



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-09-29  
BN 2017-10-24  
Diarienummer 1441/15

### Planavdelningen

Stefan Rosén  
Telefon 031-368 18 04  
E-post: stefan.rosen@sbk.goteborg.se

## Granskning av detaljplan för bostäder vid nedre delen av Ärlegatan inom stadsdelen Majorna

---

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att låta granska detaljplan för bostäder vid nedre delen av Ärlegatan inom stadsdelen Majorna.

### Sammanfattning

Detaljplanen medger cirka 40 bostäder samt viss verksamhetsyta i flerbostadshus i 4-5 våningar som placeras längs gatan på mark som idag är grönområde. Hänsyn tas till befintlig utsiktsplats. Inga stora naturvärden eller skyddsvärda träd påverkas. Sol och utsikt påverkas men detta bedöms inte innebära någon allvarlig olägenhet. Befintliga parkeringsplatser ersätts inom planområdet och i närområdet. Förbättringsåtgärder planeras för gatumiljön och för befintliga gångvägar. Sänkning av parkeringstalet föreslås inte eftersom det inte bedöms innebära väsentligt minskad sprängning. Bergtekniska åtgärder föreslås för att minimera intrånget i grönområdet. Ärlegården får möjlighet till bredad användning

### Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer  
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt  
Planchef

### Bilagor

#### Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning  
02. Planbeskrivning

#### Övriga handlingar

03. Samrådsredogörelse  
04. PM till Samrådsredogörelse  
05. BNs tidigare fattade beslut

#### Utredningar

06. Bergtekniskt PM  
07. Solstudier

## Ärendet

Planområdet ligger på Gråberget i Majorna, cirka tre kilometer från Göteborgs centrum och cirka 200 meter från närmaste hållplats för kollektivtrafik. Syftet med planen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder samt verksamhetsytor i flerbostadshus, med en sammanlagd bruttoarea om cirka 4100 m<sup>2</sup> ovan mark. Planförslaget innebär att två huskroppar med 4-5 våningar och inredd vind kan byggas längs Ärlegatans nedre del. Parkering för exploateringen förslås ordnas i garage under en av byggnaderna.

Syftet med planen är också att den befintliga föreningslokalen Ärlegården som enligt gällande detaljplan har användningen allmänt ändamål istället får användningen centrum, vilket möjliggör för en bredare användning. Syftet med planen är också att möjliggöra förändring av Ärlegatan med breddad gångbana och längsgående parkering.

En social konsekvensanalys har tagits fram, där bland annat upprustningsbehov av offentliga ytor identifierats på Gråberget. Åtgärder planeras inom och utanför planområdet. Befintliga parkeringsplatser ersätts inom planområdet och i närområdet.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplaner akt II-2665, II-3065 och II-3263 anger allmän plats park, allmän plats gata, allmänt ändamål samt att marken inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande och antas av Byggnadsnämnden.

Planavtal har tecknats med intressent.

## Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2012-05-03 Program för Gråberget antecknades till byggnadsnämndens protokoll

2012-05-03 Anmälan om att upprätta detaljplan i enlighet med produktionsplan 2012

2014-04-29 Att genomföra samråd för detaljplan

2015-01-20 Beslut att dela planen i två delar, område A och B, och att låta granska detaljplan för område A, samt att återremittera område B (det aktuella planområdet) för omarbetning till längsgående bebyggelse längs gatan

Program för Gråberget pekar ut nio områden som lämpliga för bebyggelse. Aktuell detaljplan omfattar delområde 3 som i programmet föreslås bebyggas med 30 nya bostäder. Program för Gråberget, dnr 0576/09, med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

## Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den bidrar till fler boende nära service och kollektivtrafik och bidrar till att svara upp mot behovet av bostäder. Under den sociala analysprocessen har bland annat framkommit att det finns viktiga utsiktsplatser på berget, att det behöver bli lättare att ta sig upp på berget med cykel, barnvagn och rullator och att det bör bli en tryggare miljö vid Ärlegatan. Planen

innehåller förbättringsåtgärder för gatumiljön och för befintliga gångvägar. Nya lägenheter kompletterar befintligt bostadsbestånd och bidrar med tillgängliga lägenheter som kan nås med hiss. Tillkommande byggnader kan innehålla stora lägenheter vilket det är brist på i området. Ur ett barnperspektiv är det av särskild vikt att lekplatser som ligger nära gatumiljön utformas säkert, och att det finns lek för små barn nära bostäderna. Ett område vid Årlegatan som används för lek och kojbygge kommer tas i anspråk för bebyggelse. Förbättringsåtgärder planeras för lekplatser utanför planområdet.

Avvägning har gjorts mellan dels behovet av bostäder och dels platsens förutsättningar och konsekvenser av ett genomförande. De sociala konsekvenserna förväntas bli att fler människor rör sig i området, att Årlegatan och grönområdet upplevs som tryggare miljöer, att parkeringssituationen fortsatt kan upplevas som ansträngd, samt att områdets identitet kan upplevas som förändrad.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är att delar av bebyggelsen inte klarar bullerkraven. Kontoret bedömer att bullerkraven klaras för alla byggnader efter den omarbetning av förslaget med en ny bebyggelsestruktur som har gjort efter samrådet.

Synpunkter har inkommit om att grönytor tas i anspråk, och att föreslagen bebyggelse skuggar och skymmer utsikt. Som en konsekvens av förändringar efter samrådet föreslås att mer naturmark tas i anspråk för att möjliggöra en gemensam utemiljö. Genomförda naturinventeringar anger att planområdets naturvärden är måttliga, och att det inte innehåller några skyddsvärda träd. Bebyggelsen har placerats med hänsyn till en utsiktsplats på berget, och förbättringsåtgärder planeras för utsiktsplatsen. 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 i området sedan tidigare. Förändringarna som gjorts efter samrådet innebär något större påverkan på sol och utsikt. Kontoret bedömer, utifrån solstudier och utsiktsstudier som gjorts, att bortfallet av sol och utsikt inte innebär någon allvarlig olägenhet.

Synpunkter har inkommit om att föreslagen bebyggelse inte passar in i områdets karaktär och identitet. Kontoret bedömer att förslaget, efter de förändringar som gjorts efter samrådet, överensstämmer bättre med programmets inriktning och har goda förutsättningar att knyta an till områdets karaktär och identitet.

Synpunkter har inkommit om att en redan ansträngd parkeringssituation blir värre. Den parkeringsutredning som gjorts anger att alla befintliga parkeringsplatser på kommunal mark ska ersättas inom planområdet eller i närområdet. Parkeringsbehovet som skapas av planen tillgodoses inom kvartersmark. Kontoret bedömer att ett sänkt parkeringstal inte avsevärt skulle minska behovet av sprängning eller ingrepp i naturmarken, eftersom sprängning ändå krävs för att skapa plats för byggnader, friytor och parkering. Kontoret bedömer att en halvering av parkeringstalet, om möjligt, skulle innebära att underjordisk parkering byggs i ett våningsplan istället för två, och att detta inte skulle innebära något minskat behov av sprängning. Kontoret bedömer att förslaget parkeringsgarage inte kan göras grundare, samt att, i enlighet med tidigare ställningstaganden, parkeringsgarage i fasad mot gatan ska undvikas. Bergtekniska åtgärder föreslås för att minimera intrycket på naturmarken. Detta har studerats i ett bergtekniskt utlåtande som tagits fram efter samrådet.

Kontoret bedömer att ändringarna efter samrådet inte är så omfattande att ett nytt samråd krävs.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

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