttade Gibraltar herrgård och bebyggelsemiljön utmed Ljungbackegatan. Förslag är reviderat under 2024 med hänsyn till den befintliga kulturmiljön, så att ny bebyggelsen volymer har minskats ned.

Uppskattad bruttoyta bostäder ca 4000 kvm och bruttoyta studentbostäder ca 3800 kvm. Totalt 7800 kvm.

## Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget stämmer med kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Bebyggelseförslaget ligger inom Blandad stadsbebyggelse/ Övriga mellanstaden där bostäder, service och arbetsplatser ska blandas. En del av förslaget (studentbostäder) ligger inom ”Högskola och universitetsområde” och i den kategorin finns en skrivning om att studentbostäder ingår.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Del av området och bebyggelseförslaget ligger inom i utpekad Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Ljungbackegatan 8 och Gibraltar herrgård.

Hela området är planplanlagt sedan tidigare. Tre detaljplaner finns som berör det aktuella planområdet. *Detaljplan för södra delen av Chalmersområdet samt villor vid Ljungbackegatan* (1999), vars syfte var bland annat att reglera de fyra villorna vid Ljungbackegatan. I plankartan finns en q1-bestämmelser för byggnaden vid Ljungbackegatan 8, bl annat om att byggnad inte får rivas.

*Detaljplan bostäder vid Eklandagatan med mera (2016)* I planen anges bostäder, kontor, handel, förskola och prick-mark för ytor där förslaget innehåller bostäder, studentbostäder.

*Detaljplan för Gibraltarvallen (2022-2023)* vars syfte bland annat var att möjliggöra 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)

Genomförandetiden har gått ut för de två tidigare planerna. För planen Gibraltarvallen har genomförandetiden inte gått ut. Det gäller då ett mindre planområde runt Gibraltar herrgård.

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

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Ansökan 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. Nya byggnader är placerade intill den nyligen flyttade Gibraltar herrgård och en id Ljungbackegatan 8, 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 Ljungbackegatan 8, från 1910.

Flera frågor har identifierats som är kopplade till området och förslaget. Det är närhet till herrgården 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. En kulturutredning, en fördjupad kulturmiljöanalys föreslås tas fram inför nästa skede, som klargör kulturmiljövärden och konsekvenser i förhållande till förslaget. 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. De ekologiska områdena i Mossen utreds i ett pågående planarbete, underlag som ev kan samutnyttjas.

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.

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

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. Förvaltningen bedömer att förslaget stämmer överens med det genom placering av nya byggnader utmed gata.

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.

Beslut om positivt planbesked föreslås.

### **Samband och beroenden**

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 på väg mot samråd vilket talar för att viss samordning och samnyttjande av utredningsmaterial kan ske, beroende på när denna plan kan startas.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan