

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-28

SBN 2024-04-23

Diarienummer SBF-2023-00494

(LIS diarienummer 1010/22)

Handläggare

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt.

Sammanfattning

Planområdet ligger inom stadsdelen Krokslätt väster om Mölndalsvägen och strax norr om kommungränsen mot Mölndal. Det omfattar två privata fastigheter, omgivande gator och stråk samt spårvägens vändslinga vid Lana.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt omvandling av området från industri och verksamhet till blandstad och ett område av innerstadskaraktär i linje med översiktsplanen. En hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer ska säkerställas, i linje med inriktningar om klassisk kvartersstad i översiktsplanen och stadens budget. Syftet är också att skapa tydliga och tillgängliga gator och stråk inom planområdet. Samt ge vändslingan vid Lana en ändamålsenlig reglering som torg med bibehållen kollektivtrafikfunktion samt stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivningen.

Planförslaget innebär att befintliga kontorsbyggnader föreslås rivas och ersättas med ett kringbyggt kvarter med bostäder i mellan sex och 17 våningar, där översta våningen är en vindsvåning respektive indragen takvåning. Kvarteret får lokaler i delar av bottenvåningen och garage under mark. Bebyggelsen omfattar drygt 27 000 kvadratmeter BTA varav merparten är bostäder och minst 300 kvadratmeter BTA är lokaler. Cirka 300 bostäder tillskapas.

Bebyggelsen placeras med förgårdsmark i alla väderstreck, men bidrar till att definiera de omkringliggande gaturummen och torget. Skalan trappas ner från det öppna stadsrummet vid Mölndalsvägen mot det mer intima vid Ebbe Lieberathsgatan. Bebyggelsen placering och utformning har anpassats till stadsbilden samt i syfte att minimera påverkan på omgivningen. Planförslaget förändrar utsikten för de närbelägna fastigheterna och innebär viss försämring vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan. Detta är en

konsekvens av att området fortsätter att utvecklas och förtätas i enlighet med stadens intentioner för området.

Antagande av denna detaljplan är beroende av att man har hittat en lösning för kommunal service i pågående detaljplaner i närområdet. Inga skolor eller förskolor bedöms kunna tillskapas inom ramen för det aktuella planarbetet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi kommer att gå i princip plus minus noll.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget innebär förtätning av området i linje med översiktsplanen och den pågående omvandlingen i närområdet. Det innebär en relativt hög exploatering i ett centralt läge nära kollektivtrafik och god tillgång till service. Höjning av skala innebär en viss försämring av tillgång till dagsljus främst i de lägre våningsplanen i de nyligen uppförda bostadshusen norr om och väster om planområdet. Planförslaget har anpassats i läge och skala för att skapa så goda ljusförhållanden som möjlig och den försämring som uppstår bedöms som acceptabel.

Planområdet är bullerutsatt och de stora bullerkällorna i form av motorväg, järnväg samt Mölndalsvägen ligger öster om planområdet. Riktvärden för buller bedöms kunna klaras i de mest utsatta lägena då det finns tillgång till en tyst innegård samt genom smålägenheter.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 tre miljömål *Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll och Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas försiktigt positivt då planförslaget möjliggör fortsatt omvandling av området med nya bostäder i ett centralt läge nära kollektivtrafik, de gröna värdena stärks inom det idag huvudsakligen hårdgjorda området och planen bidrar till utveckling av bostadsnära park i en pågående detaljplan i närområdet.

Planförslaget påverkar inte miljökvalitetsnormer för vatten och luft negativt.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen ger vissa positiva sociala konsekvenser för fortsatt omvandling av området längs med Mölndalsån genom att bostäder med inslag av verksamheter i gatuplan tillkommer inom ett kvarter som tidigare enbart innehållit verksamheter. Tillsammans med pågående och nyligen avslutade projekt i närområdet bidrar den till en ökad stadsmässighet och sammanhållen stad med fler boende samt bättre underlag för verksamheter både i närmiljön och stadsdelen i stort. Genom att tydligare stråk skapas runt kvarteret och inom det föreslagna torget vid vändslungan ökar tryggheten och orienterbarheten i området. I närområdet finns god tillgång till service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral, gym med mera. Förtätning med bostäder i närområdet och i stadsdelen i stort innebär samtidigt ett ökat tryck på kommunal service.

I stadsdelen råder generellt brist på skolor och förskolor. I denna fråga är planen beroende av att skol- och förskoleplatser tillskapas inom andra detaljplanearbeten som pågår i närområdet, främst det pågående planarbetet för området väster om Ebbe Lieberathsgatan.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget bidrar till säkrare och tydligare gångvägar i området och bidrar därmed till förbättrad säkerhet, inte minst för skolbarn som passerar på väg mellan spårvagnshållplatsen öster om planområdet och de olika skolor som finns väster om Ebbe Lieberathsgatan. Möjlighet till lek och utevistelse tillkommer på bostadsgården.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Illustrationsbilaga
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

7. Bullerutredning trafikbuller
8. Dagvatten- och skyfallsutredning
9. Dagsljus- och solljusstudie
10. Luftutredning
11. Mobilitets- och parkeringsutredning
12. PM Trafik- och utformningsförslag

Ärendet

Ärendet berör samrådsbeslut för detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger inom stadsdelen Krokslätt väster om Mölndalsvägen och strax norr om kommungränsen mot Mölndal. Området ligger cirka fyra kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar fastigheterna Krokslätt 34:18 och Krokslätt 34:10 samt spårvägens vändslinga vid Lana på Krokslätt 34:12. Planområdet omfattar också Katrinedalsgatan, den sydligaste delen av Ebbe Lieberathsgatan samt, i norra delen av planområdet, ett allmänt gångstråk och del av en kvartersgata på privat fastighet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av service och urbana verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt omvandling av området från industri och verksamhet till blandstad och ett område av innerstadskaraktär i linje med översiktsplanen. Syftet är också att skapa tydliga och tillgängliga gator och stråk inom planområdet. Vändslingan vid Lana får en ändamålsenlig reglering som torg, en mötesplats i staden med bibehållen kollektivtrafikfunktion samt stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivningen. Vidare är syfte med detaljplanen att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer för den nya bebyggelsen samt tillgodose att funktioner och värden i befintlig bebyggelse, ljusförhållanden och stadsbild kan bestå.

Planförslaget innebär att befintliga kontorsbyggnader inom Krokslätt 34:18 och Krokslätt 34:10 föreslås rivas och ersättas med ett kringbyggt kvarter med bostäder i mellan sex och 17 våningar, där översta våningen är en vindsvåning respektive indragen takvåning. Kvarteret har lokaler i bottenvåningen och garage under mark. Bebyggelsen placeras med förgårdsmark i alla väderstreck, men bidrar till att definiera de omkringliggande gaturummen och torget. Bebyggelsen omfattar drygt 27 000 kvadratmeter BTA varav merparten är bostäder och minst 300 kvadratmeter BTA är lokaler. Cirka 300 bostäder tillskapas.

Det allmänna gångstråket i norra delen av planområdet flyttas något söderut för att skapa en orienterbar och trygg koppling mellan Ebbe Lieberathsgatan och gång- och cykelstråket längs Mölndalsvägen samt kollektivtrafikhållplatser i vändslingan och på Mölndalsvägen. Vändslingan och dess omgivande mark planläggs som allmän plats torg för att säkerställa platsens kollektivtrafikfunktion, allmänhetens tillgång till platsen och möjliggöra för anläggning av torgfunktioner och fortsatt utveckling av platsen. Ebbe Lieberathsgatan byggs om med samma sektion som nyligen byggts ut längs gatans norra del. Katrinedalsgatan anläggs med angöringsplatser och möjlighet till gatuträd mot den nya bebyggelsen. Den södra delen av gatan ligger i Mölndal.

Det föreslagna kringbyggda bostadskvarteret anpassas till de olika stadsrummen det möter. Mot vändslingan och Mölndalsvägen föreslås bebyggelse i nio våningar samt en hög byggnad om 17 våningar i hörnet mot Katrinedalsgatan. Här möter kvarteret ett stort öppet stadsrum mot Mölndalsvägen och Mölndalsån, vilket tål en högre exploatering. Samtidigt föreslås skalan brytas ned genom medveten gestaltning, med en tydlig detaljrik

sockel om två till tre våningar samt ett välgestaltat övre avslut. Detta är viktigt då fasaderna här utgör väggar till torget vid vändslungan där platser för vistelse och kollektivtrafikhållplatser möjliggörs. Höghuset får ett omsorgsfullt övre avslut samt en indragen sista takvåning. Mot Ebbe Lieberathsgatan trappas bebyggelsen stegvis ned till sex våningar, där den överstavåningen är en vindsvåning, och anpassas till det mer intima gaturummet samt till dagsljusförhållanden i nya och befintliga bostäder. Ett brutet tak med jämnt fördelade takkupor och gemensamma övergripande gestaltungsprinciper bidrar till kvarterets sammanhållna uttryck samtidigt som distinkta variationer i detaljer och material särskiljer de olika trapphusenheterna. Förgårdsmark möjliggör för mindre platsbildningar vid lokaler i hörnlägen samt för grönska och entréfunktioner. En grön och trygg bostadsgård samt en gemensam takterrass bidrar till boendekvaliteterna.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, samt en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mölndalsåns dalgång som har tagits fram gemensamt av Göteborgs Stad och Mölndals stad, antagen 2016.

I planeringsstrategi och uppföljning av översiktsplanen, som har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26, bedöms FÖP för Mölndalsåns dalgång vara delvis aktuell men det finns även delar som är inaktuella eller inte längre relevanta eftersom stora delar av planförslaget har genomförts. Det finns också behov av att uppdatera markanvändningskartan i översiktsplanen för att den ska stämma bättre överens med ambitionen i fördjupningen samt den utveckling som skett inom geografin sedan fördjupningen antogs. Planområdet som helhet bör i en inarbetning i översiktsplanen beskrivas som kompletteringsområde, då en viss grad av förtätning fortfarande bedöms möjlig, särskilt objekt som pekats ut på lång sikt i fördjupningen och som ännu inte genomförts.

För större delen av området (Krokslätt 34:10, 34:18 och del av 34:12) gäller stadsplan akt 1480K-II-2679 som vann laga kraft 1949-01-04 och anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För Krokslätt 708:511 och 34:11 gäller detaljplan akt 1480K-2-5347 som vann laga kraft 2016-06-21 och i berörda delar anger Lokalgata och Gångväg. Genomförandetiden har gått ut.

Inom planområdet finns två fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare tomtindelningar: 1480K-III-4899 och 1480K-III-7209. Båda tomtindelningarna upphör i sin helhet att gälla då planen vinner laga kraft.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för kvartersmark samt allmänt plats gata och torg.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-12-14 att godkänna startplan för år 2022 där detaljplanen ingår som Planbesked för bostäder och verksamheter vid Ebbe Lieberathsgatan (Krokslätt 34:10) inom stadsdelen Krokslätt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 § ska fattas efter genomfört undersökningssamråd som sker i plansamråd.

Förvaltningen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförfordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Planområdet är beläget i ett område längs Mölndalsåns dalgång som under de senaste åren har omvandlats från ett verksamhetsområde till ett område med blandad bebyggelse av relativt hög skala och brokig gestaltning. Inom planområdet möjliggörs en hög skala i linje med tidigare exploateringar och med stöd i den fördjupade översiktsplanens rekommendation kring bebyggelse av innerstadskaraktär. Läget för den högre byggnaden, intill den utpekade platsbildningen vid vändslingan och det öppnas stadsrummet vid Mölndalsvägen och Mölndalsån, bedöms som tåligt för hög exploatering. Skalan hålls lägre mot Ebbe Lieberathsgatan och dess tvärgator. Den höga exploateringen och skalan ställer krav på en god helhetsverkan och en hög kvalitet i gestaltningen, där fasaderna ska ha en tydlig och detaljrik sockel och ett välgestaltat takavslut.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen som ges i Göteborgs Stads budget och översiktsplan om att i första hand möjliggöra för kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenplan samt i nära anslutning till kollektivtrafik. Det föreslagna bostadskvarteret föreslås utformas enligt klassiska principer och ges en hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer.

Ny bebyggelse inom planområdet innebär att ett antal lägenheter inom angränsande kvarter får sämre dagsljusvärden än de redan har i de nedre våningarna mot gården. En avvägning har gjorts mellan dagsljuspåverkan och stadsutveckling med exploatering av bostäder i ett läge som är utpekat för detta i översiktsplanen. För att begränsa påverkan på omkringliggande bebyggelse har den föreslagna bebyggelsen inom planområdet dragits in från Ebbe Lieberathsgatan samt från kvartersgatan i norr. Bebyggelsen begränsas också i höjd. På byggnaden inom Krokslätt 34:19 föreslås åtgärder i form av att fler fönster sätts in för att öka dagsljusinflödet i några av de påverkade bostäderna och därigenom kompensera för försämrade dagsljusvärden vid fasad. Den nya bebyggelsen föreslås också få en ljus färgsättning för att bidra till bättre dagsljusförhållanden för kvarteret samt omgivande bebyggelse.

Det råder brist på tillgängliga park- och grönytor, samt lekmiljöer för barn i närområdet. För att kunna exploatera planområdet med ett bostadskvarter krävs att en kommunal park med lekplats anläggs i närområdet. Planering för detta pågår i ett närliggande planområde. Det bedöms dock inte finnas möjlighet att bygga någon större park i området. På grund av bristen på allmänna parker ställs också högre krav på kvarterets innergård. Gården är underbyggd med garage men ska vara planterbar med grönska och träd.

Spårvägens vändslinga, kollektivtrafikytor och möjlighet till kiosk bevaras och tillsammans med marken som idag upplåts för markparkering upprustas med tydligare stråk och nya vistelseytor. Möjligheten att tillföra trädplantering på torget begränsas delvis av underjordisk infrastruktur. Med den föreslagna upprustningen av gator och stråk förbättras trafiksäkerheten sammantaget för oskyddade trafikanter inte minst längs det norra gångstråket som används av skolbarn.

Planförslaget har utformats med hänsyn till bullersituationen. Genom att bebyggelsen utformas som ett slutet kvarter finns goda möjligheter att uppfylla riktlinjerna för trafikbuller genom att planera för genomgående lägenheter eller mindre lägenheter under 35 m² i de utsatta lägena. Mindre avvikelser kan förekomma. Dessa kan delvis hanteras genom tekniska åtgärder på fasaderna såsom balkonger som placeras för att skärma buller eller smörjning av rälsen inom spårvagnsvändslingan för att minska risken för kurvskrik.

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 planförslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys för området, då bebyggelsen bildar ett kvarter och befintliga stråk samt platsbildningen vid spårvägens vändslinga upprätthålls.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Planförslaget bidrar till säkrare och tydligare gångvägar i området och bidrar därmed till förbättrad säkerhet, inte minst för skolbarn som passerar på väg mellan spårvagnshållplatsen öster om planområdet och de olika skolor som finns väster om Ebbe Lieberathsgatan. Möjlighet till lek och utevistelse tillkommer på bostadsgården.

Planen bedöms generera ett behov av upp till 60 skolplatser och upp till 42 förskoleplatser. Skola och förskola bedöms inte rymmas inom planområdet. För att bostadsexploatering ska kunna tillåtas inom detaljplanen är den beroende av att förskola, skola samt kommunal park och lekmöjligheter tillkommer i pågående detaljplaner i närområdet, bland annat för området väster om Ebbe Lieberathsgatan. Inga skolor eller förskolor bedöms kunna tillskapas inom ramen för det aktuella planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef detaljplan