

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-22

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2023-00632

(LIS diarienummer 0300/21)

Handläggare

Elin Tjørnevik

Telefon: 031-368 19 03

E-post: elin.tjernevik@stadsbyggnad.goteborg.se

## Utökat uppdrag för detaljplan för kommunal service, studentbostäder m.m. vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får, i tillägg till befintligt uppdrag, i uppdrag att utöka planområdet och studera markanvändningarna kommunal service i form av skola och förskola, studentbostäder, idrottsändamål och park.

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder, kontor och verksamheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt.

I samband med planstart har ett behov uppkommit om att även studera möjlighet för skola och förskola inom området. Befintlig förskola med tillfälligt bygglov behöver ersättas och behovet av skola i närområdet bedöms som stort. Behoven av att tillskapa kommunal service bedöms väga tyngre än att maximera bostadsexploatering i området.

Bedömningen är även att en möjlig utveckling av befintlig idrottsanläggning i områdets norra del bör studeras i samband med en utveckling för skoländamål. Tilläggen kräver att detaljplanens planområde utökas och, utöver mark längs Gibraltargatan, även omfattar mark mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins gata, norr om grönområdet Mossen.

Påverkan på natur behöver studeras grundligt i planarbetet.

Ärendet berör ett utökat uppdrag om att, i tillägg till befintligt uppdrag, ge i uppdrag utöka planområdet och studera markanvändningarna kommunal service i form av skola och förskola, studentbostäder, idrottsändamål och park.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent.

Projektet medför kostnader för skyfallshantering, allmän plats gata, cykelväg, park, byggnation av skola och förskola, idrottsanläggning och förskola, eventuella kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder m.m. Investering för byggnation av skola och förskola hanterar stadsfastighetsförvaltningen. Försäljning av mark för studentbostäder medför en intäkt. Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi medför ett underskott. Exploateringsförvaltningens motiv

till varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet bidrar till stadens mål om ny skola och förskola inom aktuellt område.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förvaltningen avser bemöta relevanta aspekter utifrån detta perspektiv i samband med beslut om samråd. Det är många miljöaspekter som kan komma att påverkas och bemötas i planarbetet, så som naturmiljön och naturvärden i Mossen grönområde, trafikbuller, luftmiljö, markmiljö m.m. Påverkan på natur behöver studeras grundligt i planarbetet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer tas fram under planarbetet.

### **Bedömning ur social dimension**

Förvaltningen avser bemöta relevanta aspekter utifrån detta perspektiv i samband med beslut om samråd. Preliminärt bedöms byggnation med aktiva bottenvåningar och bostäder ha positiv inverkan på stadslivet och upplevelsen av trygghet. Mossens grönområde är en viktig grön plats för många boende och verksamma i närområdet. Minimal påverkan på grönområdet är en viktig faktor i planarbetet.

### **Bilagor**

1. Planområde och markanvändning
2. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut; Protokoll BN 2020-12-15 §653
3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut; Protokoll BN 2017-11-28 §596

## Ärendet

Ärendet berör ett utökat uppdrag om att i tillägg till befintligt uppdrag ge i uppdrag att utöka planområdet och studera markanvändningarna kommunal service i form av skola och förskola, studentbostäder, idrottsändamål och park.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger i stadsdelen Krokslätt och omringar del av grönområdet Mossen. Inom området finns idag träningsanläggningen Fysiken, idrottsverksamhet, parkering, en tillfällig förskola och föreningslokaler. Planområdet omfattar dels mark både norr och söder om träningsanläggningen Fysiken längs med Gibraltargatan, dels mark mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins gata, norr om grönområdet Mossen.

Det utvidgade uppdraget innebär att utöka planområdet och studera möjligheten för kommunal service i form av skola och förskola, cirka 200–300 studentbostäder, idrottsändamål och park.

Förslaget överensstämmer delvis med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Det finns motstridigheter i fråga om ianspråktagande av mark med markanvändning park-, natur-, och rekreationsområden (idrott och rekreation). Översiktsplanen föreslår markanvändningen i området mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins Gata, norr om Mossen. Aktuell detaljplan avser pröva möjligheten att inom del av detta område studera möjligheten för en skola, vilket är en markanvändning som strider mot översiktsplanens intentioner.

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planområdet omfattas i program för Chalmers, Johanneberg, Mossen och Landala. I programmet föreslås att Gibraltargatan, i sträckningen längs med Mossens grönområde, omvandlas till en stadsgata. Bebyggelsemiljön utmed Gibraltargatan behöver ägnas extra uppmärksamhet i ett kommande detaljplanearbete. Det är enligt programmet viktigt att verksamheter, butiker och entréer i bottenvåningarna berikar gatans miljö så att det skapas ett aktivt och intressant stråk för gående och cyklister längs gatan. Det är också viktigt att det vid detta stråk finns en tydlig entréväg in till Mossens grönområde. I området mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins gata, norr om Mossen, föreslår planprogrammet idrottsverksamhet och parkmark. Nuvarande förslag förhåller sig i stort till planprogrammets intentioner. I programmet diskuteras dock inte behovet av förskola och grundskola inom området.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-4198, *detaljplan Krokslätt och Guldheden utbyggnad av Mossens idrottsanläggning vid Gibraltargatan*, anger kvartersmark för idrott för området längs Gibraltargatan. Genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplan akt 1480K-II-2696, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av*

stadsdelarna Johanneberg, Krokslätt och Landala, anger kvartersmark för idrott för området mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins gata. Genomförandetiden har gått ut.

### **Bakgrund om ärendet**

Fastighetskontoret tillsammans med tomträtthavaren Göteborgs Studenters Företagsgrupp (GFS) inkom år 2017 med en planansökan för bostäder, idrott/verksamheter och centrumutveckling vid Gibraltargatan. Ansökan om planbesked avsåg att genom detaljpaneläggning utreda förutsättningen för cirka 600 bostäder och en utökning av befintlig träningsanläggning (Fysiken).

I samband med planstart har ett behov uppkommit om att även studera möjlighet för skola och förskola inom området. Befintlig förskola med tillfälligt bygglov behöver ersättas och behovet av skola i närområdet bedöms som stort. Behoven av att tillskapa kommunal service bedöms väga tyngre än att maximera bostadsexploatering i området. Bedömningen är även att en möjlig utveckling av befintlig idrottsanläggning i områdets norra del bör studeras i samband med en utveckling för skoländamål.

Den fastighet som är upplåten med tomträtt till Göteborgs förenade studentkår (Krokslätt 186:1) består av idrottslokaler (Fysiken) samt grusytor som delvis används för upplag och parkering. Området söder om den tomträttsupplåtna marken, närmast fotbollsplanen, används för parkering. Markområdet direkt norr om Fysiken utgörs av parkeringsytor och föreningslokaler. Markområdet mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins gata utgörs av en tillfällig förskola, uppförd i paviljonger samt grusytor.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder, kontor och verksamheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt. Det utökade uppdraget avser nu ge uppdrag att utöka planområdet och även studera markanvändningarna kommunal service i form av skola och förskola, studentbostäder, idrottsändamål och park.

### **Ärendets handläggning**

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ingår i startplanen för 2021.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BN 2013-06-20 | att godkänna program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala                                                                                                                                                                                                                                  |
| BN 2020-12-15 | att godkänna startplan för år 2021 där ärendet Planbesked för bostäder och verksamheter vid Gibraltargatan (Krokslätt 186:1) inom stadsdelen Krokslätt ingick och därmed givit uppdrag att upprätta Detaljplan för bostäder, kontor och verksamheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt. |

Program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala, 0515/10 med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Förvaltningens samlade bedömning är att befintligt uppdrag behöver utökas med ett uppdrag att utöka planområdet och studera möjligheten för kommunal service i form av skola och förskola, studentbostäder, idrottsändamål och park.

Förvaltningen kommer under planarbetet göra en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Planområdet 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 uppdraget delvis strider mot stadsplaneanalysen för området. Stadsplaneanalysen förslår parkområde inom merparten av aktuellt planområde, medan det i planarbetet föreslås utreda kommunal service, studentbostäder m.m. inom området.

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Uppdraget avser pröva nybyggnation och förtätning i ett redan ianspråktaget markområde och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att frågor kopplat till utformning av exploateringen kommer vara viktiga under planarbetet.

Påverkan på natur behöver studeras grundligt i planarbetet.

Förvaltningen ska bedöma och beaktat barns bästa vid framtagande av planen med hjälp av social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys.

Planen bedöms inte generera något behov av vare sig skolplatser eller förskoleplatser. Däremot finns det ett behov av både skolplatser och förskoleplatser inom närområdet.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan