

Detaljplan för Bostäder m.m. vid Ärlegatan



**Samrådshandling
april 2014**

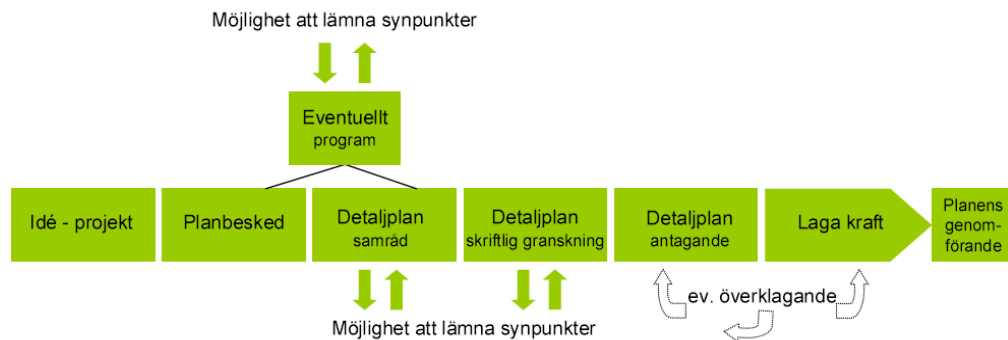


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Anna Signal, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 53

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Henriette Rudhag, Trafikkontoret, tfn 0709-25 33 01

Samrådstitid: 21 maj – 1 juli 2014



Göteborgs Stad

Planhandling (2 - xxxx)

Datum: 2014-04-29

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

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

Detaljplan för Bostäder m.m. vid 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
- 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 respektive Abako
- 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	3
<i>Syfte</i>	3
<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>	6
<i>Befintlig bebyggelse, kulturhistoria och fornlämningar</i>	7
<i>Trafik och parkering</i>	8
<i>Service</i>	9
<i>Natur, fritid och rekreation</i>	9
<i>Teknik</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Service</i>	15
<i>Friytor</i>	15
<i>Sociala aspekter</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Övriga åtgärder</i>	18
<i>Fastighetsindelning</i>	19
<i>Huvudmannskap och ansvarsfördelning</i>	19
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	20
<i>Avtal</i>	20
<i>Tidplan</i>	21
<i>Genomförandetid</i>	21
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	21
<i>Nollalternativet</i>	21
<i>Sociala konsekvenser</i>	22
<i>Miljökonsekvenser</i>	22
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	25
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	25

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Den så kallade Ärlegården får ett nytt användningsområde och en återvinningsplats skapas i korsningen Ärlegatan/Stortoppsgatan, då funktionen måste flyttas ut på grund av byggnation i korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan. Åtgärder genomförs på bland annat Ärlegatan för att öka tillgängligheten för fotgängare.

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



Flygfoto över planområdet med Ärlegatan som förbinder Gråberget med Maria-plan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att man bygger bostadshus i två delområden längs Ärlegatan. Byggnaderna i område **A**, vid övre delen av Ärlegatan, 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.

Vid område **B** möjliggör detaljplanen att flerfamiljshus uppförs i form av punkthus med totalt ca 40 lägenheter. Byggnaderna kan uppföras i fem våningar med inredd vind. Garage kan anordnas under de två byggnaderna i söder, där bjälklaget på garaget kan bli en gemensam gård för de boende. Ärlegatan ska få ett tillskott med lokaler som kan ge liv och aktivitet mot gatan. Stor hänsyn har tagits till de utsiktsplatser som finns på berget vid lokaliseringen av byggrätter.

Ärlegården får en breddad användning som samlingslokal. Här kan verksamheter som utgår från service och kontor inrymmas.



Föreslagen bebyggelse inom område A (Inobi).



Föreslagen bebyggelse inom område B (Abako).



Kvartersmarken är markanvisad till Skeppsviken Fastighets AB och 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, ny användning av den så kallade Ärlegården samt möjliggöra viss förändring av Ärlegatan i form av breddad trottoar och långsgående parkering.

Mål från Göteborgs stads budget för 2013 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 markägoförhållanden

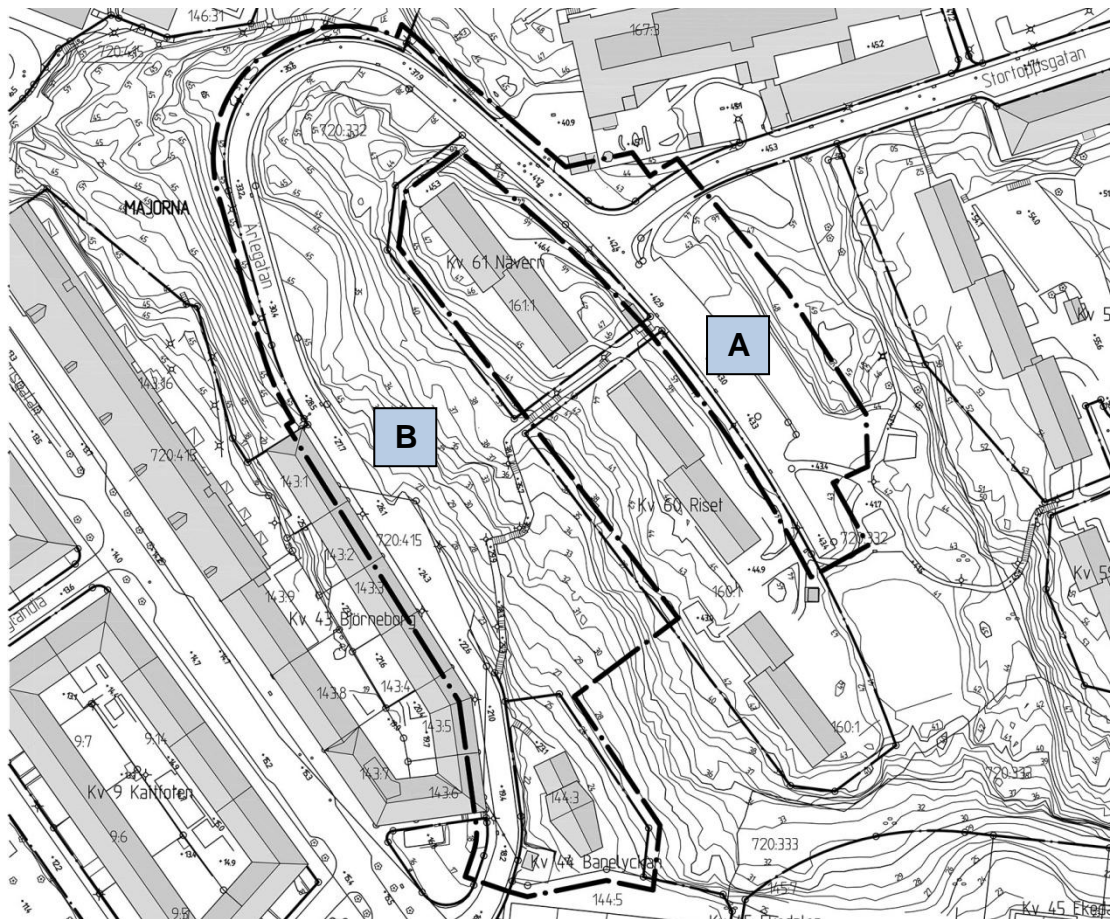
Planområdet är beläget på Gråberget i Majorna, cirka tre kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Karta över centrala Göteborg med Gråberget markerat

Planområdet består av två delområden, uppdelade i A och B och omfattar totalt cirka 1,5 hektar. Marken ägs idag av Göteborgs Stad. Område A ligger vid den övre delen av Ärlegatan och avgränsas av grönområdet i öster och söder och av Ärlegatan och en bostadsfastighet i väster. Ärlegatan och marken intill korsningen Ärlegatan/Stortoppsgatan ingår i planområdet. Område B ligger i slutningen intill den nedre delen av Ärlegatan och avgränsas av naturmark i norr och öster och av privata bostadsfastigheter i väster och söder. Även Ärlegården ingår i planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger i stort sett alla mark inom planområdet. En mindre del ägs av Familjebostäder i Göteborg AB. Kommunen hyr ut byggnaden inom Majorna 144:3 till Danscentrum Väst. Kommunen arrenderar ut ett mindre område av Majorna 144:3 till Göteborg Energi Nät AB.



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

Planförhållanden

Översiktsplan

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

Enligt översiktsplanen ska inriktningen för 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 F 2665, F3065 och F3466. Planernas genomförandetid har gått ut.

Planområdet berörs av tre fastighetsplaner med tomtindelningar, 1480K-III-4083, 1480K-III-4655 och 1480K-III-7302.

Ett planarbete pågår för ytterligare ett område på Gråberget. Det aktuella området ligger i huvudsak vid korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan där bostäder och centrumverksamhet föreslås.

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 detaljplanen omfattar områdena 2 och 3. Område 2 från programmet är det som i den här detaljplanen kallas för område **A**, medan område 3 från programmet här kallas för område **B**.



Del av programkartan, där aktuellt planområde omfattar område 2 och 3.

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.

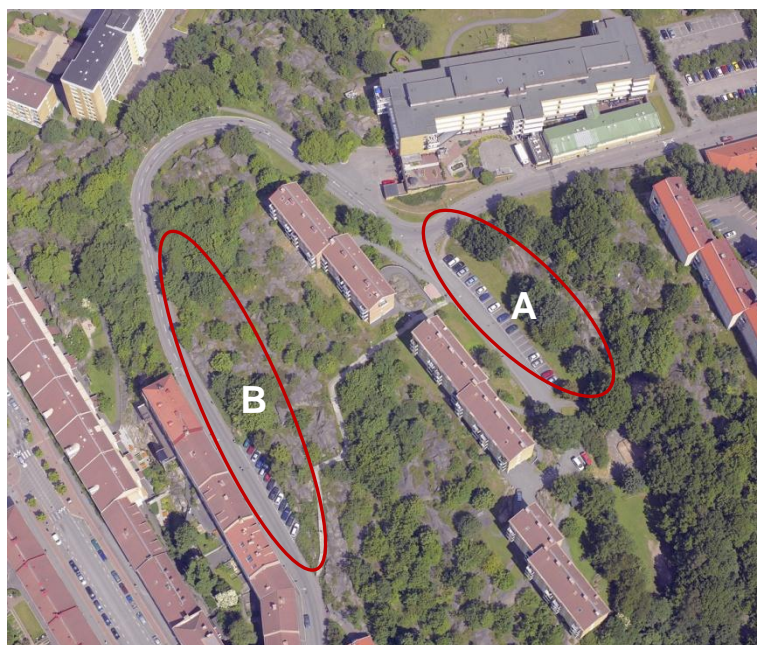
En mer utförlig beskrivning av inventeringen utifrån sociala aspekter finns i den sociala konsekvensanalysen som hör till planen.

Mark, vegetation och fauna

Marken i område A är delvis hårdgjord med parkeringsplatser och består delvis av gräsmatta och berg. Marken i område B innehåller några parkeringsplatser, men är till största del brant med berg i dagen samt vegetation. En översiktlig naturinventering av området har gjorts av park- och naturförvaltningen under våren 2013. Naturinventeringen finns med som en bilaga till planhandlingarna.

Inom område A 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 berget, mellan område A och den lilla stigen, har visst värde som avskärmning.

Inte heller inom område B finns några rödlistade arter. Området består av en västvärd bergssluttning med unga uppväxande träd. Det är mest oxel och rönn i branten, men även lite alm, ek och lönn. Naturvärdet är måttligt men platsen innehåller bra miljöer för småfåglar.



Flygfoto över planområdet med Ärlegatan som förbinder Gråberget med Maria-plan.



Parkeringsplatser och gräsyta inom område A.



Naturområdet inom område B med Mariaplan i bakgrunden.

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.

Byggnaderna intill område A 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.

Byggnaderna längs nedre delen av Ärlegatan utgörs av flerfamiljshus i öppen gårdsstruktur i 3-4 våningar. Fasaderna är putsade eller består av skivmaterial i vit, grått och beigea nyanser. Inom område B ligger även den så kallade Ärlegården vilket är en liten tidstypisk solitärbyggnad i en våning byggd på 50-talet. Fasaden består av liggande gulmålad träpanel och taket är ett sadeltak likt övriga bebyggelsen.



Lamellhusen längs övre delen av Ärlegatan vid område A.



Ärlegården vid Gråbergets fot är en nätt och tidstypisk byggnad.



Längs nedre delen av Ärlegatan, vid område B, kantar bostadshusen gatan.

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*.

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. Område A har i princip ingen genomfartstrafik medan område B har en del genomfartstrafik i form av boende som passerar samt transporter till och från äldreboendet och andra verksamheter på Gråberget.

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 vid område A och 26 platser i område B. Samtliga ska ersättas när marken bebyggs.

Närmaste hållplats från område A ligger på Kabelgatan, cirka 200-300 meter bort, där buss 90 trafikerar med halvtimmestrafik. För område B ligger den närmsta hållplatsen vid Mariaplan, cirka 200 meter bort. Kvälls- och nattetid hänvisas resenärer till Mariaplan där spårvagnstrafiken är tät. 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 utsiktsslagen. 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 nyligen upprustad kommunal lekplats ligger i direkt anslutning till område A. Ett komplement till denna planeras i form av en naturlekplats i det pågående detaljplanarbetet vid korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan.

Inom planområdet finns en flitigt använd föreningslokal, Ärlegården, vilken kommunen hyr ut till en dansförening.

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 i två delområden längs Ärlegatan. Totalt möjliggörs ca 65-70 lägenheter inom området. Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Nedre delen av Ärlegatan får ett tillskott med lokaler som kan ge liv och aktivitet mot gatan. Ärlegården får en breddad användning som samlingslokal. Här kan även verksamheter som utgår från service och kontor inrymmas.

Alla befintliga parkeringsplatser inom planområdet ersätts på andra platser på Gråberget.

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



Illustration som visar ett möjligt sätt att bebygga området.

Bebyggelse

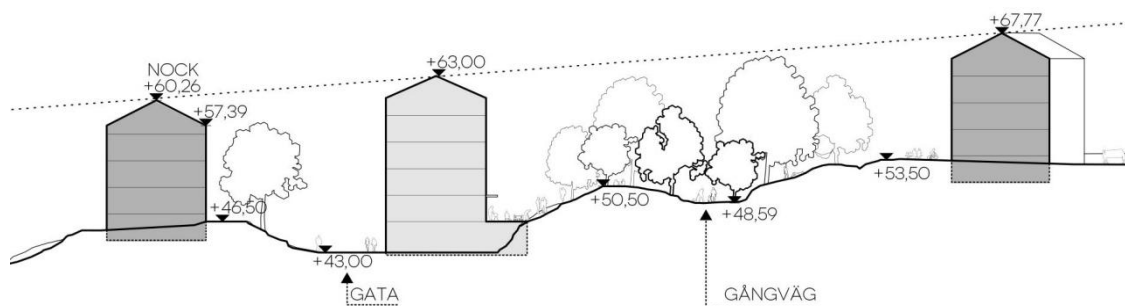
Område A, övre delen av Arlegatan

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.

En byggnad om 3 300 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 hobbyrum, 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 åt söder från Ärlegatan som visar ett exempel på hur tomten kan bebyggas. (Inobi)



Vy norrut från lekplatsen i grönområdet. (Inobi)

Område B, nedre delen av Ärlegatan

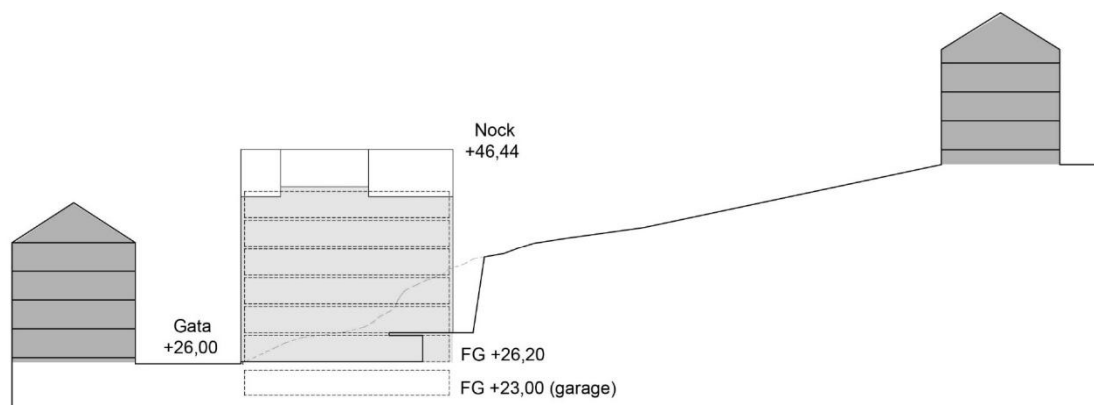
Projektet omfattar tre huskroppar delvis utsprängda i bergsslänten längs Ärlegatan. Totalt kan ca 40 lägenheter inrymmas samt lokaler i delar av bottenvåningarna.

Byggrätterna är strikt reglerade i detaljplanen med hänsyn tagen till den omgivande naturmarken och utsiktsplatsen. I söder kan de två byggnaderna byggas samman med ett garage i källarplan/souterräng, medan det tredje i norr står fritt, vilket låter naturområdet finnas kvar mellan dessa delar. I garaget ryms de ca 30 parkeringsplatser som krävs i planeringsskedet. De tre huskropparna får ett liknande utseende och höjd. Höjden är reglerad så att fem kompletta bostadsvåningar samt inredd vind inryms. De smalare gavlarna ställs mot gatan för att medge maximalt fria vyer och siktlinjer genom området.

För att skapa en öppenhet och aktivitet mot Ärlegatan ska två mindre verksamhetslokaler finnas mot gatan. Ytor och utrymmen för lek, samvaro, cykelförvaring och avfalls-

hantering anläggs på gårdarna i anslutning till entréerna. Med en medveten utformning och materialval kan räcket fungera som bullerskydd för gården. En viktig del av gestaltningen blir de fria bergsschakterna som kan bli ett effektivt inslag med växtlighet och belysning. Gårdarna bör ha rikligt med grönska för att bli en trevlig närmiljö för de boende.

Taket ska ha en minsta lutning om 34 grader. Höjden på byggnaderna regleras med plushöjder utifrån stadens nollplan, där takkupor och trapphus tillåts överstiga angiven byggnadshöjd på maximalt halva längden av fasadsidan för att kunna använda vindsvåningen som bostadsplan. Balkonger och uterum får på byggnadernas långsidor byggas på halva fasadens längd. Detta för att begränsa byggnadens utbredning.



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

I söder finns en plats som endast får bebyggas med ramp till nedre kvarterets garage. En plats för uppställning av fordon vid uttryckning finns norr om det mellersta huset. Tillgänglighet till bostäderna bevakas och säkerställs i samband med bygglovprövningen.



Vy västerut från utsiktsplatsen på berget. (Abako)



Vy norrut från Ärlegatans nedre del. (Abako)

Trafik och parkering

Gator samt gång- och cykelvägar

Förbättringsåtgärder görs av gatumiljön på Ärlegatan. Ärlegatans översta del, utanför område A, omvandlas till ett tydligt gaturum med långsgående parkeringar och trottoar som breddas. En vändplats ordnas i form av backvändning, i slutet av Ärlegatan.

Vid nedre delen av Ärlegatan breddas gångbanan längs östra sidan till två meter för förbättrad framkomlighet och ett farthinder anläggs för att dämpa hastigheten.

Den befintliga trappvägen över berget får ett delvis nytt läge på grund av den nya bebyggelsen i det nedre delområdet. 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 42 parkeringsplatser inom planområdet av de 61 platser som finns idag. Resterande 19 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.

Längs område A behålls kantstensparkeringen på den västra sidan. På östra sidan utmed föreslagen bebyggelse ersätts ett antal platser. Utanför område B vid nedre delen av

Ärlegatan behålls den befintliga långsgående parkeringen på västra sidan och nya platser anläggs längs östra sidan.

Parkering för Ärlegården kan vid behov anordnas längs gatan. Denna sträcka får då byggas om, så trottoaren flyttas närmre byggnaden.

Service

Inom planområdet möjliggörs service endast i mycket begränsad omfattning. I område A får mindre verksamhetslokaler för de boendes eget behov byggas. Dessa skulle kunna innehålla verksamheter i form av ateljé, möteslokal, samlingslokal eller kontor för någon av de boende. I område B ska lokaler för handel och kontor finnas i bottenvåning på de två nedersta husen, vilka ligger nära övrig service och verksamheter kring Maria-plan där många människor rör sig.

Ärlegården får även fortsatt ett publikt innehåll, men en bredare användning möjliggörs i form av samlingslokal, service och kontor. Bostäder är inte möjligt i byggnaden.

Tillgängligheten till befintlig service nedanför Gråberget förbättras när trappan rustas upp och trottoaren längs Ärlegatan breddas.

Friytor

Platser för utevistelse för de boende ska skapas inom kvartersmark. I område A är tomten 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.

I område B kan gårdsrum skapas mellan byggnaderna och kompletteras med utevistelse av mer privat karaktär på balkonger och terrasser. Eftersom den omgivande naturmarken är svårframkomlig är det viktigt att lekplats för mindre barn finns på gårdarna. Hänsyn har tagits till utsiktsplatsen nordost om föreslagna byggrätter, så att denna fortsatt ska finnas kvar.

Naturmiljö

Område A 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 inom område A 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.

Område B tar naturmark i anspråk som idag utgörs av öppna hållmarker med låg vegetation. Vid byggnationen blir sprängning och schaktning nödvändigt. Om stora nivåskillnader skapas kan det bli aktuellt med staket som skydd.

Sociala aspekter

I område A ska det finnas bostadsanknuten verksamhet och i område B ska det finnas lokaler för handel och kontor. Ärlegården planläggs för ändamålen samlingslokal, service och kontor.

Bebyggelsen placeras så att de bästa utsiktsmöjligheterna mot västra Majorna och Älvsborgsbron bevaras. Mellan byggrätten i område A och lekplatsen kommer en ny vändplats och några parkeringsplatser att anläggas. Här kan även finnas infart till garage.

Område A bebyggs av en byggemenskap och område B upplåts som bostadsrätter, vilket har angetts i samband med markanvisningen för området.

Trottoaren längs Ärlegatan breddas, och trappan mellan övre och nedre delen av Ärlegatan stigen får räckan på båda sidor. De 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. Trottoaren längs Ärlegatan breddas för att förbättra framkomligheten med bland annat barnvagn och rollator.
2. Trappan som förbinder den övre delen med och nedre delen av Ärlegatan kommer i samband med byggnation av område B att läggas om i en del av sträckan och förses med räckan på båda sidor för bättre tillgänglighet.

3. Vegetationen i naturområdet/berget som vetter mot syd och sydväst glesas ut för att förbättra utsikten från fler platser. Befintliga naturstigar förstärkas och naturmarken gallras ur för att underlätta framkomligheten.
4. Den befintliga lekplatsen får en ny entré. Gångvägen flyttas och platsen får en grön inramning mot den nya parkeringen.

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 i respektive tomts 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 gårdarna 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. Gårdsplaner bör därför utformas så de 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/Stortoppgatan för att öka kapaciteten i området.

En elledning som är placerad mellan område A och område B i gångvägen samt trappan kommer att behöva flyttas till trappans nya läge.

En fjärrvärmeledning finns i övre delen av Ärlegatan, vilken ligger mestadels inom gatemark, men även delvis inom föreslagen kvartersmark. Om ledningen kan ligga kvar eller behöver flyttas kommer att studeras vidare under samrådet av detaljplanen.

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.

En återvinningsplats iordningsställs i korsningen Ärlegatan/Stortoppsgatan. Denna ersätter befintlig återvinningsplats som idag ligger i korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan. Även med denna placering kommer den att ligga lättåtkomlig för flertalet boende på Gråberget. Närmsta bostad är äldreboendet vars fasad ligger ca 20 meter bort. En nivåskillnad gör så att återvinningsplatsen ligger dold från såväl bostäderna som den intilliggande gården.

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 område A, samt i den norra delen av område B, 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 den ekvivalenta bullernivån klaras för område A men vid område B överskrider gränsvärdet 55 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot gatan och runt hörnen. Vid de nedre våningarna når man upp till över 60 dBA. Maximala ljudnivån om 70 dBA överskrids även den. För område A gäller detta vid gaveln mot Stortoppsgatan och för område B mot Ärlegatan.

Avsteg från huvudregeln, som anger ekvivalentnivån utomhus vid fasad till 55dBA, får endast göras i stadens centrala delar eller vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk.

Aktuellt planområde bedöms uppfylla kriterierna för att tillåta avsteg från huvudregeln. Området hör till de centrala delarna av Göteborg och avståndet till kollektivtrafik är kort. De boende har trots det centrala läget tillgång till mer ostörda miljöer i form av Slottsskogen och större strövområden som Änggårdsbergen. Dessa ligger ca 700 meter respektive 2 kilometer bort.

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

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

Bullerskyddade uteplatser kan i område A anordnas på byggnadens baksida eller mot lekplatsen i grönområdet i söder. För område B är det viktigt att avskärma gårdarna mot buller från Ärlegatan för att skapa en bullerskyddad miljö. Vid behov kan balkongerna glasas in som ett komplement till de gemensamma bullerskyddade gårdarna.

Fastighetsindelning

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) 1480K-III-4655 för kvarteret 44 Banelyckan i Majornas 1:e rote ska upphöra att gälla i sin helhet.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) 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.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) 1480K-III-7302 för kvarteret 67 Stenhyddan i Majornas 1:e rote upphör att gälla för den del av Majorna 167:3 som utgör kvartersmark för teknisk anläggning.

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

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad inom respektives kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Upprustningsåtgärder utanför planområdet bekostas av kommunen.

Drift och förvaltning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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 i östra delen av planområdet, område A.

Avstyckning ska göras från Majorna 720:332 och 720:415 för att bilda en bostadsfastighet i västra delen av planområdet, område B.

Fastighetsreglering ska göras från Majorna 720:332 till Majorna 144:3 för att möjliggöra parkering för Majorna 144:3. Majorna 144:3 kommer efter fastighetsreglering bestå av två områden för ”C-ändamål”.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter vara genomförd.

Ledningsrätt

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

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 Renova

Avtal ska tecknas mellan kommunen och Renova angående återvinningsstation inom området märkt med **E** i norra delen av planområdet.

Avtal mellan kommun och Göteborg Energi Nät AB

Befintligt arrendeavtal för transformatorstation inom området märkt med **E** i södra delen av planområdet kan sägas upp, se vidare ovan i avsnittet om ledningsrätt.

Om befintlig fjärrvärmeledningen i nordvästra delen av område A ska ligga kvar så säkerställs den med ledningsrätt vid lantmäteriförrättningen. Avtal om detta bör tecknas mellan kommunen och Göteborg Energi Nät AB innan antagande av detaljplanen.

Avtal bör tecknas för omläggning av ledning i gångväg mellan område A och område B mellan Göteborg Energi Nät AB och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2014

Granskning: 3:e kvartalet 2014

Antagande: 4:e kvartalet 2014

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagandet.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2015

Färdigställande: 4:e kvartalet 2016

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Göteborg behöver fler bostäder. 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 rekreations-områden i staden finns, utan att behöva ta ny mark i anspråk.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

De verksamhetslokaler som tillkommer kan medföra ökad rörelse med besökare utifrån. Båda bostadskvarteren kommer att bestå av lägenheter som ägs av de boende, vilket kräver en del resurser för hushållet. Båda kvarteren 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.

De bästa utsiktsmöjligheterna på berget mellan område A och B bevaras, vilket är värdefullt för samspelet. Här kan man fortsatt träffas eller bara sitta och njuta. Att Ärlegården kan finnas kvar som mötesplats innebär att ett socialt värde bevaras.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet, med fler boende nära service och kollektivtrafik (område B), breddad trottoar, trappor med ramper och ökad tillgänglighet i trapporna. Fler bostäder på bostadsmarknaden är värdefullt för de som är i behov av boende. Att parkeringar flyttas till andra lägen än idag medför att vissa kan få längre till parkering.

Identitet

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

Platsens identitet kan bli mer positivt förknippad med ett livskraftigt centrum i stället för parkeringsplatser och återvinningsplats. En del kan uppleva den stora förändringen som negativ då platsen inte längre överensstämmer med ens bild av den.

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

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden 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 65-70 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. Bullernivåerna är höga längs Ärlegatan och planen föreskriver därför hur bostadsrum ska orienteras och vilken ljudklass som krävs i fasad i dessa lägen.

Behovsbedömning

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

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

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

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

Miljömål

Nya bostäder kommer att påverka området genom ökade trafikmängder och en ökning av koldioxidutsläppen i närområdet. Inga riktvärden eller miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss och spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen. Vid ett genomförande av planen förbättras gångvägarna till hållplatsen vid Mariaplan vilket stärker alternativet att ta spårvagnen något. Detta är positivt för att begränsa klimatpåverkan.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Viss påverkan kommer att ske på växt- och djurlivet när området bebyggs. Naturmarken vid Ärlegatans nedre del minskas något, men sammanhängande ytor kvarstår. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrans 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, intill område A. 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 området A, i samband med byggnation.

Kulturmiljö

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

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.

Område A, övre delen av Ärlegatan

Skuggan från planerad bebyggelse på övre delen av Ärlegatan kommer inte att nå fasad på befintliga bostadshus. Under tidiga morgontimmar når skuggan över Ärlegatan och delvis fram på de klipp hållar 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 vegetationen. Solinstrålningen till lekplatsen påverkas inte, eftersom denna ligger söder om den planerade byggrätten.

Område B, nedre delen av Ärlegatan

Under några få tidiga morgontimmar kommer de föreslagna byggnaderna påverka solinstrålningen till befintliga bostäder på nedre våningarna på andra sidan Ärlegatan. Under

eftermiddag och kväll kommer de befintliga byggnaderna skugga de planerade byggnaderna.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i form av markförsäljning och investeringsutgifter för förrättningskostnader, 1/3 av upprustningsåtgärder, markinlösen och utbyggnad av gator.

Fastighetsnämndens inkomster kommer överstiga utgifterna.

Park- och Naturnämndens utgifter

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

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

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

Drift och förvaltning

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

Ekonomiska konsekvenser för respektive exploatör

Respektive exploatör får en utgift för markköp, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, flytt av ledning 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

Sofia Larsson
Arkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Exploateringsingenjör