

Detaljplan för bostäder m m vid Karl Gustavsgatan

Normalt planförfarande



**Samrådshandling
april 2017**

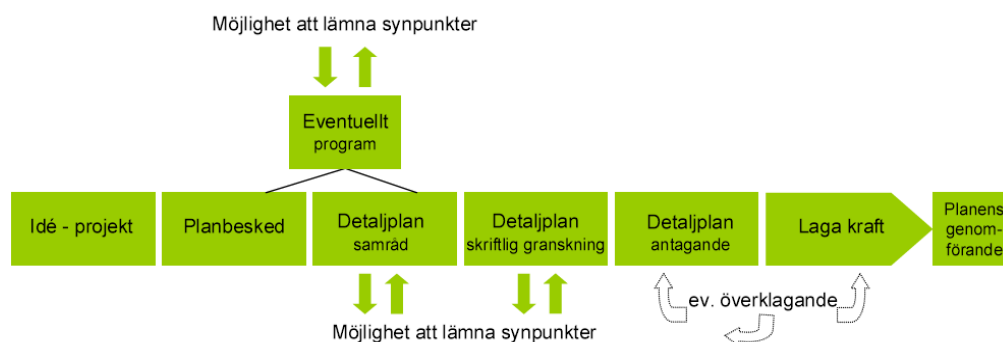


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Kalle Gustafsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 95

Fredric Norrå, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 17

Christian Sköld, Fastighetskontoret, tfn 010-603 86 69

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Samrådssid: 10 maj – 21 juni 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådshandling
Datum: 2017-04-25
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0375/12
Handläggare SBK
Kalle Gustafsson
Tel: 031-368 19 95
kalle.gustafsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2451/12
Handläggare FK
Christian Sköld
Tel: 010-603 86 69
christian.skold@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder m m vid Karl Gustavsgatan inom stadsdelarna Vasastaden och Landala i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Tekniskt PM Geoteknik, Norconsult 2015-08-12
- Trafikbullerutredning, Sweco, 2015-04-13
- PM Dagvattenutredning, Ramböll, 2016-01-20
- Kulturmiljöunderlag, Acanthus, 2015-12-18
- Solstudie, Krook & Tjäder, 2017-03-30

Innehåll

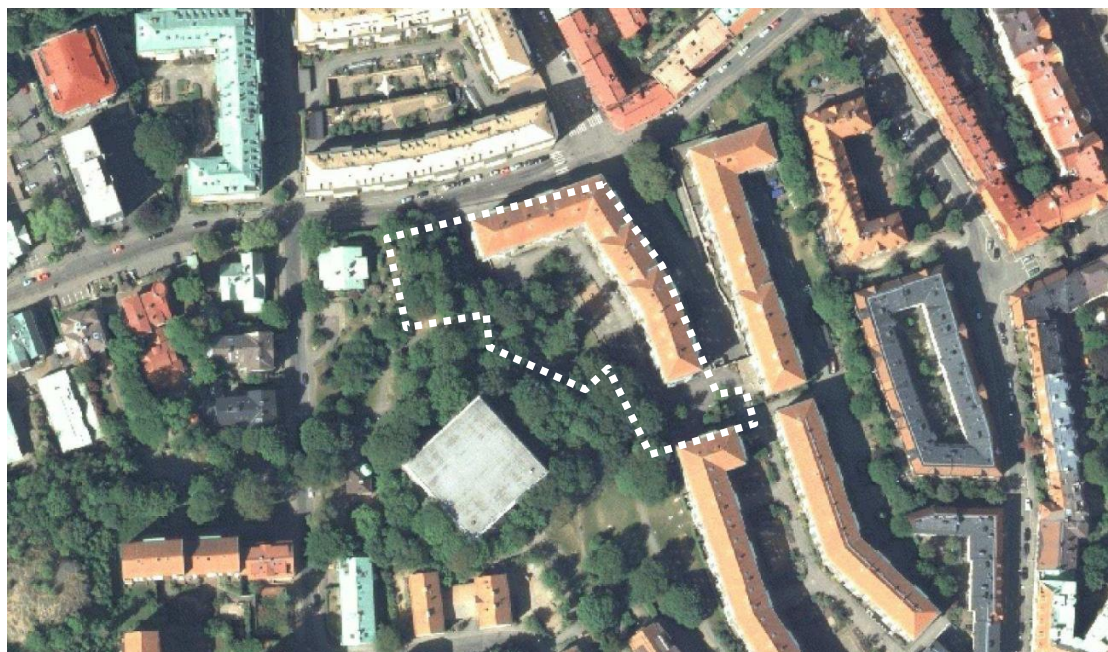
SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	12
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	13
<i>Störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	19
<i>Tillgänglighet och service</i>	19
<i>Friytor</i>	20
<i>Sociala aspekter</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	28
<i>Avtal</i>	29
<i>Tidplan</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet</i>	30
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	34
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att öka antalet centralt belägna bostäder i nära anslutning till kollektivtrafik. Genom påbyggnad, tillbyggnad och etablering av ett punkthus kan bostäder samt mindre verksamheter inrymmas längs Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.

Planen omfattar ett område på cirka 5700 m², som till största delen är upplåten med tomträtt. Cirka 1200 m² av planområdet består av kommunal mark. Inom planområdet finns idag ett flerbostadshus uppfört i 7 våningar placerat i vinkel längs med Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.



Ungefärligt planområde. Den förde detta vattenreservoaren Fjäderborgen är lokaliserad sydväst om planområdet.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att det befintliga 7-våningshuset inom planområdet kan byggas på med två våningar, att en tillbyggnad i 9 våningar tillåts uppföras längs Föreningsgatan samt att ett punkthus i 17 våningar uppförs på befintlig innergård. Centrumverksamhet tillåts i bottenplanet och det befintliga underjordiska parkeringsgaraget utökas. Den befintliga transformatorstationen ska omlokaliseras inom planområdet.

Planen tillåter en tillkommande bruttoarea på cirka 13 000 m² och innebär att cirka 150 nya lägenheter kan etableras.



Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Vy från Föreningsgatan nordost om planområdet. Bilden visar de två tillkommande våningarna på befintligt flerbostadshus, tillbyggnaden i nio våningar längs Föreningsgatan samt etableringen av punkthuset i 17 våningar på innergården. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

Överväganden och konsekvenser

Det är mycket positivt att nya bostäder kan skapas i ett centralt läge i närhet till kollektivtrafik. För en stor del av de tillkommande bostäderna är bullersituationen gynnsam. En påbyggnad på befintligt hus, en utbyggnad över ett område där det idag finns en transformatorstation samt etableringen av ett punkthus gör att ianspråktagandet av markyta blir relativt liten med hänsyn till det stora antal bostäder som kan skapas i området.

Dock innebär etableringen av bostäder, i synnerhet punkthuset i 17 våningar, en stor visuell påverkan som påverkar kulturmiljövärden i närområdet. En grönyta som idag används av boende i området ianspråkats vilket medför att vistelseytorna minskar och att skyddsvärda träd kommer att behöva tas bort. Skuggningen på befintliga byggnader ökar vid utbyggnad.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning med i huvudsak bostäder inom stadsdelarna Vasastaden och Landala. Planen möjliggör en påbyggnad och utbyggnad av befintligt flerbostadshus samt etablering av ett högre punkthus. Planen tillåter att mindre verksamheter kan etableras inom planområdet. Den befintliga transformatorstationen ska omlokaliseras inom planområdet. Totalt kan cirka 150 lägenheter skapas.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdets läge i centrala Göteborg.

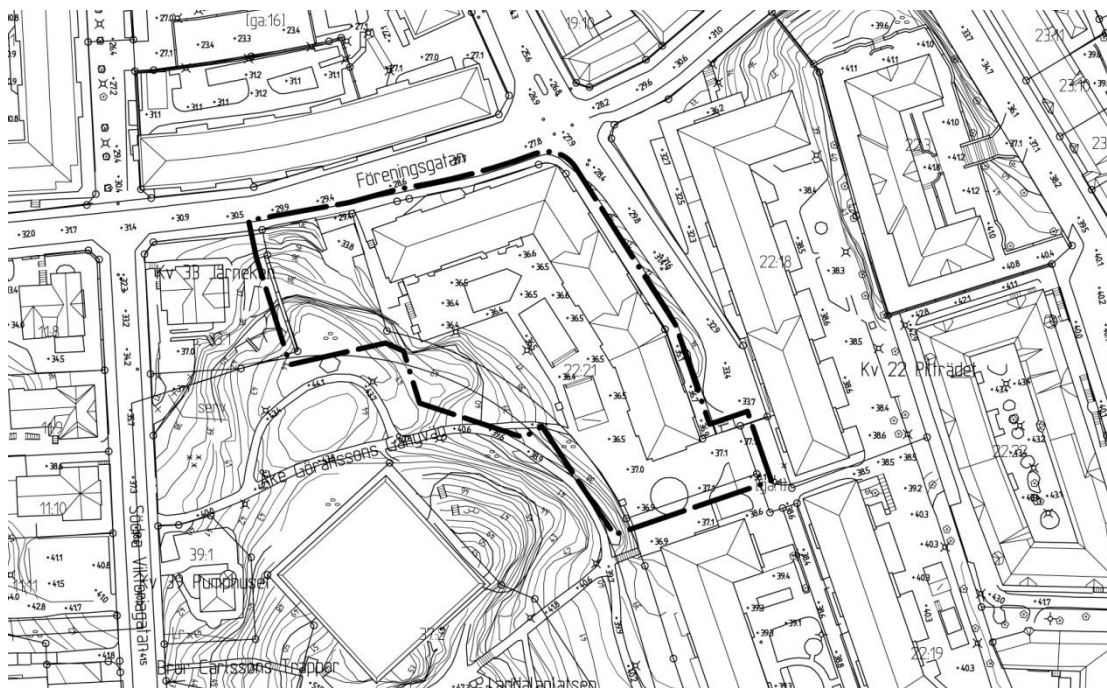
Planområdet ligger i korsningen av Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan, i anslutning till den före detta vattenreservoaren, Fjäderborgen. Området ligger cirka 1,5 kilometer söder om Göteborgs centrum och är lokaliserat precis på gränsen mellan stadsdelarna Vasastaden och Landala.

Planområdet omfattar cirka 0,57 hektar. Fastigheten Vasastaden 22:21, som utgör den största delen av planområdet, är upplåten med tomträtt till Skandia Fastigheter AB och ägs av Göteborgs kommun.

Mindre delar av de kommunala fastigheterna Vasastaden 710:44 och Landala 709:2 ingår också i planområdet. Dessa delar är markanvisade till Skandia Fastigheter Väst AB (tidigare Diligentia Bostäder AB). Beslut om markanvisning behandlades i fastighetsnämnden 2014-05-19, samt förlängning av markanvisning 2016-06-13.

Inom fastigheten Vasastaden 710:44 finns idag ett befintligt arrende för transformatorstation till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangränsen inritad, gränsen ligger 3 meter utanför faktisk gräns.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att det aktuella området är detaljplaneerat och består av ett "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor". En mindre del av planområdet, de delar som berör de fastigheterna Vasastaden 710:44 och Landala 709:2 är av riksintresse för kulturmiljövård.

Inriktningen för centrala Göteborg som redovisas i översiktsplanen är att:

- Bostadsinnehållet bör öka
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn tas till dessa tas vid nybyggnation.
- Parkerna ska värnas och utvecklas för närrekreation och en hälsosam stadsmiljö.

För området gäller huvudsakligen stadsplanen "*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Guldheden, Landala och Vasastaden i Göteborg (saneringsområde i Landala), FIIa 3241*", lagakraftvunnen 1969 som detaljplan. Planen innebär att sammanbyggda bostäder och ett daghem får uppföras inom planområdet. Bostäder har uppförts på platsen i enlighet med planen. Inget daghem har uppförts.

En mindre del i den sydvästra delen planområdet omfattas av stadsplanen "*Idrottshall m m i norra Landala, förslag till ändring av stadsplanen inom stadsdelarna Landala och Vasastaden, FIIdac 3608 A*", lagakraftvunnen 1983 som detaljplan. Planen redovisar området runt Fjäderborgen som allmän platsmark, park.

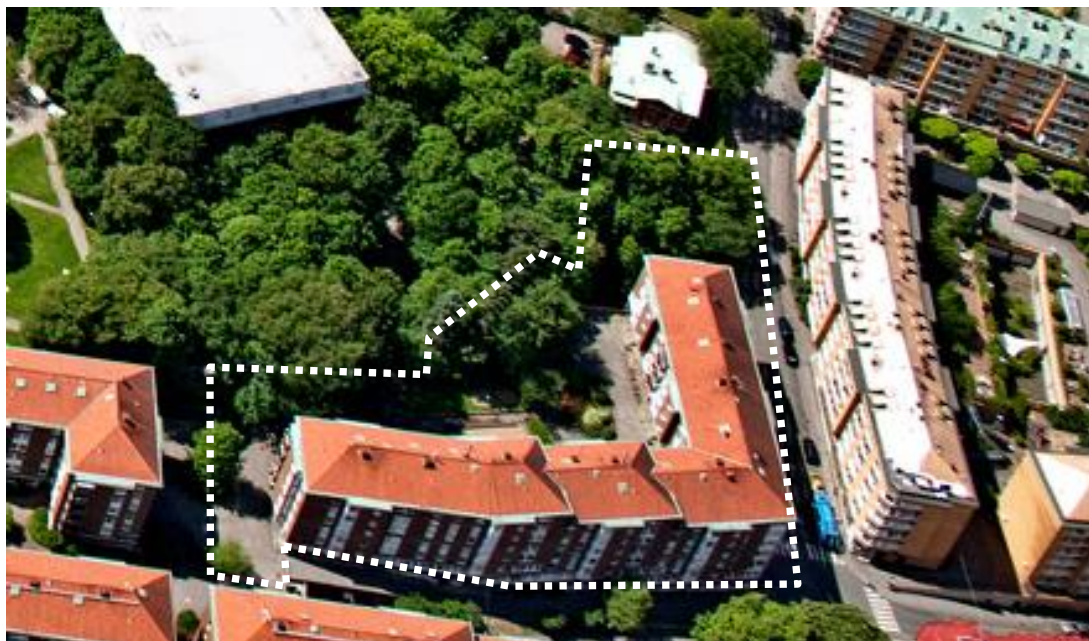
Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Göteborgs innerstad.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjord mark som till delar är bebyggd. Förutom bebyggelse finns en asfalterad innergård som ligger ovan ett underjordiskt parker-

ingsgarage. I planområdets sydvästra delar finns mindre grönområden i slutningen upp mot Fjäderborgen. Ett grönsläpp finns även mot villabebyggelsen längs Föreningsgatan.



Planområdet är till stor del bebyggd eller hårdgjort. Dock finns mindre grönområden i planområdets utkanter. Vy från öster.

Inom grönområdet i väster återfinns en stor mängd träd som har höga naturvärden. Park- och naturförvaltningen har pekat ut ett tiotal träd som man anser bör eller ska bevaras. Området ligger i anslutning till två mindre områden (0,1 ha) som kan utgöra lämpliga miljöer för mindre hackspett. Ett område bedöms vara en lämplig miljö för häckning och födosök. Ett annat område bedöms inte vara lämpligt för häckning men delvis för födosök. Planområdet ligger i utkanten av dessa mindre områden.



Träd i form av 4 granar och en kastanj med höga naturvärden.

Kompensationsåtgärder bör genomföras för att kompensera avverkade träd.

Inga uppgifter om kända markföroreningar finns för området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

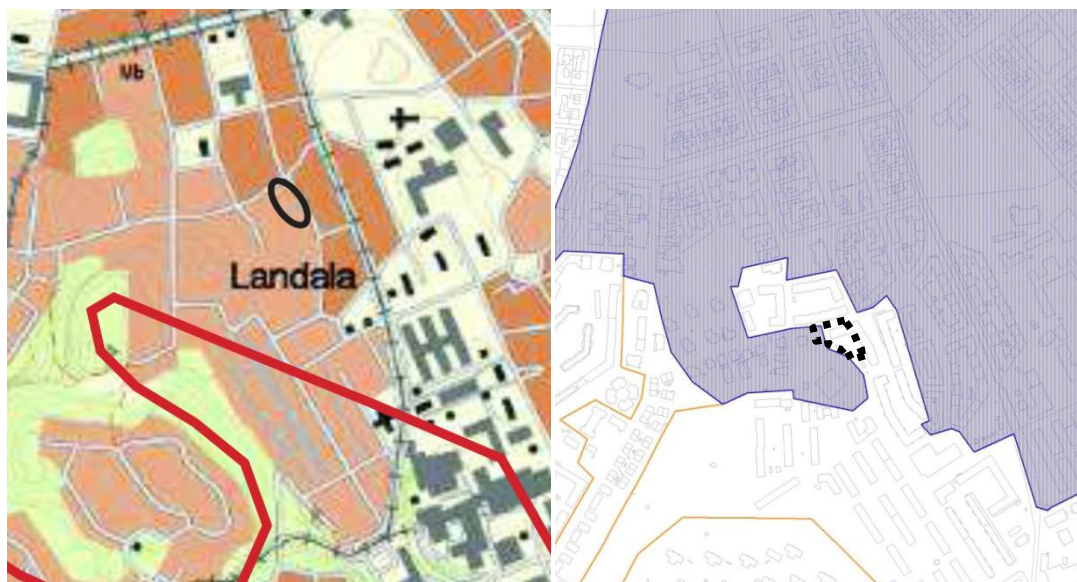
Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt närhet till planområdet.

I angränsning till planområdet finns tre delområden som är kulturmiljöhistoriskt intressanta. Direkt väster om planområdet ligger ett område med ett antal större villor uppförda längs Föreningsgatan under slutet av 1800-talet. Söder om planområdet, på höjden, ligger den före detta vattenreservoaren. I norr och öster ligger området Vasastaden. Alla dessa områden ingår i ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg”.



Planområdets avgränsning i förhållande till områden av kulturmiljöhistoriskt intresse.

Tolkningen av avgränsningen gällande området av riksintresse för kulturmiljövården, ”Vasastaden med Lorensberg (Stenstaden m m)” skiljer sig mellan Göteborgs stad och Länsstyrelsen. Om man använder sig av länsstyrelsens avgränsning ligger planområdet inom området av riksintresse. Om Göteborgs stads avgränsning (som presenteras i översiktsplanen) används ligger planområdet i utkanten av riksintresseområdet, men till största delen utanför området, se illustrationer nedan.



Till vänster: Planområdets lokalisering inom området av riksintresse med avseende på kulturmiljön (Länsstyrelsens avgränsning). Planområdets lokalisering i utkanten av riksintresseområdet (kommunens avgränsning).

Med tanke på planområdets lokalisering i förhållande till miljöer av högst kulturmiljöhistoriskt intresse har en kulturmiljöutredning, ”Kulturmiljöunderlag Karl Gustavsgatan, 2015-12-18” tagits fram. Kulturmiljöunderlaget syftar till att identifiera och

utreda områdets karaktär och identifiera befintliga kvalitéer. Syftet är också att utreda och förmedla hur de berörda byggnadernas kulturhistoriska värden tar sig uttryck i området.

I underlaget anges att på- och tillbyggnaden av flerbostadshuset medför negativa konsekvenser för riksintresseområdets kunskaps- och upplevelsevärde då den i övrigt sammanhållna arkitekturen i riksintresseområdet frångås avseende byggnadshöjd. Den befintliga byggnaden är i nuläget relativt välanpassad till Vasastadens 1800-talsbebyggelse i detta avseende.

En påbyggnad och tillbyggnad av fastigheten inverkar också negativt på de kunskaps- och upplevelsevärden förknippade med arkitekturhistoriska- och byggnadshistoriska värden som tillskrivs villabebyggelsen längs Föreningsgatan. Enligt nuvarande förhållande uppstår en kontrast mellan planområdet och de småskaliga villorna. En på- och tillbyggnad skulle förstärka denna kontrast vilket medför negativa konsekvenser för områdets upplevelsevärde.

Befintlig flerbostadsbyggnad är uppförd med arkitektoniska kvaliteter i både fasaduppbyggnad och materialval som man bör förhålla sig till. Främst utgörs kvaliteterna av fasadornamentik såsom fasaddetaljer i kopparplåt, frilagd betong i horisontella band och skulpturalt utformade balkonger. Det är viktigt att ett tillägg medför ett varmsamt förhållningssätt till dessa kvaliteter

Gällande punkthuset på innergården påpekas att förslaget kommer att medföra negativa konsekvenser för de kunskaps- och upplevelsevärden som Vasastadens mycket välbevarade bebyggelse utgör. Enhetligt uppförda, kringbyggda kvarter i 4-5 våningar är ett tydligt planideal som speglar den samtida inspirationen från Europa, som frångås vid ett genomförande av utbyggnadsförslaget.



Befintligt flerbostadshus. Foto taget från Föreningsgatan.

Byggnadsvolymen för det föreslagna punkthuset kommer också att medföra negativa konsekvenser för det höga upplevelsevärde som den välbevarade villabebyggelsen

längs Föreningsgatan har. Uppförandet av de punkthus som finns längs Föreningsgatan norra sida på 1960-70-talen, medförde att många av villorna i området revs. De som finns kvar står i skarp kontrast till sin omgivning. De kulturmiljövärden som förknippas med den kvarvarande villabebyggelsen är därmed mycket känsliga för byggnadsföretag som medför ökade kontraster vad gäller bebyggelsetyper, byggnadsvolymer och byggnadshöjd.

För en mer utförlig beskrivning av kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Inom planområdet, längs Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan, återfinns ett flerbostadshus uppfört i 6-7 våningar ut mot gatan och i 4-6 våningar in mot innergården i sydväst. Under innergården finns ett underjordiskt parkeringsgarage som har sin infart från Karl Gustavsgatan. Garaget under innergården är en del av ett större garage som försörjer flera flerbostadshus i området med parkeringsplatser.

Sociala aspekter

Planområdet ligger precis på gränsen av stadsdelarna Landala och Vasastaden. Dessa stadsdelar domineras av flerbostadshus, med en övervikt av hyresrätter i förhållande till bostadsrätter. Medelinkomsten är relativt hög.

I det direkta närområdet finns inga större barriärer i form av exempelvis större vägar. Ett mindre grönområde som är uppskattat av de boende i närområdet finns direkt väster om, och delvis inom, planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet ligger i anslutning till Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.

Ett större underjordiskt garage som nås från Karl Gustavsgatan (samfälligheten Pilgaraget) finns inom och i anslutning till planområdet. Garaget innehåller i dagsläget 238 förhyrda platser, 38 besöksplatser och 4 mc-platser. I dagsläget förfogar Skandia över 88 förhyrda platser varav 20 stycken är vakanta. Skandia har blivit tilldelade 8 stycken dekalparkeringar (boendekort) av samfälligheten. Av de 68 platser som i dagsläget är uthyrda är 15 platser uthyrda till personer som inte är hyresgäster inom planområdet. Dessa platser kan sägas upp till förmån för boende i de planerade lägenheterna. Det finns planer på att dela av befintliga lägenheter inom befintligt hyreshus för att skapa studentlägenheter. Studentlägenheter har generellt ett mindre behov av parkeringsplatser.

Sammanlagt har Skandia i dagsläget möjlighet att erbjuda cirka 40 parkeringsplatser. Fler platser kan bli tillgängliga beroende på om studentlägenheter tillkommer eller om fördelningen inom parkeringsgaraget kan fördelas om baserat på att fler lägenheter tillkommer inom Skandias bestånd.

Göteborgs stads parkeringsvägledning innebär att 72 parkeringsplatser bör tillkomma vid en utbyggnad av den storlek som föreslås i den aktuella detaljplanen. Därför måste parkeringsplatser tillkomma inom planområdet för att uppnå de antal platser som föreskrivs i parkeringsvägledningen.

Projektet innebär att nya parkeringsplatser ska skapas, läs mer under rubriken Trafik och parkering på sidan 19.

Planområdet ligger centralt, på gångavstånd från kollektivtrafik. Det finns möjlighet att anordna cykelparkering/cykelförråd på gård och i befintliga byggnader. Det finns goda möjligheter till att, inom eller i anslutning till planområdet, skapa möjlighet till bilpool och utbyggnad av cykelparkeringar.

Kollektivtrafik finns i närheten av planområdet. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Kapellplatsen, ungefär 300 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god.

I direkt anslutning till planområdet finns ett mindre grönområde i anslutning till den höjd där Fjäderborgen är lokaliserad. I grönområdet finns en relativt väl frekventerad gångväg och några sittmöjligheter. Gångvägen är relativt dåligt underhållen och belysningen är bristfällig. Vägen är även relativt kuperad vilket gör att tillgängligheten är mindre bra för människor med begränsad rörelseförmåga.

På grund av en relativt stark lutning på Karl Gustavsgatan är tillgängligheten till innergården norrifrån något begränsad. Angöring med bil sker via infarten till parkeringsgaraget via Karl Gustavsgatan.

Området ligger centralt och det finns ett relativt stort utbud av både kommersiell och offentlig service på gångavstånd från planområdet.



Infart till det underjordiska parkeringsgaraget via Karl Gustavsgatan.

Teknik

Fastigheten Vasastaden 22:21 är anslutet till det kommunala va-systemet. Det finns ett allmänt va-ledningsnät i både Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan. Ledningsdragningar redovisas i upprättad dagvattenutredning. Dag- och dräneringsvatten från planområdet ansluts till det allmänna avloppsnätet via en dagvattenbrunn i nordöstra hörnet av planområdet. Allt dag- och dräneringsvatten inom planområdet bedöms ledas i befintligt ledningssystem till denna brunn. Brunnen ansluts, via en dagvattenledning av betong, till en dagvattenbrunn i korsningen mellan Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan.

En transformatorstation finns inom planområdet. Fastigheten är även ansluten till fjärrvärmesystemet samt el- och telesystem.

Störningar

Buller

Området utsätts främst av buller från trafik på Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan. En bullerutredning har tagits fram för att redovisa vilka bullerförhållanden som råder på platsen, se vidare under rubriken ”Buller” på sidan 23.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger på- och tillbyggnad av ett befintligt flerbostadshus samt uppförandet av ett punkthus i 17 våningar på innergården. Den huvudsakliga användningen är bostadsanvändning, men möjlighet till mindre verksamheter i bottenplan ska finnas. Den befintliga transformatorstationen ska omlokaliseras inom planområdet.

Planen tillåter en tillkommande bruttoarea på cirka 13 000 m² och innebär att cirka 150 nya lägenheter kan etableras.

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. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

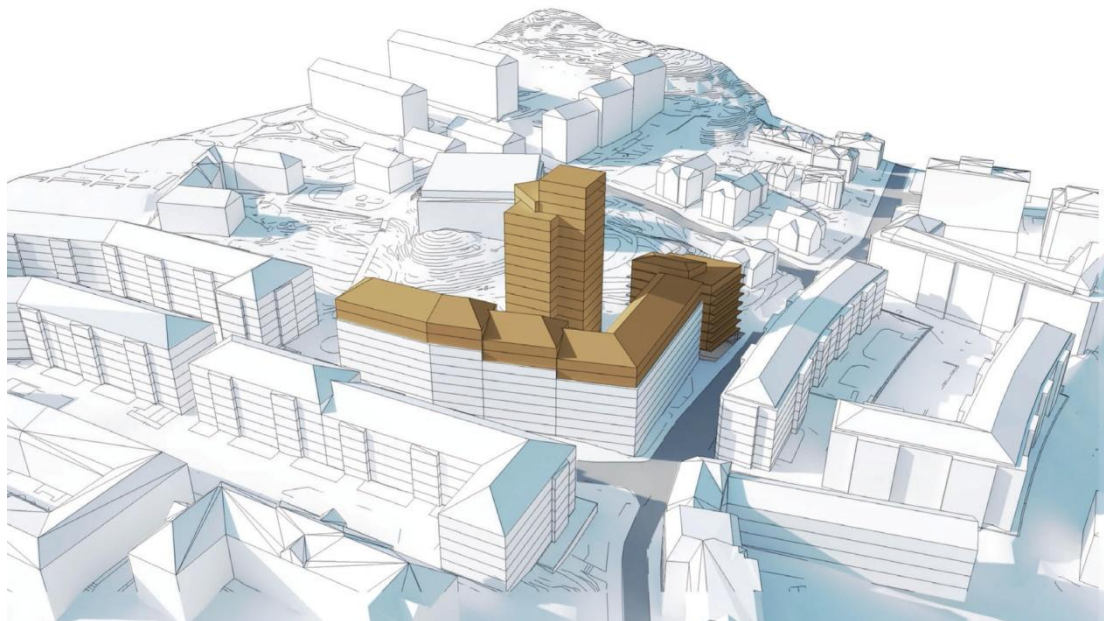
Bebyggelse



Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Vy från Föreningsgatan nordväst om planområdet. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

Användningen inom planområdet sätts i huvudsak till ”Bostäder och centrum. På innergården avsätts ett mindre område för den transformatorstation som ska flyttas. Främst planeras för att utöka antalet bostäder inom området, men planen tillåter även att mindre verksamheter kan etableras, exempelvis i bottenplanet längs Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan. Centrumändamålet får utgöra högst 600 m² inom planområdet. Begränsningen av andelen centrumverksamhet har gjorts för att undvika en för stor utbyggnad av centrumverksamheter med ett större behov av parkeringsplatser.

Mindre verksamheter i ett centralt läge bedöms innebära ett begränsat behovs av parkeringsplatser för verksamhetsutövare och deras kunder. Den befintliga transformatorstationen som finns längs Föreningsgatan behöver omplaceras med anledning av den föreslagna utbyggnaden av det befintliga flerbostadshuset längs Föreningsgatan. Placeringen och utformningen av stationen ska studeras/utredas vidare i samråd med Göteborg energi.



Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

Det befintliga flerbostadshuset i 7 våningar tillåts att byggas på med två våningar. Den tillåtna nockhöjden i förhållande till grundkartans nollplan regleras med 3 olika höjder, baserat på att det befintliga huset följer marken nivå och i dagsläget har tre olika nockhöjder. Tekniska installationer, exempelvis anordningar för hiss får sticka upp maximalt 1 meter över tillåten nockhöjd. Bestämmelser om att taket i denna del ska vara utformat som ett sadeltak med en tillåten takvinkel på 10-38° införs.

Även en tillbyggnad västerut, längs Föreningsgatan, tillåts i planförslaget. Byggnadsdelen tillåts uppföras i 9 våningar. I denna del av byggnaden ska det fria måttet i bottenplan till ovanliggande bjälklag vara minst 3,5 meter. Detta för att huset när det byggs ska ha en utformning som tillåter en verksamhetslokal i bottenplanet i framtiden även om man väljer att uppföra bostäder initialt. Den högre bottenvåningen innebär att nockhöjden blir något högre än intilliggande byggnadsdel i öster. I denna del av byggnaden finns inget krav på sadeltak eller takvinkel. Här finns möjlighet att anordna vistelsezoner på taket. Det minsta avståndet från utbyggnaden till befintlig villa i väster är cirka 25 meter. Mellan planerad bebyggelse och villan finns ett naturområde, en buffertzon, som säkerställs i detaljplanen med en bredd på cirka 12 meter. Söder om tillbyggnaden prickas marken, dvs. i detta område får inga byggnader uppföras. En bestämmelse införs också för detta område som innebär att markens nivå inte får förändras. Bestämmelsen har tillkommit för att undvika onödig sprängning i berget som begränsar byggrätten i söder. Det är dock tillåtet för att balkonger kan kraga ut över området med upp till 1,5 meter.

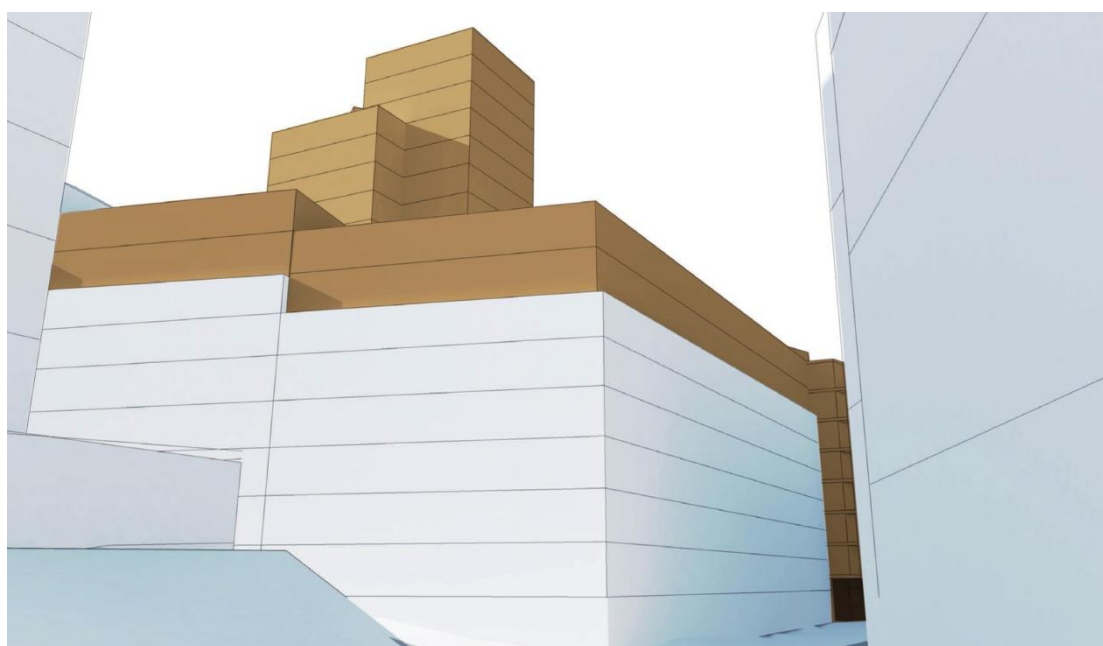


Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

På innergården och i sluttningen upp mot Fjärderborgen tillåter planen att ett punkthus i 17 våningar får uppföras. Byggnaden får uppta en area på 450 m² på marken. Maximal totalhöjd sätts till +89,5 meter över grundkartans nollplan.

På innergården sätts en maximal tillåten höjd på markens nivå på 37,5 meter över grundkartans höjddplan. Mindre förändringar av markens höjd på innergården kan vara nödvändiga för att skapa rationella rinnvägar för dagvattnet.

På innergården ges tillåtelse att uppföra komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 100 m². Maximal tillåten byggnadshöjd för byggnader på innergården sätts till 3,5 meter. Transformatorstationen föreslås placeras på innergården. Dock ska vidare utredning av lämplig placering och utformning av stationen ske inför granskning av detaljplanen. Placeringen kan komma att revideras.



Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

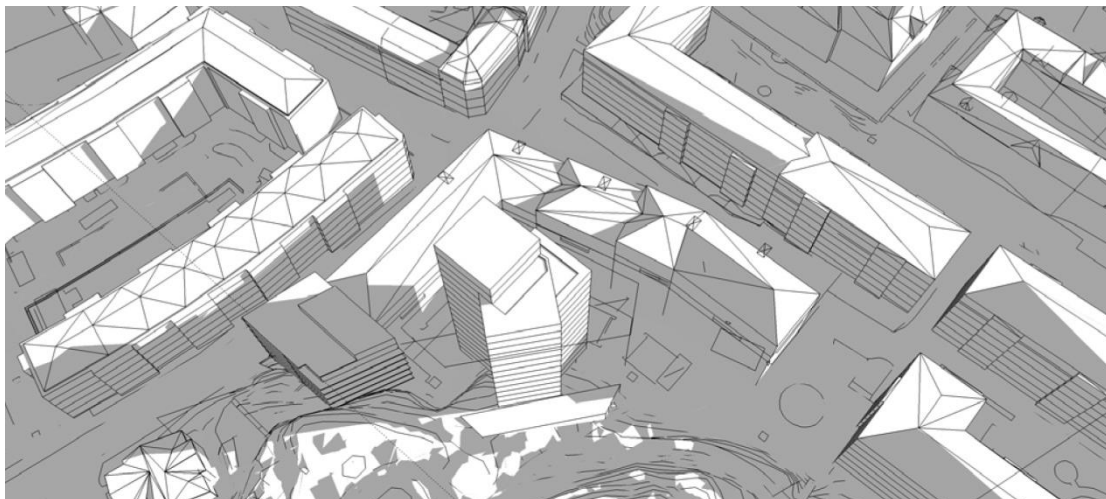


Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

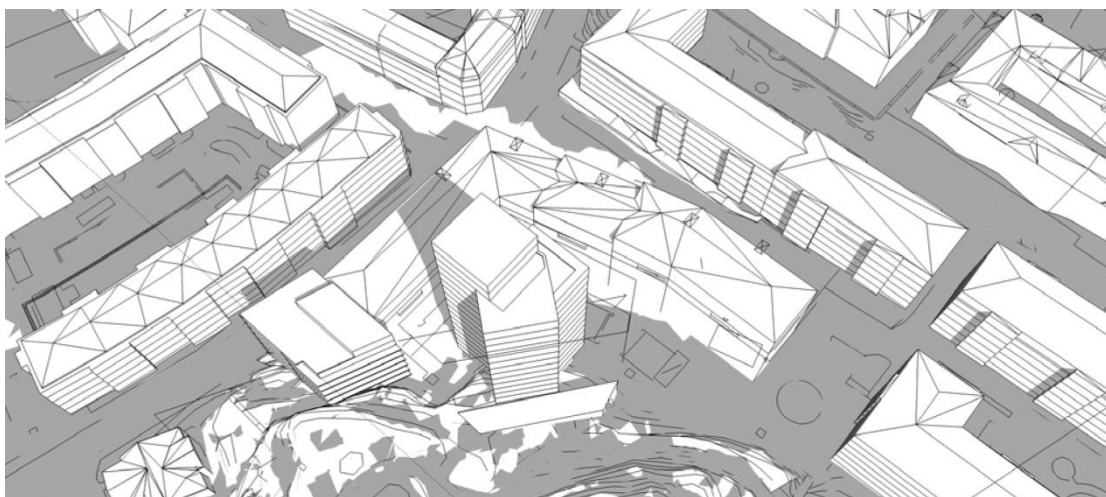


Illustration av punkthusets placering på innergården. Illustration: Arkitekterna Krook & Tjäder

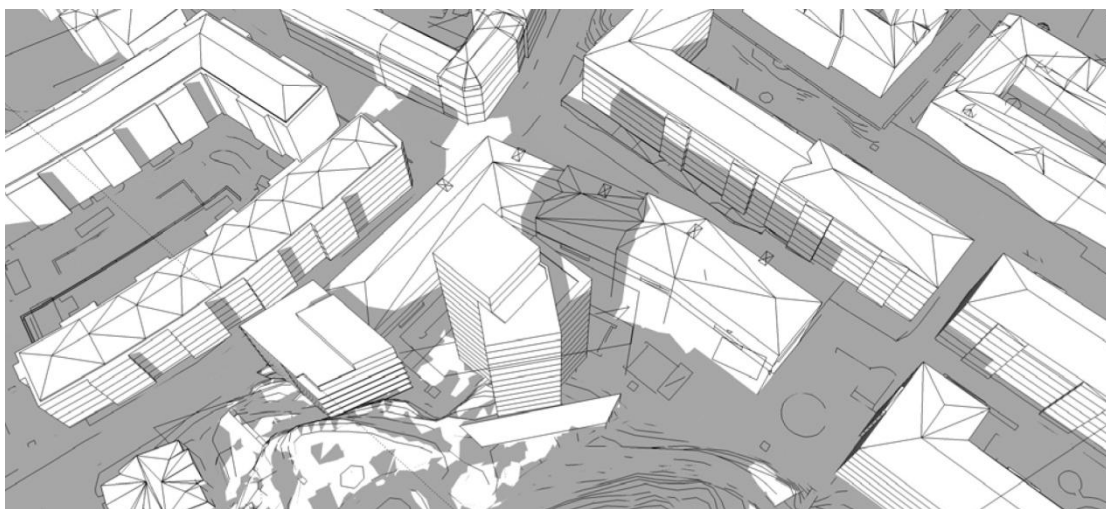
Ett genomförande av planförslaget kommer att påverka skuggbilden inom och i anslutning till planområdet. På följande sida redovisas vilken påverkan som föreslagen bebyggelse kommer att få vad gäller skuggbildning under vissa tider på dygnet. För ytterligare solstudier hänvisas till dokumentet, "Vasastaden 22:21, solstudie, Krook & Tjäder, 2017-03-31" som bifogas planhandlingarna.



Solstudie. Vy från sydväst. Studien visar solförhållanden vid en full utbyggnad kl 08:00 den 23 september (vintersolståndet).



Solstudie. Vy från sydväst. Studien visar solförhållanden vid en full utbyggnad kl 12:00 den 23 september (vintersolståndet).



Solstudie. Vy från sydväst. Studien visar solförhållanden vid en full utbyggnad kl 15:00 den 23 september (vintersolståndet).

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer transformatorstationen som ligger längs Föreningsgatan att rivas till förmån för utbyggnaden av det befintliga flerbostadshuset. I det aktuella planförslaget möjliggörs en placering på innergården. Placeringen av stationen ska dock utredas vidare inför granskningen av detaljplanen. En möjlig lösning är uppförandet av en mindre utrymmeskrävande station längs Föreningsgatan för att möjliggöra en utbyggnad av det befintliga flerbostadshuset. Samråd med Göteborgs Energi angående utformning och placering av stationen ska ske inför granskning.

Vindsvåningen på det befintliga 7-våningshuset kommer delvis att rivas för att möjliggöra en rationell påbyggnad med två våningar.

Trafik och parkering

Om planförslaget genomförs fullt ut kan cirka 150 bostadslägenheter skapas inom planområdet. Kravet på antalet tillkommande parkeringar är cirka 70 stycken. Trafikökningen bedöms därmed bli måttlig. Inga åtgärder ska genomföras på Karl Gustavsgatan eller Föreningsgatan.

Gator, GC-vägar

Ingen utbyggnad av allmänna gator inom planområdet är nödvändig. Befintlig infrastruktur kan nyttjas. Framkomligheten på den befintliga gångvägen väster om planområdet kan komma att påverkas under byggtiden. En upprustning av gångvägen samt belysningen vid gångvägen i anslutning till planområdet ska genomföras med anledning av det ökade antalet bostäder i närområdet.

Parkering/cykelparkering

Skandia har i dagsläget tillgång till 20 vakanta parkeringsplatser. De har dessutom ut 15 platser externt. De har fått tillgång till 8 stycken dekalparkeringar inom det befintliga parkeringsgaraget. Trots detta behövs fler parkeringar tillskapas. Därför ska det befintliga underjordiska parkeringsgaraget byggas ut för att tillskapa ytterligare parkeringsmöjligheter. Utbyggnaden kommer att ske under det planerade punkthuset och innebär att 24 parkeringsplatser kan tillkomma. Utöver detta kan även 4 parkeringsplatser skapas i anslutning till entrén till parkeringsgaraget. Cirka 70 parkeringsplatser kan alltså skapas vilket innebär att antalet parkeringar enligt vägledningen, 72 stycken inte riktigt uppnås. Det finns möjlighet att säkerställa ytterligare parkeringsplatser, exempelvis genom att visa avtal om parkeringsplatser i närliggande parkeringshus. Parkeringsfrågan ska studeras ytterligare inför granskning av detaljplanen.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten för gående till innergården från Karl Gustavsgatan kommer även fortsättningsvis vara begränsad på grund av den relativt starka lutningen. Innergården kommer att kunna nås av boende via entréer mot gata och hiss till markens nivå mot innergården. Tillgänglighet till punkthuset kommer att säkerställas genom att det är möjligt att ta hiss från det underjordiska parkeringsgaraget.

Inom planområdet kan viss service inrymmas då planen tillåter att centrumverksamheter får uppta upp till 600 m².

Tillgängligheten till kollektivtrafik påverkas inte vid planens genomförande.

Friytor

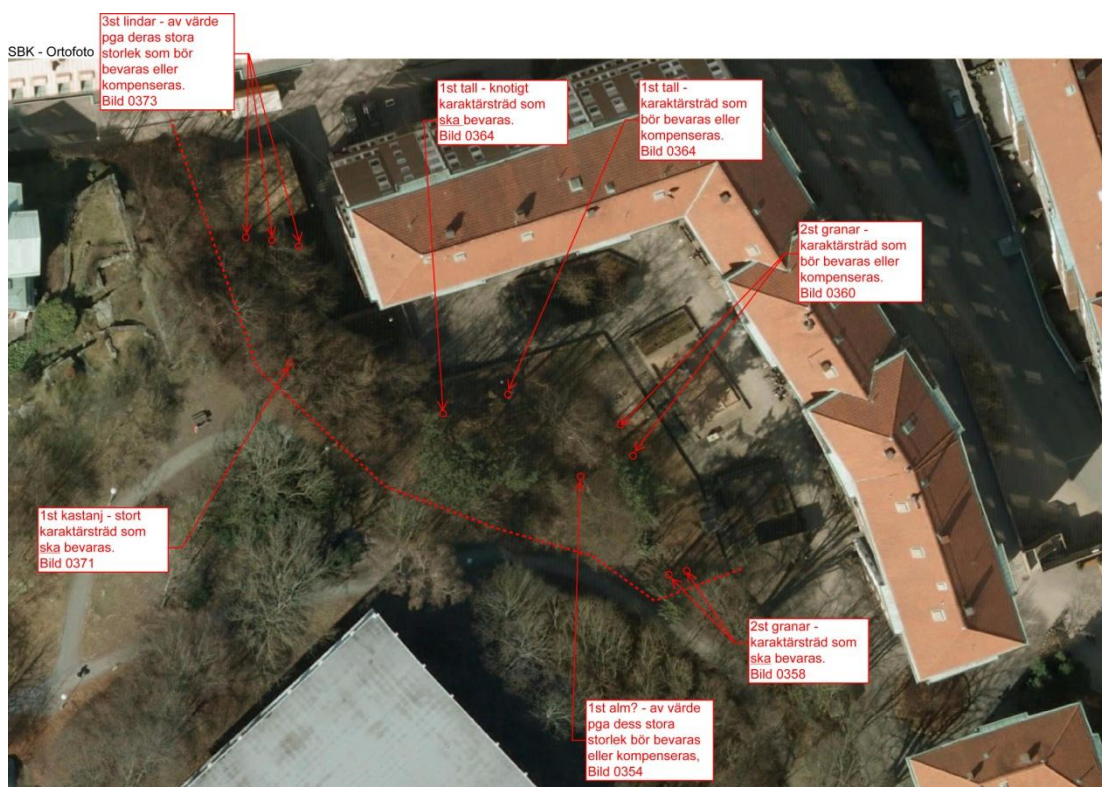
Ett allmänt område med en storlek på cirka 400 m² med användningen ”Natur” säkerställs i den västra delen av detaljplanen. Området ska fungera som en buffertzon mot villabebyggelsen längs Föreningsgatan i väster. Buffertzonen innebär att avståndet mellan planerad bebyggelse och befintlig villa blir minst 25 meter. I detta område finns i dagsläget vegetation i form av buskar och högre träd som ytterligare markerar ett avslut av planerad bebyggelse mot bebyggelsen i väster. Dock är områdets värde som rekreationsyta på grund av stora höjdskillnader och dålig tillgänglighet mycket begränsad.

Naturmiljö

Vid ett genomförande av planförslaget kommer vegetationen i den sydvästra delen av planområdet att påverkas påtagligt.

Park- och naturförvaltningen har inventerat de träd av värde som finns inom och i anslutning till planområdet, se illustration nedan. En stor del av de utpekade träd som finns inom planområdet kommer att behöva avverkas för att möjliggöra byggnation.

Cirka 10 träd av värde kommer att behöva avverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Den kastanj som är lokaliserad i den västra delen av planområdet och de två granar som är lokaliserade i söder kan eventuellt bevaras vid ett genomförande. Eftersom att ett genomförande av detaljplanen innebär att träd av värde kommer att behöva avverkas så föreslås att kompensationsåtgärder ska genomföras. Se vidare beskrivning av detta under rubriken Kompensationsåtgärder på sidan 27.



Redovisning av träd av värde som kommer att påverkas av planförslaget.

Sociala aspekter

Planförslaget kommer att innebära att det grönområde som återfinns runt höjden där Fjäderborgen är placerad delvis kommer att ianspråkta. Ingreppet är relativt litet sett till ytan men på grund av bebyggelsens föreslagna höjd kommer det visuella intrycket att bli mycket tydligt. Det redan idag relativt begränsade utrymmet på innergården kommer att minska något vid etableringen av ett punkthus. Fler personer kommer att nyttja de begränsade vistelseytorna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Föreslagen bebyggelse kommer att innebära att dagvattenavrinningen ökar när ett mindre grönområde ersätts med bebyggelse och hårdgjorda ytor. En dagvattenutredning, *"Dagvattenutredning i samband med detaljplanearbete för bostäder m m vid Karl Gustavsgatan, Ramböll, 2016-01-20"* har tagits fram med syfte att föreslå lämpliga sätt att hanteras dagvattnet inom planområdet. För en mer utförlig beskrivning av dagvattenflöden och föreslagna åtgärder hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Enligt uppdragets riktlinjer skall dag- och dräneringsvatten i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dimensionerande fördröjningsvolym är 10 mm/m² hårdgjord yta enligt Göteborg Stads krav. Dagvattenledningar finns i både Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan.

Jordartskartor visar att marken i området består av berg täckt med ett tunt jordlager i sydväst. Under befintliga byggnader finns glacial lera. Det anses därmed att möjligheten till infiltration i omgivande mark är starkt begränsad.

Avrinningsområdet omfattar delar av grönområdet som lutar in mot innergården och ytavrinningen sker därmed dit. På innergården finns det en dagvattenränna längs med den uppbyggda muren mot grönområdet med syfte att samla upp allt dagvatten. Innergårdens asfaltsyta lutar mycket svagt från befintligt bostadshus mot dagvattenrännan.

Utredningen visar att med en beräkning på ett 5-års regn med 10 minuters varaktighet ger ett flöde ut från området på 85 l/s innan exploatering. Efter exploatering ger samma beräkning 115 l/s ut från området. Detta innebär alltså att den förändrade markanvändningen ger en ökning på 30 l/s på flödet ut från området efter exploatering. Beräkningar för innergårdens dagvatten visar att 28 kubikmeter behöver fördröjas enligt Göteborg stads krav innan det släpps på vidare till Kretslopp och Vattens ledningar.

Det förslag som presenteras i utredningen innebär att dagvattnet från innergården samlas upp med hjälp av dagvattenrännor och makadamdiken och sedan leds vidare till ett fördröjningsmagasin innan det släpps vidare ut på dagvattenledningar som ansluts till utsläppsbrunnen mot Kretslopp- och vattens dagvattensystem. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvattnet respektive spillvatten.

Beräkningar har gjorts av föroreningar för dagvattnet i området. Generellt gäller att med de lösningar som föreslås anses en god dagvattenkvalitet i områdets kunna nås.

Vid extrem nederbörd, så kallade 100-års regn, utsätts dagvattensystemet för stora påfrestningar. En sådan mängd vatten är inte aktuell att försöka fördröja inom området. Det finns dock goda förutsättningar för att vattnet även vid extrem nederbörd kan rinna ut från planområdet och inte orsaka skador på byggnader.

Vatten och avlopp

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns i både Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan. Tillkommande lägenheter ska anslutas till befintligt va-system.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fastigheten Vasastaden 22:21 är i dagsläget redan ansluten till fjärrvärmesystemet.

El och tele

Den befintliga transformatorstationen som är belägen längs Föreningsgatan måste flyttas eller byggas om vid ett genomförande av detaljplanen. Detta för att kunna möjliggöra utbyggnaden av flerbostadshuset längs Föreningsgatan. Ett nytt läge är föreslaget på innergården där god framkomlighet finns till stationen. Dock ska placeringen och utformningen av stationen utredas vidare i samråd med Göteborg Energi inför detaljplanen ställs ut för granskning. En placering på innergården kan innebära att ledningsdragningen fram till stationen blir olämplig. Ett alternativ kan vara att uppföra en ny transformatorstation väster om den befintliga stationen som kan utformas på ett mer utrymmeseffektivt sätt än den nuvarande stationen. Området i samrådsförslaget som är avsatt för ny placering av stationen är 5x8 meter. Placeringen innebär att avståndet från ny transformatorstation till planerad och befintlig bostadsbebyggelse är cirka 10 meter. Ett eventuellt säkerställande av ledningsdragningar genom u-områden i plankartan ska presenteras till granskningsskedet.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

I dagsläget hämtas avfall genom att sopbil når innergården söderifrån via privata gårdar. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka tillkomsten till befintligt sophus. Möjligheten att anordna sophämtning mot Föreningsgatan eller Karl Gustavsgatan, vilket möjliggör att avfallshantering kan nås via allmän platsmark studeras av Skandia. Placeringen av sophanteringens regleras dock inte i detaljplanen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning, "Teknisk PM Geoteknik. Underlag för detaljplan, Norconsult, 2015-08-12" har tagits fram med syfte att kontrollera de geotekniska och berg-

tekniska förutsättningarna att genomföra planförslaget. För en mer utförlig beskrivning av de geotekniska förhållandena hänvisas till framtagna utredning med tillhörande bilagor som bifogas planhandlingarna.

Området sluttar från något högre bergspartier i sydväst mot lägre liggande mark i öst/nordost. Nivåerna inom aktuellt område varierar mellan ca +40 och ca +29, där de högsta nivåerna påträffas inom delområdets sydvästra del (berg i dagen) och de lägsta inom dess norra del.

De naturliga jordlagren består överst av organiskt material/mulljord med en mäktighet av ca 0,1-0,4 m. Under det organiska jordskiktet följer fyllning/torrskorpelera/siltig lera med en mäktighet av ca 1-2,4 m. Dess vattenkvot varierar mellan ca 13-34 %. Lerans mäktighet ökar i nordvästlig riktning. Enligt tidigare utförda ving- och konförsök inom grannfastigheten är lerans härledda korregerade skjuvhållfasthet vid 4 m djup 70 kPa och minskar vid 5 m djup till 22 kPa, därunder ökar skjuvhållfastheten med 0,3 kPa/m.

Djup till fast botten uppmättes i större delen av området till mellan cirka 1–2,7 meter. De minsta mäktigheterna påträffades i områdets västra del, vilket till stor del består av berg i dagen. Berg i eller nära i dagen förekommer inom hela västra delen av området.

Grundvattenytan fluktuerar under året beroende på nederbörds mängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetations- och jordlagerförhållanden. Den övre grundvattenytan bedöms dock under stora delar av året ligga cirka 1-2 meter under befintlig markyta, i underkant torrskorpelera.

Eftersom detaljplanen till största delen består av berg i dagen, berg nära dagen och fasta jordarter bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten. Inom jordområdena är även djup till fast botten/berg väldigt litet. I ytlagren finns det organiskt material/mulljord som är mycket sättningskänsliga. Dessa jordlager bedöms dock ha begränsad mäktighet varför detta löses genom urgrävning i byggnadslägena.

Jordmaterialen inom aktuellt område bedöms ej vara sättningsbenägna.

Radonstrålningen har mätts i området i samband med den geotekniska utredningen. Generellt varierar mätningarna mellan 0,06 och 0,08 µSv/h, vilket visar på lågradonmark. Dock varierade mätvärdena vid två punkter från 0,16 till 0,18 µSv/h, vilket påvisar normalradonmark.

Arkeologi

Inga fasta fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

Med tanke på planområdets centrala läge och att bostadsanvändning föreslås i planförslaget har en trafikbullerutredning, ”*Detaljplan Trafikbuller, Karl Gustavsgatan, Sweco, 2015-04-13*” tagits fram för att utreda bullersituationen.

I bullerberäkningarna har hänsyn tagits till vägtrafik från Karl Gustavsgatan, Föreningsgatan, Malmstensgatan, Viktoriagatan samt Aschbergsgatan. Beräkningarna har genomförts för en framtida trafiksituation år 2035. För en mer utförlig redovisning av bullersituationen hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Utredningen visar att området främst påverkas av vägtrafikbuller. Den spårbundna trafiken är utbredd med ger inte något dominerade bidrag på bullersituationen.

Sedan utredningen togs fram har en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) införts. Förordningen har ersatt Boverkets allmänna råd gällande buller vid bostäder.

Förordningen innebär att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent nivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till fasaden.

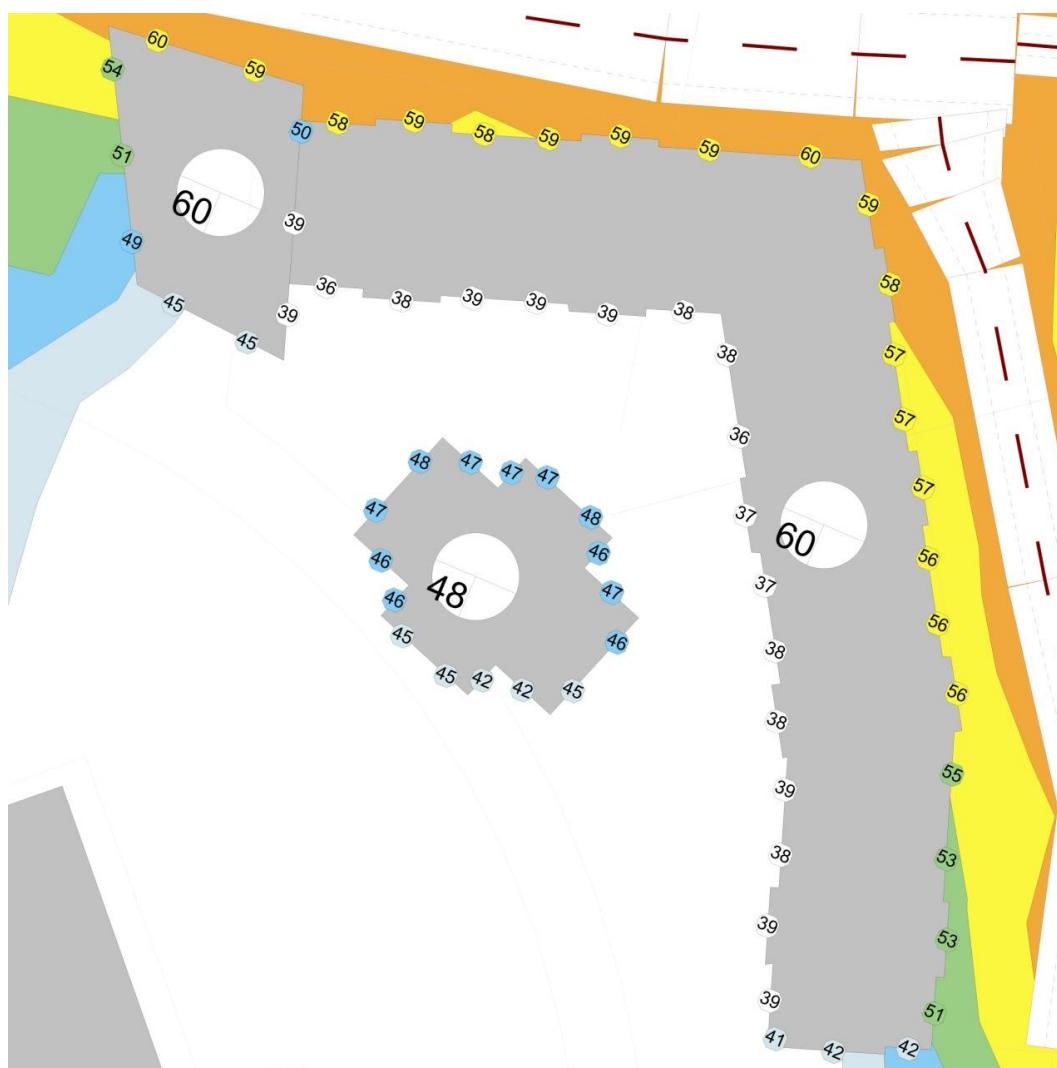
För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad.

Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl 22.00 och 06.00 inte överskrids vid fasaden, en så kallad luddämpad sida.

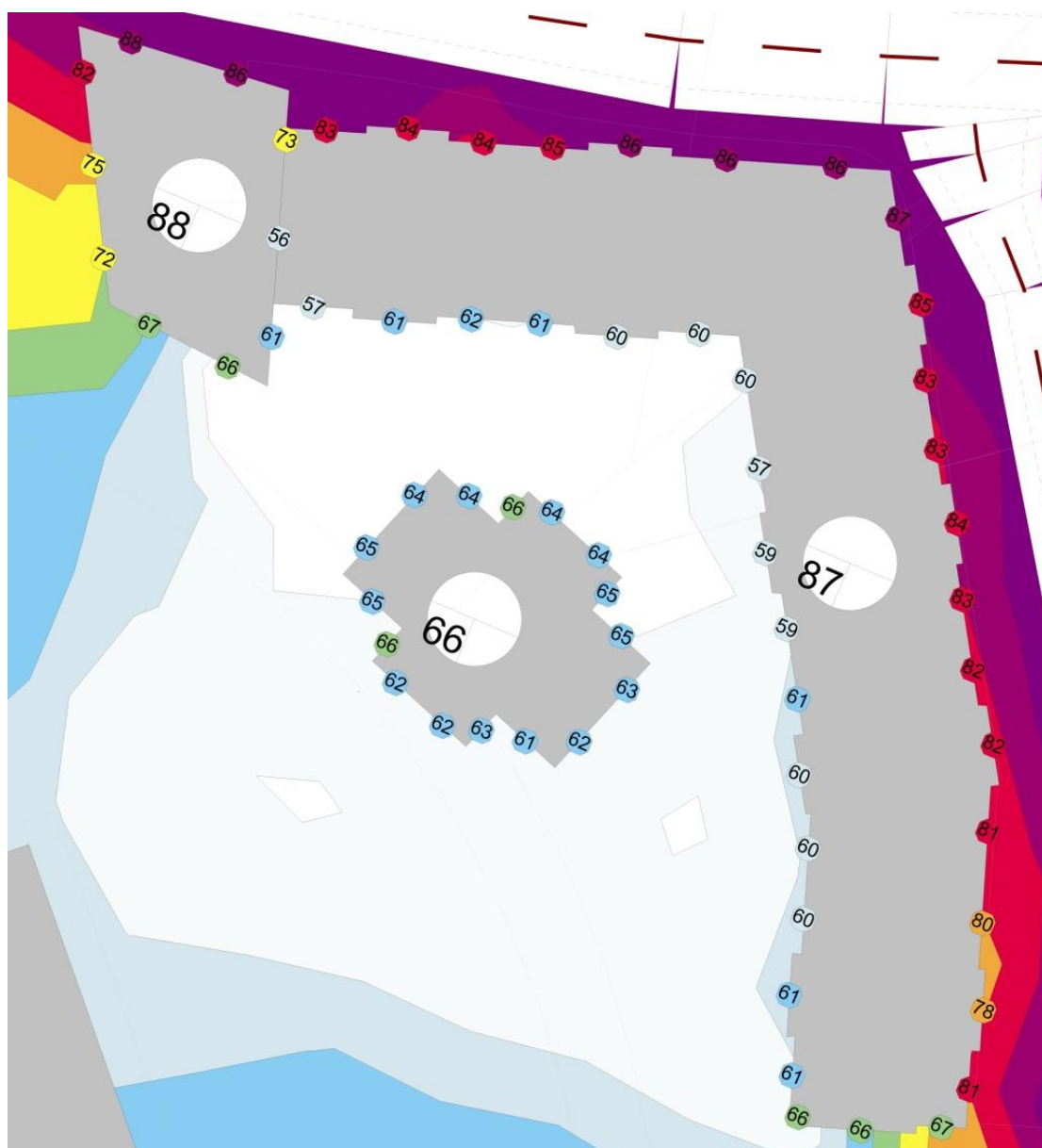
Bullerutredningen visar att de ekvivalenta värdena på fasader som vetter mot Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan beräknas ligga på 50-60 dBA och de maximala ljudnivåerna på 80-90 dBA. Den västra fasaden på den planerade tillbyggnaden har ekvivalenta nivåer som ligger under 55 dBA.

Det planerade punkthuset har generellt ekvivalenta ljudnivåer på strax under 50 dBA och maximalnivåer på 62-68 dBA.

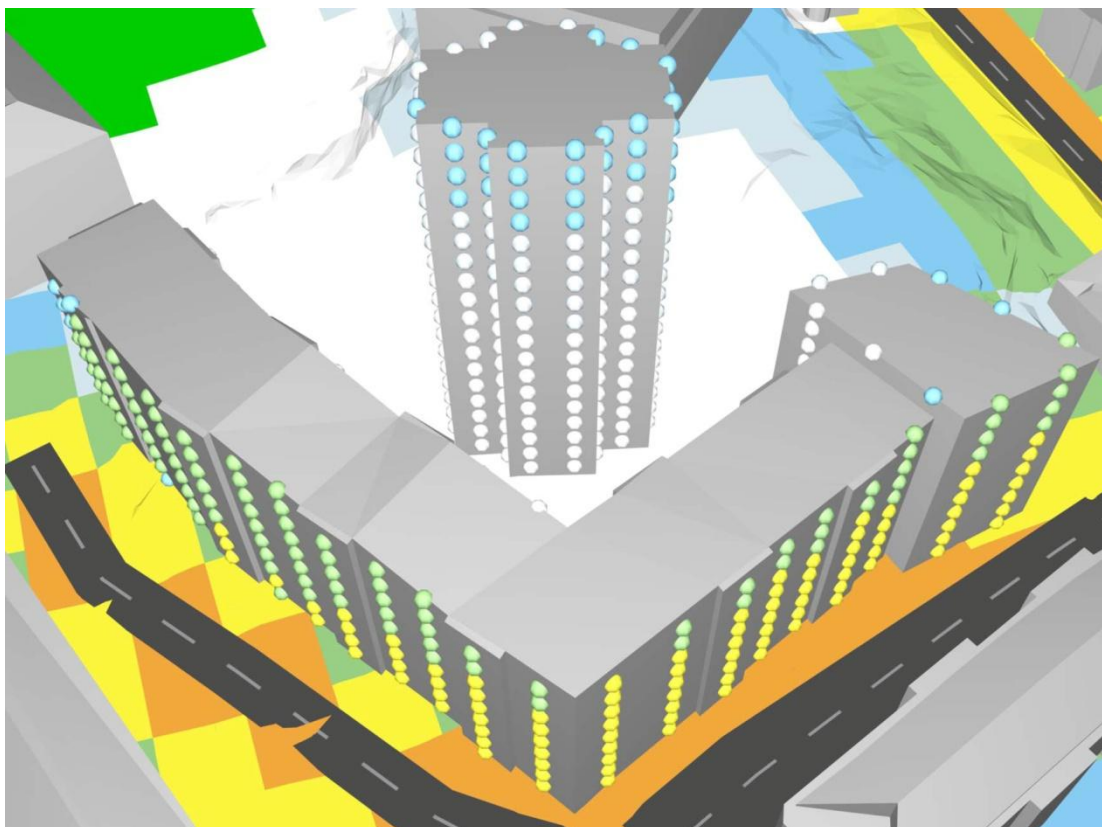
Innergården samt fasaderna mot innergården har generellt ekvivalenta värden som ligger under 40 dBA och maximala värden som ligger under 65 dBA.



Redovisning av ekvivalenta bullervärden år 2035 för väg- och tågtrafik. Värdena som redovisas har beräknats 2 meter över mark. Värdena för fasad mot Föreningsgatan och större delen av Karl Gustavsgatan ligger över riktvärdet på 55 dBA, men under värden på över 60 dBA. Värdena på fasad mot villabebyggelse, mot innergården och på punkthuset ligger alla under riktvärdet på 55 dBA.



Redovisning av maximala bullervärden år 2035 för vägtrafik. Värdena som redovisas har beräknats 2 meter över mark. Värdena på fasad mot innergården och på punkthuset ligger alla under riktvärdet för uteplats på 70 dBA.



Redovisning av ekvivalenta bullervärden år 2035 för väg- och tågtrafik. Värdena redovisas för varje individuellt våningsplan. Illustrationen visar tydligt den gynnsamma bullersituationen för det planerade punkthuset med värden som ligger under 50 dBA (blå och vit markering). Värdena för fasaderna mot Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan ligger generellt över riktvärdet på 55 dB (gul markering) för de nedersta våningarna men under 55 dBA (grön markering) för de översta våningarna.

Utredningen visar att en stor del av de tillkommande bostäderna kan uppföras i lägen med en relativt gynnsam bullersituation, i synnerhet med tanke på det centrala läget i staden. För lägenheter riktade mot Föreningsgatan och delar av Karl Gustavsgatan så beräknas dock det ekvivalenta riktvärdet för lägenheter större än 35 kvadratmeter att överskridas på delar av fasaden. Om lägenheter större än 35 m² ska finnas här måste minst hälften av bostadsrummen riktas mot en ljuddämpad sida. Med tanke på de mycket låga bullervärden som finns på innergården samt mot väster finns klara möjligheter att tillskapa bostäder med hälften av bostadsrummen riktade mot en ljuddämpad sida.

Med tanke på de mycket låga bullervärden som finns på innergården är det fullt möjligt att anordna uteplatser i enlighet med bullerförordningen.

Bullersituationen för det föreslagna punkthuset är mycket gynnsamma ur bullersynpunkt.

För att säkerställa att lägenheter får en acceptabel ljudsituation införs planbestämmelser som ligger i linje med den gällande bullerförordningen, vilket innebär att om riktvärdet vid fasad överskrids ska hälften av bostadsrummen riktas mot en ljuddämpad sida.

Kompensationsåtgärder

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.

På grund av intrånget i den kommunalt ägda grönytan samt påverkan på flertalet träd i den västra delen av planområdet föreslås kompensationsåtgärder genomföras inom ramen för exploateringen.

Den åtgärd som föreslås är plantering av nya träd som ersättning för de träd som måste avverkas på grund av den planerade byggnationen inom förutvarande allmän platsmark.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark med bostadsändamål.

Göteborg Energi Nät AB ansvarar för ny transformatorstation inom kvartersmark (E₁). Alla kostnader för flytt av befintlig anläggning till nytt läge inom kvartersmarken samt ledningsdragning sker på exploatörens bekostnad.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för upprustning av befintlig gångväg som passerar väster om planområdet samt förbättring av belysningen invid gångvägen.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom park- och naturförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av mark som inom detaljplanen är utlagd som allmän plats (Natur).

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

Göteborg Energi Nät AB ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstation inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Denna detaljplan medför inget behov att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Del av Vasastaden 710:44 och Landala 709:2 ska för bostadsändamål fastighetsregleras till Vasastaden 22:21.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsreglering enligt ovan vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Vasastaden GA:1 med ändamålet garage, gångvägar och planteringar med mera avses omprövas, bland annat vad gäller utrymme och andelstal, på grund av utbyggnad av underjordiskt parkeringsgarage.

Ledningsrätt

Inom område som på plankartan markerats med E₁ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Vasastaden 22:21	800		Bostadsändamål
Landala 709:2		100	Bostadsändamål
Vasastaden 710:44		700	Bostadsändamål

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Göteborgs Energi Nät AB har ett befintligt arrende för transformatorstation inom fastigheten Vasastaden 710:44. Då området för arrendet kommer att utgöra kvartersmark för bostadsändamål i den nya detaljplanen ska transformatorstationen flyttas till nytt läge inom blivande kvartersmark (E₁) samt upplåtas med ny rättighet. Befintligt arrende kan då sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Skandia Fastigheter Väst AB (exploatören) angående genomförandet av planen. Även en överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas.

En omförhandling av befintligt tomträtsavtal kommer även behöva ske mellan kommunen och exploatören med anledning av utökad byggnation.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Överenskommelse om flytt av befintlig transformatorstation mellan exploatören och Göteborg Energi Nät AB. Transformatorstationen ska flyttas till nytt läge inom blivande kvartersmark (E1) och upplåtas med ny rättighet (överenskommelse om ledningsrätt).

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2017

Granskning: 4 kvartalet 2017

Antagande: 2 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2018

Färdigställande: 4 kvartalet 2019

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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer inte utbyggnaden/utvecklingen av de ingående fastigheterna att kunna genomföras. Bostäderna inom planområdet och den allmänna platsmarken kvarstår som i nuläget. Inga tillkommande bostäder kan byggas.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Då planerad byggnation innebär en förtätning till stor del på en befintlig bostadsfastighet bedöms inga barriärer skapas vid ett genomförande av planförslaget. Det finns inga stora tydliga barriärer i form av exempelvis trafikleder i närheten av planområdet. Planen skapar möjlighet till ett flertal bostäder i ett centralt läge. Under byggtiden finns dock en stor risk att Åke Göranssons gång väg kommer att påverkas, vilket kommer att påverka de som idag tar sig genom grönområdet. Planförslaget och planområdet har utformats för att göra ett så litet intrång som möjligt i det befintliga grönområdet.

På grund av den föreslagna bebyggelsens höjd kommer punkthuset till viss del att utgöra ett landmärke i stadsdelen.

Samspel

Tillgång till friytor och grönytor är generellt begränsad i närområdet. Planförslaget innebär att cirka 900 m² av parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Parkområdet utnyttjas i dagsläget av närboende, passerande, närliggande förskolor med mera som ett rekreatiomsområde.

I och med tillkomsten av bostäder inom planområdet ökar användningen av parkområdet.

Parkområdet kan upplevas som otryggt på grund av bristande underhåll och bristfällig belysning.

Vardagsliv

Området ligger centralt i Göteborg och nära innestaden. Korta avstånd mellan funktioner i staden underlättar förflyttningar. Kollektivtrafiken finns nära till hands. Det finns en brist på förskoleplatser i närområdet vilket inte underlättas av att den aktuella planen inte innehåller möjlighet till en utbyggnad av förskoleverksamhet.

På grund av områdets centrala läge och närheten till kollektivtrafik så finns möjlighet att leva i området utan tillgång till bil.

Identitet

Området ligger i brytpunkten mellan tre olika stadsideal, se den framtagna kulturmiljöutredningen för en mer utförlig beskrivning. Området upplevs, trots sitt centrala läge som relativt lugnt och trafiken är relativt begränsad.

Planförslaget innebär att en ny typ av bebyggelse i form av ett punkthus kommer att etableras inom området. Påbyggnaden och förlängningen av det befintliga flerbostadshuset kommer inte innebära en lika stor påvekan på närmiljön. Det finns redan idag en stor skalskillnad mellan det befintliga flerbostadshuset inom planområdet och villabebyggelsen på Föreningsgatan. Den skalskillnaden kommer ytterligare att förstärkas vid ett genomförande av planförslaget. Förslaget innebär en förtätning i området som kommer att bli synlig och därmed kommer att påverka områdets identitet.

Hälsa och säkerhet

Området upplevs på det stora hela inte som otryggt men det finns problem med bristande belysning i det intilliggande parkområdet.

I övrigt så finns få risker i anslutning till planområdet

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 m.m.

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.

MKB/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 en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget kommer att innebära en stor visuell påverkan vilket har bedömts ha en påverkan på områdena av riksintresse för kulturmiljön på ett negativt sätt. Dock har inte påverkan ansetts ha så stor betydelse (påtaglig påverkan) att planförslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan. 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.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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 relativt 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 2016-04-22 Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planområdet ligger mycket centralt lokaliserat i staden med god möjlighet att resa med kollektivtrafik. Förutsättningarna för att kunna leva i området utan tillgång till bil är god. Detta kan ha en positiv effekt på miljömålen för *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*. Detta beror dock till stor del på hur bilberoende de personer som flyttar in i bostäderna var tidigare. En mindre ökning av trafiken i närområdet är trolig. Planförslaget förhindrar ingen gång- eller cykeltrafik.

För miljömålen *Levande sjöar och vattendrag*, *Hav i balans* samt *Grundvatten av god kvalitet* är det av stor vikt att dagvatten hanteras på ett korrekt sätt. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet som visar på åtgärder för dagvattenhanteringen. Området är anslutet till det kommunala va-systemet.

Miljömålet gällande *Giftfri miljö* bedöms inte påverkas av planförslaget.

Då planområdet innebär ett ianspråktagande av grönytor och naturområden påverkas miljömålen för *Levande skogar* och *ett rikt växt- och djurliv* negativt.

Föreslagen bebyggelse anses följa miljömålet för *God bebyggd miljö* då tillkommande bebyggelse bidrar till en aktiv och attraktiv urban miljö och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Fler boende kan även innebära ett större kundunderlag för exempelvis handeln vid Landala Torg. Dock innebär byggnationen en stor visuell påverkan på riksintresset för kulturmiljön.

Naturmiljö

Området påverkar inget naturområde utpekad med särskilda värden. Dock innebär planförslaget en negativ påverkan på befintliga vistelseytor som tas i anspråk vid en exploatering.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär en förtätning i en central del av Göteborg. Med tanke på den stora visuella påverkan som etableringen av påbyggnad, tillbyggnad samt etableringen av ett punkthus i 17 våningar kommer att få bedöms riksintresset för kulturmiljö påverkas negativt. En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet där den påverkan som ett genomförande av planförslaget har redovisas tydligt. Utredningen konstaterar att den visuella påverkan kommer att få en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till den framtagna kulturmiljöutredningen som bifogas planhandlingarna.

Påverkan på luft

Planförslaget kommer att innebära att trafiken till och från området ökar. Ökningen bedöms dock inte vara så påtaglig att planförslaget innebär någon betydande negativ påverkan på luftmiljön.

Påverkan på vatten

Området ligger centralt, i ett område med ett utbyggt kommunalt va-system. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintligt va-system. En dagvattenutredning har tagits fram som beskriver åtgärder för att fördröja dagvattnet inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Sammantaget bedöms exploateringsekonomi för projektet vara god.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får driftsintäkter från utökad tomträttsavgäld, utgifter för kompensationsåtgärd (plantering av nya träd), och del i utgift för upprustning av befintlig gångväg som passerar väster om planområdet samt förbättring av belysningen invid gångvägen.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Drift och förvaltning

Park- och naturnämnden får en utökad drifts- och förvaltningskostnad för nya träd som planteras.

Göteborgs Energi Nät AB får drift- och förvaltningskostnad för ny transformatorstation, men samtidigt en minskad drifts- och förvaltningskostnad för befintlig transformatorstation som tas bort.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, utökad tomträttsavgäld, flytt av transformatorstation, ledningsdragning i samband med flytt av transformatorstation samt förrättnings- och bygglovkostnader mm. Exploatören får även del i utgift för upprustning av befintlig gångväg som passerar väster om planområdet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Viveca Risberg
Planchef

Fredric Norrå
Plankonsultsamordnare

Kalle Gustafsson
Planeringsarkitekt, Rådhuset Arkitekter

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Christian Sköld
Exploateringsingenjör