



Detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg

PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
ÄRENDEINFORMATION	2
SAMMANFATTNING	3
HANDLINGAR	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
GENOMFÖRANDETID.....	7
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	8
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	12
GESTALTNING	15
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	22
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	22
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	26
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	36
KONSEKVENSER	43
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	43
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	44
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	45
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	46
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	46
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	48
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	48
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	48
TEKNISKA FRÅGOR	50
EKONOMISKA FRÅGOR.....	53
UPPLYSNINGAR	54
PLANERINGSUNDERLAG.....	55

Inledning



Figur 1: Till vänster: Morängatan så som området ser ut idag med en byggnad i en våning. Bild från google maps augusti 2022. Till höger: Illustration av föreslagen byggnad som detaljplanen medger. Illustration från Arkitekturkompaniet.

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2024-03-28

Aktbeteckning: (Anges i granskingsskedet)

Detaljplanens namn: Bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Baragegården

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2021-12-13 (beslut om startplan för år 2022)

Beslut om antagande:

Laga kraft:

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1049/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00060

Handläggare SBF: Emily Eidevåg

Tel: 031-368 16 53

emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Sammanfattning

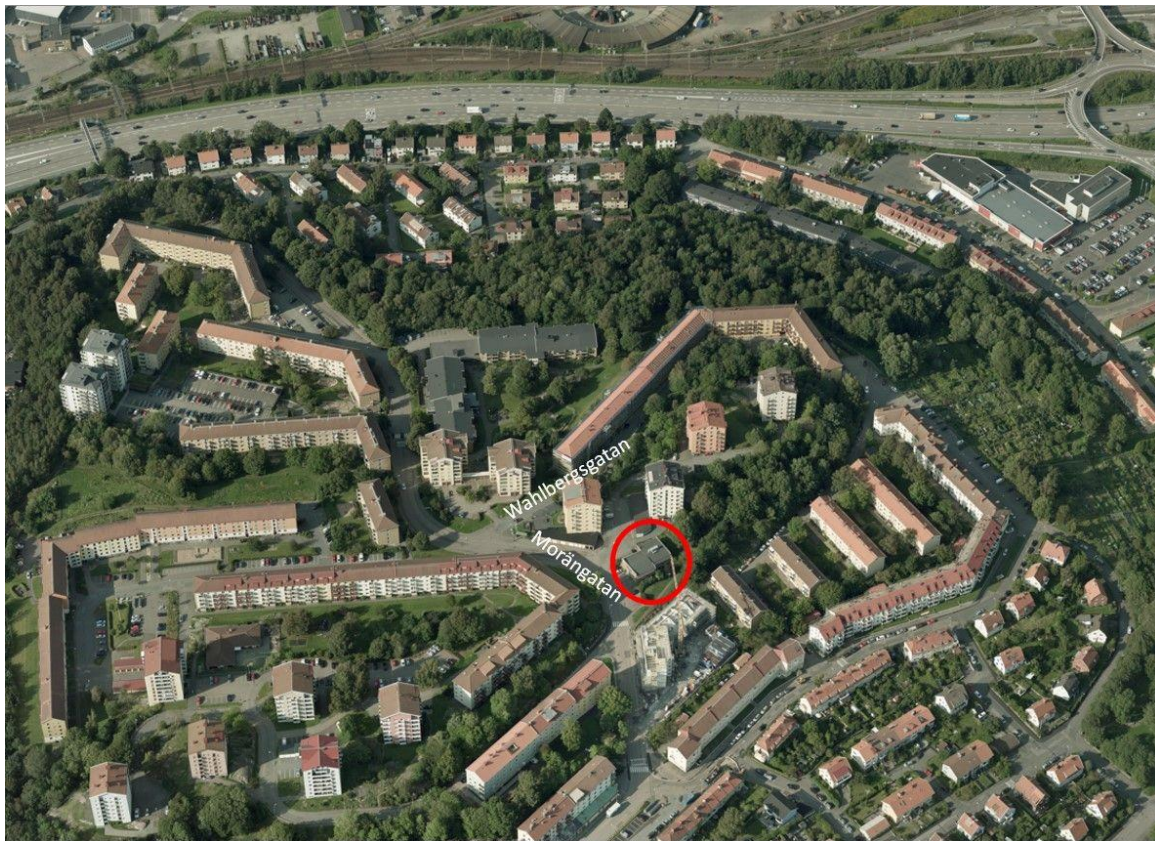
Syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta en befintlig byggnad i en våning och möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden som harmoniserar med befintlig bebyggelse i Strömmensberg.

Planområdets läge

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området där planområdet ligger kallas för Strömmensberg,



Figur 2: Planområdet är lokaliserat vid den röda ringen.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ett område om ca 660 m² för bostadsändamål och innebär att fastigheten kan användas för cirka 55 st mindre nya bostäder i ett nytt flerbostadshus. I planen ges möjlighet till ett flerbostadshus i åtta våningar med källare, utformat som ett punkthus.

Byggnadens höjd anpassas för att harmonisera med befintliga bebyggelse i Strömmensberg. Detta sker bland annat genom att höjden anpassas så den blir snarlik de

funktionalistiska punkthusen vid Morängatan och Wahlbergsgatan, byggnadens bredd och utbredning föreslås bli densamma som befintliga punkthus. Detaljplanen innehåller även utformningsbestämmelser som anger att byggnaden ska utformas med sadeltak och att färgsättningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse i Strömmensberg och Bagaregården.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet ligger i mellanstadens centrala områden, där översiktsplanen rekommenderar att förtätningar sker och då i första hand på redan ianspråktagen mark.

Detaljplanen innehåller avvägningar mellan att kunna tillskapa ett nytt flerbostadshus i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service, rivning av en befintlig byggnad, ökad skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och visst ianspråktagande av allmän plats park.

Den befintliga byggnaden inom planområdet som föreslås rivs bedöms vara en relativt välbevarad byggnad från 1970-talet, men den utgör inte ett sällsynt exempel på dess tidstypiska arkitekturstil i en nationell bemärkelse.

Påverkan av planförslaget har undersökts och hur vida skugga inverkar på befintliga fastigheter och byggnader. Genomförd solstudie visar att bebyggelse vid Morängatan 7, Wahlbergsgatan 1 och Frödingsgatan 6 får förändrade skuggförhållanden där skuggningen ökar under vissa timmar. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen. Förslaget till detaljplan bedöms därmed inte utgöra någon betydande olägenhet.

I stadsbilden eftersträvas att den nya byggnaden placeras i samma vinkel som befintliga punkthus. För att den nya byggnaden ska kunna placeras i samma vinkel som befintliga punkthus och få en god anpassning till befintliga bebyggelse har planområdet behövt avgränsas så att en mindre del av stadens mark ingår i framtida kvartersmark. Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk. Detta medför att grön- och gångstråkets storlek i anslutning till planområdet minskar.

I Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Detta innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden. Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk. Detta medför att grön- och gångstråkets storlek i anslutning till planområdet minskar.

Målsättningen med stadens översiktsplanen är att möjliggöra för ett utbyggnadsbehov av bostäder, verksamheter och samhällsservice som motsvarar en befolkningstillväxt på cirka 250 000 nya invånare. Översiktsplanen anger att staden behöver skapa förutsättningar för utbyggnad av ca 120 000 nya bostäder samt motsvarande behov av samhällsservice. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i innerstaden och mellanstaden. Detta planområde ingår i den utvidgade innerstaden och bedöms därmed vara lämpligt att utveckla för fler bostäder.

SAMRÅDSSHANDLING

Förvaltningen har gjort avvägningar mellan den nya byggnadens anpassning till stadsbilden, behovet av bostäder och påverkan på gång- och grönstråket. Bedömning är att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Sammantagen bedömning

För planen har förvaltningen gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Planförslaget tar hänsyn till stadsbild genom att byggnadens höjd, utbredning och gestaltning anpassas till områdets karaktär. Planförslagets påverkan på näraliggande bostäder har studerats och bedöms bli acceptabel.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

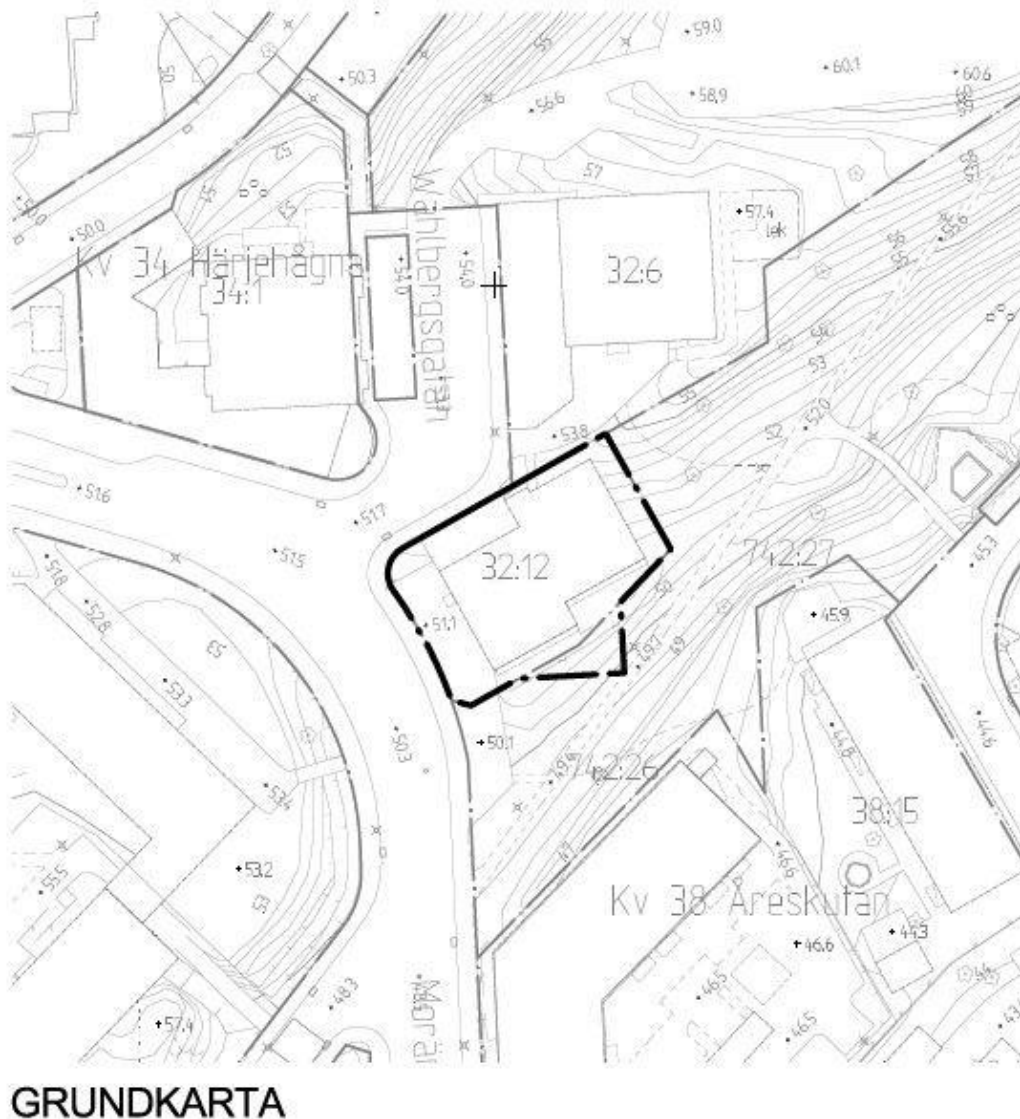
Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta en befintlig byggnad i en våning och möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden som harmoniserar med befintlig bebyggelse i Strömmensberg.



Figur 4: Grundkarta där planrådets utbredning syns med tjockare svart linje.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelingsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att ett bostadshus i åtta våningar samt källare kan uppföras. Bostadshuset föreslås innehålla mindre lägenheter, vilket regleras med planbestämmelsen v_1 som anger att lägenheterna får vara max 35 kvm. Byggnaden föreslås uppföras i form av ett punkthus med sadeltak, vilket regleras med utformningsbestämmelsen f_1

Detaljplaneförslaget behandlar en fastighet belägen inom en funktionalistisk stadsplan i Strömmensberg högre delar. Därmed bör uppförandet av en ny byggnad inom planområdet beakta Strömmensberg övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra negativa konsekvenser på områdets karaktär. Byggnaden bör anpassas till dess omgivning i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer en befintlig byggnad från 1970-talet att rivas. Se mer under *Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning*.



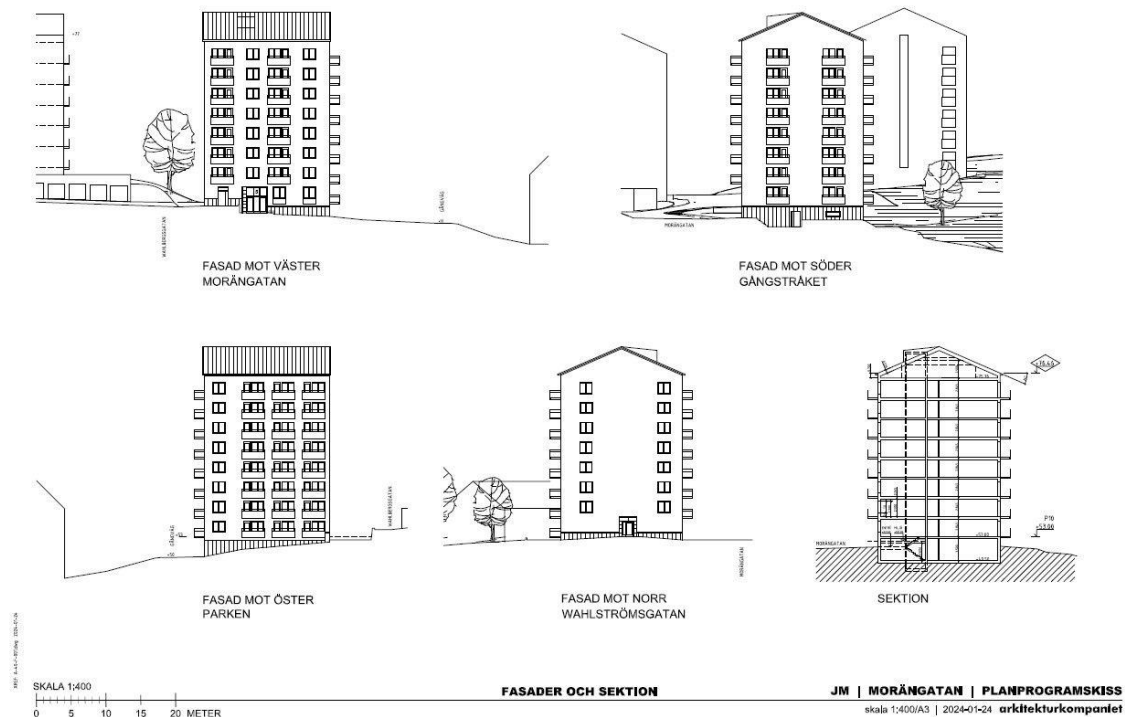
Figur 5: Till vänster foto med en byggnad i en våning från 1970-talet, från google maps, augusti 2022. Till höger illustration från Arkitekturkompaniset som visar hur en ny byggnad skulle kunna se ut på platsen.



Figur 6: Illustration från Arkitekturkompaniet



Figur 7: Situationsplan som illustrerar placeringen av den nya byggnaden samt parkeringsplats och uteplats för boende.



Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Förslaget till detaljplan förutsätter inte någon utbyggnad av gator eller gång- och cykelväg. Standarden på trottoaren utanför planområdet anses vara bra. Planområdet nås med bil från Morängatan /Wahlbergsgatan.

Parkering / cykelparkering

I planen föreslås p-tal 0 gälla för bilparkeringsplatser. Parkeringstal 0 bedöms möjligt då bostäderna förväntas fungera som studentbostäder. Med det avses att det inte finns behov av några tillkommande parkeringsplatser på grund av bostäder som planen medger. Motiven till det är: Projektets utformning, endast lägenheter om max 35 kvm bostadsyta, fastighetens läge med tillämpning av parkeringszon A. En bilplats dimensionerad för rörelsehindrade samt angöring enl. gällande krav ska tillskapas.

Föreslagna mobilitetslösningar

Löpande information om mobilitet

De boende ska vid inlytt informeras om parkeringslösning för cykel i fastigheten, information om kollektivtrafik, cykelvägar och andra mobilitetstjänster i närområdet. Detta kan ske genom exempelvis anslag, nyhetsbrev eller andra tillgängliga informationskanaler.

Extra god cykelparkering

SAMRÅDSSHANDLING

Cykelrum placeras lättillgängligt med direkt ingång från utsida. Dörr ska förses med dörrautomatik för en användarvänlig yta. Extra omsorg ska läggas vid utformning, belysning, materialval och skyltning för att uppnå en attraktiv och trygg miljö inne i cykelrummet. Flertalet cykelplatser planeras även i anslutning till husets entréer.

Yta för cykelservice

I anslutning till cykelrum ska cykelpump och verktyg för att kunna underhålla och reparera sin cykel finnas. Möjlighet att spola av och tvätta sin cykel ska finnas i eller i direkt anslutning till fastigheten.

Mobilitetsåtgärderna ska säkerställas med mobilitetsavtal med Göteborg stad.

Kollektivtrafik

Detaljplanen förutsätter inte någon utbyggnad av kollektivtrafik eller hållplats. Området är försett med kollektivtrafik, buss trafikerar Sofia gatan och närmaste hållplats är Kransen ca 50 m från planområdet. Utmed Härlandavägen finns hållplatsen Härlanda som trafikeras av spårvagn och stombuss

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréerna placeras ut mot gatan. Gatan utanför planområdet är flack och det bedöms finnas goda förutsättningar att klara tillgänglighetskraven.

Detaljplanen innehåller inga särskilda regleringar som avser tillgänglighet. I samband med ansökan om bygglov skall sökanden visa på att bostaden uppfyller de krav som ställs enligt Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Service

Stadsledningskontorets bedömning är att ett tillskott av mindre lägenheter eller studentbostäder inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Detaljplanen innebär ingen tillkommande yta för friyta eller naturmiljö.

I Bagaregården är det brist på bostadsnära park och stadsdelspark. Närmaste stadsdelspark är Redbergsparken ca en kilometer bort. Östra begravningsplatsen (ca 500 m från planområdet) kan ge viss möjlighet till rekreation, men fyller inte samma funktion som en park.

Utökningen av antalet lägenheter kan innebära en viss ökning av personer som nyttjar näraliggande natur- och grönområden vilket i sig kan ge ökat slitage. Detaljplanen innebär också ett visst ianspråktagande av allmän plats park.

Sociala aspekter och åtgärder

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg och planförslaget kan möjliggöra ett tillskott av denna boendeform. Majoriteten av Göteborgs studentbostäder finns i stadsområde Centrum, men Bagaregården är ett av de primärområden i Centrum som har minst antal studentbostäder. Detaljplanen kan dock bara reglera bostadsstorleken och inte till exempel vilken upplåtelseform de små bostäderna ska ha eller vem de riktar sig till. Eftersom merparten av planområdet inte är kommunal mark så har staden inte heller någon möjlighet att styra bostadsinnehållet genom avtal eller markanvisning. Därför går det inte att garantera att det blir just studentbostäder på platsen.

Det generella behovet för Bagaregården idag är framför allt bostäder i större storlek, för att gynna kvarboende vid exempelvis familjebildning och för en mer varierad åldersspridning i området. Även inom studentbostadsbeståndet finns en hög efterfrågan på större studentbostäder, bland annat som delat kompisboende eller för studenter med barn. I hela stadsområde Centrum är det bara 15 procent av studentbostäderna som är större än 40 kvadratmeter. Samtidigt saknas det i nuläget förutsättningar att tillföra större bostäder i Bagaregården, sett till områdets underskott på kommunal service.

Planområdets placering med närhet till kollektivtrafik, promenadavstånd till matbutik och närhet till restauranger, caféer med mera gör att det bedöms finnas goda förutsättningar för ett tillfredställande vardagsliv.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Skuggning

Den föreslagna byggnaden kommer under vårdagjämning skugga av de nedre våningarna på byggnaden på fastigheten 34:1 (Morängatan 7) ungefär 2-3 timmar på förmiddagen, och byggnaden på fastigheten 32:6 (Wahlbergsgatan 1) ca 2 timmar mitt på dagen. Den kommer också skugga byggnaden på fastigheten 38:15 (Frödingsgatan 6) från ca kl 18 i juni månad.

Genomförd solstudie visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och midsommar, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en kortare del av dagen. Den bebyggelse som berörs är Morängatan 7, Wahlbergsgatan 1 och Frödingsgatan 6. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen. Förslaget till detaljplan bedöms därmed inte utgöra någon betydande olägenhet.

Rivning av befintlig byggnad

Befintlig byggnad på aktuell fastighet (Morängatan 5) byggdes år 1972. Byggnaden är nästintill oförändrad och återspeglar stilidealet runt 1970. Kulturhistoriska aspekter för denna byggnad är att dess placering, byggnadsvolym, fasadmateriell, fönstersättning och

SAMRÅDSSHANDLING

färgsättning är alla exempel på välbevarade tidstypiska karaktärsdrag. Byggnaden utgör en särpräglad bebyggelsestyp i en övrigt sammanhängande bebyggelsemiljö, men visar i dess omgivande miljö inte på en tidskontext. Däremot visar byggnaden i sig på en tidskontext då den återspeglar en kortare stilperiod. Trots att byggnaden är särpräglad i dess sammanhang utgör den inte ett sällsynt exempel på dess tidstypiska arkitekturstil i en nationell bemärkelse.

Rivningen av byggnaden innebär därmed att en årsring i Strömmensberg försvinner, men byggnadens karaktär, utformning och stil bedöms inte vara sällsynt i nationell bemärkelse. Denna konsekvens får vägas mot översiktsplanens inriktning som anger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras till mark som redan är ianspråktagen och möjligheten att tillskapa fler lägenheter i ett centralt läge med god kollektivtrafik.

Ett rivningslov kommer behöva sökas för den befintliga byggnaden av fastighetsägaren.

Ianspråktagande av allmän plats / park

Stadsbyggnadsförvaltningen har förordat att byggnaden placeras i samma vinkel och utformas med samma volym som befintliga punkthus på Wahlbergsgatan, detta för att få en god anpassning till befintlig bebyggelse. Fastighetsägaren till Bagaregården 32:12 har studerat olika alternativ avseende placering, volym och antal lägenheter. Om planområdet skulle ha begränsats till enbart mark inom fastighet Bagaregården 32:12, är det inte möjligt att uppföra en byggnad med samma placering och volym som de befintliga punkthusen vid Wahlbergsgatan. För att detta ska kunna ske har planområdet utökats söderut, så att en mindre del av stadens mark införlivas. Fastighetsägaren har drivit frågan om att få köpa en del av stadens mark. Det är mark som tidigare var planlagd som allmän plats/park och som nu ingår i kvartersmarken. Ytan motsvarar ca 45 kvm, är ca 6 meter bred och ligger i anslutning till ett grön- och gångstråk. Stråket är uppskattat av de boende i närområdet. Ianspråktagandet av marken kommer att ha en påverkan på gång- och grönstråket, både rent ytmässigt men också upplevelsemässigt. Den nya byggnadens placering innebär att stråket upplevs trängre då den nya byggnaden placeras närmare gång- och grönstråket än befintlig byggnad.

I Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Detta innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden. Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk. Detta medför att grön- och gångstråkets storlek i anslutning till planområdet minskar.

Målsättningen med stadens översiktsplanen är att möjliggöra för ett utbyggnadsbehov av bostäder, verksamheter och samhällsservice som motsvarar en befolkningstillväxt på cirka 250 000 nya invånare. Översiktsplanen anger att staden behöver skapa förutsättningar för utbyggnad av ca 120 000 nya bostäder samt motsvarande behov av samhällsservice. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås i innerstaden och mellanstaden. Detta planområde ingår i den utvidgade innerstaden och bedöms därmed vara lämpligt att utveckla för fler bostäder.

Om planområdet hade begränsats till fastigheten Bagaregården 32:12 innebär det att 39 st nya mindre lägenheter kan tillskapas. När del av stadens mark införlivas kan 55 st mindre lägenheter tillskapas.

SAMRÅDSSHANDLING

Då bebyggelsen ligger på en hög höjd i staden och ny bebyggelse får en påverkan på stadsbilden och områdets karaktär har förvaltningen gjort avvägningen mellan att ta allmän plats/park i anspråk eller att utforma detaljplanen för en byggnad som uppförs med avvikande volym och vinkel.

Förvaltningen har gjort avvägningar mellan den nya byggnadens anpassning till stadsbilden, behovet av bostäder och påverkan på gång- och grönstråket. Bedömning är att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Sammantagen bedömning

För planen har förvaltningen gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Planförslaget tar hänsyn till stadsbild genom att byggnadens höjd, utbredning och gestaltning anpassas till områdets karaktär. Planförslagets påverkan på näraliggande bostäder har studerats och bedöms bli acceptabel.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen för Göteborg antagen 2022-05-19.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov, enligt följande:

- Planförslaget är förenlig med Översiktsplan för Göteborg
- Planförslaget innebär en förtätning inom sammanhållen bebyggelse
- Ingen ny mark behöver tas i anspråk, ny bebyggelse placeras på ianspråktagen mark
- Detaljplanen innebär att fler bostäder kan tillskapas i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och service.

En slutgiltig bedömning görs inför granskning.

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Gestaltning

Stadsplanen/detaljplanen för området är ursprungligen från 1942 och har tydliga drag av funktionalismen vilket stöds av stadsbilden i Strömmensberg högre delar, exempelvis genom att punkthus markerar de högsta punkterna, bebyggelsen har sadeltak eller flacka valmade tak och byggnaderna runt om återfinns i jordartsfärgade kulörer.

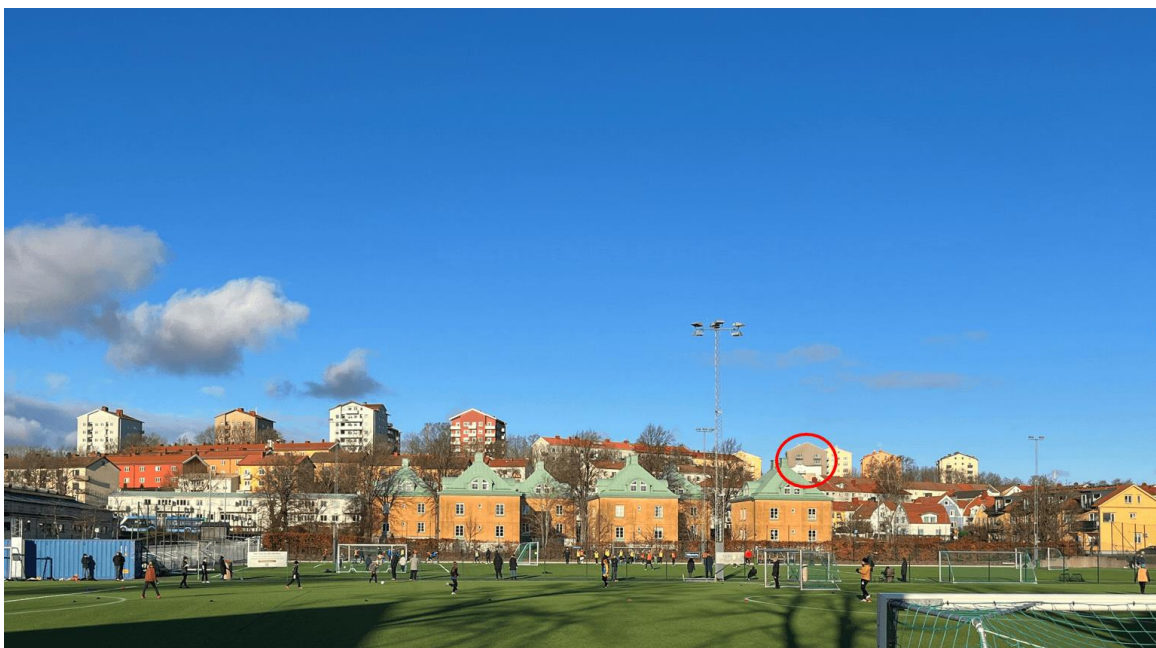
Därmed bör uppförandet av en ny byggnad inom planområdet beakta Strömmensbergs övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra stora negativa konsekvenser på områdets möjlighet till kunskap och förståelse, kulturhistorisk helhet och kulturhistorisk relevans. Byggnaden bör anpassas till stadsmiljön i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk.

Gestaltningssidé

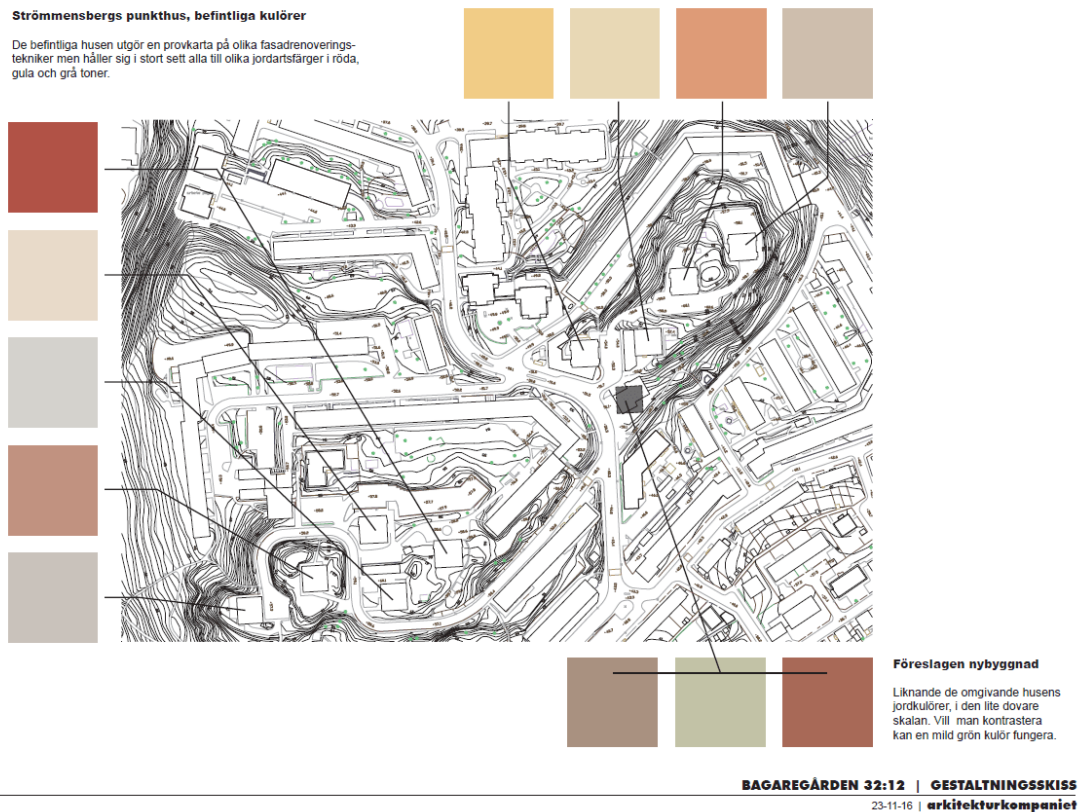
Byggnaden som föreslås hämtar sin form och skala från de omgivande punkthusen och samspelar med gruppen på både långt och nära håll.

Volymen är ett enkelt rätblock krönt av ett symmetriskt sadeltak. Balanserade fasader med en tydlig uppglasad entré mot Morängatan, och en markerad sockel där huset möter marken. Fasaderna är släta av exempelvis puts och taket täckt av tegel eller plåt. Färgsättningen föreslås bli en jordartsfärgad kulör, alternativt en mildare grön kulör.

Källarplanet och vindsvåningen hyser teknikutrymmen, cykelparkering och förråd och mellan dem ligger åtta våningar bostäder som har balkonger med sol och utsikt. På kvartersmark mot gatorna anordnas gästparkering för cykel och en tillgänglig bilplats. Bullerskyddad uteplats kan anordnas mot grönområdet öster om huset.



Figur 8: Vybild från Härlanda park som visar punkthus i Strömmensberg. Byggnaden som är markerad med röd ring är den byggnad som detaljplanen föreslår.



Figur 9: Exempel på lämplig färgsättning av den nya byggnaden.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Planområdet bedöms vara lämpligt för användningen	Hela planområdet

		bostäder. Det har inte framkommit något i utredningarna som visar på att område skulle vara olämpligt för bostäder.	
--	--	---	--

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Punktprickning	Marken får inte förses med byggnad	Syftet med marken som inte får förses med byggnad är dels att skapa ett avstånd till befintlig gångväg öster om planområdet samt till den yta som är planlagd som allmän plats park norr om planområdet. Marken som inte får förses med byggnad syftar också till att säkerställa att det finns ytor inom planområdet som kan omhänderta dagvatten- och skyfall.	Runt större delen av planområdet löper en remsa med mark som inte får förses med byggnad.
h ₁	Högsta nockhöjd är 82 meter över angivet nollplan	Högsta nockhöjd är satt i förhållande till befintliga punkthus på Wahlbergsgatan och Morängatan. Höjden är avvägd så att den nya byggnaden ska utformas med en likartad nockhöjd. Höjden är också avvägd så att det ska finnas möjlighet att utforma byggnaden med trästomme.	Hela området som får bebyggas.

SAMRÅDSSHANDLING

v ₁	Lägenheternas storlek är max 35 m ² BOA	Då det finns brist på kommunal service i området så som förskola och skola så bedöms det nödvändigt att precisera användningen till enbart små lägenheter om högst 35 m ² BOA. Små lägenheter bedöms inte utlösa något ökat tryck på den kommunala servicen i detta område.	Hela området som får bebyggas.
e ₁	Största byggnadsarea är 360 m ² inom användningsområdet.	Byggnadsarean som tillåts är satt utifrån att den motsvarar fotavtrycket för befintliga punkthus i funktionalistisk stil vid Morängatan och Wahlbergsgatan.	
e ₂	Undantag från bestämmelse om att marken inte för förses med byggnad får medges för utkragande balkonger och skärmtak	Det finns områden med mark som får bebyggas som vetter mot gångvägen i sydöst och grönområdet i norr. Om den nedersta våningen på byggnaden förses med balkonger kommer dessa troligtvis att generera byggnadsarea. För att det ska vara möjligt för den nedersta våningen på byggnaden att ha balkonger införs denna undantagsbestämmelse från mark som inte får förses med byggnad. Skärmtak vid entréer kan även de komma	Hela området som får bebyggas.

		att kraga ut över mark som inte får bebyggas därför inkluderas även de i bestämmelsen.	
f ₁	Tak ska utformas som sadeltak (hisstoppar inkluderas inte)	För att byggnaden harmonisera med omgivande bebyggelse och områdets karaktär behöver den utformas med sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att grundformen på taket är sadeltak, hisstoppar och exempelvis tekniska installationer behöver inte utformas med sadeltak eller inom sadeltaket.	Hela området som får bebyggas.
f ₂	Färgskalan ska harmoniera med omgivande bebyggelse i Strömmensberg och Bagaregården.	För att byggnaden passa in bland omgivande bebyggelse och områdets karaktär behöver färgskalan anpassas. Strömmensberg och Bagaregården kännetecknas av jordartsfärger i röda, gula och gråa toner i den dovare skalan. En jordkulör i en dovare skalan är ett exempel på färgskala som harmonierar. Vill man kontrastera exempelvis kan en mild grön kulör fungera. Den exakta kulören och nyansen prövas i samband med ansökan om bygglov.	Hela området som får bebyggas.

SAMRÅDSSHANDLING

f ₃	Takkupor får ej uppföras	För att byggnaden ska upplevas ha åtta våningar och inte nio så behöver det säkerställas att vindsplanet inte kan inredas till en våning. Genom att begränsa att takkupor inte får uppföras blir det i praktiken svårt att göra vinden till en våning.	Hela området som får bebyggas.
f ₄	Endast en huvudbyggnad i form av ett punkthus	Bestämmelsen införs för att förtydliga att byggrätten ska nyttjas till en huvudbyggnad och för att det inte ska vara möjligt att fördela byggnadsarean på fler huvudbyggnader. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att huvudbyggnaden utformas som ett punkthus och inte ett lamellhus. Med punkthus avses ett friliggande hus med centralt beläget trapphus med lägenheter runt om. Då befintliga byggnader i anslutning till planområdet består av fyra punkthus behöver byggnadens form anpassas till dessa.	Hela området som får bebyggas.
o ₁	Minsta takvinkel är 20 grader	Omgivande bebyggelse har sadeltak eller valmade sadeltak med relativt flacka takvinklar. För att byggnaden ska harmonisera med omgivande bebyggelse och områdets karaktär	Hela området som får bebyggas.

SAMRÅDSSHANDLING

		behöver byggnaden utformas med ett flackt sadeltak. För att säkerställa att takvinkel inte blir för brant eller för flack regleras största och minsta takvinkel.	
o ₂	Största takvinkel är 30 grader	Omgivande bebyggelse har sadeltak eller valmade sadeltak med relativt flacka takvinklar. För att byggnaden ska harmonisera med omgivande bebyggelse och områdets karaktär behöver byggnaden utformas med ett flackt sadeltak. För att säkerställa att takvinkel inte blir för brant eller för flack regleras största och minsta takvinkel.	Hela området som får bebyggas.
b ₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostad om högst 35 kvm ska trafikbuller inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.	Bullerförordningen ska tillämpas vid planläggning samt i förhandsbesked och bygglov utanför detaljplanerat område. För att riktvärdena ska gälla för bygglov inom detaljplanerat område krävs planbestämmelser som ställer motsvarande krav som bullerförordningen därför införs en planbestämmelse motsvarande bullerförordningens krav.	Hela området som får bebyggas.
b ₂	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid	Samma motivering som ovan	Hela området som får bebyggas.

	minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.		
--	--	--	--

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger - Blandad stadsbebyggelse - Mellanstadens centrala områden

Rekommendation

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Vid förtätning i mellanstadens centrala delar ska funktionsblandning och blandade boende- och upplåtelseformer eftersträvas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning ska bidra till att lokal handel och service i närområdet stötts. Funktionsblandningen är särskilt viktig att eftersträva i anslutning till tyngdpunkter. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platser mer tillgängliga för närboende. Arbetsplatser och bostäder bör integreras för ömsesidig nytta, t.ex. kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

SAMRÅDSSHANDLING

Beskrivning

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

I tematisk inriktning för parker- natur och vatten finns följande rekommendation:

God tillgång till parker och naturområden

Uppnå god tillgång till parker och naturområden genom att:

- Planera för att park eller naturområde ska finnas inom 300 meters gångavstånd från bostäder, skolor och arbetsplatser och vara minst 0,2 hektar stora.
- Bostadsnära parker eller naturområden bör gå att nå utan att korsa en betydande barriär, såsom till exempel bergsbrant, trafikled eller vattendrag.
- Större parker eller naturområden med en variation av sociala funktioner och ekosystemtjänster ska finnas inom 1 km från bostaden och vara minst 2 hektar stora.
- Tillskapa nya parker i stadsdelar och bostadsområden där stadsutvecklingen pågår och där trycket på redan befintliga parker och naturområden är stort.
- Lokalisera nya parker nära stråk där människor rör sig, i anslutning till kollektivtrafik och tyngdpunkter och med tydliga entréområden.
- Komplettera med plan parkmark i anslutning till bostadsnära naturområden för att tillgodose behovet av tillgängliga friytor och möjlighet till utveckling av kvaliteter.

Närhet till parker och naturområden

För att bidra till ett rikt och hälsosamt stadsliv för alla behövs ett brett utbud av både små och stora parker och naturområden i alla delar av staden. Närhet till parker och naturområden är särskilt viktig för barn, äldre och andra grupper som har begränsad möjlighet att ta sig längre sträckor. Genom platsens utformning och innehåll kan besökare uppmuntras till mer rörelse, lek eller vila. Parker utgör offentliga rum där människor kan mötas på lika villkor. Vid lokalisering av nya parker är det betydelsefullt att det finns goda förutsättningar att skapa en god ljudmiljö i parken.

De större parkerna och naturområdena kan fylla flera funktioner och innehålla flera ekosystemtjänster. De ska ge förutsättningar för en längre vistelse och mer mångfunktionalitet, exempelvis genom att kunna ta omhand vatten från skyfall. Parker och naturområden bidrar också till att profilera Göteborg och ge staden identitet. Genom att vara tillräckligt attraktiva lockar de både invånare från hela staden och besökare till Göteborg. De stora parkerna behöver kompletteras med parker och naturområden på mer lokal nivå, både i stadsdelen och nära bostadsområdet. För att parkerna ska vara attraktiva spelar storleken och vilka kvaliteter de innehåller roll samt var de ligger i förhållande till bostäder och arbetsplatser.

SAMRÅDSSHANDLING

Natur i direkt anslutning till bostad är betydelsefullt för folkhälsan och särskilt för barn. Här spelar även bostadsgårdar och skolgårdar en viktig roll.

Parkerna kan delas in i stadsparker, stadsdelsparker och bostadsnära parker. En stadspark är en mångfunktionell större park, som är så attraktiv att den lockar människor från hela Göteborg. Den har en tydligt särpräglad karaktär och en variation av sociala funktioner som och ett varierat växt- och djurliv. Till en stadsdelspark kommer besökare från den omkringliggande stadsdelen. Det är en park eller naturområde som är minst 2 hektar och har en variation av sociala funktioner; vila, mötesplats, picknick, sällskapslek, promenad, lek, grön oas och ett varierat växt- och djurliv.

Den bostadsnära parken används främst av boende och verksamma i omgivande kvarter. För att rymma tillräckliga kvaliteter såsom vila, mötesplats, grön oas och varierat växt- och djurliv behöver bostadsnära parker och naturområden vara minst 0,2 hektar stora, minst 45 meter breda och sammanhängande. Stadsparkerna och stadsdelsparkerna kan fylla funktioner som bostadsnära park eller naturområde för närboende.

Bostadsnära mindre naturområden är viktiga då de är lätta att nå i vardagen. I takt med att staden utvecklas och förtätas blir behovet av att använda dem allt viktigare för fler och de behöver utvecklas för att möjliggöra detta. Ofta är naturområdena dock kuperade. Genom att kompletteras med angränsande mer plan parkmark kan de tillgängliggöras och dess kvaliteter tas till vara, så att de kan användas och uppskattas även av personer som har svårt att röra sig i ojämn terräng eller inte är vana att vara i naturen.

I den täta staden behövs innovativa lösningar för att tillgodose behovet av parker och naturområden inom rimligt gångavstånd. Det kan handla om att utveckla små parker och platser med gröna kvaliteter, att utveckla gröna miljöer längs med exempelvis kajstråk, på tak eller att i viss mån samnyttja parker med annan offentlig service så som skola och ytor för skyfallshantering. Samtidigt som varje plats har sina förutsättningar och utmaningar är det en viktig utgångspunkt att gröna kvaliteter och möjlighet till vistelse på tak inte kan ersätta tillgång till bostadsnära park och natur i marknivå. Förutsättningen för ett hållbart samutnyttjande av olika funktioner, exempelvis park och skolgård, är att det finns tillräckligt med plats för respektive funktion och att huvudanvändningen är tydlig.

Detaljplan

För området gäller detaljplan II-2971, som vann laga kraft år 1961. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande fastighetsplan upprättades år 1963.

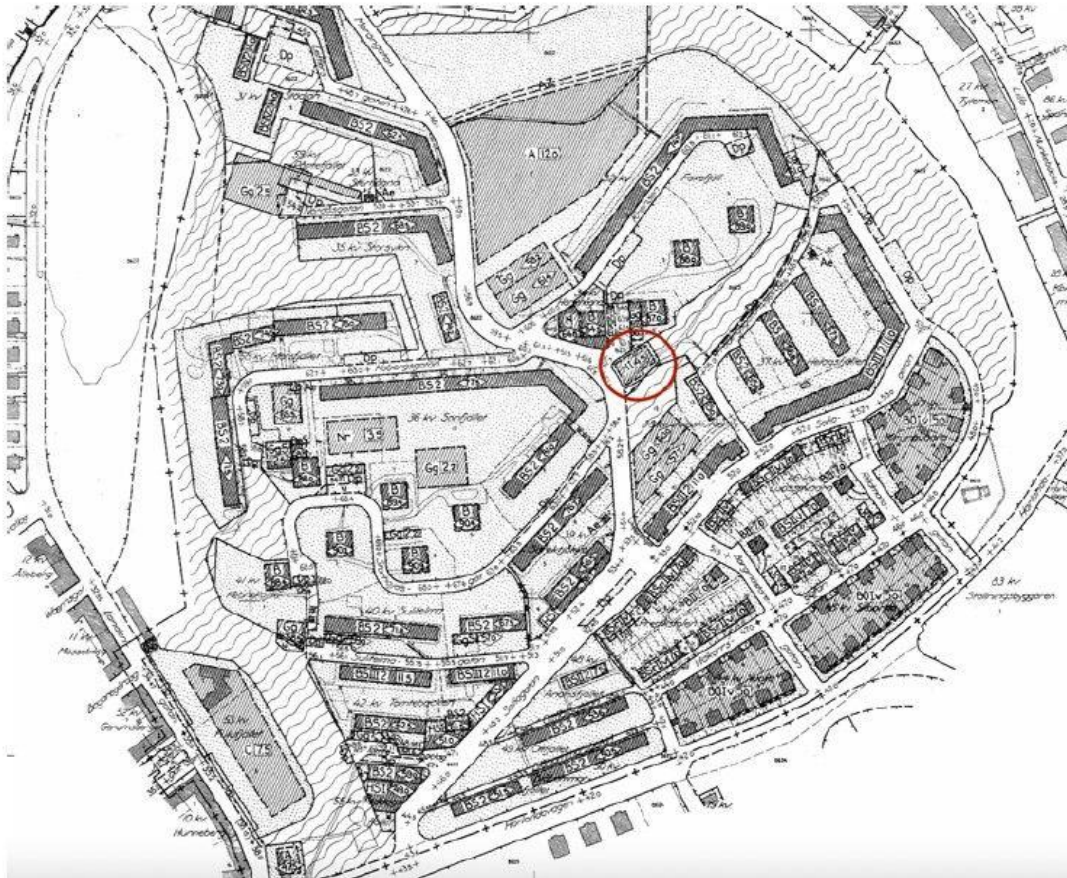
Planområdet omfattas idag av en gällande stadsplan från 1961, vilken var ett ändringsförslag utifrån Uno Åhrens tidigare stadsplan från 1942. Den nuvarande stadsplanen täcker det mesta av den höjd där området Strömmensberg är beläget. Närliggande bebyggelse ska enligt planen utgöras av bostadshus, medan den aktuella tomten ska vara bebyggd med en byggnad i ett våningsplan med en maximal höjd på 4,5meter. Bestämmelserna för tomten anger även att byggnaden bör vara inredd för handel. Det är dock möjligt att få bygglov för ändrad användning om det inte gäller industriverksamhet

Ny detaljplan krävs då gällande detaljplan inte medger bostäder och inte den höjd som föreslagen har.

Planbesked

SAMRÅDSSHANDLING

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av byggnadsnämnden 2020-04-27. Planarbetet startade 2021-12-13 och ingick i startplan för år 2022.



Figur 10: Planområdet med tillhörande bestämmelser i den gällande stadsplanen från 1961 är markerad i den röda cirkeln

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för dricksvattenförsörjning

Planområdet ligger inom riksintresse för dricksvattenförsörjning.

Göteborgs stads dricksvattenanläggningar

Kommunens bedömning

Vattentäkterna skyddas genom vattenskyddsområden med särskilda föreskrifter. Vid åtgärder i anslutning till överföringstunnel och ledningar ska hänsyn tas till dess funktion. Översiktsplanen tar hänsyn till riksintresset genom mål och strategier om robust vattenförsörjning.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Planområde är till största delen bebyggt. Det finns ett befintligt grön- och gångstråk öster om planområdet som mynnar fram vid Morängatan. En mindre del (ca 45 kvm) av denna mark som idag är planlagd som allmän plats / park inkorporeras i planområdet. Det är en klipp gräsyta med mindre buskar / träd och denna bedöms ha få/ringa naturvärden, men ett del av ett grönstråk som har ett uppskattat värde lokalt för de boende i närområdet. se bild.

På den del som inkorporeras i planområdet finns består av redan kompenserad yta för exploatering på näraliggande tomt (kvarteret Åreskutan). Se mer under *Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster*.

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersöknings) jordartskarta återfinns enbart tunna (<50cm) eller osammanhängande jordar ovan berg inom fastigheten. Vid utförd undersökning inom området konstateras dock jorddjupet inom fastigheten uppgå från 1 till över 4 meters djup. Ytligt inom området förekommer mull samt fyllnadsmassor av grusig sand. På större djup påträffas generellt sand. I närområdet runt undersökningsområdet återfinns främst friktionsjordar av sand och morän. Berg finns ca 2-5 m under befintlig markyta, för planerad byggnation.. Mer information finns i geotekniskt PM.



Figur 11: Bilden visar hur fastigheten Bagaregården 32:12 är bebyggd idag och den mindre del grönyta som finns inom fastigheten.



Figur 12: Delar av ytan till vänster om lyktstolpen inkluderas i planområdet och blir kvartersmark för bostadsändamål. Bild från google maps augusti 2022.



Figur 13: SGU:s jordartskarta. Rött område visar läge för berg i dagen. Orange-markerat område visar läge för sand. Grönt område visar läge för morän omväxlat med sorterade material. Gult område visar läge för lera

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Strömmensberg är inte utpekad som ett särskilt värdefullt område i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg - ett program för bevarande*, men området nämns i programmet i den del som beskriver Bagaregården. Där framgår att en ny stadsplan upprättades 1942 för området som brukar kallas Strömmensberg och att bebyggelse i form av lamellhus och punkthus uppfördes under 1944-58.

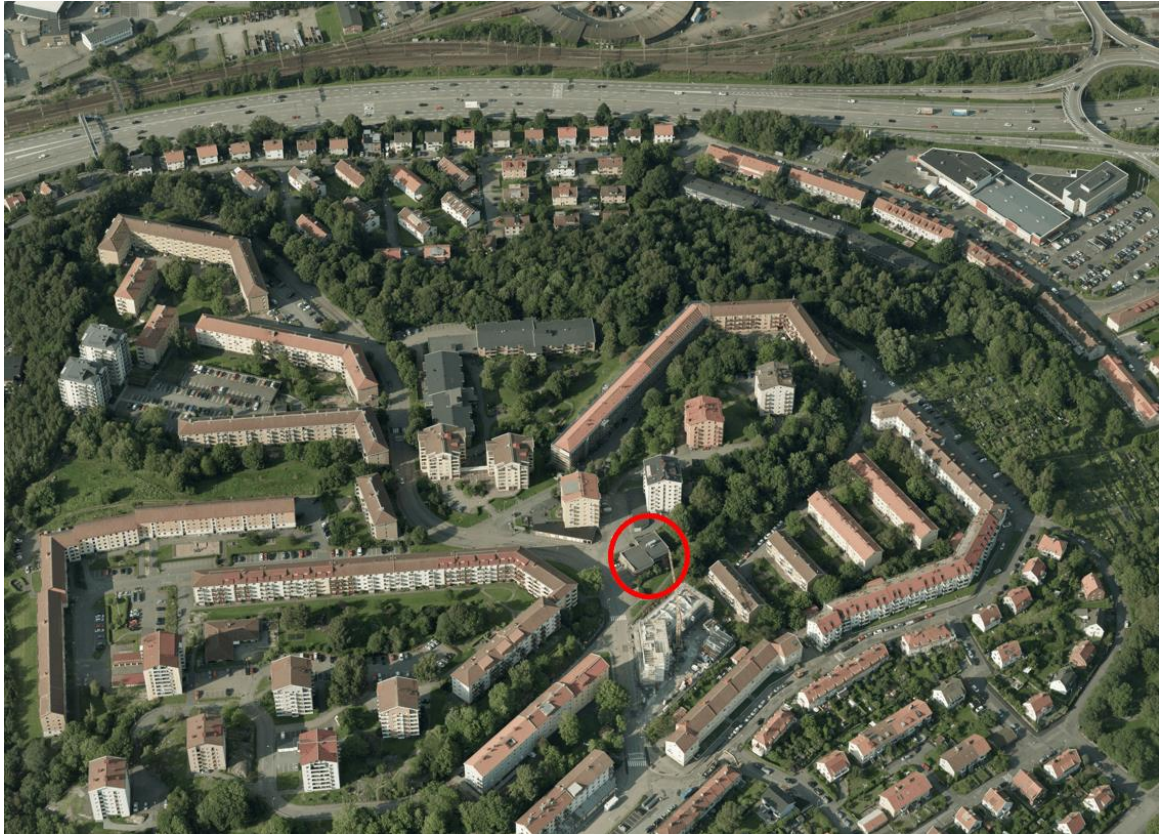
Bebyggelsen som angränsar till Morängatan 5 är främst från 1940-talet med inslag av byggnader från 1980-talet och 2010-talet.

Planområdet Morängatan 5 ligger centralt beläget i Strömmensberg och i dagsläget är tomten bebyggd med ett envåningshus i suterräng uppförd i 1970-talets tidstypiska arkitekturstil. Byggnaden består av något i sidled förskjutna kvadratiske byggnadsvolymer. Fasaden mot gatan har ett centralt beläget entréparti och källarvåningen består av tegel som bryts av med en stående träpanel. Gaveln mot Morängatan kan antas blivit utbytt då den avviker i karaktär från den resterande byggnaden. Gaveln är högre än det flacka taket där ett ljusare tegel kombineras oregelbundet med ett mörkare. Detta skapar en kontrast till byggnadens övriga fasadtegel och färgsättning. Baksidan av byggnaden vänd mot söder är helt klädd i ljus träpanel där våningsplanen markeras med snörasskydd i röd plåt. Taket är ett mycket flackt sadeltak belagt med takpapp och är på den norra sidan försedd med en rödfärgad takfot av liggande träpanel. Kvadratiske enluftsfnster är horisontellt och symmetriskt placerade längs våningarna.

I Strömmensberg finns bebyggelse från olika decennier av 1900-talet, men det finns bara en byggnad från 1970-talet den inom planområdet. En rivning av byggnaden på Morängatan 5 innebär en förlust av Strömmensbergs enda representativa exempel av 1970-talets tidstypiska arkitektoniska stilideal.



Figur 14: Befintlig byggnad från 1970-talet. Bild från google maps.



Snedbild från år 2016 som visar området Strömmensberg. Röd markering visar befintlig byggnad från 1970-talet som finns inom planområdet idag. I anslutning till planområdet finns lamellhus från 1940-talet samt punkthus från 1940 och 1980-talet. Strax söder om planområdet syns det senaste flerbostadshuset i Strömmensberg som byggdes under 2000-talet, år 2016 när bilden togs höll det på att uppföras. I det högra hörnet av bilden syns villabebyggelsen i Vidkärrstårdgårdsstad.

Karaktärsdrag och historik Strömmensberg

Bebyggelsestrukturen i Strömmensberg domineras av den funktionalistiska stadsplanen med oregelbundet placerade byggnader utefter terrängen med omgivande grönska. Områdets gröna ytor utgörs av mindre parker, villaträdgårdar, bostadsgårdar och ett koloniområde.

Topografin präglar bebyggelsen där bebyggelsens form har anpassats efter topografin. Ett antal punkthus accentuerar höjden. I övrigt finns det en blandning av bebyggelsetyper, småhus längre ner och punkt- och lamellhus högre upp.

Funktionalistisk bebyggelse

Den vanligast förekommande bebyggelsen i Strömmensberg är lamell-och punkthus. Byggnaderna är anpassade efter terrängen, omgivna av anlagd grönska och ligger sällan i liv med gatan. Bebyggelsen är uppförd i funktionalistisk stil med drag av nyrealism. Flera byggnader har utbyggnader i ett plan för butiksverksamhet eller garage.

Gemensamma karaktärsdrag hos bebyggelsen är det avskalade formspråket, de symmetriskt utplacerade fönstren och taklandskapet av sadeltak, ibland valmade.

SAMRÅDSSHANDLING

Takmaterialen utgörs av tegel, betong eller plåt i rött eller svart. Färgskalan varierar mellan beige, ljusgult, gult och orange.



Figur 15: Exempel på funktionalistiska punkthus med inslag av nyrealism vid Wahlbergsgatan. Byggnaden på bilden till höger har tilläggsisolerats och förändrat fasadmateriel vilket gör att dess funktionalistiska karaktär delvis har förvanskats.

Vidkärsträdgårdstad

Strömmensbergs sydöstra sluttning är till stor del bebyggd med radhus och villor, vilka är uppförda i 1920-talsklassicism. Villorna är placerade på rad med omgivande grönska i form av privata trädgårdar medan radhusen även har förträdgårdar. Dominerande karaktärsdrag är stående lock- eller locklistpanel, sadeltak eller mansardtak, spröjsade tvåluftsfnster och klassicistisk ornamentik så som tempelgavlar, pilastrar och kolonner samt fönsteromfattningar prydda med kornisch.



Figur 16: Exempel på villa och radhus i 1920-talsklassicism i Vidkärsträdgårdstad.

1980-tals bebyggelse

Bland Strömmensbergs senare tillkomna bebyggelse finns två byggnader i postmodernistisk arkitekturstil i nära anslutning till Morängatan 5. Byggnaderna är uppförda i sju våningar och ger ett kvadratisk helhetsintryck trots utstickande mittpartier

SAMRÅDSSHANDLING

på varje fasad. Fasaderna uppvisar en stor variation med flera olika material såsom ljusgul puts, gröna aluminiumfönster och inglasade altaner. I bottenvåningen och takvåningen är fönstren rödfärgade och entrepartiet är inramat med sten. Byggnadsvolym, höjd, material och färgskala liknar de funktionalistiska punkthusen i området.



Figur 17: Till vänster exempel på byggnad från 1980-talet i postmodernistisk stil. Till höger exempel på lamellhus från 1940-talet i funktionalistisk stil med inslag av nyrealism.

2000-tals bebyggelse

Under 2000-talet uppfördes en byggnad strax söder om Morängatan 5. Byggnaden är uppförd i två och fyra våningar i två asymmetriskt sammanhängande byggnadsvolymer med loftgångar indragna från fasaden. En låg grund av betong möter en fasad i ljusbeige tegel. De svartfärgade loftgångarna upplevs mycket framträdande då de utgör en tydlig kontrast mot den ljusa fasaden. Taket är ett något flackt sadeltak med ofärgad plåt som sträcker sig cirka en meter ned på fasaden. Åt söder ger byggnaden ett lugnare intryck med ljusa fasader och symmetriskt placerade pivåfönster.



Figur 18: Byggnad i kvarteret Åreskutan uppförd under 2000-talet strax söder om planområdet.

Sociala förutsättningar

I Bagaregården finns det stora åldersgrupper mellan 30-44 år (28 %) och 45-64 år (21 %). Andelen hushåll med en person är stor. År 2022 bestod 58,8 % av hushållen av en person. Detta kan bero på att det finns en stor andel mindre lägenheter i Bagaregården, 24 % av lägenheterna i området är 40 kvadratmeter eller mindre och 44 % av lägenheterna är mellan 40–60 kvadratmeter.

Det finns en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i området. Det finns även en blandning av flerbostadshus och småhus. Fördelningen i området är att 50,2 % är bostadsrätter, 41,4 % hyresrätter och 8,3 % äganderätter.

Under år 2018 till 2022 har det inte färdigställts några nya bostäder i området. Siffran för färdigställda bostäder för dessa år är noll.

Bagaregården är kuperat och många av bostadskvarteren ligger längs med branta höjder. Planområdet ligger vid den högsta punkten på Morängatan, som tillsammans med husen vid Wahlbergsgatan är den högsta platsen i Bagaregården.

I såväl Bagaregården som intilliggande områden är det ont om parker och sammanhängande grönytor. I direkt anslutning till planområdet finns ett bostadsnära mindre naturområde i form av en mindre grönyta samt en gångväg som löper genom ytan. Området att uppehålla sig på är begränsat, men området kan ändå ge viss möjlighet till vila och rekreation då man omsluts av träd och vegetation vid en promenad längs med gångvägen. Inom ca 400 meters avstånd finns även Härlanda parken vid Härlanda kyrka.

SAMRÅDSSHANDLING

Närliggande Östra kyrkogården och kan erbjuda viss grönska och rekreation för exempelvis promenader, men fyller inte samma funktion som en park. För att nå större sammanhängande grönområden behöver man promenera, cykla, åka bil eller åka kollektiv till Delsjön, Härlanda tjärn och Skatås.

Från Bagaregården nås både Redbergsplatsen och Munkebäckstorget som är de platser med det huvudsakliga utbudet med butiker och restauranger. Från planområdet är det ca en kilometers promenadväg till Redbergsplatsen och ca 700 m till Munkebäckstorget.

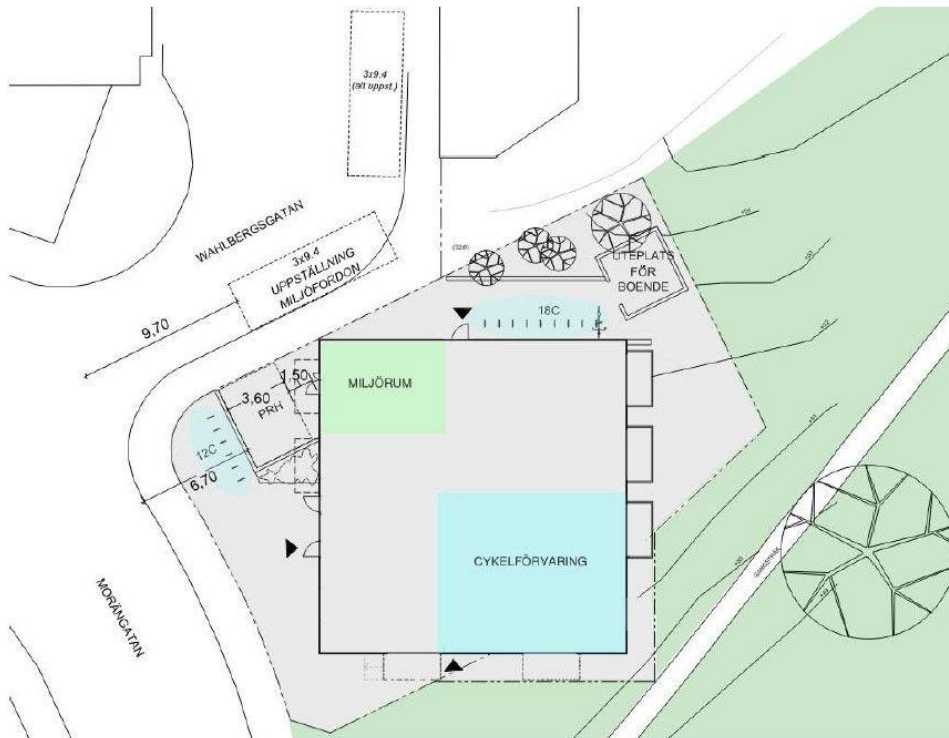
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Morängatan, gångväg finns utanför planområdet längs med Morängatan. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer en parkeringsplats för rörelsehindrade att behöva anläggas på kvartersmark. Parkeringsplatsen föreslås i hörnet mot Morängatan / Wahlbergsgatan. Olika placering av parkering har studerats den placering som har bedömts vara mest lämplig redovisas på bilden nedan. Placeringen bedöms vara den bästa sett till krav på avstånd till entré, sikt och intill liggande gångbana (minst 1,4m).

Uppställningsplats för miljöfordon kan ske på Wahlbergsgatan.

Inom planområdet på fastigheten Bagaregården 32:12 finns det ca åtta parkeringsplatser idag, dessa kommer att försvinna i samband med genomförandet av detaljplanen. Platserna hör till den verksamhet som finns i den byggnad som avses rivas. I och med att verksamheten därmed kommer att försvinna så bedöms det inte finnas behov av att ersätta platserna. På grannfastigheterna Bagaregården 742:10 och 742:26 som ägs av Göteborg stad finns det 4-5 parkeringsplatser som är anlagda på allmän plats park (se bild). Dessa platser har haft ett tidsbegränsat bygglov som har löpt ut. Platserna avses återställas till allmän plats / park.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Morängatan ungefär 50 m från planområdet. Det går även att promenera till hållplatsen Härlanda som ligger ca 400 meter från planområdet. En busslinje trafikerar till hållplatsen Kransen. Två spårvagnslinjer och en busslinje trafikerar till hållplatsen Härlanda. Tillgängligheten anses god.



Figur 19: Placering av parkeringsplats för rörelsehindrade.



Figur 20: Parkeringsplatser som försvinner vid genomförandet av detaljplanen samt parkeringsplatser som tidigare har haft tidsbegränsat bygglov men som avses återställas till allmän plats / park.

Service

Närmaste kommersiella service är Ica Kvantum Munkebäck som nås med en promenad på ca 10 minuter. Kommersiell service så som matbutik, restaurang och vissa butiker finns även vid Redbergsplatsen som ligger ca en kilometer bort. Vid Olskrokstorget ca två kilometer bort finns ytterligare service så som matbutiker, apotek, gym och större utbud av butiker.

Teknisk försörjning

VA

Fastigheten är i dagsläget ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet.

EL

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) ser att det finns goda möjligheter att försörja bygganden med el. Eventuellt behöver serviskabeln till byggnaden att bytas ut.

Fjärrvärme

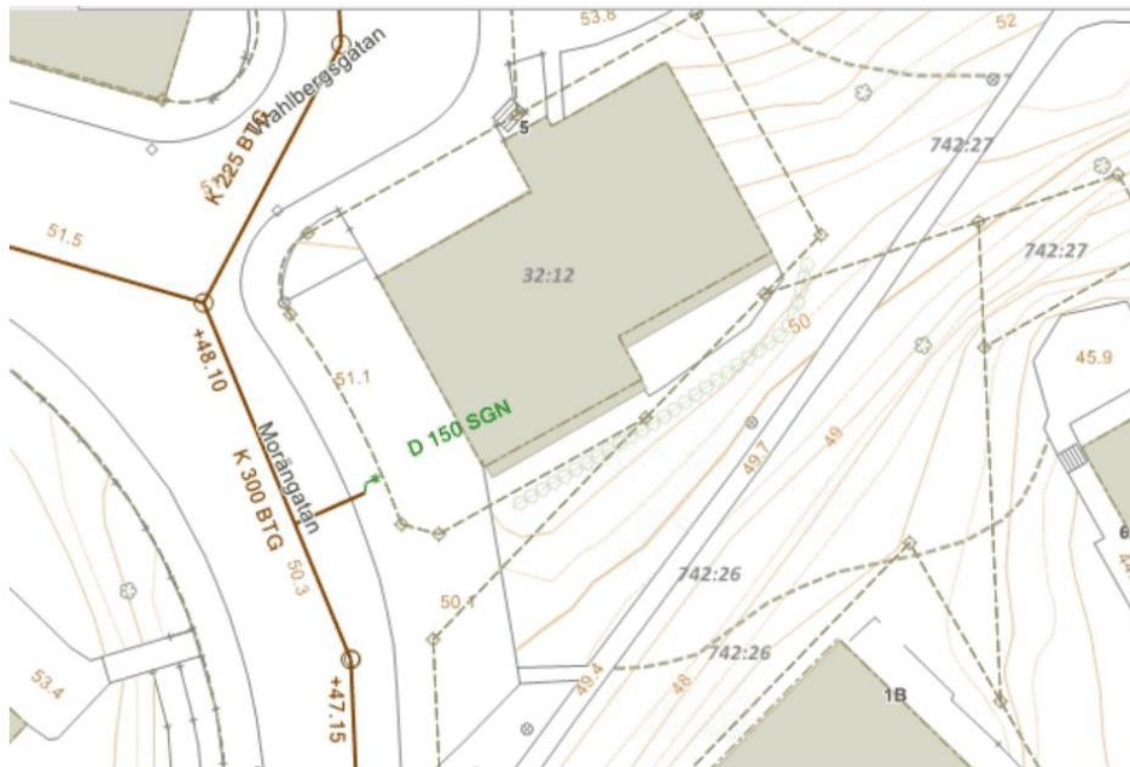
Göteborg Energi fjärrvärme försörjer idag fastigheten med fjärrvärme, innan nuvarande byggnad rivs så behöver fjärrvärmeabonnemanget sägas upp och ledningen kopplas ifrån.

Dagvatten

Befintligt ledningsnät till vilket fastigheten idag ansluter är ett kombinerat spill- och dagvattenledningsnät. Som recipient bedöms kombinerat ledningsnät som mindre känsligt och stadens målvärden ska därför tillämpas (Göteborgs Stad 2021).

Kapaciteten i ledningsnätet är enligt personal på Kretslopp och Vatten begränsad. Trycklinjen vid ett 10-årsregn överstiger hjässa på ledning men ligger under marknivå. Ledningen i Morängatan är en betongledning med diameter 300 mm. Servisledningen har en dimension på 150 mm, se bild.

Bräddning från det kombinerade ledningsnätet sker till Säveån. Planområdet ligger långt uppströms och det är inte möjligt att separera ledningarna hela vägen till recipient i samband med detta projekt.



Figur 21: Recipienten utgörs av det befintliga ledningsnätet som är ett kombinerat spill- och dagvattenledningsnät.

Skyfall

Fastigheten ligger på en höjd och marken idag är redan hårdgjord. I den framtida situationen med planen utbyggd kommer tak och regnvatten, vid skyfall hamna/ledas till kommunala ledningsnätet och omkringliggande gator. Även då det är fullt. För ytterligare beskrivning se PM dagvatten- och skyfall.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas längre ner.

SAMRÅDSSHANDLING

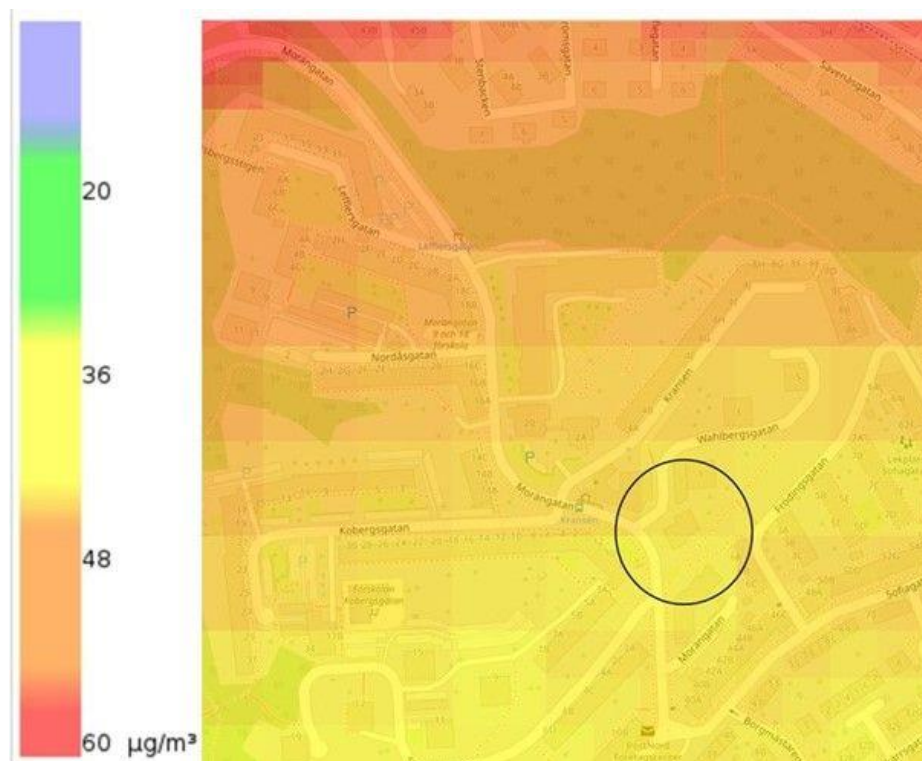
Luft

Planområdets läge är väl en väl ventilerad plats och topografiskt högt belägen i staden. Det finns ingen stor trafik i närområdet och planområdet ligger relativt långt ifrån stora trafikleder (ca 400 meter från E20). Det finns därmed goda förutsättningar för god luftmiljö för boende.

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. Nedan visas beräknade halter för år 2019. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Marginalerna för de beräknade halterna upp till gränsvärdena är visserligen förhållandevis små, men miljöförvaltningen bedömer inte att de omgivande faktorerna skapar risk för att de verkliga halterna är väsentligt högre. Bidraget från de närmsta vägarna till halterna av kvävedioxid på platsen är litet. Den omgivande bebyggelsen är uppbruten och består till stor del av punkthus eller tvärgående huslängor. Eftersom inga stora lokala källor eller täta gaturum påverkar gör miljöförvaltningen bedömningen att marginalen upp till gränsvärdena är tillräckliga för att anse det säkerställt att luftsituationen för bostäder är godtagbar på platsen.

Inga ytterligare luftutredningar behövs.



Figur 22: I figuren visas beräknade halter för år 2019. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Sammanfattning av bullerutredning

Sammanfattning av Trafikbullerutredning, Bagaregården 32:12. Genomförd av Efterklang, Part of Afry, 2023-12-07.

Ljudnivå vid fasad

Vid samtliga fasader innehålls krav enligt trafikbullerförordningen avseende ekvivalent ljudnivå, oavsett storlek på lägenheter. Inga begränsningar av planlösningar krävs ur ljudsynpunkt med hänsyn till trafikbullerförordningen.

Ljudnivå vid uteplats

Nordost om byggnaden finns möjlighet att anlägga gemensam uteplats där krav enligt trafikbullerförordningen (se illustrationsritning) avseende ekvivalent och maximal ljudnivå innehålls.



Bild från bullerutredningen som redovisar ljudnivå vid fasad för trafikbuller vid prognosticerade vägtrafikuppgifter för år 2040.

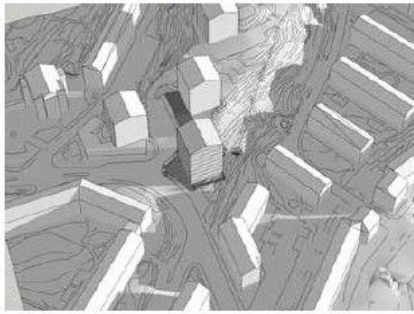
Sammanfattning av solstudie

Sammanfattning av Solstudie genomförd av Arkitekturkompaniet, 2023-11-16.

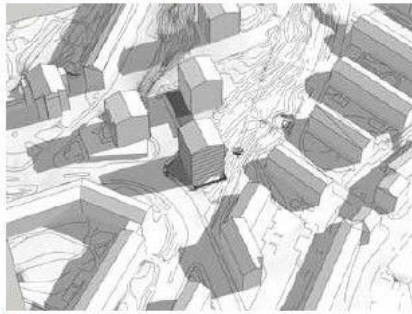
Den föreslagna byggnaden kommer under vårdagjämning skugga av de nedre våningarna på byggnaden på fastigheten 34:1 (Morängatan 7) ungefär 2-3 timmar på förmiddagen, och byggnaden på fastigheten 32:6 (Wahlbergsgatan 1) ca 2 timmar mitt på dagen. Den kommer också skugga byggnaden på fastigheten 38:15 (Frödingsgatan 6) från ca kl 18 i juni månad.



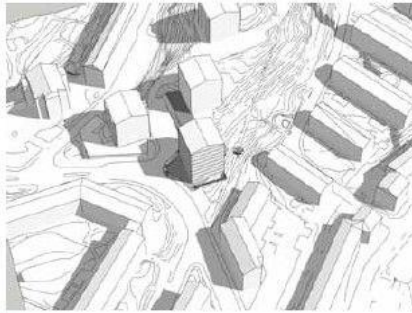
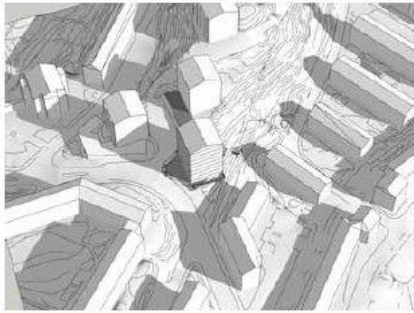
21 mars



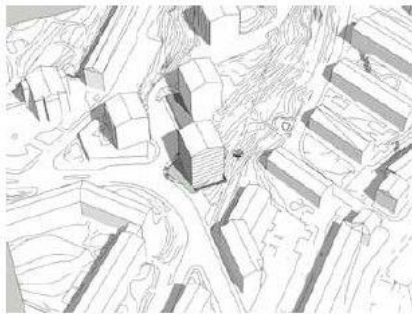
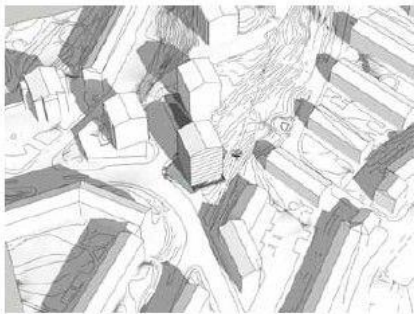
21 juni



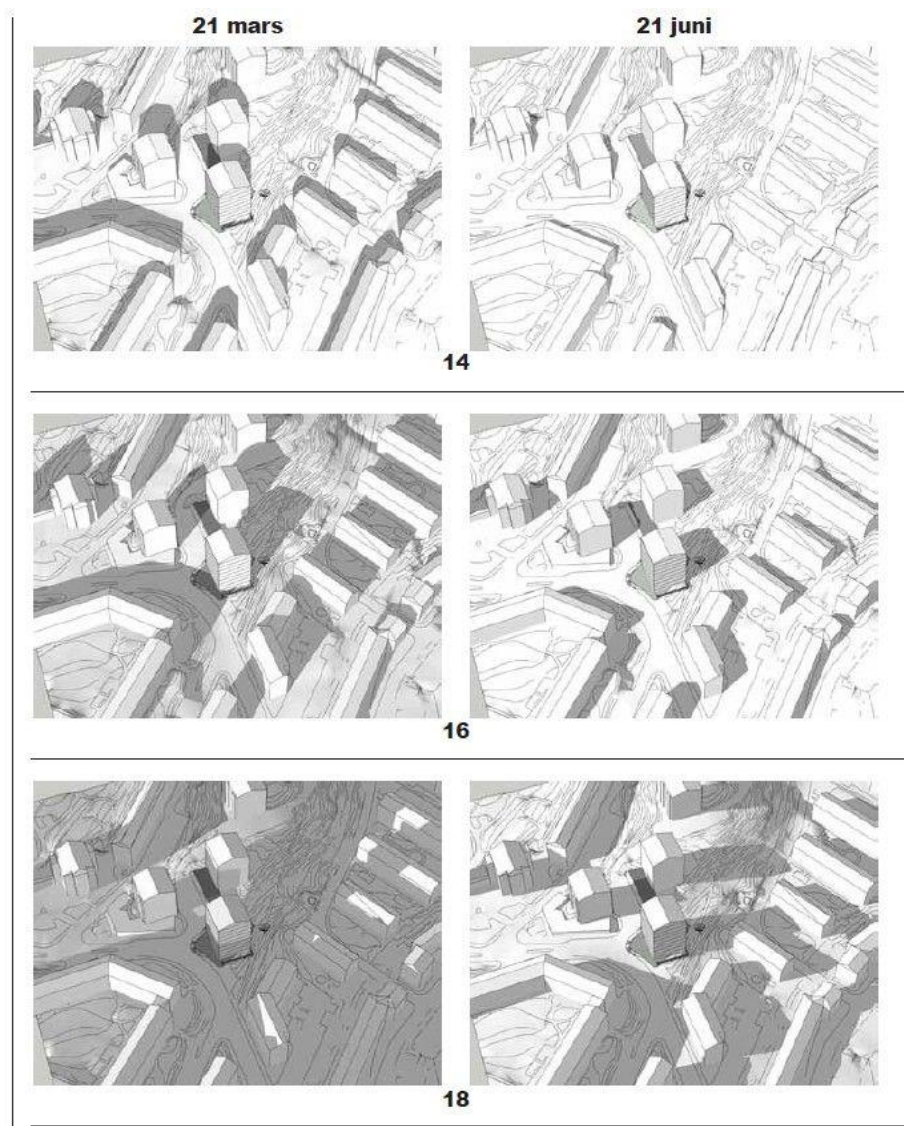
08



10



12



Sammanfattning av VCS-analys

Sammanfattning av VSC-analys genomförd av Arkitekturkompaniet, 2023-11-16.

Allmänt om dagsljus

Krav för dagsljushantering finns i Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 6:322 om dagsljus. Grundkravet är att en procent av dagsljuset når in bostaden i alla vistelserum, enkelt beräknat går det att uppnå genom att hålla sig inom 0–45 graders avskärningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads nedersta fönster. Fasader med bra dagsljustillgång där avskärningsvinkeln är mindre än 30 grader eller VSC (Vertical Sky Component) större än 25% kräver vanligtvis inte någon särskild åtgärd. Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnår man dagljuskraven i BBR.

Följande scenarier har analyserats:

Befintligt förhållande

SAMRÅDSSHANDLING

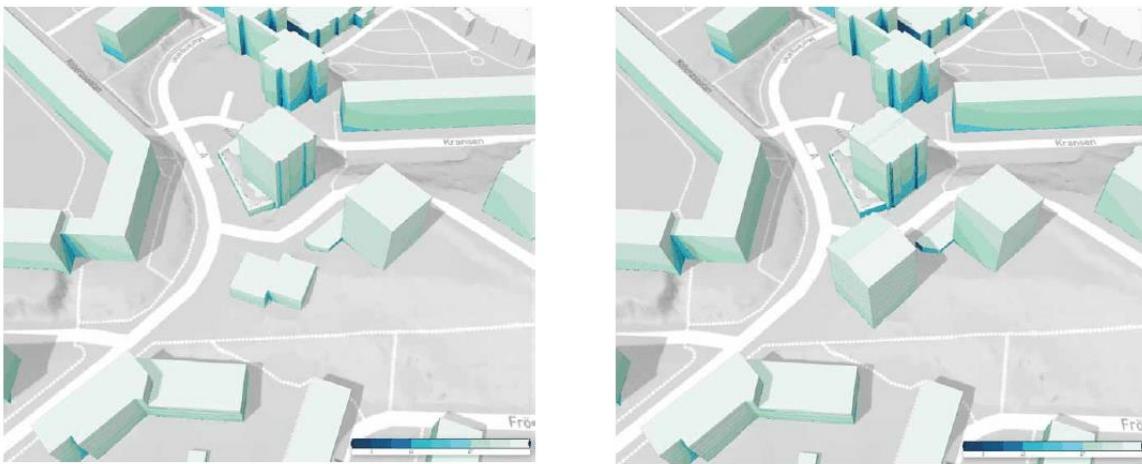
En simulering av nuvarande dagsljusstillgång med befintlig enplansbyggnad på tomten.

Föreslagen nybyggnad

Simulering av dagsljusstillgång för föreslagen nybyggnad samt hur den påverkar omgivande befintliga byggnader.

Konsekvensbeskrivning

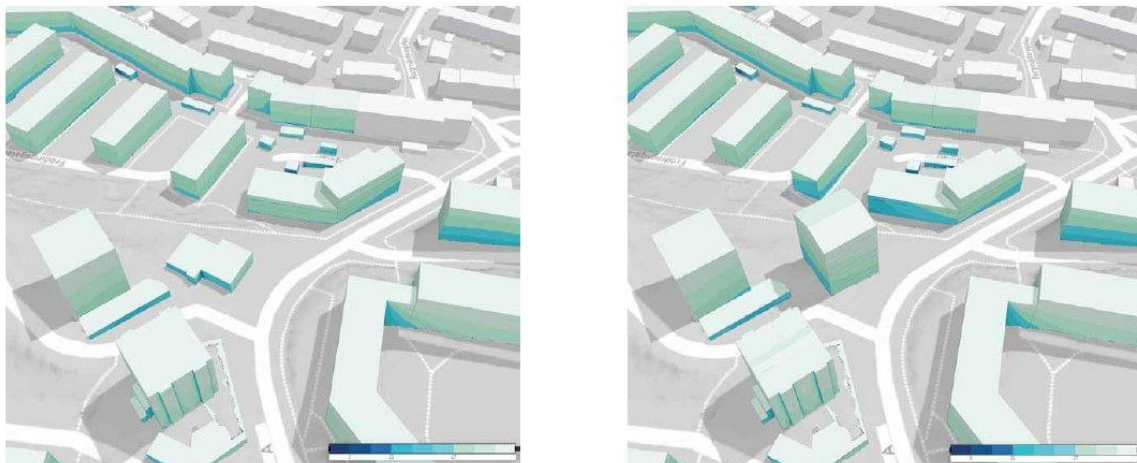
Generellt är dagsljusstillgången god för den föreslagna nybyggnaden. Med VSC-värden på minst 29% bör man klara balkonger i tänkta lägen mot öster, söder och väster. De omgivande husen påverkas i begränsad omfattning. Störst påverkan blir det på det relativt nya loftgångshuset söder om fastigheten.



Figur 23: Till vänster: Befintlig byggnad. Till höger: Nybyggnad

Till vänster: Befintlig byggnad. Dagsljusstillgången är i befintligt läge mycket god för de omgivande husen med en VFC-faktor på väl över 27% på i princip samtliga ytor.

Till höger: Nybyggnad. Både 32:6 och 36:13 går som lägst ner till 29%. Något större påverkan på 34:1, där man på bottenvåningen går från 30 till 25%. Samtliga värden faller inom kommunens riktvärden och fasaderna saknar dessutom, förutom 32:6, balkonger på de mest påverkade fasaderna. Det föreslagna huset har på nedersta bostadsplan en dagsljusfaktor på 34-36%.



Figur 24: Till vänster: Befintlig byggnad. Till höger: Nybyggnad

SAMRÅDSSHANDLING

Till vänster: Befintlig byggnad. Befintligt läge Dagsljusstillgången är i befintligt läge god även här för de omgivande husen med en VFC-faktor på över 27% på nästan samtliga ytor.

Till höger: Nybyggnad. 32:6 får ett lägsta värde på 27%, 34:1 påverkas inte alls. Fasaderna i 38:14 och 38:15 får något större påverkan. Nordvästra hörnet av 38:15, Frödingsgatan 6A, har balkonger mot väst med en dagsljusfaktor på som lägst 25%, och på norra gaveln finns fönster där dagsljusfaktorn ligger på 25%. I loftgången på 38:14 hamnar värdet som lägst på 20%. Det föreslagna huset har på nedersta bostadsplan en dagsljusfaktor på 29%.

Sammanfattning dagvatten- och skyfall utredning

Sammanfattning av PM dagvatten- och skyfall. Genomförd av Kretslopp och vatten, 2023-12-19

Den samlade bedömningen är att dagvattenflödena från fastigheten inte kommer att öka till följd av att planen genomförs. En ökning på cirka 3,7 l/s kan dock förväntas till följd av klimatförändringar då en faktor 1,25 läggs på.

Den beräknade volymen att fördröja uppgår till cirka 5,2 m³ baserat på stadens krav om 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad yta.

Hantering av föroreningar i dagvatten sker främst genom väl genomtänkta materialval för byggnadens tak. Koppars är till exempel inte ett lämpligt materialval då halten koppar för markanvändningen förväntas överstiga både målvärde och riktvärde. Även material som bly och zink bör undvikas då även dessa halter förväntas överstiga målvärde och riktvärde.

Gröna tak kan i vissa fall medföra en ökad belastning av näringsämnen om dessa tillförs växterna på taket. Eftersom även näringsämnena för markanvändningen förväntas överstiga målvärde och riktvärde är det därför viktigt att överväga om gröna tak ska användas eller inte, och i så fall vilka växter som ska användas i förhållande till deras behov av näringstillskott.

Fördröjning och rening kan ske i planteringar (regnbäddar) inom fastigheten. Hårdgjorda ytor leds lämpligen mot grönytor som helt eller delvis kan utformas som regnbäddar.

Den samlade bedömningen är också att planen inte påverkas nämnvärt av skyfall samt att planens genomförande inte kommer att försämra skyfallssituationen nedströms. Tillgänglighet och framkomlighet är opåverkade.

Samtliga krav i tematiskt tillägg till översiktsplan uppnås.

Sammanfattning mobilitet- och parkeringsutredning

P-talen har efter analys i enlighet med ”Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering, version 1.2” bedömts till 0 för bil och 1,5 platser/lgh för cykel. Totala antalet parkeringsplatser beräknas till 0 platser för bil och 83 platser för cykel. Utrymme för bilparkeringsplats för rörelsehindrade möjliggörs samt säkerställande av angöring. I området finns ett relativt stort utbud av bilparkering på gatumark med olika typer av regleringar. Uppförande av fler studentbostäder i området bedöms inte påverka dessa i

SAMRÅDSSHANDLING

större utsträckning. Parkeringsplatser för bil inom kvartersmark hade krävt underjordiskt garage vilket hade varit mycket kostnadsdrivande. Utredningens redovisade p-tal på 0 gör att garage kan undvikas. Under byggskedet bedöms ett behov av ett mindre antal parkeringsplatser för produktionspersonal uppstå.

Sammanfattning markmiljöundersökning

Sammanfattning av *Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheten Bagaregården 32:12, Bagaregården Göteborg* genomförd av Deka Enviro AB, 2024-01-31. Beställd av JM.

Syftet med undersökningen var att utgöra underlag för eventuell sanering och masshantering i samband med kommande byggnation på fastigheten. Den nu genomförda undersökningen har omfattat provtagning av jord i totalt tio punkter.

Uppmätta halter i jord vid miljöundersökning påvisar halter av förorening över NV KM i 1 av 10 punkter. Punkten återfinns på parkeringen väster om byggnaden. Föroreningen utgörs av PAH-H och har avgränsats på djupet (till 0-0,8m). Utifrån de aktuella halterna och Naturvårdsverkets beräkningsprogram bedömer DeKa att sanering inte är nödvändig utifrån framtida boende inom området. Detta då styrande exponeringsväg, intag av växter, inte bedöms vara relevant då det förorenade området i dagsläget, och även fortsatt kommer vara asfalterad.

Eftersom denna undersökning varit av översiktlig karaktär kan det föreligga risk för att ytterligare förorenade jordmassor påträffas i samband med eventuell framtida entreprenad. Om detta sker skall markarbetena inom det aktuella delområdet avbrytas och miljökonsult tillkallas för kompletterande provtagning. Inför schaktarbeten i det nu konstaterat förorenade området behöver en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och godkännas av Miljöförvaltningen i Göteborgs stad innan arbetena får påbörjas.

Sammanfattning geotekniskt PM

Sammanfattning av *Geotekniskt PM, underlag för detaljplan och Markteknisk undersökningsrapport*, genomförd av Geos, 2024-01-23 och 2024-01-15. Beställda av JM.

Totalstabiliteten för aktuellt område är tillfredställande för befintliga förhållanden samt för framtida förhållanden med en utbredd last av 30 kPa.

Se mer under *Genomförandefrågor - Tekniska åtgärder - Geotekniska åtgärder*

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

SAMRÅDSSHANDLING

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunens bedömning är preliminär.

Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De eventuella miljöeffekterna som uppstår av planen kan mildras genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun med komplettering av ny bebyggelse i mellanstadens centrala områden.

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Sammantaget bedöms planerad utbyggnad inom planområdet inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller.

Påverkan på miljömålen

Kommunala miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målen är uppdelade i tre kategorier: Naturen, klimatet och människan

Ett plangenomförande bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå nationella miljö kvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål

Detaljplanen kan bidra till en positiv påverkan på miljömålet Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Parkeringstalet i detaljplanen är satt till noll. För att få parkeringstal noll krävs att mobilitetsavtal tecknas med staden. I mobilitetsavtalet för denna detaljplan förbinder sig fastighetsägaren till att skapa extra god cykelparkering och yta för cykelservice. Detta kan bidra till att förenkla användandet av cykel som färdmedel och öka andelen resor med cykel.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på naturmiljön. Detaljplanen innebär att en yta på ca 45 kvm som är planlagd som allmän plats park tas i anspråk. Det har inte framkommit några uppgifter om att det skulle finnas naturvärden inom området under planprocessen. Planen kommer att påverka befintlig vegetation så som blommande buskar och träd. För dessa kommer kompensation att ske.

Kulturmiljö

Byggnaden på Morängatan 5 är nästintill oförändrad och återspeglar stilidealet runt 1970. Byggnaden utgör en unik bebyggelse typ i en övrigt sammanhängande bebyggelsemiljö och visar i dess omgivande miljö inte på en tidskontext. Däremot visar byggnaden i sig på en tidskontext då den återspeglar en kortare stilperiod. Trots att byggnaden är unik i dess sammanhang utgör byggnaden inte ett sällsynt exempel på dess tidstypiska arkitekturstil i en nationell bemärkelse. Därmed bedöms byggnaden ha en måttlig kulturhistorisk helhet.

Rivningen av byggnaden innebär därmed att en årsring från 1970-talet i Strömmensberg försvinner, men byggnadens karaktär, utformning och stil bedöms inte vara sällsynt i nationell bemärkelse.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms ej öka risken för att gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms ej heller medföra någon annan påverkan på vatten.

Påverkan på riksintressen

Riksintresset för dricksvattenförsörjning

Planområdet ligger inom riksintresse för dricksvattenförsörjning.

Göteborgs stads dricksvattenanläggningar

Kommunens bedömning är att riksintresset inte kommer påverkas av planförslaget.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Sammanhållen stad

Detaljplanen bidrar inte till att minska eller öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Bagaregården idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad.

Enligt Jämlikhetsrapporten 2023 handlar bostadssegregation om att olika typer av bostäder och olika upplåtelseformer är rumsligt åtskilda från varandra, såsom flerbostadshus med bostadsrätter, hyresrätter eller småhus. Boendesegregation handlar om att individer eller grupper av individer lever åtskilt från varandra, medan människor med liknande förutsättningar bor i samma område. Boendesegregation är främst socioekonomisk. Det aktuella planförslaget inte bidrar till att motverka bostadssegregation i stadsområdet eller i staden som helhet, eftersom planförslaget innebär ett tillskott av små bostäder i ett område med övervikt av små bostäder. Ett tillskott av små studentbostäder kan i viss mån ändå vara positivt för området, jämfört med ett tillskott av små bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Skillnad är marginell samt även svårbedömd i det aktuella fallet, eftersom det inte finns garantier för att det blir just studentbostäder på platsen.

Samspel

Planområdet är begränsat och innehåller ingen parkmark, det finns därmed begränsade möjligheter till friyta och ytor för umgänge utomhus. Tillkommande lägenheter föreslås

därför utformas med balkonger. Det finns även möjlighet att anordna en mindre gemensam uteplats inom planområdet.

Vardagsliv

Området har bra tillgång till olika typer av service som kan nå inom gångavstånd. Det går även att promenera eller åka kollektivt till olika aktiviteter och servicefunktioner så som vårdcentral, gym, sporthallar med mera. Det bedöms därmed finnas goda förutsättningar för ett bra vardagsliv.

Identitet

Bebyggelsen i Strömmensberg präglas framförallt av en sammanhållen funktionalistisk karaktär då merparten av bebyggelsen är uppförd under 1940-talet. Genom att detaljplanen anpassar nockhöjd, färgsättning, takvinkel och bredd på byggnaden till befintlig bebyggelse finns förutsättningar att bibehålla områdets karaktär och identitet även efter tillkomsten av en ny byggnad.

Hälsa och säkerhet

Under funktionalismen ansågs generösa grönområden vara en viktig komponent i en hälsosam bostadsmiljö och blev en självklar del av stadsplaneidealet. Bevarande av befintlig vegetation i form av inhemska träd och arter blev möjligt eftersom bebyggelsen anpassades efter terrängen, det vill säga att man inte sprängde bort berggrunden. De högre delarna av Strömmensberg bebyggdes enligt dessa funktionalistiska idéer, där skogspartier läts inrama den sammanhängande bebyggelsen och flera stora grönytor bevarades mellan bostadshusen

Viss grönyta har dock gått förlorad i området. Det finns exempel på att en grönyta vid lamellhusen vid Nordåsgatan togs i anspråk för parkering under 1960-talet. Ett annat exempel är det senast tillkomna bostadshuset i Strömmensberg som är uppfört vid Morängatan (kvarteret Åreskutan strax söder om planområdet) under 2000-talet. Bostadshuset är uppfört på mark som tidigare var planlagt som allmän plats park. Ytan som bebyggdes motsvarar storleken på en bostadsnära park (ca 2300kvm) vilket resulterat i att närområdet idag har brist på både en bostadsnära park (>0,2 ha) men även en stadsdelpark (>2 ha). I samband med utbyggnaden av kvarteret Åreskutan inom Bagaregården 38:14 rustades grönstråket (som ligger i direkt anslutning till planområdet och en del av den yta som ianspråkats) upp som kompensationsåtgärd bl.a. genom nya planteringar och upprustning av asfalterade gångvägar. Naturområdet är idag ett uppskattat och välanvänt promenadstråk.

Trots att grönyta har tagits i anspråk så finns det fortsatt mycket grönska mellan husen i området.



Figur 25: Kvarteret Åreskutan som uppfördes under 2000-talet på mark som tidigare var allmän plats park.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanens genomförande förutsätter att exploatören förvärvar del av kommunens fastigheter Bagaregården 742:10 och 742:26 genom fastighetsreglering. Beskrivning av den förändrade fastighetsindelningen framgår under rubriken fastighetsrättsliga frågor nedan.

Fastighetsrättsliga frågor

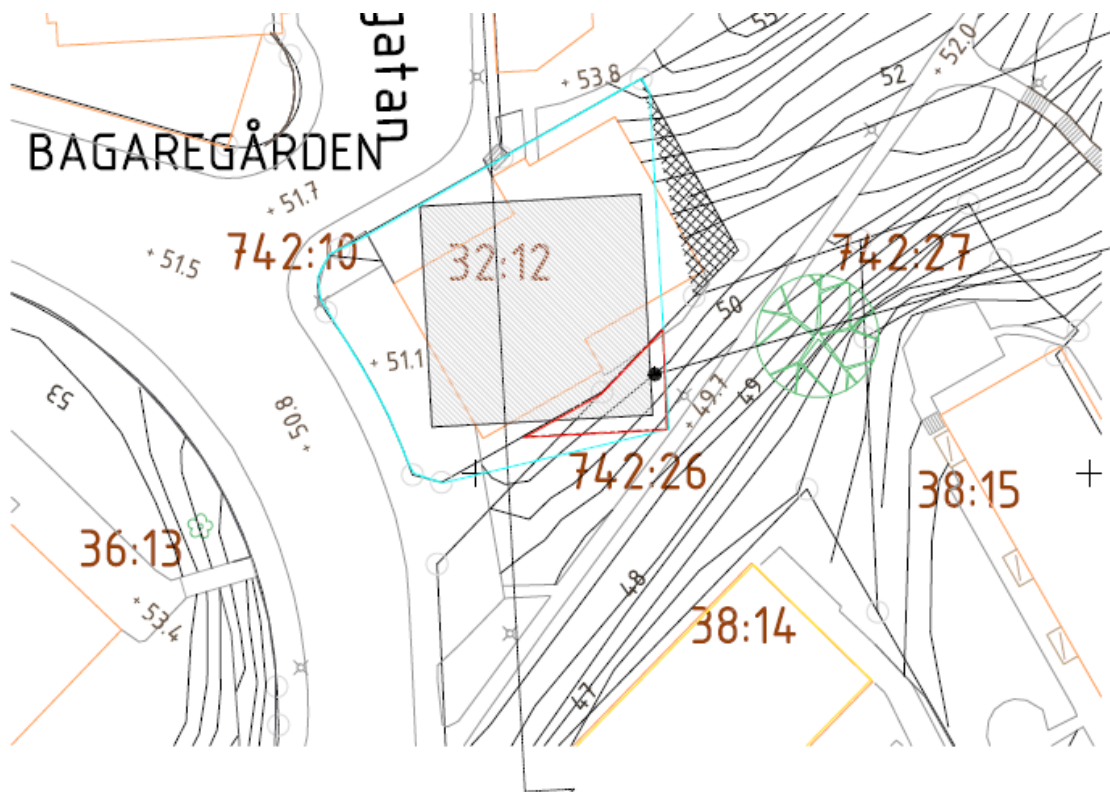
Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med del av fastigheterna Bagaregården 32:12, 742:10 och 742:26 med ändamålet bostäder.

Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus.

Fastighetsindelningen framgår av plankartan

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bagaregården 32:12	Erhåller 45 kvm kvartersmark för bostadsändamål.		Kvartersmark för bostadsändamål
Bagaregården 742:10 och 742:26		Avstår 45 kvm allmän plats park	Allmän plats park



Figur 26: Röd markering visar den del som behöver införlivas från Bagaregården 742:10 och 742:26 till Bagaregården 32:12

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen förutsätter inte bildning av gemensamhetsanläggning. Ingen befintlig gemensamhetsanläggning berörs.

Servitut

Bagaregården 32:12 och berört område av Bagaregården 742:10 och 742:26 berörs inte av någon inskriven nyttjanderätt.

Ledningsrätt

Detaljplanen innehåller inte någon ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Planen ligger inte i närheten av något markavvattningsföretag eller något båtnadsområde.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören står för kostnaden för ansökan om lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är i dagsläget ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploator kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Fastigheten kommer efter exploatering att utgöra ett typ av flerfamiljshusområde vilket räknas som en medelbelastad yta med avseende på föroreningar (Göteborgs Stad, 2021). Recipienten, det kombinerade spill- och dagvattenledningsnätet, räknas som mindre känslig och erforderlig rening av dagvatten bedöms därför av staden som ”enklare rening” där stadens målvärden ska tillämpas.

Det totala fördröjningsbehovet inom fastigheten uppgår till 5,2 m³. Fördröjning kan delvis ske i exempelvis gröna tak som har en förmåga att magasinera viss mängd vatten och även fördröja flödena ut från fastigheten till det kommunala ledningsnätet. Fördröjning av dagvatten från tak kan även ske i planteringar, nedsänkta i marken eller upphöjda intill husväggen, via stuprör från taket.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Ett PM för dagvatten- och skyfall har tagits fram av Kretslopp och vatten. Slutsatsen av det är att det finns förutsättningar att hantera den volym med dagvatten som behöver fördröjas. PM:et finns sammanfattat i avsnittet Planeringsförutsättningar.

Värme

Göteborg Energi fjärrvärme försörjer idag fastigheten med fjärrvärme. Innan nuvarande byggnad rivs så behöver fjärrvärmeabonnemanget sägas upp och ledningen kopplas ifrån. Om det är aktuellt för ny byggnad med värmesystem som fjärrvärme behöver det

SAMRÅDSSHANDLING

klarläggas i samråd med Göteborg Energi AB. Det kommer i så fall hanteras av exploitörer och Göteborg Energi längre fram under processen.

El och tele

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.

Göteborg Energi Nät AB ser att det finns goda möjligheter att försörja bygganden med el. Eventuellt behöver serviskabeln till byggnaden att bytas ut. Detta utreds vidare efter att en föransökan om anslutning lämnats in.

Övriga ledningar

Göteborg Energi gas har ledningar som är tagna ur drift på fastigheten.

Avfall

Ett miljörum med sortering för olika fraktioner föreslås placeras i byggnadens bottenplan, i hörnet mot Wahlbergsgatan / Morängatan. Kretslopp och vattens avfallsbilar kör idag in och vänder vid Wahlbergsgatan. Hämtning av avfall från den nya byggnaden kan ske från Wahlbergsgatan.

Geotekniska åtgärder

Stabiliteten är ur geoteknisk synvinkel tillfredställande för befintliga förhållanden samt för framtida förhållande med en utbredd last av 30 kPa. Markförändringar på $\pm 0,5$ m bedöms vara möjlig ur stabilitetssynpunkt.

Vid byggnation kan eventuella undermarkkonstruktioner, till exempel byggnad med källare, ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner. Om detta blir aktuellt så skall lokal- och totalstabilitet kontrolleras så att stabiliteten i området är tillfredställande.

Grundläggning

Grundläggning av planerat bostadshus rekommenderas preliminärt behöva grundläggas ned till berg via en kombination av pålar, plintar (alternativt borrade pålar) samt grundläggning på packad sprängbotten/frikationsjord. Enligt utförda undersökningar bedöms djupet till berg i läget för planerad byggnation variera mellan ca 2-5 m under befintlig markyta. Detta motsvarar nivåer från som lägst ca +46 i söder till som högst ca +50 i öster/nordost. Dessa nivåer är dock osäkra eftersom djupet till berg under den befintliga byggnaden är okänt. Bergschakt kan bli aktuellt i östra/nordöstra delen av området för planerad byggnation.

Orienteringen på berggrundens gnejsighet bedöms vara gynnsam för stabiliteten i schaktväggar längs byggnadens östra/nordöstra del. För eventuella schaktväggar som överskrider 2 m i höjd rekommenderas dock en maximal lutning på 5:1. Efter bergrensning schaktväggar avgör bergsakkunnig om det kvarstår behov av förstärkningsinsatser.

SAMRÅDSSHANDLING

Maximalt tillåtet grundtryck för bergmassan bedöms till 4 MPa. Eventuellt kan zoner med nedsatt bergkvalitet förekomma där maximalt tillåtet grundtryck kan underskrida denna nivå. Högre värde kan eventuellt tillåtas efter kontroll av bergsakkunnig.

Eventuell övre lös jord (tex mulljord) bör schaktas bort och ersättas med fastare, väl packad friktionsjord eller krossmaterial. Detta är extra viktigt för delar av byggnaden som ska grundläggas direkt på berg (dvs inte på pålar, plintar).

Jorden kan ställvis vara svårskaktad då den utgörs av jord med moränkaraktär (block och sten).

Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning även skall beaktas. Ytvatten skall avledas från schaktbotten för att undvika uppluckring.

Kontrollåtgärder

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten rekommenderas det att ett kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan. Regelbundna kontrollmätningar av rörelser skall utföras med hänsyn till angränsande byggnader, anläggningar, mark, gator, ledningar mm.

Utöver ovanstående kontrollprogram med avseende på markrörelser bör även en riskanalys tas fram med avseende på vibrationer i samband med sprängning, pålning mm. Riskanalysen ska även omfatta besiktning av närliggande befintliga byggnader och anläggningar.

Markmiljö

Sanering bedöms inte vara nödvändigt.

Om förorenade jordmassor påträffas i samband med eventuell framtida entreprenad skall markarbetena inom det aktuella delområdet avbrytas och miljökonsult tillkallas för kompletterande provtagning.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsförutsättningar. Planbestämmelser om bullernivåer föreslås och som syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras, se plankarta och *Motiv till detaljplanens reglering*.

Luft

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Inga ytterligare utredningar eller åtgärder behöver genomföras.

Kompensation för ekosystemtjänster

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka

SAMRÅDSSHANDLING

undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Planen kommer att medföra ett behov av kompensationsåtgärder för förlorade ekosystemtjänster, såsom påverkan på Estetik, landskap, Blomning, Promenad, Pollinering och Lokalklimat. Den yta som idag är planlagd som allmän plats park och som föreslås ingå som kvartersmark är en del av välanvänt och uppskattat grönstråk för de boende i närområdet. Byggnadens placering kommer att ha en negativ påverkan på grönstråket både ytmässigt och upplevelsemässigt. Hur de värden som kommer att gå förlorade till följd av planen ska kompenseras för behöver studeras inom fortsatt planarbete.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen innebär inte några investeringskostnader för kommunen eller för kommunala bolag.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av mark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken, utgifter för lantmäteriförrättning/fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och vatten- och avlopp med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Då planområdet framförallt utgörs av en privat fastighet (Bagaregården 32:12) så är konsekvenserna för exploatören och fastighetsägaren de samma. Det finns inga övriga fastighetsägare som får kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen innebär inte några kostnader för kommunen eller kommunala bolag.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

SAMRÅDSSHANDLING

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och JM, AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och JM AB.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Bagaregården 32:12 gällande mobilitets- och parkeringsåtgärder. För att parkeringstill 0 ska kunna tillämpas krävs att mobilitetsavtal tecknas före det att detaljplanen antas.

Markanvisning

Markanvisning är inte aktuellt.

Befintliga avtal som berörs

Inga befintliga avtal berörs.

Tidplan

Samråd andra kvartalet 2024

Granskning tredje kvartalet 2024

Antagande första kvartalet 2025

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter eller bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen.

Upplysningar

För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Bullerutredning Efterklang 556185-2103, 2023--12-07, beställd av fastighetsägare JM.

Geoteknisk PM, underlag för detaljplan, Geos, AB, 2024-01-23 organisationsnummer 559208-9147. Beställd av fastighetsägaren JM

Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/Geo).Geos, AB 2024-01-15 organisationsnummer 559208-9147. Beställd av fastighetsägaren JM

Mobilitets- och parkeringsutredning för detaljplan för bostäder vid Morängatan, JM AB, 2024-03-15, organisationsnummer 556045-210. Beställd av fastighetsägaren JM

Planprogramskiss, Arkitekturkompaniet AB, 2024-02-02 organisationsnummer 556484-2838. Beställd av fastighetsägaren JM

PM Dagvatten och skyfall, Kretslopp och vatten, 2023-12-19. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Solstudie, Arkitekturkompaniet, AB, 2023-11-16 organisationsnummer 556484-2838. Beställd av fastighetsägaren JM

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-01-15

VSC-analys, Arkitekturkompaniet, AB, 2023-11-16 organisationsnummer 556484-2838. Beställd av fastighetsägaren JM

Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheten Bagaregården 32:12, 2024-01-31 DEKA Enviro AB organisationsnummer 559169-4368. Beställd av fastighetsägaren JM

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan Centrum Öst

Emily Eidevåg
Planarkitekt