



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF / BN den 22/3 2016
§ 115 / AC
Laga kraft den 31/5 2017 1810

Planhandling (2-5333)

Datum: 2014-12-16, rev 2016-03-22

Diarienummer SBK: 0378/12
Handläggare SBK: Anna Signal
Tel: 031-368 15 53
anna.signal@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3357/12
Handläggare FK: Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- PM Geoteknik, SWECO, 2013-01-18, inklusive Bergteknisk utredning, radonundersökning, Bergab, 2012-12-19.
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2014-02-11
- Trafikförslag och parkeringsutredning, Atkins, 2014-02-12
- Bullerutredning, Akustikforum 2014-02-24
- Översiktlig naturvärdesinventering, Park- och naturförvaltningen
- Solstudier, Inobi
- Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag, SBK Göteborg 2010

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	2
<i>Syfte</i>	2
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	3
<i>Planförhållanden</i>	4
<i>Gråberget idag, inventering utifrån sociala aspekter</i>	5
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	5
<i>Befintlig bebyggelse, kulturhistoria och fornlämningar</i>	6
<i>Trafik och parkering</i>	6
<i>Service</i>	7
<i>Natur, fritid och rekreation</i>	7
<i>Teknik</i>	7
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	7
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Service</i>	10
<i>Friytor</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Övriga åtgärder</i>	13
<i>Fastighetsindelning</i>	13
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	14
<i>Tidplan</i>	14
<i>Genomförandetid</i>	15
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	15
<i>Nollalternativet</i>	15
<i>Sociala konsekvenser</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	16
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	18
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	19

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Åtgärder genomförs på Ärlegatan för att bredda trottoaren samt möjliggöra långsgående parkeringsplatser på bägge sidor av Ärlegatan.

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



Planområdet sett från väster.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att man bygger bostadshus längs övre delen av Ärlegatan. Platsen kan komma att rymma ca 25-30 lägenheter i flerfamiljshus, beroende på lägenhetsstorlek. Byggnaderna kan uppföras i fem våningar med inredd vind. Parkering kan finnas i bottenvåningen bakom en rad av lokaler som vänds mot gatan. Intentionen är att området ska utvecklas och bebyggas av en byggemenskap som i det framtida arbetet kommer att agera byggherre och ha stort inflytande över sin egen boendemiljö.



Föreslagen bebyggelse. Illustration av Inobi.

Kvartersmarken är markanvisad till Inobi AB av fastighetsnämnden. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Överväganden och konsekvenser

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

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder samt möjliggöra viss förändring av Ärlegatan i form av breddad trottoar och långsgående parkering.

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

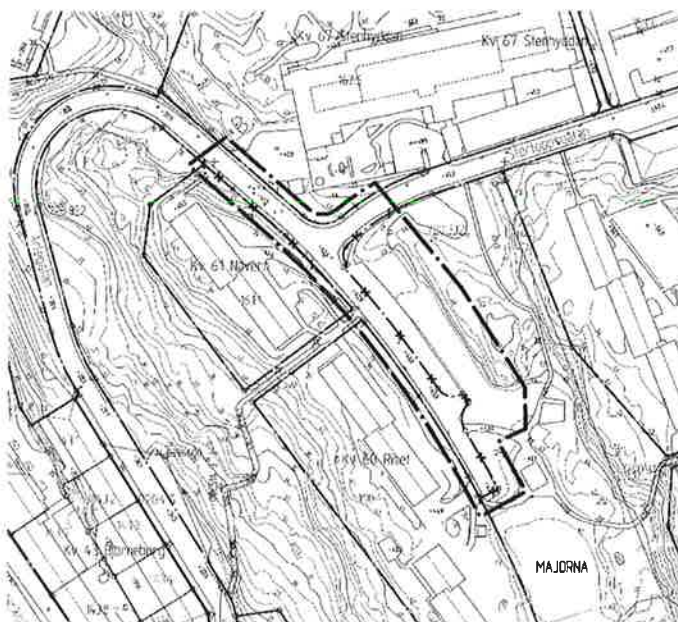
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på Gråberget i Majorna, cirka tre kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar totalt cirka 0,45 hektar. Marken ägs idag av Göteborgs Stad. Området ligger vid den övre delen av Ärlegatan och avgränsas av ett grönområde i öster och söder och av Ärlegatan och en bostadsfastighet i väster. Delar av Ärlegatan och Stortoppsgatan ingår i planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger i stort sett all mark inom planområdet. En mindre del ägs av Familjebostäder i Göteborg AB.



Karta över centrala Göteborg med Gråberget markerat.



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

Planförhållanden

Översiktsplan

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

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

Detaljplan

För området gäller detaljplanerna II-2665 med fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning III-4083), II-3065 och II-3466 med fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning III-7302).

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 2.



Del av programkartan, där aktuellt planområde är område 2.

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

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

Marken är delvis hårdgjord med parkeringsplatser och består delvis av gräsmatta och berg. En översiktlig naturinventering av området har gjorts av park- och naturförvaltningen under våren 2013. Naturinventeringen finns med som en bilaga till planhandlingarna.

Inom området finns inga rödlistade arter, men i närheten finns värdefull natur vad gäller upplevelsen av området där naturen snarare har sociala värden. Naturområdet direkt öster om planområdet, från Stortoppsgatan söderut, utgör en liten oas i området och bör även fortsatt bevaras som detta. Träden på höjden i öster har visst värde som avskärmning.



Området sett från sydöst.

Befintlig bebyggelse, kulturhistoria och fornlämningar

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

Intilliggande byggnader består av tilläggsisolerade lamellhus med ljusrosa och gult fasadtegel. Byggnaderna har i och med detta genomgått stora gestaltningsmässiga förändringar där den ursprungliga arkitekturens enkla lätthet har försvunnit. Byggnadernas struktur och volym finns dock bevarad.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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



Intilliggande lamellhus på andra sidan Ärlegatan.

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 stundvis mycket smala.

Med bil nås området via Ärlegatan eller Kabelgatan. Ärlegatan är smal och har en kraftig kurva i norr. Området har i princip ingen genomfartstrafik.

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

En trafik- och parkeringsutredning som hör till detaljplanen visar på befintlig situation, behov och åtgärder. Inom planområdet finns idag 35 platser.

Närmaste hållplats ligger på Kabelgatan, cirka 200-300 meter bort, där buss 90 trafikerar med halvtimmestrafik. Kvälls- och nattetid hänvisas resenärer till Mariaplan där spårvagnstrafiken är tät, som ligger ca 350-450 meter bort. Det finns även en Flexlinje genom området vilket underlättar framförallt för äldre som på så sätt kan beställa resan i förväg och bli hämtas av ett mindre fordon. Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms vara ganska god enligt trafikkontorets bedömning.

Service

På Gråberget finns idag 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.

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

Natur, fritid och rekreation

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

En kommunal lekplats ligger i direkt anslutning till området. Ett komplement till denna planeras i form av en naturlekplats i det pågående detaljplanearbetet vid korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan.

Teknik

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

Det finns fjärrvärme, el, tele och VA utbyggt i området.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att man bygger bostadshus längs övre delen av Ärlegatan. Totalt möjliggörs ca 25-30 lägenheter inom området. Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Alla befintliga parkeringsplatser inom planområdet ersätts på andra platser på Gråberget.

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

Bebyggelse

Föreslagen byggnad ska placeras utmed gatan och ha en lamellhuskaraktär, för att anpassas till de intilliggande bostadshusen och omgivande bebyggelsestruktur. Byggnaden ska inte inverka negativt på naturområdet i öster eller lekplatsen i söder och placeringen regleras i detaljplanen för att begränsa påverkan. I öster bevaras bergspartiet mellan byggrätten och naturområdet, och i söder placeras byggnaden i linje med den befintliga rumsbildande bergväggen. Byggrätten förläggs så att platser skapas såväl söder som norr om byggnaden. På dessa kan exempelvis uteplats, parkering och infart till garage finnas. Vid den södra delen, intill lekplatsen, bör avskärmande vegetation finnas på tomten för att denna plats inte ska påverka upplevelsen i naturområdet negativt.



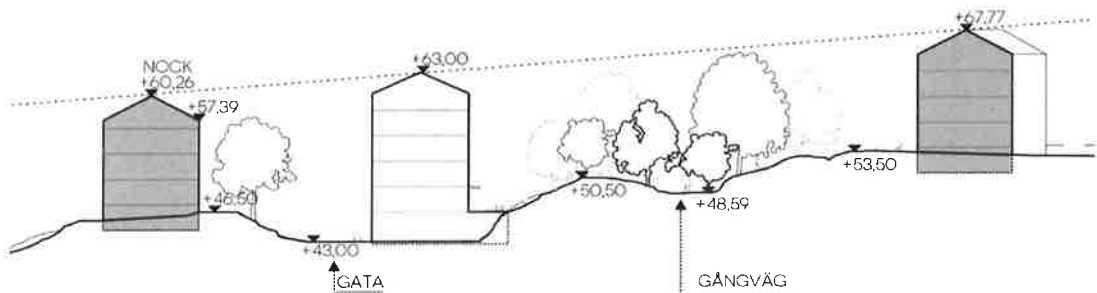
Illustration som visar ett möjligt sätt att bebygga området. Sektionslinje

En byggnad om 3000 kvm kan uppföras, utöver parkeringsgarage. Beroende på lägenhetsstorleken så beräknas detta rymma ca 25-30 bostäder. I markplan, längs gatan, ska byggnaderna utformas med öppenhet och bakom minst halva fasadlängden ska lokaler med bostadsanknuten verksamhet finnas. Dessa lokaler kan få ett innehåll kopplade till de boendes behov i form av förråd, cykelrum och tvättstuga, eller intressen såsom hob-

byrum, hantverkslokaler eller hemmakontor. Även små lokaler som hör till bostäder, så kallade bokaler, eller andra gemensamma ytor kan förläggas mot gatan. Dessa kan ge en känsla av närvaro och synlig aktivitet mot gatan och innanför dessa lokaler finns möjlighet att anordna parkering i bottenplan.

Tomtens lutning gör det naturligt att utforma husen i souterräng, med en upphöjd gårdsmiljö mot naturområdet bakom byggnaden. Denna gårdsmiljö kan skapas på bottenvåningens takbjälklag och ansluta mot berget. Här kan gemensam uteplats för de boende samt en närlekplats för småbarn anordnas. Balkonger och terrasser kan finnas som komplement till den gemensamma gården. Gårdsmiljön bör utformas på ett öppet sätt, så att naturområdet och dess promenadstigar även i fortsättningen förblir tillgängliga för alla och även upplevs så.

Byggnadens höjd och utbredning är reglerade i planförslaget för att passa in i den befintliga strukturen och volymerna. Fem våningar plus inredd vind är möjligt att bygga. Den angivna nockhöjden på +63 meter över stadens nollplan ligger ca 3 meter över nockhöjden på byggnaden på motsatta sidan Ärlegatan, men underordnar sig den sammanhållna siluetten på Gråberget.



Sektion med föreslagen byggrätt i mitten, med Ärlegatan till vänster och naturområdet med gångvägen till höger. Föreslagen byggnad i ljusare grå. (Inobi)

Illustrationerna som redovisas här visar en möjlig utbyggnad av tomten. Intentionen är att området ska utvecklas och bebyggas av en byggemenskap som i det framtida arbetet kommer att agera byggherre och ha stort inflytande över sin egen boendemiljö. Byggemenskapen kommer att ha frihet att utveckla projektet inom de ramar som detaljplanen slår fast.



Vy norrut från lekplatsen i grönområdet. (Inobi)



Vy åt söder från Ärlegatan som visar ett exempel på hur tomten kan bebyggas. (Inobi)

Trafik och parkering

Gator samt gång- och cykelvägar

Ärlegatans översta del omvandlas till ett tydligt gaturum med längsgående parkeringar och trottoar som breddas. En vändplats ordnas i form av backvändning, i slutet av Ärlegatan. En upprustning av andra gångstråk på Gråberget görs också, se vidare under rubriken *Upprustningsåtgärder*.

Parkering och cykelparkering

Parkering för de nya bostädernas behov iordningsställs på kvartersmark. De nya fastigheterna kommer att ha en mycket begränsad yta, varför de nya parkeringarna till största del ska inordnas i garage under bostäderna.

Totalt ersätts 19 parkeringsplatser inom planområdet av de 35 platser som finns idag. Resterande 16 platser ersätts längs en ny lokalgata intill äldreboendet samt vid den nya centrumbildningen som föreslås på Stortoppsgatan. Planeringen för detta hanteras i detaljplan för Bostäder m.m. vid Stortoppsgatan/Kabelgatan. Kantstensparkering behålls på den västra sidan. På östra sidan utmed föreslagen bebyggelse ersätts ett antal platser.

Service

Mindre verksamhetslokaler för de boendes eget behov får byggas. Dessa skulle kunna innehålla verksamheter i form av ateljé, möteslokal, samlingslokal eller kontor för någon av de boende.

Friytor

Platser för utevistelse för de boende ska skapas inom kvartersmark. Tomten är smal och utemiljöer kan inrymmas på terrasser och balkonger. I detaljplanen ställs inget krav på att en närlekplats ska anordnas, med tanke på att området ligger nära den allmänna lekplatsen i slutet av Ärlegatan.

Naturmiljö

Området ligger i anslutning till ett mindre naturområde, vilket utgör en vacker grönlunga i området, med en liten stig som förbinder Stortoppsgatan vid äldreboendet med lekplatsen i slutet av Ärlegatan. Byggrätten är anpassad vad gäller läge och höjd för att inte ta i anspråk för stor del av bergskanten och inte heller, i alltför stor utsträckning, inverka på grönskan mellan stigen och de nya bostäderna.

Sociala aspekter

Området bebyggs av en byggemenskap och det ska finnas bostadsanknuten verksamhet utmed minst 50 % av gatufasadens längd.

Mellan byggrätten och lekplatsen kommer en ny vändplats och några parkeringsplatser att anläggas. Här kan även finnas infart till garage.

Trottoaren längs övre delen av Ärlegatan breddas och parkeringsplatser som ianspråkats ersätts på nya platser.

Upprustningsåtgärder

I samband med utbyggnaden inom området kommer ett antal upprustningsåtgärder att ske för att förbättra såväl för redan boende i området som nyinflyttade. Åtgärderna ligger 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. Gångvägen breddas.
2. Den befintliga lekplatsen får en ny entré. Gångvägen flyttas och platsen får en grön inramning mot den nya parkeringen.
3. Vegetationen i naturområdet/berget som vetter mot syd glesas ut för att förbättra utsikten från fler platser. Befintliga naturstigar förstärks och naturmarken gallras ur för att underlätta framkomligheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

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

Utredningen visar hur kommunens krav kring dagvattenhantering kan lösas:

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

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

Genom att anlägga ytor i form av gräs eller grusgångar på gården så kan avrinningen begränsas. Även gröna tak kan ha en positiv effekt vid mindre regn och en mindre mängd vatten behöver då avledas.

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

Vatten och avlopp

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

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

EI, fjärrvärme och tele

Lågspänningsnätet på Gråberget är väl utnyttjat idag och elnätet från transformatorstationer till anslutningspunkter behöva byggas ut. En ny transformatorstation planeras vid korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan för att öka kapaciteten i området.

En fjärrvärmeledning finns i korsningen av Stortoppsgatan/Ärlegatan, vilken ligger mestadels inom gatumark, men även delvis inom föreslagen kvartersmark.

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

Det finns teleledningar i Ärlegatan. Vissa av ledningarna har ett osäkert läge och kan eventuellt ligga inom föreslagen kvartersmark på övre delen av Ärlegatan.

Avfall

Sortering av hushållssopor ska huvudsakligen ske inom egen fastighet. Plats för att komma intill och hämta hushållssopor ska finnas längs gatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram för planerad bebyggelse och finns med som en bilaga till planhandlingarna.

All mark inom planområdet utgörs av fastmark och berg i dagen. Stabiliteten är tillfredsställande inom hela planområdet.

Vid eventuell bergschakt inom området rekommenderas att släntlutningar anpassas till spricklutningar i befintliga naturliga slänter. I övrigt är inga stabilitetshöjande åtgärder inför bergschakt nödvändiga.

Efter eventuell bergschakt ska bergrensning utföras av kvarstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning som exempelvis bultning.

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.

Trafikbuller

Den bullerutredning som gjorts av Akustikforum visar att bullernivåerna klaras för området. Bullerskyddad uteplats kan anordnas på byggnadens baksida eller mot lekplatsen i grönområdet i söder.

Fastighetsindelning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse 1480K-III-4083 för kvarteret 61 Nävern i Majornas 1:e rote upphör att gälla för den del av Majorna 161:1 som utgör allmän platsmark.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Upprustningsåtgärder utanför planområdet bekostas av kommunen genom Fastighetsnämnden.

Drift och förvaltning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen får en skyldighet att lösa in mark från Majorna 161:1 som planläggs som allmän platsmark, lokalgata. Området ska regleras till Majorna 720:332.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

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

Det område av Majorna 161:1 som utgörs av allmän platsmark, lokalgata ska regleras till Majorna 720:332.

Nödvändig fastighetsbildning ska genomföras innan bygglov beviljas för planerad nybebyggelse.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Majorna 161:1	Ca 36 kvm	Lokalgata

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Avtal mellan kommun och Göteborg Energi Nät AB

Inom kommunägda fastigheter finns 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.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2014

Granskning: 4:e kvartalet 2015

Antagande: 1-2:a kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagandet.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2016

Färdigställande: 1:a kvartalet 2018

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

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

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

Nollalternativet

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

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

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

Samspel

Tillkommande bebyggelse bidrar till ökad upplevd trygghet vid lekplatsen och längs Ärlegatan. Fler boende och verksamheter leder till fler människor som ser vad som händer.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet, med fler boende nära service och kollektivtrafik. 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.

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

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 25-30 lägenheter i form av komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Genom en komplettering av ett befintligt område, utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket är positivt ur alla hållbarhetsaspekter – ekologiska, ekonomiska och sociala. Den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen beträffande placering och höjd.

Behovsbedömning

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

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

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

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

Miljömål

Nya bostäder kommer att påverka området genom ökade trafikmängder och en ökning av koldioxidutsläppen i närområdet. Inga riktvärden eller miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss och spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen.

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

Den planerade exploateringen innebär en liten 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

Den nya bebyggelsen lokaliseras till mark som till stor del redan är ianspråktagen mark i och med att den är asfalterad. De sammanhållande grönstråken runt Gråberget påverkas inte vid ett genomförande av detaljplanen.

Inga kända rödlistade arter finns inom planområdet. Vissa naturvärden i form av träd och vegetation vilka är viktiga för fåglarna finns i planområdets östra del. Genom att bevara naturkaraktären i denna del, likt Gråberget i övrigt, kan miljön bevaras. Viss påverkan kan dock ske i samband med sprängning av bergskanten i samband med byggnation.

Kulturmiljö

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

Påverkan på luft och vatten

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

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har 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.

Skuggan från planerad bebyggelse kommer inte att nå fasad på befintliga bostadshus. Under tidiga morgontimmar når skuggan över Ärlegatan och delvis fram på de klipphål- lar som finns på andra sidan gatan. På sen eftermiddag slår skuggan in i naturområdet bakom föreslagen byggnad, där det redan idag är skugga på grund av den täta vegetatio- nen. Solinstrålningen till lekplatsen påverkas inte, eftersom denna ligger söder om den planerade byggrätten.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i form av markförsäljning och utgifter för förrätt- ningskostnader, upprustningsåtgärder, hälften av flyttkostnaden för befintlig fjärrvärme- ledning, markinlösen och utbyggnad av gator.

Fastighetsnämndens inkomster kommer överstiga utgifterna.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

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

Drift och förvaltning

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

Göteborg Energi

Göteborg Energi får bekosta hälften av flyttkostnaden av befintlig fjärrvärmeledning och får en intäkt från anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för respektive exploatör

Respektive exploatör får en utgift för markköp, utbyggnad inom kvartersmark, anlägg- ningsavgifter, bygglov mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Majorna 161:1

Får en inkomst från markförsäljning (inlösen).

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Anna Signal
Planarkitekt

För Fastighetskontoret


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Henrik Andersson
Projektledare