

Detaljplan för Bostäder m.m. vid nedre delen av Ärlegatan



Koncept 2017-10-02

**Granskningshandling
november 2017**

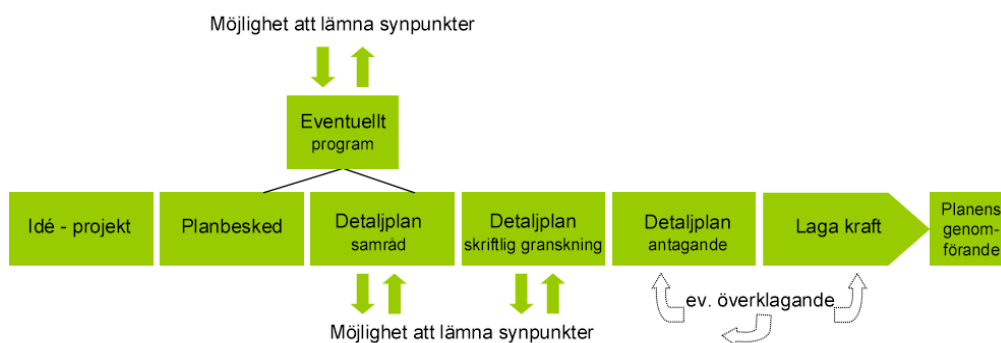


Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Stefan Rosén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 04

Lena Melvindotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Granskningstid: 8 november – 28 november 2017



Göteborgs Stad

Planhandling (2 - xxxx)

Datum: 2017- *Koncept 2017-10-02*

Diarienummer SBK: 0378/12
Handläggare SBK: Stefan Rosén
Tel: 031-368 18 04
stefan.rosen@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1715/17
Handläggare FK: Lena Melvinsdotter
Tel: 031- 368 10 92
lena.melvinsdotter@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder m.m. vid nedre delen av Ärlegatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta och illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Social konsekvensanalys, Norconsult AB, 2014-04-29

Utredningar:

- PM Geoteknik, SWECO, 2013-01-18, inklusive Bergteknisk utredning, radonundersökning, Bergab, 2012-12-19.
- Bergtekniskt utlåtande, ÅF, 2017-05-17
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2014-02-11
- Trafikförslag och parkeringsutredning, Atkins, 2014-02-12
- Översiktlig naturvärdesinventering, Park- och naturförvaltningen
- Solstudier, Studio Ekberg 2017-09-04
- Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag, SBK Göteborg 2010

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	3
<i>Planförhållanden</i>	4
<i>Gråberget idag, inventering utifrån sociala aspekter</i>	5
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	6
<i>Befintlig bebyggelse, kulturhistoria och fornlämningar</i>	7
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Service</i>	9
<i>Natur, fritid och rekreation</i>	10
<i>Teknik</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Trafik och parkering</i>	19
<i>Service</i>	20
<i>Friytor</i>	20
<i>Sociala aspekter</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Kompensationsåtgärd</i>	28
<i>Fastighetsindelning</i>	28
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	29
<i>Avtal</i>	29
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet</i>	30
<i>Sociala konsekvenser</i>	30
<i>Miljökonsekvenser</i>	31
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	33
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Den så kallade Ärlegården får ett nytt användningsområde. Åtgärder genomförs på bland annat Ärlegatan för att öka tillgängligheten för fotgängare.

Som grund för detaljplanearbetet finns ett planprogram för Gråberget, vilket antecknades 2012.



Flygfoto över området med Ärlegatan som förbinder Gråberget med Mariaplan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att flerfamiljshus uppförs i form av lamellhus med totalt cirka 40 lägenheter. Byggnaderna kan uppföras i fyra till fem våningar med inredd vind. Garage kan anordnas under byggnaden längst söderut. Ärlegatan får ett tillskott med lokaler som kan ge liv och aktivitet mot gatan. Hänsyn har tagits till de utsiktsplatser som finns på berget vid lokaliseringen av byggrätter.

Ärlegården får en breddad användning som samlingslokal. Här kan verksamheter som utgår från service och kontor inrymmas.

Kvarteretsmarken för bostäder är markanvisad till Skeppsviken Fastighets AB av fastighetsnämnden. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



Föreslagen bebyggelse (Studio Ekberg).

Överväganden och konsekvenser

Göteborg behöver fler bostäder. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar.

Inom aktuellt område finns mark som har en potential att förtätas. På så sätt kan utbyggnaden bidra till att svara upp mot behovet av bostäder. Parkeringsplatserna som finns inom området idag får nya lägen på Gråberget.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Karta över centrala Göteborg med Gråberget markerat



Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Göteborg behöver fler bostäder. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder, breddad och fortsatt användning av den så kallade Ärlegården samt att möjliggöra viss förändring av Ärlegatan i form av breddad trottoar och längsgående parkering.

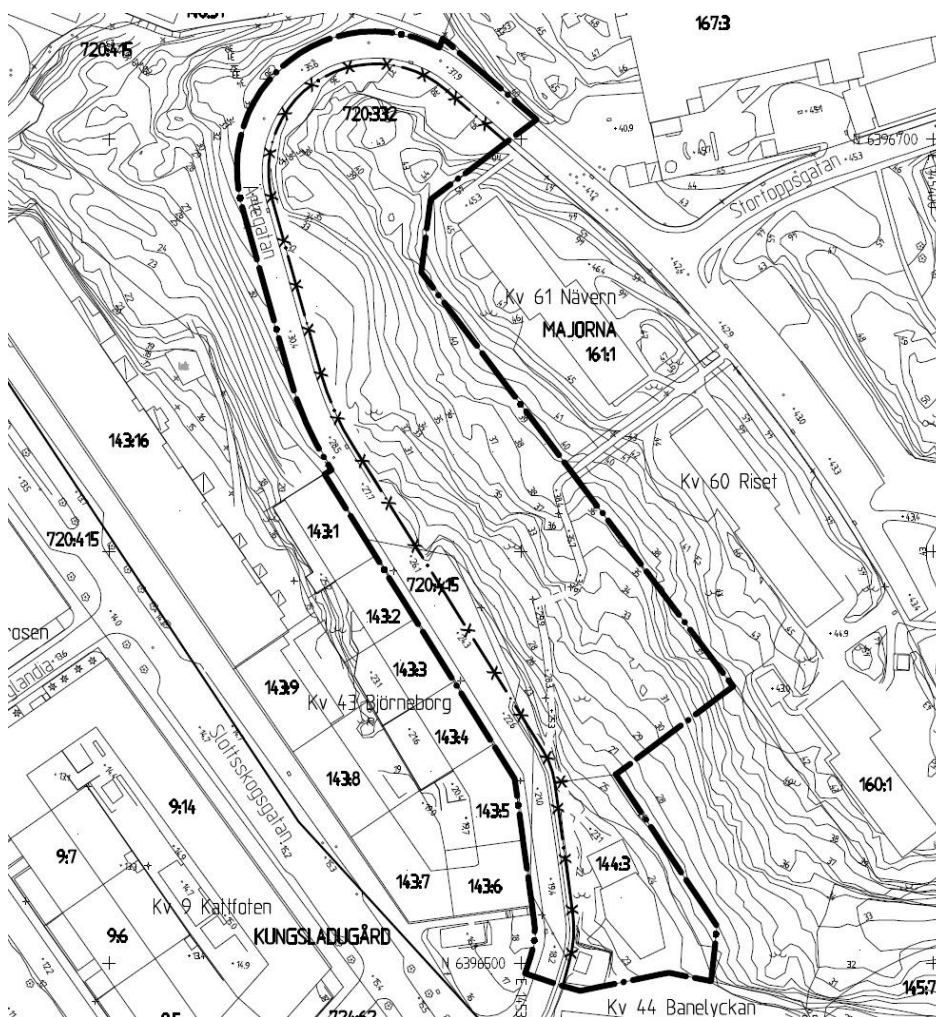
Mål från Göteborgs stads budget är bland annat att öka integrationen och att göteborgarnas bostadsbehov ska mötas. Barn lyfts särskilt fram på så sätt att barn ska få en bättre fysisk miljö. Denna detaljplan ska bidra till att uppfylla dessa mål.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på Gråberget i Majorna, cirka tre kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar totalt cirka 1,5 hektar och marken ägs idag av Göteborgs Stad. Området ligger i slutningen vid den nedre delen av Ärlegatan och avgränsas av naturmark i norr och öster och av privata bostadsfastigheter i väster och söder. Även Ärlegården ingår i planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger mark inom planområdet. Kommunen hyr ut byggnaden inom Majorna 144:3 till Danscentrum Väst. Kommunen arrenderar ut ett mindre område av Majorna 144:3 till Göteborg Energi Nät AB. Kvartersmarken för bostäder är markanvisad till Skeppsviken Fastighets AB av fastighetsnämnden.



Grundkarta med planområdet markerat.

Planförhållanden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan redovisas planområdet som *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. *Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.*

Enligt översiktsplanen ska inriktningen för Gråberget vara att utveckla området genom kompletteringsbebyggelse bestående av en blandning av arbetsplatser och bostäder av olika slag. Lokala torg och mötesplatser som är viktiga för stadsdelens identitet ska utvecklas genom upprustning och kompletteringsbebyggelse. Byggnation ska ske i anslutning till befintlig eller planerad kollektivtrafik. Möjligheterna att gå och cykla inom området ska förbättras och bättre kopplingar ska skapas till centrum och centrala förnyelseområden.

Detaljplan

För området gäller detaljplanerna FII-2665, FII3065 och F3263. Planernas genomförandetid har gått ut.

Planområdet berörs av fastighetsplan med tomtindelning, 1480K-III-4655.

Planarbete har pågått parallellt för fler områden på Gråberget. En detaljplan för bostäder vid Ärlegatans övre del har vunnit laga kraft. En detaljplan för bostäder och centrumverksamheter vid Kabelgatan/Stortoppsgatan har vunnit laga kraft.

Program

2012 antecknades planprogrammet för Gråberget. Syftet med programmet var att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse på Gråberget. Totalt nio områden pekades ut som lämpliga för bebyggelse. Denna detaljplan omfattar område 3 enligt programmet.



Del av programkartan. Aktuellt planområde är område 3.

Programmets idé är att komplettera Gråberget med cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler. I första hand ianspråk tas mark som redan är bebyggd. I programmet konstateras att allmänna platser bör upprustas, såsom parkområdet vid reservoaren och gångvägar upp till berget. Bebyggelsen förläggs i huvudsak längs befintliga gator, vilket ska bidra till att öka upplevelsen av trygghet i mer ödsliga lägen. Området kompletteras med bostadstyper som saknas idag, vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen. Gråbergets tidstypiska bebyggelsestruktur bevaras med grönstråket runt berget och den sammanhållna siluetten. Planområdet motsvarar område 3 enligt programmet. I programmet föreslås det aktuella planområdet bebyggas med cirka 30 bostäder.

Gråberget idag, inventering utifrån sociala aspekter

Gråberget har en stark kulturhistorisk karaktär med bebyggelse uppförd i en tidstypisk struktur och med en sammanhållen taksiluet som ses från håll. På Gråberget finns framför allt mindre bostäder i bostadsrättsform. Gråberget ligger som en avskild oas med få vägar som leder dit och få aktiviteter som lockar besökare från andra områden.

Att det bor få människor på Gråberget och att där finns få lokaler för aktivitet och arbetsplatser leder till att det kan vara få människor i rörelse i området. Grönskan och utsikter är värdefullt för lek och vistelse. Det finns tillgänglighetsproblem på flera gångstigar och trappor. Många bostäder saknar hiss. Vid övre delen av Ärlegatan finns en lekplats. Vid nedre delen av Ärlegatan finns ett naturområde där kojbygge förekommer. En mer utförlig beskrivning av inventering utifrån sociala aspekter finns i den sociala konsekvensanalysen samt naturinventeringen som hör till planen.



Flygfoto över planområdet med Ärlegatan som förbinder Gråberget med Mariaplan. Planområdet ungefärligt markerat.

Mark, vegetation och fauna

Marken innehåller ett mindre område med parkeringsplatser, men är till största delen brant med berg i dagen samt vegetation. Geotekniska utredningar (SWEKO 2013-01-18, Bergab 2012-12-19) anger tillfredsställande stabilitetsförhållanden, normalradonmark samt att det finns sprickbilder som behöver tas hänsyn till vid exploatering.

En översiktlig naturinventering av området har gjorts av park- och naturförvaltningen under våren 2013. Inom området finns inga lagskyddade eller rödlistade arter. Området består av en västvänd bergssluttning med unga uppväxande träd. Det är mest oxel och rönn i branten, men även lite alm, ek och lönn. Naturvärdet är måttligt men platsen innehåller bra miljöer för småfåglar. I norra delen av planområdet finns ganska grova träd i ett område vid Ärlegatan. Söder om planområdet finns grova ekar. Vid platsbesök 2017 konstaterade Park- och naturförvaltningen att det inte finns några skyddsvärda träd inom planområdet.



Årlegatan norrut med befintlig grönska, parkering och trappor upp till



Naturområdet vid planområdet med Mariaplan i bakgrunden

Befintlig bebyggelse, kulturhistoria och fornlämningar

Bebyggelsen på Gråberget är uppförd enligt intentionerna i stadsplanen från 1947, där relationen mellan bebyggelse och naturmark varit viktig, liksom bebyggelsens höjd som medvetet trappas beroende på läget på berget. Bebyggelsen består i huvudsak av lamellhus och punkthus, med tak i form av sadeltak. Lamellhusen i området har en enhetlig höjd med 3-4 våningar och är placerade med långsidan längs gatan.

Befintlig bebyggelse vid övre delen av Årlegatan är uppförd omkring 1950 och består av lamellhus som är indragna från gatan. Husen har tegelfasad och de har förskjutningar av fasadlivet som ger en visuell indelning av fasaderna. Husen har sadeltak med cirka 30 graders taklutning. De är tilläggsisolerade och har ljus rosa och gult fasadtegel. Byggnaderna har i och med tilläggsisoleringen genomgått stora gestaltningsmässiga förändringar där den ursprungliga arkitekturens enkla lätthet delvis har försvunnit. Bebyggelsens struktur och volym finns dock bevarad. Bostäderna har vidsträckt utsikt åt väster och söder.



Lamellhusen vid övre delen av Ärlegatan, sett från öster

Befintlig bebyggelse vid nedre delen av Ärlegatan är byggd i mitten av 1930-talet och utgörs av kvartersbebyggelse som är sluten mot gatan. Bebyggelsen består av landshövdingehus samt stenhus med enkel funktionalistisk gestaltning. Husen är 3-4 våningar höga, är placerade i fastighetsgräns mot gatan och har entréer direkt mot trottoaren. Bebyggelsen är indelad i mindre fastigheter med viss variation i fasadutformningen. Husen är trappade efter gatans lutning och de har sadeltak med cirka 35-40 graders taklutning. Husen har i princip inga utstickande delar som balkonger, burspråk eller takkupor mot gatan. Fasadmateriäl är puts eller skivmaterial i vita, grå, beige och gröna nyanser. Flera av husen har tilläggsisolerats vilket delvis har förändrat det ursprungliga uttrycket. I bottenvåningarna fanns ursprungligen ett inslag av butikslokaler men dessa har senare försvunnit. Flertalet bostäder är genomgående lägenheter. Bostäderna har utblickar mot grönområdet vid Ärlegatan och de högst belägna fastigheterna har även utsikt åt väster.

Längst ner vid gatan ligger även den så kallade Ärlegården vilket är en liten tidstypisk solitärbyggnad i en våning byggd på 1950-talet. Fasaden består av liggande gulmålad träpanel och taket är ett sadeltak likt den övriga bebyggelsen.

På Gråberget finns utpekade miljöer i kommunens bevarandeprogram, bland andra den före detta vattenreservoaren. En stor del av Kungsladugård är riksintresse för kulturmiljövården. Kvarteren norr om Mariaplan och Slottsskogsgatan, inklusive det aktuella planområdet vid Ärlegatans nedre del, ligger dock inte inom något bevarandeområde eller riksintresseområde. För karta se *Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag*.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ett antikvariskt planeringsunderlag för Gråberget togs fram i samband med planprogrammet och finns med som en bilaga till detaljplanen. För fördjupning se *Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag*.



Ärlegården vid Gråbergets fot är en nätt och tidstypisk byggnad.



Längs nedre delen av Ärlegatan kantas gatan av slutna kvartersbebyggelse.

Trafik och parkering

På grund av de stora nivåskillnaderna är Gråberget svårtillgängligt för fotgängare och cyklister. De befintliga förbindelserna består av trappor och gångvägar genom naturområdena, och flera av dessa kan kvällstid upplevas som otrygga. Det finns inga separata cykelbanor och trottoarerna är delvis mycket smala.

Med bil nås Gråberget via Ärlegatan eller Kabelgatan. Ärlegatan är smal och har en kraftig kurva i norr. Ärlegatan har en del genomfartstrafik i form av boende som passerar samt transporter till och från äldreboendet och andra verksamheter på Gråberget.

Parkeringen i området sker främst på gatumark samt på några samlade parkeringsplatser och garage inom kommunens mark. Parkeringssituationen upplevs av flera boende som ansträngd och det finns önskemål om fler platser. Antalet tillgängliga parkeringsplatser uppfyller dock kommunens parkeringsnorm för befintliga bostäder. Befintliga parkeringar inom planområdet behöver ersättas när dessa tas i anspråk i samband med att området ska bebyggas.

En parkeringsutredning (*Trafikförslag och parkeringsutredning, Trafikkontoret 2014-02-12*) visar på befintlig situation, behov och åtgärder. Inom planområdet finns 26 befintliga parkeringsplatser. Alla platser som försvinner till följd av planläggningen ska ersättas.

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns vid Mariaplan, cirka 200 meter bort. Uppe på Gråberget finns busshållplats. Det finns även en Flexlinje genom området vilket underlättar framförallt för äldre som på så sätt kan beställa resan i förväg och bli hämtas av ett mindre fordon. Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms vara ganska god enligt trafikkontorets bedömning.

Service

På Gråberget finns idag flera kommunala och kooperativa förskolor. I Program för Gråberget pekas möjliga platser för nya förskolor ut. I stadsdelen finns tre grundskolor, Karl Johanskolan (F-6), Sannaskolan (F-9) och Kungsladugårdsskolan (F-6).

På äldreboendet (Senior Center) på Stortoppsgatan finns många boende och där bedrivs vård för äldre med omfattande behov av medicinsk omvårdnad.

Planområdet ligger nära Mariaplan där det finns butiker, mataffär, restauranger och annan service. Serviceutbudet i området som stort är mycket bra. På Gråberget är dock serviceutbudet begränsat, ett fåtal butikslokaler finns längs Stortoppsgatan och Kabelgatan.

Natur, fritid och rekreation

Gråberget är starkt kuperat med många grönområden och fina utsiktslägen. Vissa delar av grönområdena på Gråberget är täta och mer svårtillgängliga. Dessa bildar spännande lekmiljöer för de större barnen. Närheten till Slottsskogen innebär ytterligare möjligheter till motion och rekreation.

Den översiktliga naturinventeringen konstaterar att planområdets naturvärden är måttliga. Två områden med högre socialt värde finns inom planområdet. Dels ett ganska plant område på bergssluttningen, med kvällssol och fin utsikt. Dels ett område vid Ärlegatan som används för lek och kojbygge.

En kommunal lekplats finns vid övre delen av Ärlegatan. I den laga kraftvunna detaljplanen vid Kabelgatan/Stortoppsgatan planeras ett naturområde att kompletteras med naturlekplats, odlingslotter och utsiktsplats. Övriga planerade åtgärder på Gråberget är upprustning av trappa/gångväg till Såggatan, förbättring och tillgängliggörande av grönområde nära äldreboendet, samt att en del av Stortoppsgatan byggs om till en centumbildning.

Inom planområdet finns en flitigt använd föreningslokal, Ärlegården, vilken kommunen idag hyr ut till en dansförening.

Teknik

Planområdet ligger i närheten av underjordiska ledningar eller tunnlar. Vid sprängning måste hänsyn tas till detta och förvaltningen för kretslopp och vatten ska kontaktas. Vid sprängning i området måste avståndet vara 50 meter från tunnelkant annars krävs att en sprängningsplan upprättas.

Det finns fjärrvärme, el, tele och VA utbyggt i området. Befintliga dagvattenledningar är kombinerade dagvatten- och avloppsledningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att man bygger två bostadshus vid nedre delen av Ärlegatan. Totalt möjliggörs cirka 40 lägenheter. Parkering för bostäderna ska anordnas inom kvartersmark. Ärlegatan får ett visst tillskott av lokaler som kan bidra till att ge liv och aktivitet mot gatan. Ärlegården får en breddad användning som samlingslokal. Här kan även verksamheter som utgår från service och kontor inrymmas.

Alla befintliga parkeringsplatser inom planområdet ersätts på gatumark inom planområdet.

Kvartersmarken för bostäder är markanvisad till Skeppsviken Fastighets AB av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



Illustration som visar ett möjligt sätt att bebygga området.

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse är två huskroppar längs Ärlegatan, delvis insprängda i bergsslätten. Totalt möjliggörs cirka 40 lägenheter samt lokaler i delar av bottenvåningarna.

Byggrätterna regleras i detaljplanen med hänsyn till omgivande naturmark, utsiktsplats och befintlig bebyggelse. I söder föreslås en längre byggnadskropp med parkeringsgarage under mark, och i norr föreslås en kortare huskropp. Mellan de båda nya byggnaderna föreslås ett mellanrum som låter utsikten från en viktig utsiktsplats finnas kvar och bidrar till att naturområdet fortfarande kan upplevas från gatan.

Skala

De båda föreslagna huskropparna får en enhetlig utformning med sadeltak och höjder som trappar ner längs gatan för att ansluta i skala och karaktär till befintlig bebyggelse. Höjden är reglerad så att fyra till fem våningar samt inredd vind inryms. Föreslagna höjder innebär att de nya byggnaderna blir i princip 1 våning högre än de befintliga husen vid nedre delen av Ärlegatan. Avståndet mellan befintliga och nya byggnader på ömse sidor av gatan blir cirka 12 meter vilket är en vanlig gatubredd i äldre kvartersbebyggelse.

Aktiva bottenvåningar

För att möjliggöra aktiva gatufasader mot Ärlegatan medges verksamhetslokaler i alla bottenvåningar. Det finns en tvingande bestämmelse om en sammanlagd yta i bottenvåningarna som enbart får vara verksamhet, inte bostad. Det finns krav på att det ska finnas entréer mot gatan för att ytterligare bidra till en trygg och befolkad gatumiljö.



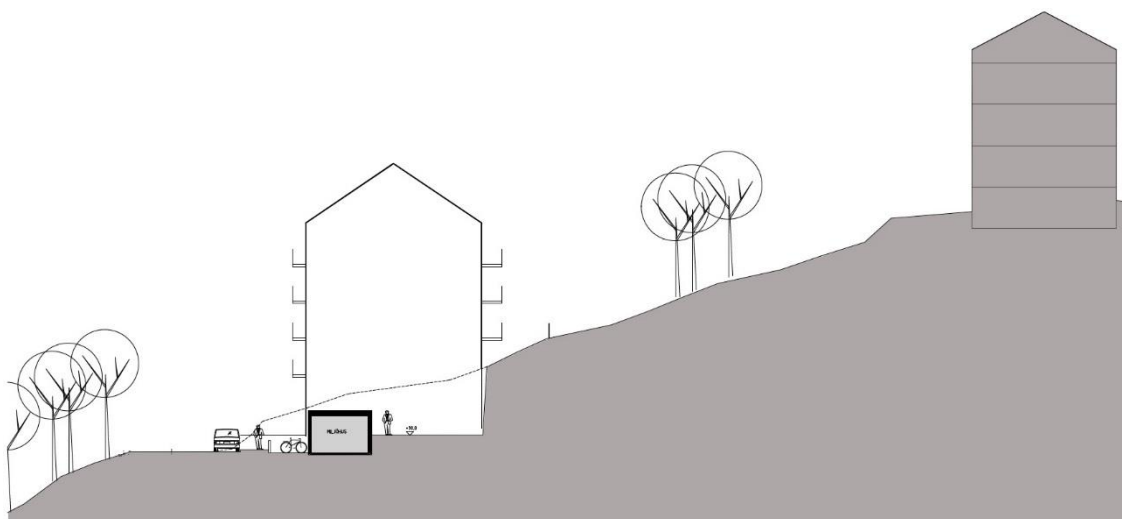
Vy norrut från Ärlegatans nedre del. (Studio Ekberg)

Förgårdsmark

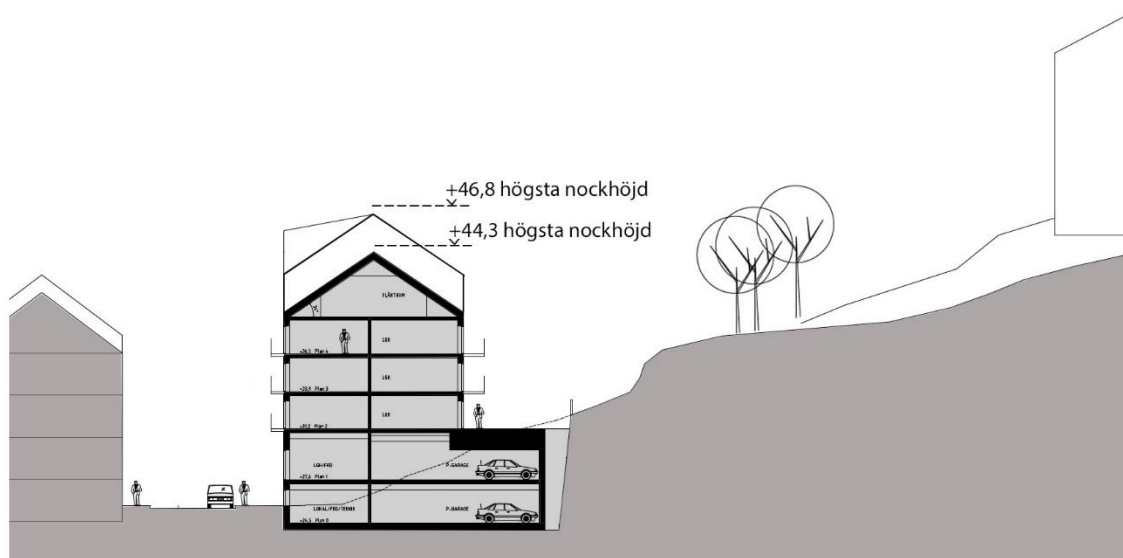
1,5 meter förgårdsmark föreslås mot gatan för att underlätta för fastighetsägaren att ordna dagvattenhantering och angöring vid entréer. Förgårdsmarken kan planteras och vid behov förses med låga kanter eller terrasseringar, men får inte förses med privata uteplatser eller staket. Avsikten är att förgårdsmarken ska upplevas som en del av gatuummet.

Anslutning till berget

I parkeringsgaraget under den södra huskroppen ryms de parkeringsplatser som krävs i detaljplaneskedet. Garaget föreslås ha två våningsplan med separata infarter från norr respektive söder. Ovanpå garaget föreslås ett upphöjt terrassbjälklag mot naturområdet bakom byggnaden. Vid det norra huset möjliggörs inte något garage, men en upphöjd markyta kan skapas och ansluta mot berget. De smala upphöjda ytorna mellan husen och berget kan användas som uteplatser.



Sektion genom mellanrummet med gården mellan de två föreslagna husen, Årlegatan till vänster och naturområdet till höger i bild. (Studio Ekberg/Stadsbyggnadskontoret)



Sektion genom det södra av de föreslagna husen, med Årlegatan till vänster och naturområdet till höger i bild. (Studio Ekberg/Stadsbyggnadskontoret)

Gemensam utemiljö

De smala ytorna mellan husen och berget lämpar sig inte för gemensam utemiljö för de boende. Marken mellan de båda husen planläggs därför som kvartersmark för att kunna användas som gemensam gårdsyta för lek, samvaro, cykelparkering och miljöhus. Gårdsmiljön bör ha rikligt med grönska för att bli en trevlig närmiljö för de boende, och för att bidra till ett upplevt samband med naturmarken. En ambition är att komplementbyggnader ska ha sedumtak för att ytterligare bidra till en grön helhet.

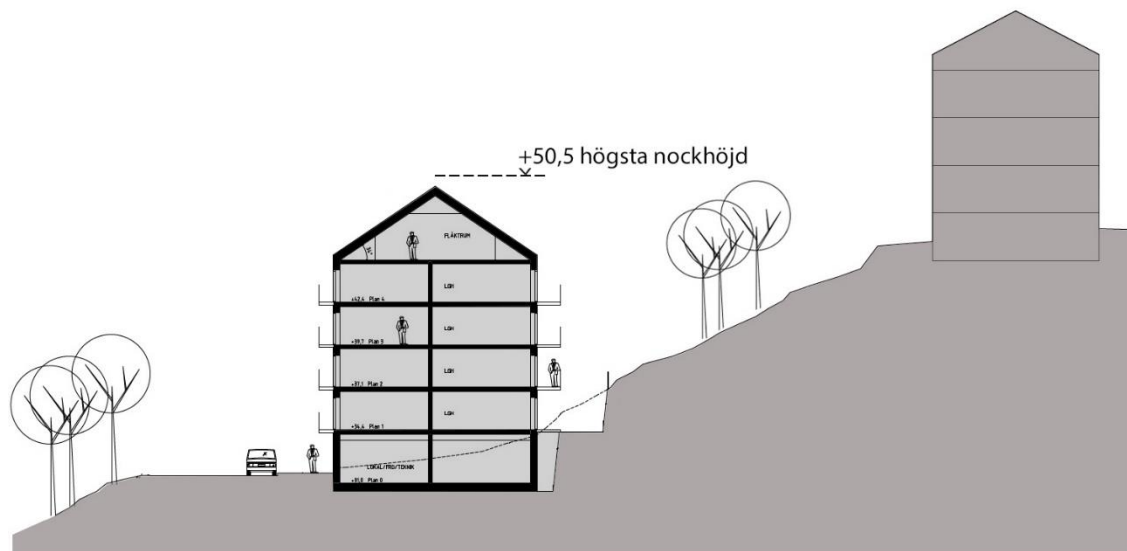
Tillgänglighet

Nivåskillnaderna och gatans lutning är utmaningar för den fysiska tillgängligheten till byggnaderna. Framför varje entré kan en plan yta ordnas inom förgårdsmarken, men vägen fram till den plana ytan har samma lutning som gatan. Tillgänglig parkering och angöring kan ske i parkeringsgaraget och på gårdsytan mellan husen, där plana ytor kan

skapas. Förutom huvudentréerna mot gatan kan tillgängliga entréer finnas mot den gemensamma gårdsytan. Tillgänglighetskraven bevakas och säkerställs vid bygglovprövningen.

Tillgång till naturmarken

Vid den gemensamma gårdsmiljön mellan husen kan det bli en ny passagemöjlighet med en trappa som en smitväg från gatan till naturmarken på berget. Detta kan bidra till en känsla av att kunna ta sig upp på berget från flera olika håll. Allmänhetens tillgänglighet till denna eventuella passagemöjlighet föreslås dock inte bli formellt säkerställd, eftersom tillgänglighet till berget finns från flera andra håll, via befintliga trappor och via informella smitvägar.



Sektion genom det norra av de föreslagna husen, med Ärlegatan till vänster och naturområdet till höger i bild. (Studio Ekberg/Stadsbyggnadskontoret)

Takutformning

Husen ska ha sadeltak med en minsta lutning om 34 grader för att ansluta till befintlig bebyggelse. Höjden på byggnaderna regleras med plushöjder utifrån stadens nollplan. Höjder regleras med högsta nockhöjd, vilket begränsar takkonstruktionens höjd. Enskilda tekniska element som hissmaskinrum, skorstenar och fläkthuvor får sticka upp ovanför angiven högsta nockhöjd, men inte större byggnadsdelar som fläktrum. På yttertaket tillåts takkupor och uppstickande trapphus på en andel av husets längd för att vindsvåningen ska kunna använda till bostäder.

Balkonger

Balkonger tillåts på alla sidor av husen. Att balkonger möjliggörs även mot gatan kan bidra till att gaturummet upplevs som tryggt och befolkat. Gatufasaderna vetter mot sydväst vilket ge bra lägen för sol och utsikt. Mot gatan föreslås begränsning av balkongernas storlek, som en anpassning till det smala gaturummet. Vid behov kan balkonger utföras delvis indragna för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav. På övriga fasader finns ingen begränsning av balkongernas storlek.

Materialval och detaljutformning

Ambitionen är att fasadmaterialet ska vara betongelement med putsliknande struktur. Fasaderna föreslås få ljusa mättade gröna kulörer vilket kan bidra till ett sammanhang med den befintliga bebyggelsen längs gatan.

Taktäckningen på huvudbyggnaderna ska bestå av röda takpannor. Detta med tanke på att taken kommer att vara synliga från de högre belägna områdena bakom byggnaderna och därmed bli en del av det övervägande rödfärgade taklandskapet i Majorna.

De stora nivåskillnaderna gör att bergskärningar och stödmurar blir viktiga inslag i stadsbilden. Växtlighet, belysning och ett omsorgsfullt utförande kan göra murar och berg miljöskapande för boende och allmänhet. En ambition är att stödmurar ska utföras som gabioner i kombination med stödmurar av betong.



Vy västerut från utsiktsplatsen på berget. (Studio Ekberg)



Fasader mot väster/Ärlegatan (Studio Ekberg)

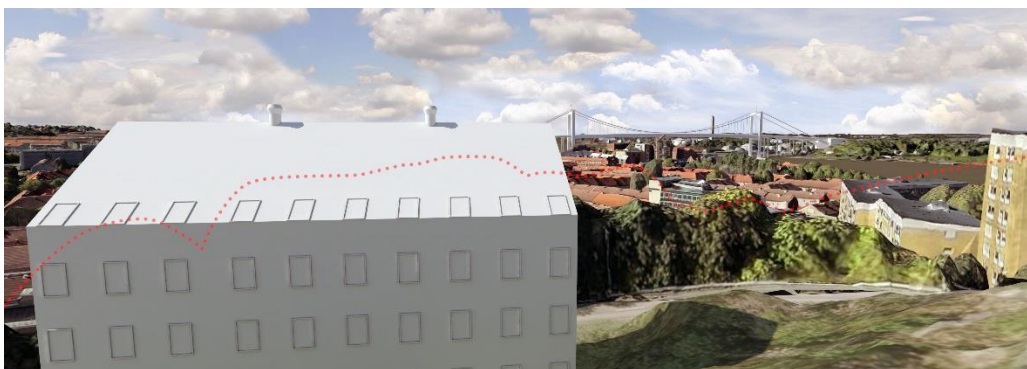
Skuggning

Solstudier har tagits fram (*Studio Ekberg 2017-09-04*) som visar att den föreslagna bebyggelsen skuggar befintliga bostadshus i liten omfattning under vinterhalvåret. Vid vårdagjämning, omkring 20 mars, skuggas små partier av intilliggande byggnaders fasader, dels omkring 9.00 på morgonen, dels omkring 18.00 på kvällen. De planerade byggnaderna kommer skugga delar av naturområdet på berget under eftermiddag och kväll.

Utsikt från befintliga bostäder

För befintliga bostäder vid Ärlegatan kommer utblickar mot berget och grönskan och utsikt västerut delvis att försvinna när de föreslagna husen byggs. Befintliga bostäder vid övre delen av Ärlegatan har en vidsträckt utsikt mot söder och väster som delvis kommer att påverkas. Det är främst lägenheter på det nedersta våningsplanet som berörs men även utsikten från de övre våningsplanen kommer att påverkas i mindre grad.

Nedanstående vyer visar utsnitt av utsikten från befintliga bostäder i husen vid Ärlegatan 7-9, med och utan föreslagen bebyggelse. Ögonpunkt är cirka 1,5 meter över golvnivån i det nedersta våningsplanets lägenheter vilka är de som påverkas mest. Föreslagna huskroppar illustreras schematiskt som vita volymer med högsta tillåtennockhöjd. Siluetten av befintlig trädvegetation är ungefärligt illustrerad med röd streckad linje.



Vy 1 med föreslagen byggnation



Vy 1, befintligt



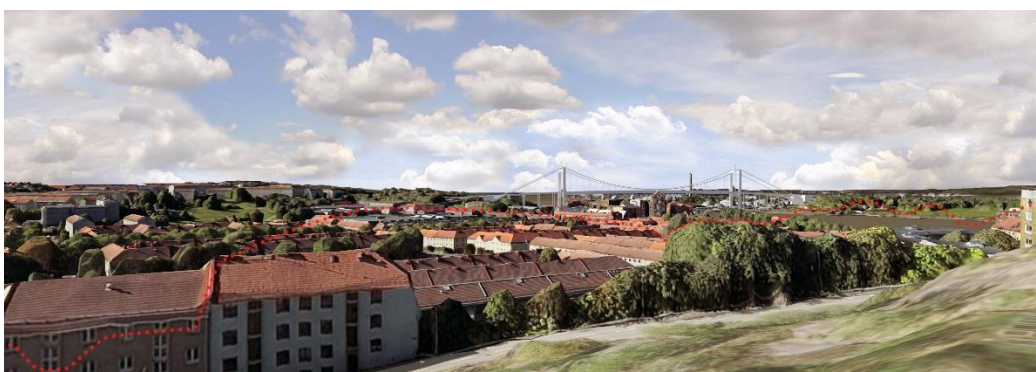
Vy 2 med föreslagen byggnation



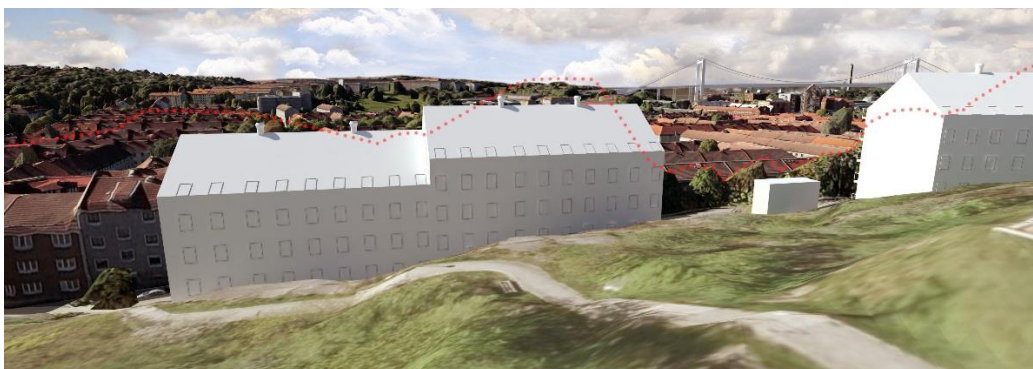
Vy 2, befintligt



Vy 3 med föreslagen byggnation



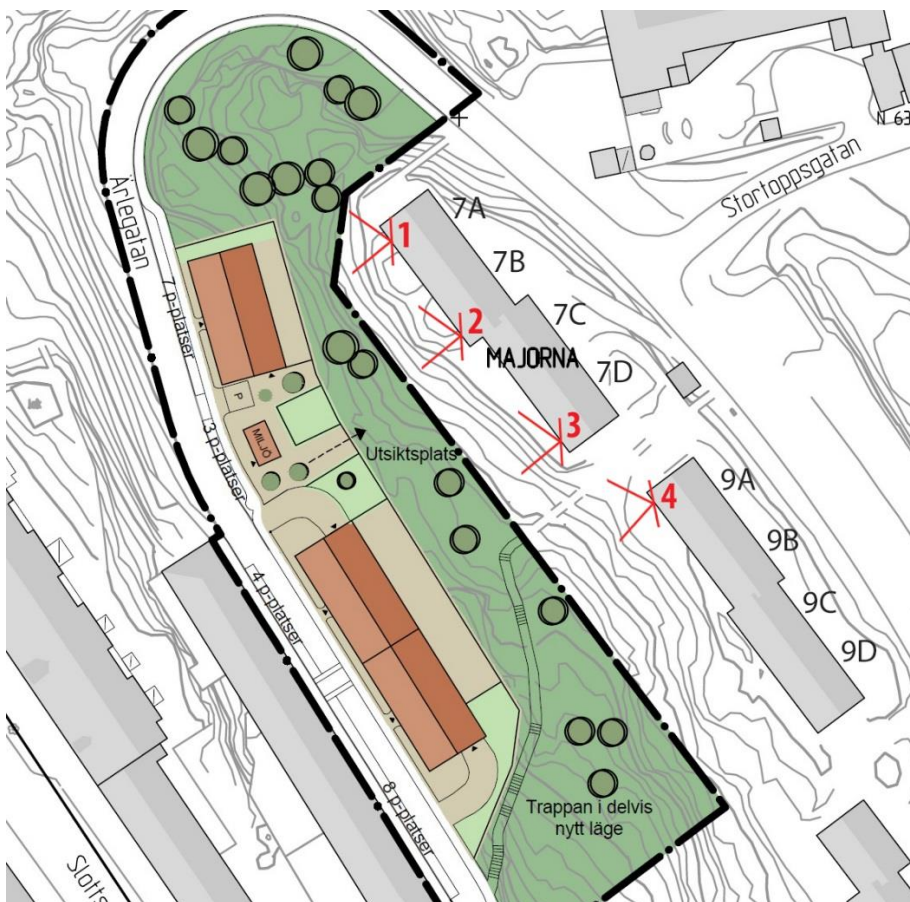
Vy 3, befintligt



Vy 4 med föreslagen byggnation



Vy 4, befintligt



Orienteringskarta med vyerna 1-4 vid Ärlegatan 7-9

Trafik och parkering

Gator samt gång- och cykelvägar

Gångbanan längs östra sidan av Ärlegatan breddas till två meter för förbättrad framkomlighet och ett farthinder anläggs för att dämpa hastigheten.

Den befintliga trappvägen över berget får ett delvis nytt läge på grund av den nya bebyggelsen. Trappvägens anslutning till gatan ligger kvar i befintligt läge både vid nedre och övre delen av Ärlegatan. En upprustning av andra gångstråk på Gråberget görs också, se vidare under rubriken *Upprustningsåtgärder*.

Parkering och cykelparkering

Parkering för de nya bostäderna iordningsställs på kvartersmark. Bilparkering föreslås anordnas i underjordiskt garage under den södra huskroppen, och i det mörka soutterrängläget in mot berget. Där ryms de parkeringsplatser för bil som krävs i detaljplaneskedet. Garaget föreslås ha två våningsplan med separata infarter från norr respektive söder. Enstaka platser för främst handikapparkering och angöring kan ordnas som markparkering inom kvartersmark. Cykelparkering kan ordnas på marken, i fristående cykelförråd eller inne i husen.

Parkeringsbehovet har beräknats enligt kommunens parkeringstal. Behovet i detaljplaneskedet för 40 bostäder i detta område är 33 parkeringsplatser för bil och 140 platser för cyklar. För 100 m² centrumändamål är behovet två parkeringsplatser för bil och en plats för cykel. I bygglovskedet krävs något färre parkeringsplatser. Det kan också finnas ytterligare möjligheter att sänka parkeringsbehovet, med mobilitetsåtgärder och liknande. Detta har inte studerats i detaljplaneskedet, eftersom det inte har behövts av utrymmesskäl. Inom föreslagen bygggrätt för parkeringsgarage ryms behovet av bilparkering enligt kommunens parkeringstal. Behovet av sprängning bedöms i princip inte minskas med ett sänkt parkeringstal, eftersom minst ett garageplan ändå behöver finnas, och sprängning ändå behövs för att skapa utrymme för bostäder och utemiljöer.

Inom planområdet finns 26 befintliga parkeringsplatser. Alla platser som försvinner på grund av planläggningen ska ersättas inom planområdet eller i närheten. Parkeringsutredningen (*Trafikförslag och parkeringsutredning, Trafikkontoret 2014-02-12*) visar att 22 platser kan finnas på gatumark inom planområdet och att 4 platser kan ersättas vid Stortoppsgatan/Kabelgatan, inom cirka 300-400 meter från planområdet. Befintlig längsgående parkering på västra sidan av gatan behålls och nya längsgående platser anläggs på östra sidan. Inom parkeringsplatserna på gatan möjliggörs både parkering och angöring för boende och verksamheter i området. Behovet att kunna stanna med sopbil vid hämtning av avfall kan kombineras med parkering som regleras för olika tider på dygnet.

Räddningstjänstens insatsmöjlighet

Uppställning av räddningstjänstens fordon vid utryckning kan ske på gatan. Om det inte finns enkelsidiga lägenheter mot öster så kan alla lägenheter nås med maskinstege från gatan. Om det finns enkelsidiga lägenheter mot öster så kan dessa nås med hjälp av bärbar stege.

Service

Inom planområdet möjliggörs service endast i mycket begränsad omfattning. Verksamhetslokaler ska finnas i bottenvåningarna i de två tillkommande bostadshusen längs Ärlegatan. Området ligger nära övrig service och verksamheter kring Mariaplan där många människor rör sig.

Ärlegården får även fortsatt ett publikt innehåll, men en bredare användning möjliggörs i form av samlingslokal, service och kontor. Bostäder är inte möjligt i byggnaden. Vid gatan möjliggörs ett mindre antal parkeringsplatser för Ärlegården genom att befintlig befintlig trottoar och trappa från gatan upp till Ärlegården delvis läggs om.

Tillgängligheten till befintlig service nedanför Gråberget förbättras när trappan rustas upp och trottoaren längs Ärlegatan breddas.

Förskolor finns på Gråberget. Grundskolor finns i den omgivande stadsdelen. I Program för Gråberget pekas möjliga platser för nya förskolor ut.

Friytor

Platser för utevistelse för de boende och lek för små barn ska skapas inom kvartersmark. Ett gårdsrum skapas mellan byggnaderna och kompletteras med utevistelse av mer privat karaktär på balkonger och terrasser. Eftersom den omgivande naturmarken är svårframkomlig är det viktigt att lekplats för mindre barn finns på gårdsytan. Hänsyn har tagits till utsiktsplatsen nordost om föreslagna byggrätter, så att denna fortsatt ska finnas kvar.

Naturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen tar naturmark i anspråk som idag utgörs av öppna hållmarker med låg vegetation. Vid byggnationen blir sprängning och schaktning nödvändigt. Om stora nivåskillnader skapas kan det bli aktuellt med staket som skydd.

Sociala aspekter

Byggnaderna placeras längs gatan. Det ska finnas inslag av lokaler för exempelvis handel och kontor i de tillkommande husen. Ärlegården planläggs för ändamålen samlingslokal, service och kontor.

Bebyggelsen placeras så att de bästa utsiktsmöjligheterna mot västra Majorna och Älvsborgsbron bevaras. Vegetationen gallras och naturstigar förstärks för att förbättra tillgängligheten till och utsikten från de viktigaste utsiktsplatserna.

Bebyggelsen upplåts som bostadsrätter, vilket har angetts i samband med markanvisningen för området.

Trottoaren längs Ärlegatan breddas, och trappan mellan övre och nedre delen av Ärlegatan stigen får räckan på båda sidor. De parkeringsplatser som ianspråkats ersätts inom planområdet eller i närområdet.

Upprustningsåtgärder

I samband med utbyggnaden inom området kommer ett antal upprustningsåtgärder att ske för att förbättra såväl för redan boende i området som nyinflyttade. Åtgärderna

ligger både inom och utanför planområdet, och ska vara de boende på Gråberget till nytta och glädje.



Lägen för upprustningsåtgärder inom och utanför planområdet

1. Trottoaren längs Ärlegatan breddas för att förbättra framkomligheten med bland annat barnvagn och rollator.
2. Trappan som förbinder den övre delen med och nedre delen av Ärlegatan kommer i samband med byggnation att läggas om i en del av sträckan och förses med räcken på båda sidor för bättre tillgänglighet.
3. Vegetationen i naturområdet/berget som vetter mot syd och sydväst glesas ut för att förbättra utsikten från fler platser. Befintliga naturstigar förstärkas och naturmarken gallras ur för att underlätta framkomligheten.
4. Den befintliga lekplatsen får en ny entré. Gångvägen flyttas och platsen får en grön inramning mot den nya parkeringen.

Planerade åtgärder på andra platser på Gråberget beskrivs översiktligt under rubriken ”Natur, fritid och rekreation”.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa de möjligheter och problem som uppkommer i samband med omvandling av mark och bebyggelse inom planområdet. Utredningen finns med som en bilaga till planhandlingarna.

Utredningen visar hur kommunens krav kring dagvattenhantering kan lösas:

- Maximalt utloppsflöde vid dimensionerande regn ska begränsas till 20 l/s/ha
- Minsta möjliga fördröjning ska motsvara 10 mm regn per hårdgjord yta.

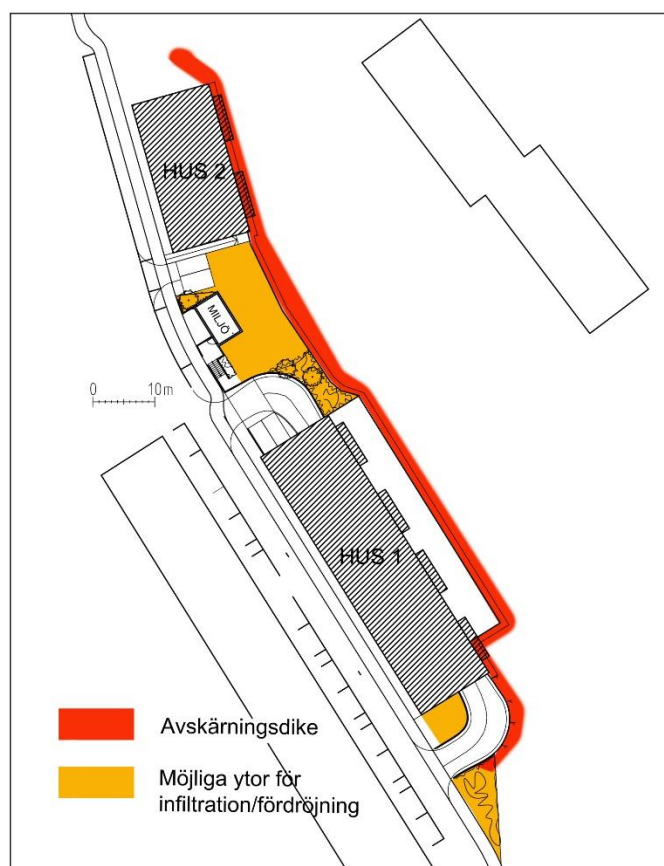
Eftersom marken inom planområdet till stor del består av berg så lämpar den sig inte för infiltration. Istället bör ett eller flera fördröjningsmagasin finnas i lågpunkter. Ledningar eller öppna diken kan då leda vattnet till magasinerna och sedan vidare med självfall till kommunens ledningssystem i gatan utanför. Magasinens syfte är både att fördröja vattnet och att delvis rena det genom sedimentering.

Genom att anlägga ytor med växtlighet eller grus på gårdsytor så kan avrinningen begränsas. Även gröna tak kan ha en positiv effekt vid mindre regn och en mindre mängd vatten behöver då avledas. Kravet på minsta taklutning kan begränsa möjligheten att anlägga gröna tak.

Berget har sprickor och avsatser med jordmån, och kan troligen fördröja en del vatten. Det är troligen inga stora flöden nedför berget vid normalt regn. För att skydda byggnaderna mot vatten från berget ska avskärande diken anläggas inom bostadsfastigheten, vid gränsen mot naturmarken.

Vid större regn än det dimensionerande så behöver dagvattnet kunna ledas bort på ytan. Gårdsytor bör därför utformas så de sluttar ut mot gatan.

Befintlig ledning i gatan är kombinerad dagvatten- och avloppsledning. När gatan byggs om kommer troligen separata ledningar anläggas.



Möjliga lägen för dagvattenhantering (Studio Ekberg)

Vatten och avlopp

Ledningar och anslutningspunkter för vatten och avlopp finns i Ärlegatan, till vilka de nya bostäderna kan anslutas. För att självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Planområdet ligger i närheten av ledningar eller tunnlar. Vid sprängning måste hänsyn tas till detta och förvaltningen för kretslopp och vatten måste kontaktas. Vid sprängning i området måste avståndet vara 50 meter från tunnelkant annars krävs att en sprängningsplan upprättas.

El, fjärrvärme och tele

En elledning som är placerad i gångvägen mellan Ärlegatans övre och nedre del kommer att behöva flyttas till följd av att trappan får ett nytt läge.

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

Avfall

Sortering av hushållssopor ska huvudsakligen ske inom egen fastighet. Utrymme för avfallshantering kan placeras i husen eller i ett miljöhus på den gemensamma gårdsytan, där komplementbyggnader tillåts. Angöring för sopbil kan ske på gatumark, kombinerat med parkering som regleras för olika tider.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram (*SWECO 2013-01-18, Bergab 2012-12-19*) för planerad bebyggelse och finns med som en bilaga till planhandlingarna. All mark inom planområdet utgörs av fastmark och berg i dagen. Stabiliteten är tillfredställande inom hela planområdet. Vid bergschakt inom den norra delen av området, rekommenderas att släntlutningar anpassas till spricklutningar i befintliga naturliga slänter. I övrigt är inga stabilitetshöjande åtgärder inför bergschakt nödvändiga.

Berggrunden inom planområdet utgörs av normalradonmark, vilket medför att nykonstruerade byggnader ska utföras radonskyddande. Radonskyddad innebär att byggnaden ska uppföras med en grundkonstruktion som inte ger upphov till uppenbara otätheter mot markluft.

Ett bergtekniskt utlåtande har tagits fram (ÅF 2017-05-17) för att utreda genomförbarhet och möjlighet till branta släntlutningar för att minimera sprängning och intrång på naturmarken samt undvika skador på berg i angränsande naturmark. Utlåtandet anger att branta bergskärningar är möjliga och att detta kräver åtgärder som krönbultning och skonsam sprängning.

Trafikbuller

Beräkningar

Bullerberäkningar för föreslagen och befintlig bebyggelse har gjorts av Stadsbyggnadskontoret. Vägtrafikförhållanden på Ärlegatan har tagits fram av Trafikkontoret. Dagens

trafikmängd beräknas vara 1300 fordon per årsmedelvardagsdygn (ÅMVD) och planerad exploatering i området bedöms generera cirka 400 fordon/ÅMVD. För en framtida trafiksituation år 2030 innebär detta att totalt 1700 fordon/ÅMVD förväntas trafikera Ärlagatan och det är denna trafikmängd som bullerberäkningarna bör utgå ifrån. Hastigheten är 50 km/h och andelen tung trafik bedöms vara 4%.

Beräkningarna har gjorts med SoundPLAN ver 7.4. För beräkningarna har trafikmängderna räknats om till årsmedeldygnstrafik (ÅDT) genom att multiplicera ÅMVD med 0,9. Kartunderlag för beräkningarna har hämtats från Göteborgs Stads digitala primärkarta. Planerade byggnader har lagts in utgående från situationsplan (cad-format) och illustrationsritningar (pdf-format). Beräkningar har gjorts enligt Naturvårdsverkets beräkningsmetod för vägtrafikbuller, rapport 4356, 1996.

Beräkningar har gjorts för två situationer, dels med planerad bebyggelse och med tillkommande trafik som alstras av ny bebyggelse, dels en situation utan planerad bebyggelse och utan tillkommande trafik. Beräkningsresultaten redovisas i bilder nedan. I bilderna visas högsta ljudnivå vid fasad på något våningsplan i punkter och ljudutbredningen visas i färgfält på höjden 1,5 m över mark. Fasadnivåer visas som frifältvärden utan inverkan av ljudreflex i bakomvarande (egen) fasad och ljudutbredningen visas som ej frifältvärde det vill säga med inverkan av ljudreflex i bakomvarande (egen) fasad.

Resultat

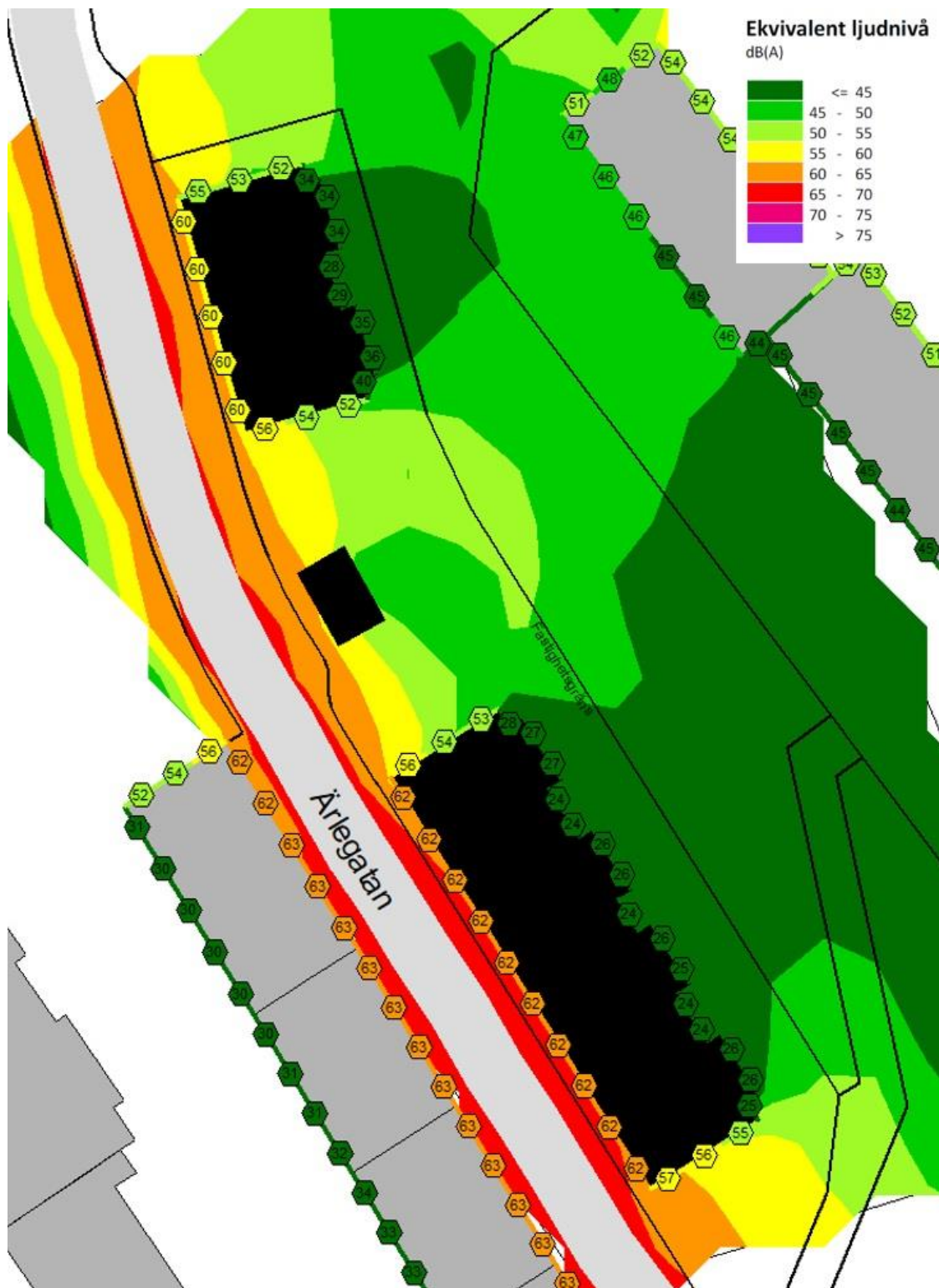
Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids vid ett av de två bostadshusen inom planområdet, men att båda huskropparna kan få tillgång till en skyddad fasadsida med ekvivalenta ljudnivåer < 55 dBA. På gavelsidorna kan ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA förekomma. Vid det södra bostadshuset beräknas som högst 62 dBA ekvivalent ljudnivå. Eftersom 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids med upp till 2 dB, bör lägenheterna utformas genomgående med minst hälften av boenderrummen i varje lägenhet vända mot den skyddade fasadsidan med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid det norra huset beräknas som högst 60 dBA ekvivalent och där bedöms lägenheter kunna planeras utan krav på utformning. Små lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan planeras i bostadshusen utan begränsningar avseende påverkan från trafikbuller, eftersom ekvivalent ljudnivå underskrider 65 dB(A) vid alla fasader. Enkelsidiga smålägenheter mot gatan kan bland annat vara aktuellt i souterränglägen.

Maximala ljudnivåer beräknas överskrida riktvärdet 70 dBA vid fasad närmast Ärlagatan och på bostadshusens gavelsidor. Vid den bullerskyddade östra fasadsidan hos båda husen beräknas maximala ljudnivåer < 70 dBA. Detta innebär att det finns möjlighet att åstadkomma en skyddad fasadsida som uppfyller riktvärdet för maximal ljudnivå högst 70 dBA nattetid.

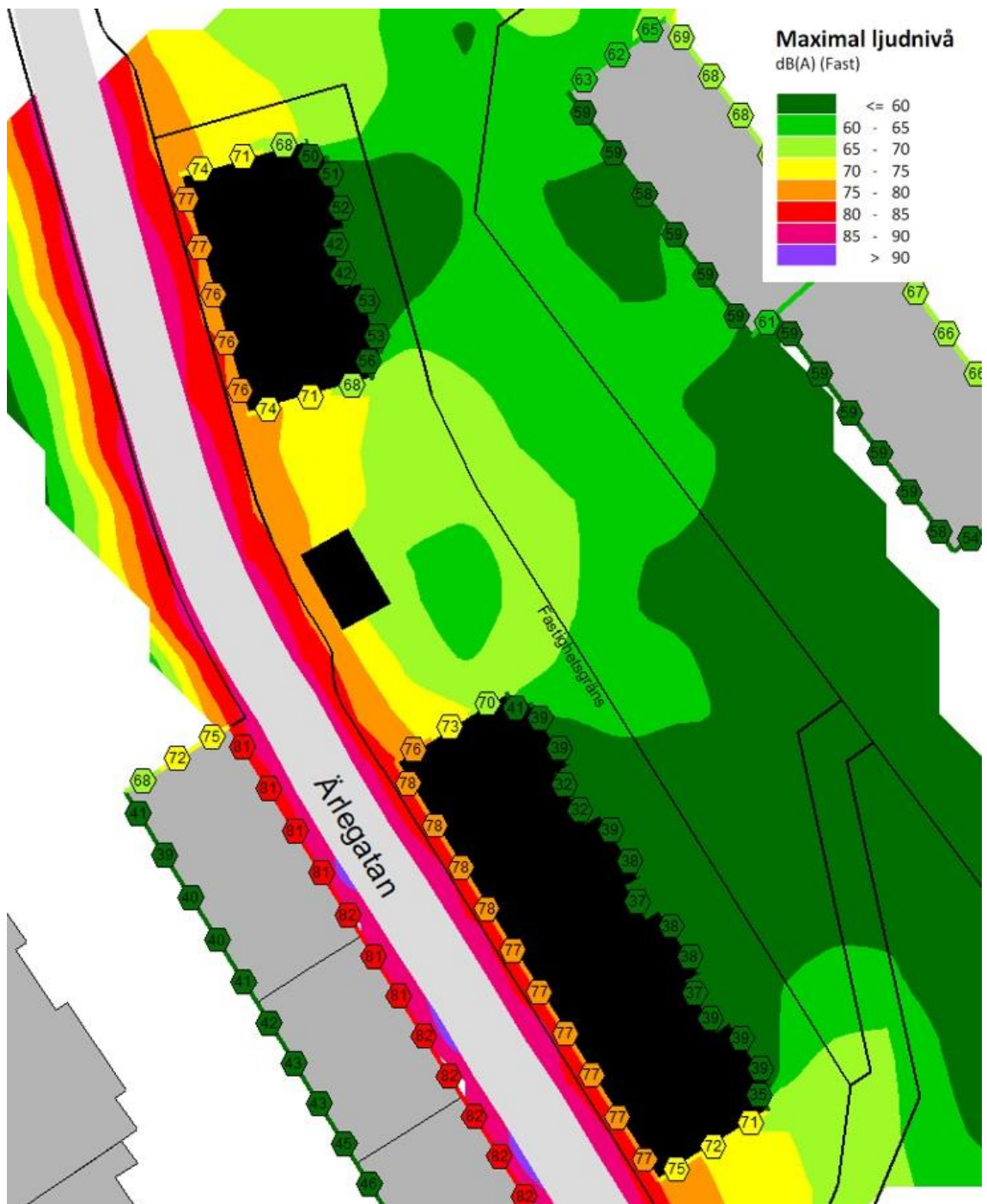
Möjlighet finns att ordna uteplats där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA finns. Egna bullerskyddade uteplatser kan anordnas på den östra fasadsidan och gemensam uteplats kan anordnas mellan husen, inom den tänkta gårdsytan som delvis får bullernivåer som understiger 50 dB(A).

Bullernivåer vid befintlig bebyggelse påverkas av föreslagen byggnation och tillkommande trafik. Vid befintliga bostäder vid nedre delen av Ärlagatan beräknas ekvivalent ljudnivå vid fasad att öka med cirka 1-2 dB(A), men beräknas inte överskrida 65 dB(A)

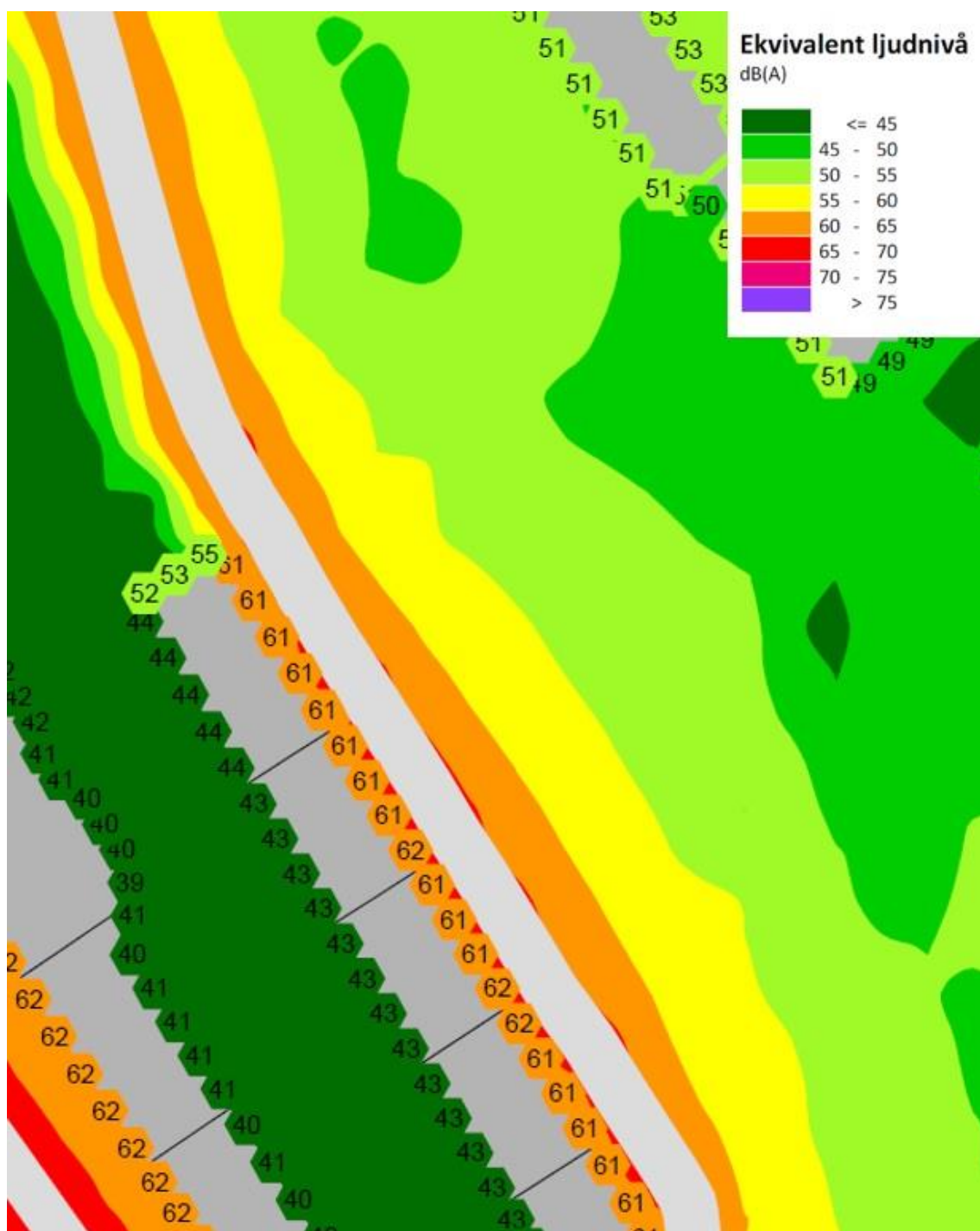
som enligt Naturvårdsverket är nivån för när åtgärder behöver övervägas (*Vägledning "Riktvärden för buller från väg och spårtrafik vid befintliga bostäder"* Naturvårdsverket, oktober 2016 rev juni 2017). Vid befintliga bostäder vid övre delen av Ärlegatan beräknas ekvivalent ljudnivå vid fasad att bli lägre än idag vid fasader mot väster, på grund av att tillkommande bebyggelse fungerar som bullerskärm.



Trafikbullerberäkning med planerad bebyggelse och tillkommande trafik. Ekvivalent ljudnivå, högsta värde vid fasad. (Stadsbyggnadskontoret)



Trafikbullerberäkning med planerad bebyggelse och tillkommande trafik. Maximal ljudnivå, högsta värde vid fasad. (Stadsbyggnadskontoret)



Trafikbullerberäkning utan planerad bebyggelse och utan tillkommande trafik. Ekvivalent ljudnivå, högsta värde vid fasad för befintliga byggnader. (Stadsbyggnadskontoret)

Riktvärden och planbestämmelser

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (till och med SFS 2017:359). En höjning av riktvärdena trädde i kraft 1 juli 2017. Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i förordningen gäller även för planbestämmelser om buller. Planarbetet följer "Vägledning för trafikbuller i planeringen" och tillämpar bullerförordningens riktvärden.

För att hantera trafikbuller ska följande åtgärder vidtas, vilka också anges som planbestämmelser:

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.
- För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA.
- Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA.
- Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Området hör till de centrala delarna av Göteborg och avståndet till kollektivtrafik är kort. De boende har trots det centrala läget tillgång till mer ostörda miljöer i form av Slottsskogen och större strövområden som Änggårdsbergen. Dessa ligger cirka 700 meter respektive 2 kilometer bort.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Man har inte konstaterat något behov av åtgärder utöver de som är planerade och beskrivs i avsnittet ”Upprustningsåtgärder”.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse till gällande detaljplan II-2665 för kvarteret 44 Banelyckan i Majornas 1:e rote upphör att gälla i sin helhet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmarken för bostäder.

Anläggningar utanför planområdet

Upprustningsåtgärder utanför planområdet bekostas av kommunen.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafikkontoret och park- och naturförvaltningen, ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark (lokalgata och natur).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Avstyckning ska göras från Majorna 720:332 och 720:415 för att bilda en bostadsfastighet.

Fastighetsreglering ska göras från Majorna 720:332 till Majorna 144:3 för att möjliggöra parkering för Majorna 144:3. Majorna 144:3 kommer efter fastighetsreglering bestå av två områden för "C-ändamål".

Det område av Majorna 144:3 som utgörs av allmän platsmark, lokalgata ska regleras till Majorna 720:332.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Ledningsrätt

Inom område som på plankartan markerats med **E** kan teknisk anläggning placeras. Denna kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till en egen fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal samt avtal om överlåtelse ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med laga kraftvunnen detaljplan.

Avtal mellan kommun och Göteborg Energi Nät AB

Befintligt arrendavtal för transformatorstation inom området märkt med **E** i södra delen av planområdet kan sägas upp, se vidare ovan i avsnittet om ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2014

Granskning: 4:e kvartalet 2017

Antagande: 2:a kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagandet.

Förväntad byggstart: 2018

Färdigställande: 2020

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Göteborg behöver fler bostäder. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar.

Inom aktuellt område finns mark som har en potential att förtätas. På så sätt kan utbyggnaden bidra till att svara upp mot behovet av bostäder. Parkeringsplatserna som finns inom området idag får nya lägen på Gråberget.

Nollalternativet

Nollalternativet betyder att möjligheten inte utnyttjas att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till natur- och rekreationsområden i staden finns, utan att behöva ta ny mark i anspråk.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

De verksamhetslokaler som tillkommer kan medföra ökad rörelse med besökare utifrån. De nya bostadshusen kommer att bestå av lägenheter som ägs av de boende, vilket kräver en del resurser för hushållet. De nya bostäderna ligger intill befintliga hyreslägenheter, så det kan bli en blandning i närmiljön. Fler olika människor som träffas är positivt ur ett socialt perspektiv och detaljplanen medför därför positiva konsekvenser för aspekten sammanhållen stad.

Samspel

Tillkommande bebyggelse bidrar till ökad upplevd trygghet längs Ärlegatan och i grönområdet. Fler boende och verksamheter leder till fler människor som ser vad som händer vid Ärlegatan som är en av två tillfartsvägar till Gråberget.

De bästa utsiktsmöjligheterna på berget bevaras, vilket är värdefullt för samspelet. Här kan man fortsatt träffas eller bara sitta och njuta. Andra platser får försämrade utsikt. Att Ärlegården kan finnas kvar som mötesplats innebär att ett socialt värde bevaras.

De nya bostäderna behöver ha möjlighet till lek för de yngre barnen, eftersom det inte finns några allmänna vistelseytor av hög kvalitet i direkt anslutning.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet, med fler boende nära service och kollektivtrafik, breddad trottoar och förbättrad tillgänglighet i trappor. Fler bostäder på bostadsmarknaden är värdefullt för de som är i behov av boende. Nya lägenheter kompletterar befintligt bostadsbestånd och bidrar med tillgängliga lägenheter som kan nås med hiss. Att parkeringar flyttas till andra lägen än idag medför att vissa kan få längre till parkering. Den upplevda bristen på parkeringsplatser kommer troligen att bestå.

Identitet

Den tydliga identiteten för Gråberget bedöms kvarstå, mycket på grund av nivåskillnaden som berget skapar och de sammanhängande grönstråken som bevaras. De nya bostadshusen kan identifieras både med kvartersbebyggelsen runt Mariaplan och med lamellhusbebyggelsen uppe på Gråberget. Nedre delen av Ärlegatan kan få en tydligare identitet som gatumiljö, med nya och gamla hus kring ett gaturum med inslag av lokaler i bottenvåningarna. Byggnaderna anpassas till det sammanhållna taklandskapet som kan avläsas från håll.

Platsens identitet kan bli mer positivt förknippad med en livskraftig stadsmiljö i stället för parkeringsplatser. En del kan uppleva den stora förändringen som negativ då platsen inte längre överensstämmer med ens bild av den.

Verksamhetslokalerna kan locka till sig besökare från andra områden, vilket kan påverka Gråbergets karaktär som avskild oas. På så sätt kan flera besökare som medför positiva konsekvenser för sammanhållen stad samtidigt vara negativt för den identitet som Gråberget har idag.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 40 lägenheter i form av komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Genom en komplettering av ett befintligt område, utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket är positivt ur alla

hållbarhetsaspekter – ekologiska, ekonomiska och sociala. Den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen beträffande placering och höjd. Bullernivåerna är höga längs Ärlegatan och planen föreskriver därför hur bostadsrum ska orienteras.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 24 januari 2014 samt i samband med programarbetet. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Nya bostäder kommer att påverka området genom ökade trafikmängder och en ökning av koldioxidutsläppen i närområdet. Inga riktvärden eller miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss och spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen. Vid ett genomförande av planen förbättras gångvägarna till hållplatsen vid Mariaplan vilket stärker alternativet att ta spårvagnen något. Detta är positivt för att begränsa klimatpåverkan.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Viss påverkan kommer att ske på växt- och djurlivet när området bebyggs. Naturmarken minskas något, men sammanhängande ytor kvarstår. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

Naturmiljö

De sammanhållande grönstråken runt Gråberget påverkas inte vid ett genomförande av detaljplanen. Inga kända lagskyddade eller rödlistade arter finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsens tydliga förhållningssätt till berget och omgivningen respekteras när området kompletteras. Den nya bebyggelsen inordnar sig till befintliga bebyggelsens höjd så att Gråbergets sammanhållna silhuett inte förändras. Kompletteringarna bedöms därför inte inkräkta på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen.

Påverkan på luft och vatten

Luftkvaliteten på Gråberget är generellt sett god. Riktvärden och miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte enligt miljöförvaltningens kartläggning. En byggnation av fler bostäder på Gråberget kommer att leda till fler fordonsrörelser. Områdets närhet till service och spårvagnshållplats på Mariaplan ger de boende goda möjligheter att avstå från att använda bil.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning, se bilaga till planhandlingarna. I studien kan man utläsa hur befintliga byggnader och platser kommer att påverkas under vintern, höst-/vårdagjämningen och under sommaren.

Vid höst-/vårdagjämning kommer de föreslagna byggnaderna påverka solinstrålningen till befintliga bostäder på nedre våningarna på andra sidan Ärlegatan. Under eftermiddag och kväll kommer befintliga byggnader skugga de planerade byggnaderna, och de planerade byggnaderna kommer skugga delar av naturområdet på berget. På kvällen kommer den föreslagna bebyggelsen skugga nedre delen av befintliga byggnaders fasader vid övre delen av Ärlegatan.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i form av markförsäljning och utgifter för förrättningskostnader, upprustningsåtgärder, del av ledningsflytt, flytt av gångbana och utbyggnad av gator.

Fastighetsnämndens inkomster kommer överstiga utgifterna.

Park- och naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får en utgift för upprustningsåtgärder.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkter.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden får en ökad drift och förvaltning för utbyggnad av lokalgata.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får en utgift för del av ledningsflytt och intäkter från anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får en utgift för markköp, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lena Melvinsdotter
Exploateringsingenjör