



Granskning av detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass



Göteborgs
Stad

Handläggare
Sabina Uzela/ Oskar Simann Ax
Dnr SBF 2023-00242
(Tidigare Dnr 0304/21)

Planbesked	Uppdrag 2021-02-09	Program	Samråd 2023-02-21	Granskning 2024-05-21	Antagande/Tillstyrkande	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
------------	-----------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

- Bostäder, knappt 400 studentbostäder
- Centrumverksamhet, i 2-3 plan, 5000 – 9000 kvm
- Allmän plats, GATA
- Allmän plats, TORG
- Sökande: Exploateringsförvaltningen (tidigare fastighetskontoret)

Viktiga frågor

- Skyfall och högsta högvatten kopplat till risk - säker utrymning
- Volym- och gestaltning
- Dagsljus och solljus

Viktigaste synpunkterna under samråd:

- Att säkerställa skyfallsanalys föreslagen recipient i Bergslagsparkens åtgärder blir genomförda
- Framkomlighet vid händelse av kraftigt skyfall och höga vattenflöden.
- Geoteknik och påverkan på riksintresse för kommunikationer och markmiljö m.m.

Viktigaste frågorna efter samråd

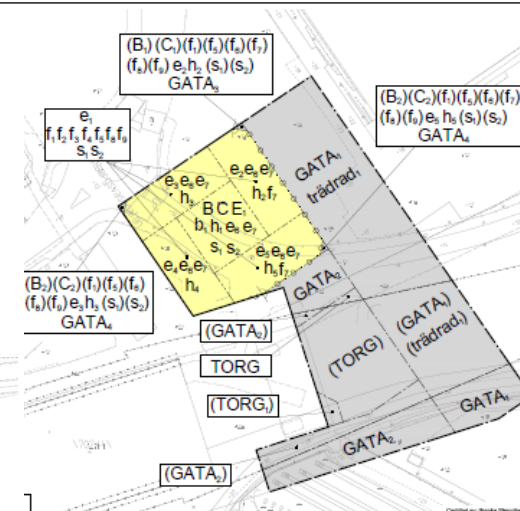
- Skyfallsanalysen har kompletterats gällande vilka vattenvolymer som genereras inom planområdet och vilka vattenvolymer som Bergslagsparken ska kunna omhänderta och hur det säkerställs att åtgärder i Bergslagsparken blir genomförda
- Nya planbestämmelser avseende utformning och gestaltning har lagts till på plankartan, med som syftar till att främja en hög arkitektonisk kvalitet, som till exempel klassisk arkitektur
- Geoteknik och påverkan på riksintresse för kommunikationer och markmiljö har utretts
- Flera planbestämmelser har lagts till på plankartan för byggnaden för att klara högvatten till nivån +2,8 som anger öppningar/garage ut/infart, med entréerna eller utan, b2 och b3
- Ny planbestämmelse b4, har lagts till där färdigt golv får vara minst 0,2 meter över vattennivån på rinnvägen utanför entrén, dock lägst +2,8 meter
- Detaljplan föreslår avsteg mot krav i TTÖP. Detta gäller garageinfart på +2,3. Detta avsteg har i riskanalysutredning konstaterats vara acceptabelt förutsatt att åtgärder för att skydda människors liv och hälsa vidtas.
- Utformningsförslag för Kämpegatan har uppdaterats för att möjliggöra kollektivtrafik på Kämpegatan även utan en framtida bangårdsförbindelse.



Utdrag ur illustrationskarta



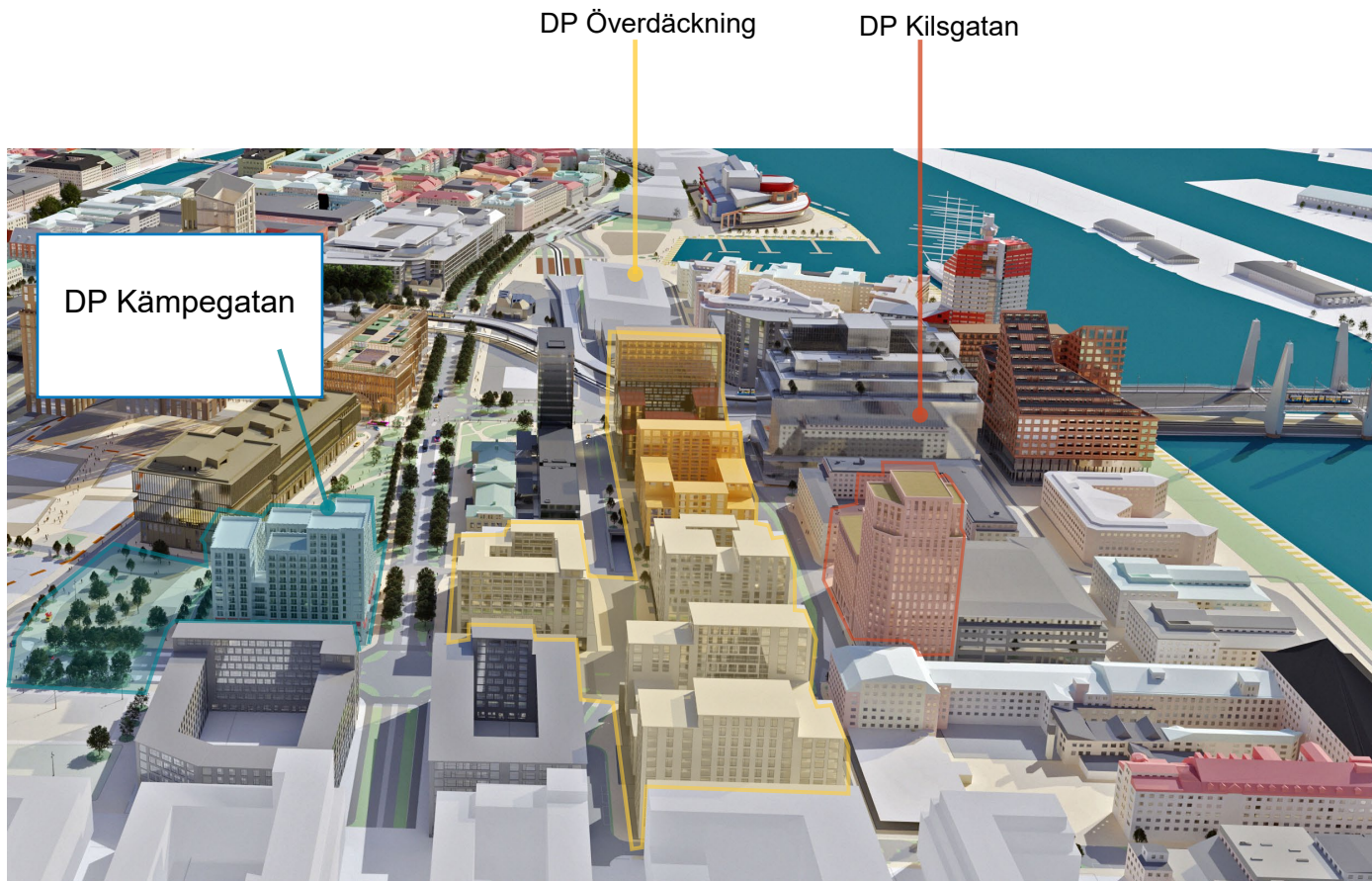
Den röda heldragna linjen visar planområdets ungefärliga placering



Plankarta



Illustration skiss WHAT arkitekter



Volymskiss från väster (GDA). Aktuellt planområde är markerat i grönt. Relevanta planer i närområdet är markerade i gult och rött.

Hållbar stad – öppen för världen



Göteborgs
Stad

Kämpegatan



Bild från Geodatas modell, vy från Kämpegatan



Topp

Mellandel

Sockel

Volym och fasad bild WHAT arkitekter

Detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Nyckeltal enligt riktlinjer

Uppnås nyckeltal vid samråd?

Uppnås nyckeltal vid granskning?



SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.	Nej	Nej
	Planen bedöms generera ett litet behov av skolplatser och förskoleplatser då kvarterets förutsättningar innebär att det sannolikt blir små bostäder, max 35 kvm. Studentbostäder fordrar ändå några förskoleplatser, vilka inte kommer tillgodoses inom planen. Brist på förskoleplatser kommer därmed fortsätta råda. Staden arbetar med att ordna fler förskoleplatser inom centrala staden. I arbetet med Centralenområdet har en förstudie gjorts gällande förskole- och skolbehov samt möjlig placering av dessa inom området.	Planen bedöms generera ett litet behov av skolplatser och förskoleplatser då kvarterets förutsättningar innebär att det sannolikt blir små bostäder, max 35 kvm. Studentbostäder fordrar ändå några förskoleplatser, vilka inte kommer tillgodoses inom planen. Brist på förskoleplatser kommer därmed fortsätta råda. Staden arbetar med att ordna fler förskoleplatser inom centrala staden. I arbetet med Centralenområdet har en förstudie gjorts gällande förskole- och skolbehov samt möjlig placering av dessa inom området.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm Källa: <i>Ramprogram för förskole- och skollokaler</i> , framtaget i samverkan mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Center för skolutveckling. Version 3, 2014.	Ej relevant	Ej relevant
	Ej relevant, se kommentar ovan.	Ej relevant, se kommentar ovan.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) Källa: <i>Ramprogram för förskole- och skollokaler</i> .	Ej relevant	Ej relevant
	Ej relevant, se kommentar ovan.	Ej relevant, se kommentar ovan.
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i innerstaden inkl. Älvstaden, utvidgad innerstad är 0,2-0,5 bilplatser per lägenhet och 0-5 resp. 0-13 bilplatser per 1000 kvm BTA kontor och handel. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning.Källa: <i>Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad</i> , antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.	Ja	Ja
PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> , antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10	Nej, inte i dagsläget.	Nej, inte i dagsläget.
	Efter utbyggnad av Bergslagsparken (ca 2027) kommer detaljplanen ha tillgång till en park, om Götaledens överdäckning utformas med hänsyn till att överbygga barriärer. Parken bedöms dock bli hårt belastad av samtliga detaljplaner i centralenområdet vilket kan påverka parkens attraktivitet. Fler parker behöver tillkomma för att uppfylla behovet av parker och grönytor av hög kvalitet och robusthet.	Efter utbyggnad av Bergslagsparken (ca 2027) kommer detaljplanen ha tillgång till en bostadsnära park, om Götaledens överdäckning utformas med hänsyn till att överbygga barriärer. Parken bedöms dock bli hårt belastad av samtliga detaljplaner i centralenområdet vilket kan påverka parkens attraktivitet. Fler parker behöver tillkomma för att uppfylla behovet av parker och grönytor av hög kvalitet och robusthet. Detaljplanen ska även bidra ekonomiskt till det nya parkstråket vid Gullbergsstrand.
PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> .	Ja	Ja
	Planområdet har tillgång till stadsdelsparken Trädgårdsföreningen inom 1000 m och kopplingarna för fotgängare kommer att förbättras i takt med stadsutvecklingen. Planområdet uppfyller således målvärdet för tillgång till stadsdelspark.	Planområdet har tillgång till stadsdelsparken Trädgårdsföreningen inom 1000 m och kopplingarna för fotgängare kommer att förbättras i takt med stadsutvecklingen. Planområdet uppfyller således målvärdet för tillgång till stadsdelspark.