

Detaljplan för Bostäder m.m. vid Stortoppsgatan/Kabelgatan



Delar av den föreslagna bebyggelsen på Gråberget, vy från Kabelgatan

**Samrådshandling
april 2014**

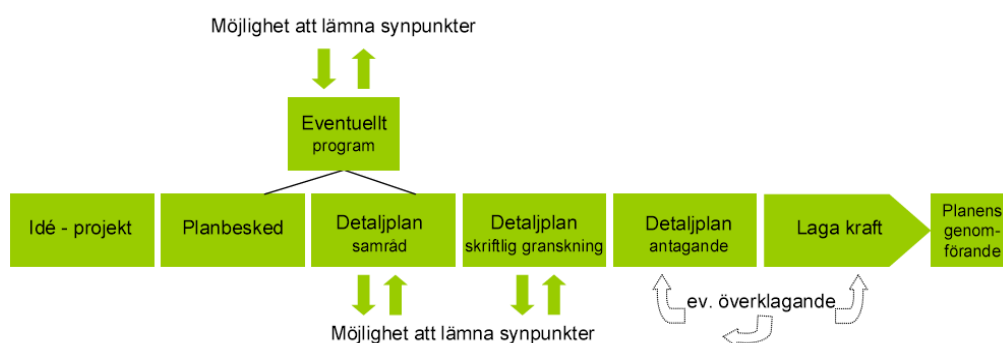


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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:

Anna Signal, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 53

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Henriette Rudhag, Trafikkontoret, tfn 0709-25 33 01

Samrådstitid: 21 maj – 1 juli 2014



Göteborgs Stad

Planhandling (2 - xxxx)

Datum: 2014-04-29

Diarienummer SBK: 0377/12
Handläggare SBK: Anna Signal
Tel: 031-368 15 53
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3356/12
Handläggare FK: Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder m.m. vid Stortoppsgatan/Kabelgatan 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 illustrationskarta
- Social konsekvensanalys, Norconsult AB, 2014-04-29

Utredningar:

- PM Geoteknik, SWECO, 2013-01-18, inklusive Bergteknisk utredning, radonundersökning, Bergab, 2012-12-19.
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2013-09-16
- Trafikförslag och parkeringsutredning, Atkins, 2014-02-12
- Bullerutredning, Akustikforum 2013-10-02
- Översiktlig naturvärdesinventering, Park- och naturförvaltningen
- Solstudie, Tengbom
- Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag, SBK Göteborg 2010
- Antikvariskt bedömningsunderlag för vattenreservoar på Gråberget, SBK Göteborg 2014-02-25

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 markägoförhållanden</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>	6
<i>Trafik och parkering</i>	7
<i>Service</i>	8
<i>Natur, fritid och rekreation</i>	8
<i>Teknik</i>	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik och parkering</i>	13
<i>Service</i>	14
<i>Friytor</i>	14
<i>Sociala aspekter</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Övriga åtgärder</i>	18
<i>Fastighetsindelning</i>	19
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	20
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	20
<i>Avtal</i>	21
<i>Tidplan</i>	22
<i>Genomförandetid</i>	22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	23
<i>Nollalternativet</i>	23
<i>Sociala konsekvenser</i>	23
<i>Miljökonsekvenser</i>	24
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	26
ÖVERENSSTÄMMESE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	28

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler samt att upprusta naturområdet vid vattenreservoaren på Gråberget. Den äldre vattenreservoaren ska bevaras och den nya bebyggelsen ska bidra till att centrumbildningen på Gråberget stärks.

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



Flygfoto över planområdet idag, i korsningen Stortoppsgatan/Kabelgatan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att centrumområdet på Gråberget stärks genom byggnation av bostadshus med verksamhetslokaler mot Stortoppsgatan. Ca 125 nya bostäder och ca 1 200 kvm verksamhetsyta möjliggörs inom planområdet. Bebyggelsen kan uppföras i 4 våningar plus inredd vind mot Kabelgatan och i 5-8 våningar mot Stortoppsgatan. Den gamla vattenreservoaren bevaras och lyfts fram visuellt från Kabelgatan. En lokalgata byggs ut intill äldreboendet, in mot naturområdet, där boendeparkeringar och tillgänglighet till den nya förskolan ordnas. Naturområdet rustas upp och kompletteras med nya funktioner för en bredare användning. Befintlig parkering som finns inom området ersätts.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Trollängen Bostads AB. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustration som visar ett möjligt sätt att bebygga området (Tengbom).

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 idag används på ett ineffektivt sätt och har en potential att förtätas. På så sätt kan utbyggnaden bidra till att svara upp mot behovet av bostäder och samtidigt tillföra området lokaler för verksamheter och service som är till nytta för de boende på Gråberget. Befintliga parkeringsplatser och tekniska anläggningar ersätts och förläggs i eller i närheten av området. Verksamheten i befintlig föreningslokalen har erbjudits en annan plats i Majorna.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

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 nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler samt att upprusta naturområdet vid vattenreservoaren på Gråberget. Den äldre vattenreservoaren ska bevaras och den nya bebyggelsen ska bidra till att centrumbildningen på Gråberget stärks.

Mål från Göteborgs stads budget för 2013 är bland annat att öka integrationen, att det hållbara resandet ska öka 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 markägoförhållanden

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

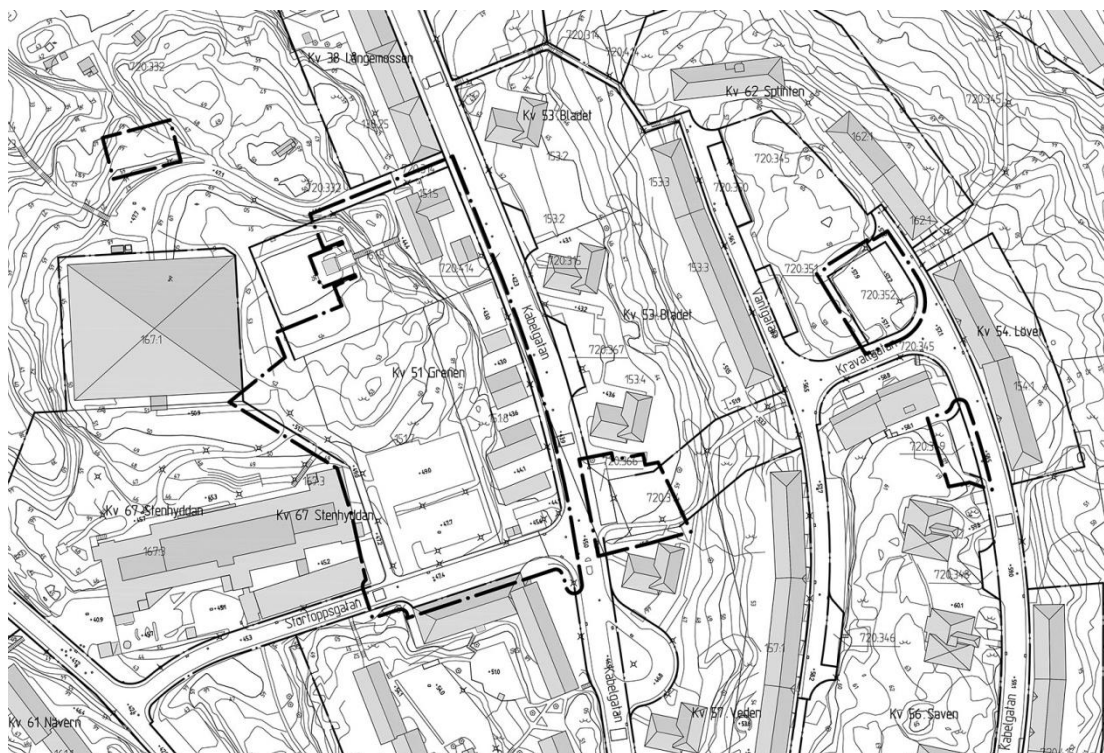


*Karta över centrala Göteborg
med Gråberget markerat*

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Planområdet är uppdelat på ett större och fyra mindre delområden. Det större delområdet avgränsas av Stortoppsgatan i söder och Kabelgatan i öster och omfattar även delar av naturområdet intill vattenreservoaren. Tre av de mindre delområdena finns längs Kabelgatan, medan det fjärde ligger intill vattenreservoaren i naturområdet. Planområdet ägs till största del av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit del av Majorna 151:5 till Masthugget Majornas Scoutkår för ändamålet scoutlokal. Kommunen har med arrende och tomträtt upplåtit Majorna 151:8 till HSB Brf Gråberget för ändamålet parkering.



Primärkarta med planområdet markerat. Linjen ligger 3 meter utanför egentlig planavgränsning.

Planförhållanden

Översiktsplan

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

Enligt översiktsplanen ska inriktningen för området 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.

Detaljplan

Planområdet berörs av detaljplanerna F2665, F2987, F3065 och F3263. Planernas genomförandetid har gått ut.

Planområdet berörs även av fastighetsplanerna 1480K-III-4182, 1480K-III-4240, 1480K-III-4327, 1480K-III-6758, 1480K-III-7302 och 1480K-III-7492.

Ett planarbete pågår för ytterligare ett område på Gråberget längs Ärlegatan.

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, där denna detaljplan omfattar område 1a, 1b och 1c samt delar av naturområdet A, se karta nedan.



Del av programkartan, där aktuellt planområde omfattar område 1 a, b, c samt delar av område A.

Programmets idé är att komplettera Gråberget med cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler. I första hand ianspråkta mark som redan är bebyggd. I programmet konstateras att allmänna platser ska 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.

Gråberget idag, inventering utifrån sociala aspekter

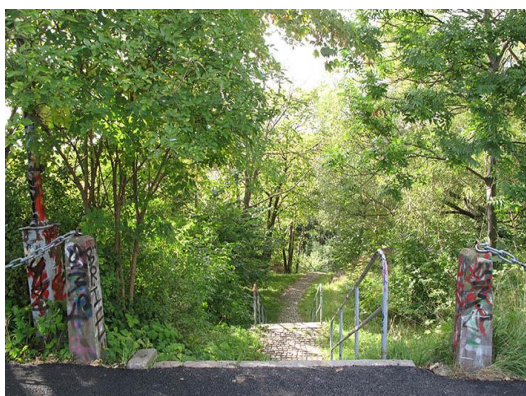
Gråberget har en stark kulturhistorisk karaktär med bebyggelse uppförd i en tidstypisk struktur och med en sammanhållen taksiluet som ses från håll. På Gråberget finns framför allt mindre bostäder i bostadsrättsform. Gråberget ligger som en avskild oas med få vägar som leder dit och få aktiviteter som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

En mer utförlig beskrivning av inventeringen utifrån sociala aspekter finns i den sociala konsekvensanalysen som hör till planen.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet omfattar delar av det naturområde som ligger kring vattenreservoarerna. Här är marken kuperad och bevuxen av lövträd och gräs samt har i vissa partier synliga berghällar.

En översiktlig naturinventering av området har gjorts av park- och naturförvaltningen under våren 2013. Denna inventering finns med som en bilaga till planhandlingarna. Området som idag utgörs av bergsslänt direkt väster om befintliga garage, parkering och föreningslokal, har ett ungt trädskikt som i de norra delarna kompletteras med ett antal grövre träd. I övrigt är stora ytor gräsytor vilka slås då och då. Inom planområdet har inga större naturvärden hittats.



Tät vegetation omger berget.



Del av naturområdet inom planområdet.

Befintlig bebyggelse, kulturhistoria och fornlämningar

Marken där ny bebyggelse föreslås är till största delen hårdgjord med parkeringsplatser och garage. Det finns även en föreningslokal som används som scoutgård, en återvinningsplats, en transformatorstation samt ett pumphus (tryckstegringsstation).

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. Strukturen är tydlig och taksilhuetten sammanhållen. Bebyggelsen består i huvudsak av lamellhus och punkthus. Ryggraden i stadsplanen är Kabelgatan och längs den ligger lamellhusen med långsidan och entréer längs gatan på ena sidan och punkthusen med en friare placering i naturen på andra sidan. Lamellhusen i området har en enhetlig höjd med 3 – 4 våningar medan punkthusen har en höjd som på ett medvetet sätt varierar från 3 till 8 våningar.

Intill planområdet ligger Gråbergets äldreboende, i en byggnad uppförd på 1970-talet. I naturområdet finns två vattenreservoarer. En nyare som är i bruk och en äldre som har höga gestaltnings- och bevarandevärden. Den gamla reservoaren ingår delvis i planområdet.

Den gamla reservoaren uppfördes 1901 och ingår i kommunens bevarandeprogram. Anläggningen har en omsorgsfull utformning i alla detaljer. Reservoaren berättar om tiden den uppfördes, då vattenförsörjningen var en viktig del av utbyggnaden. Reservoaren var en viktig förutsättning för hygien och bidrog till förbättrad levnadsstandard för många.

Portalen har en tyng i utformningen. Tilltagna block av natursten stödjer den kraftiga portalen. Fasaden utgörs av grovt huggen natursten och har två smala symmetriskt placerade fönstergluggar på ömse sidor om själva ingången. Entrén markeras genom en omfattning av ljus kalksten.



Gråbergets karaktäristiska sammanhållna silhuett. Vy sett från öster.



Punkthusen längs Kabelgatan.



Centrumbyggnad vid Stortoppsgatans södra sida.

Uppgifter om en fornlämning finns precis öster om den nyare vattenreservoaren. Fornlämningen betecknas Gö022, Röse.

Ett antikvariskt planeringsunderlag för Gråberget togs fram i samband med planprogrammet, vilket finns med som en bilaga till detaljplanen. För fördjupning se *Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag*. En mer utförlig beskrivning av den äldre vattenreservoaren, (*Antikvariskt bedömningsunderlag för vattenreservoar på Gråberget*) finns även den med som en bilaga.

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 på sina ställen mycket smala.

Med bil nås planområdet via Kabelgatan eller Ärlegatan. Kabelgatan är huvudtillfart, medan Ärlegatan är smal och har en kraftig kurva i norr. Området har mycket lite genomfartstrafik, men bussen passerar alldeles utanför på Kabelgatan.

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 parker-

ingar inom planområdet behöver ersättas när dessa tas i anspråk i samband med att området ska bebyggas.

En trafik- och parkeringsutredning som hör till detaljplanen visar på befintlig situation, behov och åtgärder. Inom planområdet finns idag 103 platser varav 36 platser tillhör Brf Gråberget och 16 platser är reserverade för personal på äldreboendet. 43 platser är tillståndsparkering som tillhör äldreboendet. Utöver detta finns det ca 8 långsgående parkeringsplatser längs Stortoppsgatas södra sida.

Buss 90 trafikerar Gråberget med halvtimmes trafik. Tidsavståndet till Brunnsparken är 12 minuter och till Frölunda torg 28 min. Kvälls- och nattetid hänvisas resenärer ca 500 meter bort till spårvagn från Mariaplan eller Chapmans torg där spårvagnstrafiken är tät. Anslutningarna dit är dock branta och den kortaste vägen till Mariaplan består av trappor. Det finns även en Flexlinje genom området vilket underlättar framförallt för äldre som på så sätt kan beställa resan i förväg och bli hämtade av ett mindre fordon. Närmaste busshållplats är belägen på Kabelgatan, tvärs över gatan, ca 50 meter från planområdet. Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms vara ganska god enligt trafikkontorets bedömning.

Service

På Gråberget finns idag en kommunal och tre kooperativa förskolor. I stadsdelen finns tre grundskolor, Karl Johansskolan (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.

Gråberget ligger i nära anslutning till Chapmans torg och Mariaplan, båda med samlad service. Serviceutbudet i området som stort är mycket bra. På Gråberget är dock serviceutbudet begränsat, ett fåtal butikslokaler finns längs Stortoppsgatan och Kabelgatan. Vid Chapmans Torg ligger Majornas bibliotek som är en av Göteborgs största biblioteksfilialer vad gäller utlåning.

Natur, fritid och rekreation

Att Gråberget är starkt kuperat medför att det finns mycket grönområden och fina utsiktslägen. Vissa delar av grönområdena på Gråberget är täta och mer svårtillgängliga vilket innebär att dessa områden kan upplevas som otrygga och nedgångna. Andra delar utgör spännande lekmiljöer för de större barnen. Närheten till Slottsskogen innebär ytterligare möjligheter till motion och rekreation. Planområdet har direkt anslutning till naturområdet som är utmärkt att vistas i men som är i behov av viss upprustning.

Inom planområdet finns idag en föreningslokal, vilken är värdefull för barn och unga. Fastighetskontoret har erbjudit verksamheten en ny placering och diskussioner om detta pågår. Avsikten är att verksamheten ska finnas kvar i stadsdelen.

Teknik

Den stora vattenreservoaren intill planområdet är ett skyddsobjekt, vilket betyder att obehöriga inte har tillträde. Det är viktigt att det inte uppstår sprickor i reservoaren vid sprängning. Flera stora ledningar leder till reservoaren.

Det finns fjärrvärme, el, tele och VA utbyggt i området. Ytvattnet inom planområdet leds via brunnar till kombinerad avloppsledning och vidare till reningsverket Ryaverket. De kommunala ledningarna finns i Kabelgatan öster om planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att centrumområdet på Gråberget stärks genom byggnation av bostadshus med verksamhetslokaler mot Stortoppsgatan. Den gamla vattenreservoaren bevaras och lyfts fram visuellt från Kabelgatan. En lokalgata byggs ut intill äldreboendet, in mot naturområdet, där boendeparkeringar och tillgänglighet till den nya förskolan ordnas. Naturområdet rustas upp och kompletteras med nya funktioner för en bredare användning. Befintlig parkering som finns inom området ersätts.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Trollängen Bostads AB, härnå efter kallad exploatör. 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. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationer som visar två möjligt sätt att bebygga området. Öppet eller slutet hörn mot Kabelgatan i södra delen av kvarteret.

Bebyggelse

Med den nya bebyggelsen kommer den ursprungliga tanken om ett litet centrum vid Stortoppsgatan att förstärkas. Centrumkaraktären möjliggörs genom att butiksytor anordnas i gatuplan på Stortoppsgatans norra sida, gatan smalnas av genom att både parkering, träd och generösa gångytor kommer att markera en centrummiljö som förstärks genom ny markbeläggning, belysning och träd.

I och med de nya husen tillkommer ca 125 nya hyresbostäder i området, där ca 6-7 lägenheter utgörs av boende med särskild service. Om kvarteret närmast korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan byggs samman kan ytterligare ca 3 lägenheter tillkomma. 1 200 kvm verksamhetsyta möjliggörs mot Stortoppsgatan. Lokalerna kan exempelvis komma att inrymma en mindre matbutik, servicefunktioner, café eller så kallade bokaler, där en lokal hänger samman med bostaden. Högst upp i hörnet av Kabelgata/Stortoppsgatan planeras och möjliggörs en restaurang som får fin utsikt mot både söder, väster och norr. Gråberget kan i och med denna få en ny besökspunkt.

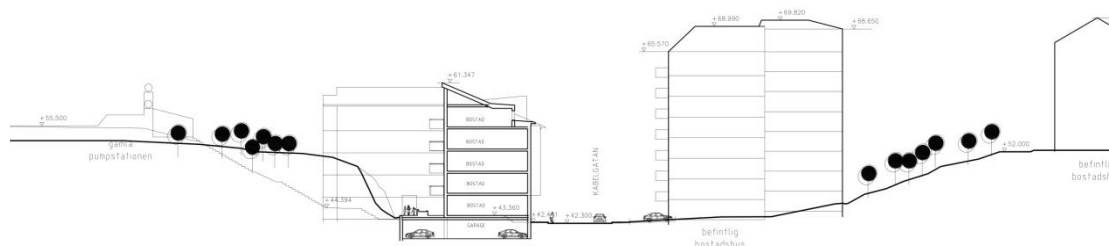
Totalt kan 460 kvm komplementbyggnader finnas inom kvarteret vilket bedöms uppfylla behovet av mindre byggnader för exempelvis cykelförråd, soprum, växthus och förråd.



Vy söderut från Kabelgatan. Bostadshus uppförda i vinkel och ramp ner till garage främst i bild (Tengbom).

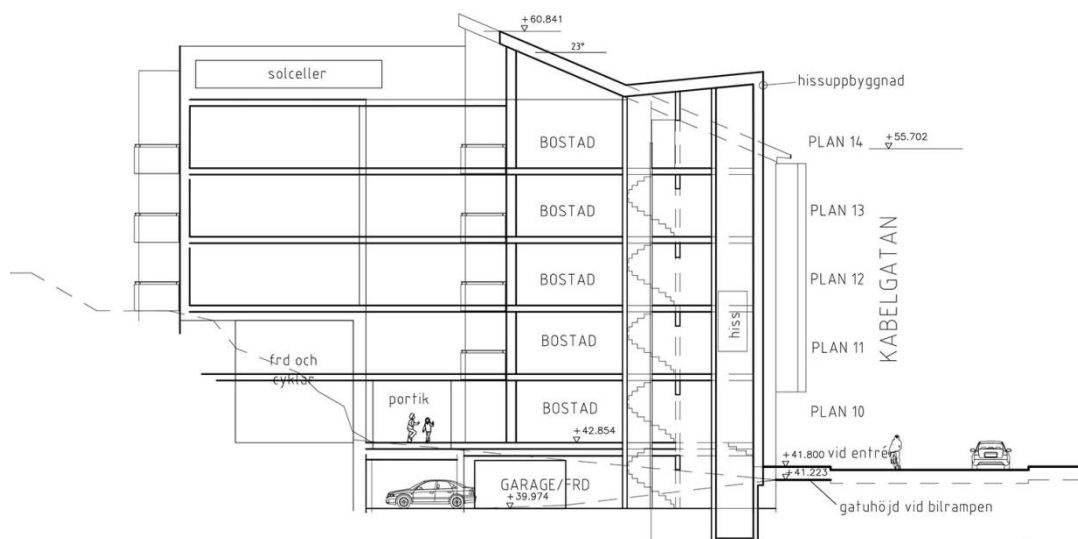
Bebyggelsen lokaliseras längs med omgivande gator och en skyddad gård vetter mot grönområdet. Mot Kabelgatan kan byggnaderna uppföras i fyra våningar plus inredd vind. En högre del möjliggörs intill korsningen Stortoppsgatan/Kabelgatan där upp till 8 våningar kan byggas för att markera centrum på Gråberget. Längs Stortoppsgatan trappas sedan bebyggelsen ner i höjd för att bli fem våningar intill äldreboendet.

Mindre byggnadsdelar, i form av tekniska anordningar såsom hisschakt och fläktrum får överstiga den angivna nockhöjden. Längs Kabelgatan tillåts takkupor och trapphus utöver högsta byggnadshöjd utmed högst 55 % av huvudbyggnadens längd. Maximal längd per takkupa är 2,5 meter.



TVÄRSEKTION KABELGATAN

Sektion genom vattenreservoaren, föreslagen bebyggelse, Kabelgatan och befintligt punkthus (Tengbom).



Sektion genom föreslagen byggnad längs Kabelgatan, 4 våningar plus inredd vind (Tengbom).

Takens lutning regleras längs Kabelgatan, eftersom denna vy är mest synlig när man kommer till Gråberget. Här ska taken ha en lutning om minst 20 grader.

Den äldre vattenreservoaren, som idag ligger skymd bakom föreningslokalen och träden i naturområdet, kommer att synliggöras genom att det inte blir någon byggnad framför denna. En gångväg byggs från Kabelgatan upp mot reservoaren, där tillgänglighet för allmänheten säkras genom ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

I den byggnad som vetter mot äldreboendet kommer ett boende för människor med särskilt service att inrymmas, ett så kallat BmSS. Detta kommer att ligga i ett och samma plan, på nedersta våningen.

Tillgänglighet till bostäderna bevakas och säkerställs i samband med bygglovprövningen. Entré till trapphusen placeras mot gatan för att skapa en trygg och befolkad miljö. Där det uppstår nivåskillnader mellan gård och gata kan trappor, ramper och murar tillkomma för att hantera övergången. Detaljplanen möjliggör att man anordnar ramper till ett underliggande garage.



Vy mot Stortoppsgatan som visar en utbyggnad av kvarteret med en öppning in mot gården.



Vy mot Stortoppsgatan där kvarteret byggs samman. (Tengbom).

Bevarande, rivning

Detaljplanen innebär att varsamhets- och skyddsbestämmelser med rivningsförbud införs för den gamla vattenreservoaren inom fastigheten Majorna 151:5. Detta innebär att befintlig exteriör inte får förvanskas. Underhåll och ändring av byggnaden ska anpassas så att dess arkitektoniska uttryck, yttre form och materiella egenskaper inte förvanskas. Öppningar i mur ska till utseende och proportioner vara lika ursprungliga.

Vid planens genomförande kommer byggnader längs Kabelgatan att rivas. Detta berör befintlig föreningslokal och pumpstation inom Majorna 151:5 samt garage inom Majorna 151:8.



Pumpstation och föreningslokal som kommer att rivas för att ge plats för den föreslagna bebyggelsen



Den äldre vattenreservoaren bevaras och synliggörs från Kabelgatan.

Trafik och parkering

Gator

Planen möjliggör ombyggnad av delar av Stortoppsgatan, för att skapa ett område med förhöjd gata som markerar centumbildningen. Platsen utformas som ett centrum med sittplatser och träd som samordnas med parkering. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av lokalgata väster om det nya kvarteret. Även längs denna gata möjliggörs parkering. Längs den nya lokalgatan anordnas trottoar för att man på ett säkert sätt ska kunna ta sig till förskolan på äldreboendets baksida. Vändytan anpassas till mindre lastbil, såsom mindre flyttbilar och transportfordon till förskolan. Här anordnas platser för hämtning/lämning till förskolan.

En upprustning av gångstråk på Gråberget görs också, se vidare under rubriken *Upprustningsåtgärder*.

Parkering och cykelparkering

Parkeringsbehov för ny bebyggelse ska ordnas på tomtmark och inte belasta boendeparkering på gatemark. Detta löses genom att bygga parkeringsgarage i källaren. Parkeringsgaraget nås med ramp via port från Kabelgatan. Garaget kan komma att anordnas i ett till två plan. I garaget som anordnas under den nya bebyggelsen ska förutom parkeringsbehovet för de boende även inrymma de platser som behövs för äldreboendet. Besöksparkering anordnas på gatan utanför.

Även cykelparkering ska finnas inom kvartersmarken och kan finnas i form av platser på gården och lättillgängliga förrådsrum för att främja cykelanvändandet.

Planen möjliggör att de parkeringsplatser som idag finns i garage längs Kabelgatan kan flyttas till nya platser. En möjlighet är att förlägga vissa av platserna i det nya garaget under föreslagna bebyggelse. Tre områden för fler parkeringsplatser ingår i planområdet för att utöka antalet inom dessa eller i som de två övre områdena – möjliggöra att garage byggs.

Parkeringsplatser som finns inom området idag ersätts. Detta kan ske i det garage som byggs, på de utökade parkeringsplatserna i området eller på gatan utanför. Detta beskrivs mer utförligt i de parkeringsutredningar som hör till planen.

Service

Längs med Stortoppsgatan möjliggörs etablering av service och verksamheter. Verksamheter som kan tänkas bli aktuella är i dagsläget restaurang, café och livsmedelshandel. Även andra mindre verksamheter kan komma att lokaliseras här.

Tillgänglighet till service ökar för de boende på Gråberget genom att verksamhetslokaler byggs inom planområdet. Tillgängligheten till befintlig service nedanför Gråberget ökar också i och med upprustning av trappor och trottoarer ner från berget.

Friytor

Inom kvartersmarken anordnas gårdar för utevistelse för de boende. Gårdarna kommer att bestå av ytor ovanpå de parkeringsgarage som byggs, samt av områden i naturområdet som har en mer naturnära karaktär i form av klipphällar och skogspartier. Detaljplanen möjliggör att man bygger balkonger och takterrasser, som kan bli ett komplement till ytorna på gårdarna. Särskilt kvällstid kan den egna, högre belägna, balkongen vara ett bra komplement då den även senare på kvällen blir solbelyst.

Naturmiljö

Stora delar av befintligt naturområde bevaras och utvecklas för närrekreation. En mindre del av naturområdet tas i anspråk som bostadsgård till de föreslagna bostäderna.

Naturområdet inom planområdet är tänkt att kompletteras med tre huvudsakliga funktioner; utsiktsplats, odlingslotter och naturlekplats. Utsiktsplats möjliggörs uppe på den gamla vattenreservoarens tak och kräver att man gör viss gallring runt om för att öppna upp intressanta utblickar över Göteborg. En bänk blir en plats för vila eller möten. Efterfrågan på stadsnära odling har ökat och delar av naturområdet har bedömts kunna lämna sig som plats för detta. I de delar av naturområdet som har en friare karaktär, med berghällar och träd, föreslås en naturlekplats anläggas. Denna ska utformas så att den passar in i området och gärna ha lekredskap direkt från naturen, exempelvis i form av trädstammar och stenar. Platsen ska innehålla hinderbana/parkour och möjlighet till aktivitet och fysisk rörelse för alla åldrar, samt en picknickplats.



*Exempel på framtida odlingslotter och naturlek som anpassas till den omgivande miljön.
Foton från park- och naturförvaltningen.*

Sociala aspekter

Byggnaderna placeras längs gatorna. Mot Stortoppsgatan ska det finnas verksamhetslokaler. Ett avsnitt av Stortoppsgatan byggs om till en centrumbildning söder om den planerade bebyggelsen. Den gamla vattenreservoaren bevaras och de nya byggnaderna placeras så att man kan se vattenreservoaren från Kabelgatan. Föreningslokalen och pumpstationen rivs.

Bostäderna upplåts som hyresrätter, vilket har angetts i samband med markanvisningen för området.

Planförslaget avser att tillgängliggöra naturområdet och skapa attraktiva platser att vistas på. Stråk med lämplig beläggning genom området gör det möjligt att ta sig fram på ett enkelt sätt.

Trappan i huvudgångstråket mellan Såggatan och Kabelgatans slut på Gråbergets topp kompletteras med ramp och räcken. De parkeringsplatser som ianspråkats ersätts på nya platser.

Upprustningsåtgärder

I samband med utbyggnaden inom området så kommer även ett antal upprustningsåtgärder att ske. Dessa ligger såväl inom planområdet, som utanför, och ska vara de boende på Gråberget till nytta och glädje.



Lägen för de upprustningsåtgärder som hör till planen

1. Naturområdet tillgängliggörs och rustas upp för att erbjuda fler möjligheter till aktiviteter. Stråken genom området förbättras, sittplatser anordnas, belysningen ses över och nya funktioner såsom odlingslotter med upphöjda planteringslådor, utsiktsplats och naturlekplats iordningsställs. Trappstegen upp till vattenreservoaren läggs om på nytt och får räcken för förbättrad framkomlighet. En mindre naturstig anläggs från trappan ut mot naturområdet för att förenkla framkomligheten.
2. Del av Stortoppsgatan byggs om till en centrumbildning söder om den planerade bebyggelsen. Gatan smalnas av, kompletteras med fler parkeringsplatser för de som ska uträtta ärenden i de nya verksamhetslokalerna och butikerna. Gata och trottoarer får en sammanhållen markbeläggning och platsen kompletteras sittplatser och träd.
3. Trappan mellan Såggatan och Kabelgatans slut på Gråbergets topp rustas upp, då denna är ett huvudgångstråk över berget. Trappan kompletteras med ramp för att man ska kunna dra barnvagn och cykel denna väg. Räcken sätts upp längs trappan.
4. Det lilla grönområdet söder om äldreboendet tillgängliggörs för de boende i området och för de äldre på boendet, som ett komplement till den egna gården. Kantsten mot Stortoppsgatan fasas av så man kan lättare ta sig fram med rullator och rullstol. En sittplats iordningsställs i grönområdet som blir en plats för en stunds vila. VårLökar planteras i gräsytan och i slänterna för vidare spridning över tid på platsen.

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.

Dagvattnet ska fördröjas innan det leds bort från området. Takvatten från byggnader samt dagvatten från sluttningen leds via diken/ledningar till brunnar där dagvattnet transporteras vidare till ett underjordiskt fördröjningsmagasin på kvartermark. Från magasinet kan vattnet antingen pumpas eller ledas i dike med självfall.

Dagvatten från ramper/garage på fastigheten tas omhand i dagvattenbrunnar, leds i ledningar via en oljeavskiljare till en pumpstation alternativt kopplas till dräneringen som ändå måste lyftas med pump.

Med gröna ytor och grusplan på gården kan mängden dagvatten reduceras då avrinningen från dessa ytor är liten.

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

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns i Kabelgatan. För att självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Pumpstationen flyttas till ett nytt läge i naturområdet, nordväst om föreslagen bebyggelse. För att klara det höjder som krävs för dess funktion så behöver den ligga på en lågt belägen plats, i relation till vattenreservoaren. För att klara framkomligheten med arbetsfordon till denna blir det nödvändigt att sänka den befintliga tillfartsvägen till reservoaren, som även kommer att fungera som angöring till pumpstationen.

Värme

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

El och tele

Lågspänningsnätet på Gråberget är väl utnyttjat idag och elnätet från transformatorstationer till anslutningspunkter behöva byggas ut. Den transformatorstation som idag finns inom planområdet får en ny placering på den östra sidan om Kabelgatan.

Det finns optokablar i Kabelgatan som har kapacitet för fler användare.

Avfall

Sortering av hushållssopor ska huvudsakligen ske inom egen fastighet. Det är möjligt att ordna avfallsrum såväl i huvudbyggnaden som friliggande på gården. Plats för att komma intill och hämta hushållssopor finns längs Kabel- och Stortoppsgatan samt vid den nya lokalgatan.

Den återvinningsplats som idag finns inom planområdet flyttas och placeras istället i korsningen Stortoppsgatan/Ärlegatan, utanför äldreboendet. Planläggning för detta sker i det parallella planarbetet för bostäder vid Ärlegatan.

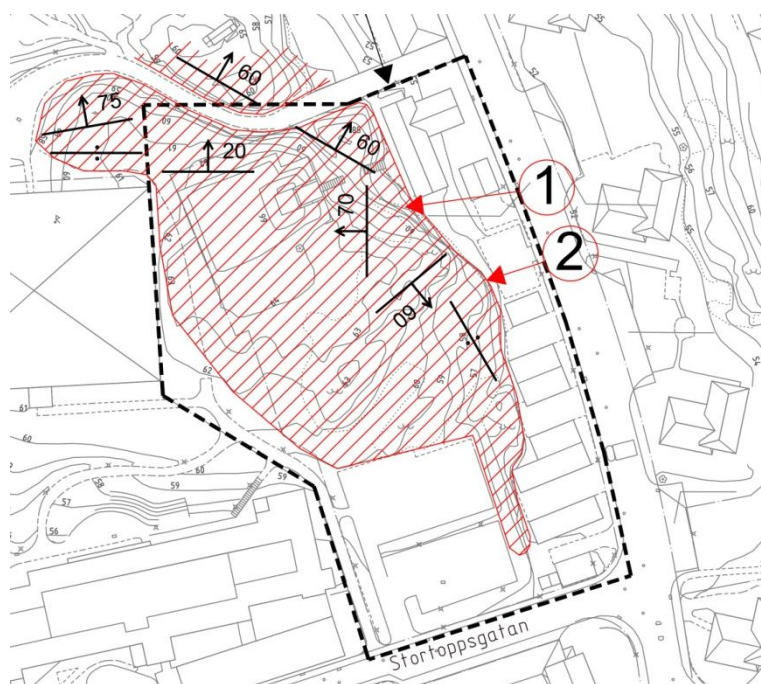
Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram för planerad bebyggelse och finns med som en bilaga till planhandlingarna. Denna visar att det inte finns några stabilitetsproblem inom området eftersom det till största delen består av berg i dagen. Grundläggning kan ske med platta på mark.

Befintliga bergsslänter är i dagsläget stabila, med undantag från två slänter där det förekommer enstaka block. Dessa finns vid slänten strax söder om trappan upp till den gamla vattenreservoaren samt vid bergslänt vid parkeringsplatsen vid Kabelgatan. Blocken markeras med siffrorna 1 och 2 i kartan nedan.

Vid eventuell bergschakt intill block 1 eller 2, där dessa inte kommer att schaktas bort, bör de rensas ned innan markarbeten påbörjas under dem. I övrigt är inga stabilitetshöjande åtgärder inför bergschakt nödvändiga. De uppmätta sprickbildningarna ger ingen anledning till restriktion i val av riktning och lutning av eventuella nya skärningar och slänter i undersökningsområdet.



Karta från den geotekniska utredningen som visar lägen (markerat med 1 och 2) för lösa block inom planområdet.

Den marktekniska utredning som gjorts visar att 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.

Arkeologi

Öster om den nyare vattenreservoaren finns en fornlämning. Denna betecknas Gö022, och består av ett bronsåldersröse. Fynd i form av flintföremål och keramik har samlats in från platsen. Röset har inte blivit arkeologiskt utgrävt men efter avstämning med länsstyrelsen i december 2012 så har det konstaterats att någon utredning inte krävs eftersom naturområdet bevaras och någon bebyggelse inte sker vid röset.

Trafikbuller

Den bullerutredning som gjorts, och finns med som en bilaga, visar att den ekvivalenta bullernivån överstiger gränsvärdet 55 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kabelgatan och Stortoppsgatan. Längs Kabelgatan når man i de nedre våningarna upp till 65 dBA. Maximala ljudnivån om 70 dBA överskrids också mot gatan. Bussen som passerar längs gatan påverkar detta värde.

Avsteg från huvudregeln, som anger ekvivalentnivån utomhus vid fasad till 55dBA, får endast göras i stadens centrala delar eller vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Aktuellt planområde bedöms uppfylla kriterierna för att tillåta avsteg från huvudregeln. Området hör till de centrala delarna av Göteborg och avståndet till kollektivtrafik är kort. Busshållplatsen ligger endast 50 meter bort och två ytterligare hållplatser med flera spårvagnslinjer ligger 500 meter i vardera riktningen. De boende har trots det centrala läget tillgång till mer ostörda miljöer i form av Slottsskogen och större strövområden som Änggårdsbergen. Dessa ligger 700 meter respektive 2 kilometer bort.

För att hantera de höga bullernivåerna så ska följande åtgärder vidtas, vilka också anges som planbestämmelser:

- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 60 dBA ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS 25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bullerskyddade uteplatser kan anordnas på de gemensamma gårdarna samt på enskilda balkonger. Vid behov kan balkongerna glasas in som ett komplement till de gemensamma bullerskyddade gårdarna.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning:

- 1480K-III-4182 för Kv 57 Veden upphör att gälla för den del av Majorna 157:2 som utgör allmän plats

- 1480K-III-4240 för Kv 56 Saven upphör att gälla för den del av Majorna 156:1 som utgör kvartersmark
- 1480K-III-4327 för Kv 53 Bladet upphör att gälla för den del av Majorna 153:4 som utgör kvartersmark
- 1480K-III-6758 för Kv 51 Grenen upphör att gälla för den del av Majorna 151:5 som utgör kvartersmark och allmän plats
- 1480K-III-7302 för Kv 67 Stenhyddan upphör att gälla för den del av Majorna 167:3 som utgör allmän plats
- 1480K-III-7492 för Kv 51 Grenen upphör att gälla i sin helhet.

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 för västra delen av planområdet.

Göteborgs Energi ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark märkt med **E** vid centrum av planområdet.

Kretslopp och Vatten ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark märkt med **E** inom nordvästra delen av planområdet.

Befintlig tomträttshavare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark inom östra delen av planområdet.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig tomträttshavare ansvarar för utbyggnad av parkeringsplatser för deras behov utanför planområdet. Fastighetskontoret ansvarar för utbyggnad av upprustningsåtgärder utanför planområdet.

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

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mindre delar av Majorna 158:1 och Majorna 167:3 blir planlagda som allmän platsmark, lokalgata samt en mindre del av Majorna 157:2 blir planlagd som allmän platsmark, natur och ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Avstyckning kan göras från Majorna 151:5, 151:7 och 151:8 för att bilda en eller flera fastigheter.

En del av Majorna 151:7 ska regleras till Majorna 720:332.

En del av Majorna 151:5 ska regleras till Majorna 720:332.

En mindre del av Majorna 158:1 ska regleras till Majorna 720:332.

En mindre del av Majorna 167:3 ska regleras till Majorna 720:332.

En mindre del av Majorna 720:414 ska regleras till Majorna 720:366.

En mindre del av Majorna 720:314 ska regleras till Majorna 720:366.

En mindre del av Majorna 153:4 ska regleras till Majorna 720:366.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter och servitut vara genomförd.

Servitut

Servitut ska bildas för allmän gångtrafik inom område märkt med **x** till förmån för lämplig kommunal fastighet.

Ledningsrätt

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökning av övriga åtgärder.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Majorna 157:2	Ca 30 m ²	Natur
Majorna 158:1	Ca 35 m ²	Lokalgata
Majorna 167:3	Ca 130 m ²	Lokalgata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintlig kommunal internupplåtelse med Kretslopp och Vatten för vattenreservoar och teknikbod ska omförhandlas för att enbart gälla för fastigheten Majorna 167:1.

Befintlig kommunal internupplåtelse med Lokalförvaltningen för parkering ska omförhandlas till ny lokalisering i underjordiskt parkeringsgarage.

Befintligt arrendeavtal med Masthugget Majornas Scoutkår ska sägas upp.

Befintligt tomträttsavtal med HSB Brf Gråberget för Majorna 151:8 har sagts upp av kommunen.

Befintliga tomträttsavtal med HSB Brf Gråberget som berörs av detaljplanen kommer att omförhandlas.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med laga kraftvunnen detaljplan.

Tomträttsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören efter förrättning.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Ny kommunal internupplåtelse ska tecknas med Kretslopp och Vatten alternativt ledningsrätt för området märkt med **E** i nordvästra delen av planområdet.

Nytt arrendavtal ska tecknas med Masthugget Majornas Scoutkår för ny lokalisering.

Nya hyresavtal och arrendavtal för garage samt markparkering kommer att upprättas med HSB Brf Gråberget som gäller tills utbyggnad av bostäder kan ske.

Avtal mellan kommun och ledningsägare

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 avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan exploatör och HSB Brf Gråberget angående parkeringsplatser i nytt underjordiskt garage.

Avtal ska tecknas mellan exploatör och Lokalförvaltningen angående parkeringsplatser i nytt underjordiskt garage.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2014

Granskning: 3:e kvartalet 2014

Antagande: 4:e kvartalet 2014

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagandet.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2015

Färdigställande: 4:e kvartalet 2016

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. Förtätning 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 och samtidigt tillföra området lokaler för verksamheter och service som är till nytta för de boende på Gråberget. De funktioner som finns på platsen idag, såsom privata parkeringsplatser, garage, pumpstation och återvinningsplats får nya lägen på Gråberget. Föreningslokalen flyttas sannolikt till ett läge utanför Gråberget.

Nollalternativet

Nollalternativet betyder att möjligheten inte utnyttjas att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till natur- och rekreations-områden 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. Bostäderna ska bli hyresrätter vilket bidrar till ökad variation av bostadstyper och därmed större möjligheter till social blandning inom stadsdelen. Fler olika människor som träffas är positivt ur ett socialt perspektiv och detaljplanen medför därför positiva konsekvenser för aspekten sammanhållen stad.

Samspel

Fördelar med detaljplanen är att det byggs nya bostäder och verksamhetslokaler, att centrumet stärks att naturområdet rustas upp, vilket ger förutsättningar för att platsen befolkas. Tillsammans bidrar detta till att fler människor kommer att röra sig i området, vilket kan bidra till fler spontana möten och ökad trygghet. Om öppningar mot gården skapas eller inte, kan påverka såväl rörelsemönster som sikt mellan gata och gård.

Att föreningslokalen rivs medför en negativ konsekvens för det sociala värdet som finns i billiga lokaler.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet, med ökade möjligheter för när-service uppe på Gråberget, trappor med ramper och ökad tillgänglighet i trapporna. Fler bostäder på bostadsmarknaden är värdefullt för de som är i behov av boende. Att parkeringar flyttas till andra lägen än idag medför att vissa kan få längre till parkering.

Identitet

Den tydliga identiteten för Gråberget bedöms kvarstå, mycket på grund av nivåskillnaden som berget skapar och de sammanhängande grönstråken som bevaras. Byggnaderna anpassas till den gemensamma takhöjden som kan avläsas från håll.

Platsens identitet kan bli mer positivt förknippad med ett livskraftigt centrum i stället för parkeringsplatser och återvinningsplats. 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 m.m.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 125 lägenheter samt upp till 1 200 kvm verksamhetsyta i form av komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Området får även ett tillskott av möjlig publik verksamhet i den gamla vattenreservoaren. 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 Kabel- och Stortoppsgatan och planen föreskriver därför hur bostadsrum ska orienteras och vilken ljudklass som krävs i fasad i dessa lägen.

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 och verksamheter kommer att påverka området genom ökade trafikmängder och en ökning av koldioxidutsläppen i närområdet. Inga riktvärden eller miljö kvalitetsnormer 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. Avståndet till hållplatserna är kort och gångvägarna till Mariaplan förbättras, 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. Naturområdet behålls och dess innehåll förbättras för att locka de boende dit. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation. Området kan få ett förbättrat serviceutbud med de lokaler som möjliggörs mot Stortoppsgatan.

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

Naturområdet inom planområdet bevaras och utvecklas för att bli till ett större värde för boende på Gråberget som kan använda det för exempelvis rekreation, som mötesplats eller för en stunds vila och återhämtning.

Inga kända rödlistade arter finns inom området. Några särskilda naturvärden har inte heller identifierats.

Den nya bebyggelsen lokaliseras till mark som till största delen redan är ianspråktagen mark och bebyggelsen koncentreras för att stora sammanhängande ytor av naturområdet intill ska kunna sparas. De sammanhållande grönstråken runt Gråberget påverkas inte vid ett genomförande av detaljplanen.

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.

Den gamla vattenreservoaren som är med i kommunens bevarandeprogram bevaras, synliggörs och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att värnas.

Fornlämningen i närheten av vattenreservoaren påverkas inte av den nya bebyggelsen. Viss förändring kommer att ske i naturområdet, men detta är av enklare karaktär som inte bedöms påverka fornlämningen.

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 och verksamhetslokaler på Gråberget kommer att leda till fler fordonsrörelser. Områdets närhet till service och direkta anslutning till busshållplatsen ger dock 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 genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning, se bilaga till planhandlingarna. I studien kan man utläsa hur den befintliga bebyggelsen kommer att påverkas av ett maximalt utbyggt alternativ under höst-/vårdagjämningen och under sommaren.

Sena timmar under höst- och vårdagjämning kommer de nedre våningarna i punkthusen på motsatt sida Kabelgatan att skuggas. Den nedsänkta gården som hör till äldreboendet kommer inte skuggas av föreslagen bebyggelse. Inom det föreslagna kvarteret kommer den större gården att vara skuggad under höst- och vårdagjämning. Balkonger mot Stortoppsgatan och in mot gården samt gårdsmiljöer som ligger en bit upp i naturområdet kommer att vara ett värdefullt komplement för de boende.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Fastighetsnämndens intäkter och utgifter

Fastighetsnämnden får driftsintäkter från tomträttsavgäld och investeringsutgifter för geoteknisk utredning, förrättningskostnader, flytt av va-anläggning, inlösen av byggnader, utbyggnad av gator och 1/3 av upprustningsåtgärder.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får en investeringsutgift för 2/3 av kostnaderna för uppförande av uppdriftningsåtgärder samt skötsel och underhåll av anläggningar inom naturområdet.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

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

Lokalnämnden

Utbyggnad av gruppbofastad finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för hyra och ökade driftskostnader för gruppbofastaden.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden får en kostnad för drift av ny lokalgata.

Park- och Naturnämnden får en kostnad för drift av naturlekplats.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Majorna 157:2

Får en inkomst från markförsäljning (inlösen).

Fastighet Majorna 158:1

Får en inkomst från markförsäljning (inlösen).

HSB Brf Gråberget

Får en inkomst för inlösen av byggnader och utgifter för utbyggnad av parkeringsplatser.

Masthugget Majornas Scoutkår

Får en utgift för borttagande av byggnader.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Anna Signal
Planarkitekt

Sofia Larsson
Arkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Exploateringsingenjör