

Granskning av detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Planbesked	Uppdrag 2017-11-28 2018-11-27	Program	Samråd 2023-01-31	Granskning 2023-11-27	Antagande/Tillstyrkande	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
------------	-------------------------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Handläggare
Elisabeth Skogelind/Robin
Sjöström
Dnr 2023-00085

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

- Bevarande av befintlig byggnad på Kilsgatan 10/Gullbergsvass 5:27
- Centrumverksamhet, ca 20 000 tillkommande m2 BTA
- Möjliggör för bostäder, smålägenheter
- Sökande: Skanska Fastigheter

Viktiga frågor

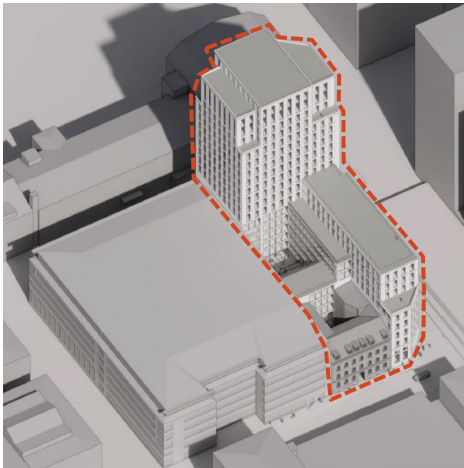
- Kulturmiljö
- Volym- och gestaltning
- Dagsljus
- Högsta högvatten och skyfall kopplat till risk - säker utrymning

Viktigaste synpunkterna under samråd:

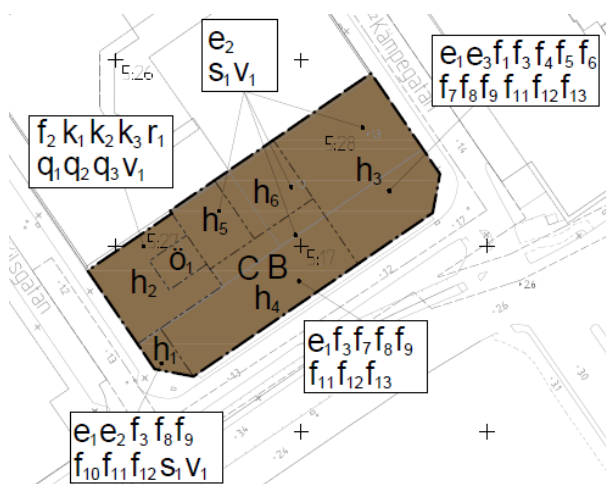
- Framkomlighet vid händelse av kraftigt skyfall och höga vattenflöden.
- Geoteknik kopplat till påverkan av riksintresse för E45 (Gullbergstunneln).
- Yrkande i Stadsbyggnadsnämnden

Viktigaste frågorna efter samråd

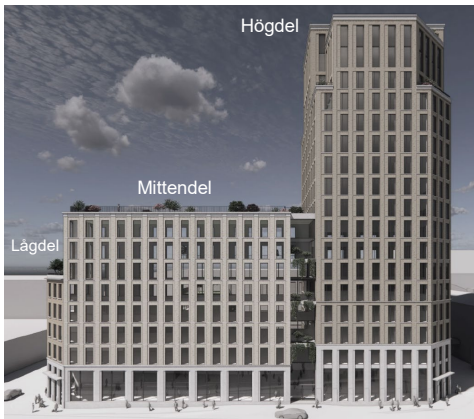
- Flertalet utformningsbestämmelser har införts för bebyggelsens form och utformning, för att bryta ner bebyggelsens skala och volym och säkerställa anpassning till närområdet, bidra till ett levande gatuplan, samt fört att sträva mot den klassiska kvartersstadens gestaltningsprinciper vad det gäller fasadarkitektur.
- Byggnadens högdal har höjts med cirka två våningar.
- Förbättrad boendemiljö ur ett barnperspektiv har inte kunnat tillgodoses
- Grundläggning och risk för omgivningspåverkan kopplat till Gullbergstunnelns konstruktion har utretts
- Tillmötesgår inte Länsstyrelsen gällande framkomlighet och planeringsnivåer. Detaljplanen fortsätter hävdar TTÖPens planeringsnivåer för den centrala staden.
- Kilsgatan 10, undantag från riktlinjerna i TTÖP, Riskminimerade åtgärder för byggnaden föreslås.



Volymförslag, vy mot öster. Planområdet är markerat med rödstreckad linje.



Plankarta



Gestaltningförslag av byggnadens tre delar, vy från söder

Bef. Byggnad Kilsgatan 10



Gestaltningförslag av lågdal i mötet mot befintliga Kilsgatan 10.



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



Bild från Geodatas modell, vy från Hisingsbron



Bild från Geodatas modell, Vy från Kämpegatan norrut



Bild från Geodatas modell, Vy från Kämpegatan söderut

Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan 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.	Ej relevant	
	Endast mindre bostäder möjliggörs i detaljplanen och planen bedöms därför inte ge upphov till något behov av skola/förskola. Detaljplanen möjliggör endast för små bostäder som en följd av avsaknad av kommunal service som skola/förskola i närområdet samt begränsade möjligheter att tillskapa friytor inom planområdet.	
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, 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, 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	
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.	
	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. Utpäskad Kajpark i centralenområdet ligger närmre och bedöms ha en bättre tillgänglighet till detaljplanen. Aktuell detaljplan bör bidra till att realisera Kajparken för att på ett tydligt sätt uppfylla målvärdet för bostadsnära park.	
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	
	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.	