

**Detaljplan för
Påbyggnad av bostäder mm
vid Sten Sturegatan
inom stadsdelen Heden**



**Antagandehandling
December 2016**

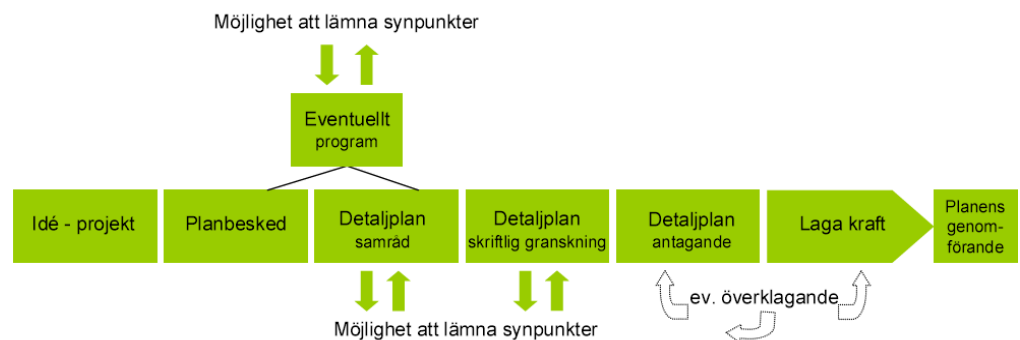


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Hillevi Kittel, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 96

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Fredrik Olsson, Fastighetskontoret, tfn 031- 368 09 52

Markus Jansson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 94



Planhandling

Antagande

Datum: 2016-06-21, rev 2016-12-20

Aktbeteckning: 2-5357

Diarienummer SBK: 0383/13

Handläggare SBK

Hillevi Kittel

tel: 031-368 19 96

hillevi.kittel@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3479/14

Handläggare FK

Fredrik Olsson

tel: 031 -368 09 52

fredrik.olsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för påbyggnad av bostäder mm vid Sten Sturegatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustration och grundkarta

Övriga handlingar:

- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Ramböll, 2015-01-21
- Bullerutredning, Sweco,

2015-02-06, rev 2016-02-15

- Bullerrapport 4599, Akustikforum, 2012-11-14, 2013-02-14
- Buller PM, Stadsbyggnadskontoret, 2015-03-10 rev. 2016-06-01
- Kulturmiljöutredning, Archidea, 2015-03-11
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2015-01-16
- Stomutredning Heden 24:12, VBK, 2013-09-09
- Stomutredning Heden 24:13-24:14, VBK, 2013-05-30
- Solstudier, Semrén och Månsson, 2015-12-04, rev 2016-11-09
- Parkeringsutredning, Hofvenschöld arkitekter, 2015-02-19

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överrensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Geotekniska förhållanden</i>	10
<i>Befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Bebyggelsens konstruktion</i>	10
<i>Kulturhistoria</i>	11
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Teknik</i>	12
<i>Störningar</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse</i>	13
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Friytor</i>	16
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	17
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	24
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet</i>	25
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	28
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	29

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny- och påbyggnation inom befintlig bostads- och kontorsbebyggelse i ett mycket centralt läge. Förslaget innehåller ytterligare cirka 100 lägenheter i de tre husen närmast Burgårdsplatsen. I det fjärde huset, närmast Engelbrektsgatan föreslås påbyggnaden innehålla någon form av kategoribonde, exempelvis i form av cirka 30 student- eller företagslägenheter alternativt kontor. Lamellhusens bottenvåningar och i länkbyggnader, befintliga och föreslagna, innehåller publika verksamheter så som butiker och restauranger. Den befintliga bebyggelsen är i behov av upprustning.

Planens innebörd och genomförande

Befintliga hus är i åtta våningar plus en nionde indragen våning. Planändringen skapar möjligheter för påbyggnad vilket innebär 11 fulla våningar plus en 12:e indragen våning. Mellan lamellhusen, mot Sten Sturegatan, medges nya byggnader i två våningar.



Befintlig bebyggelse.



*Föreslagen bebyggelse.
Illustration Semrén & Månsson arkitekter.*



*Föreslagen bebyggelse.
Illustration Semrén & Månsson arkitekter.*

Överväganden och konsekvenser

Efterfrågan på bostäder i detta centrala läge är stor. Kompletteringsbebyggelse är prioriterad 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 men innebär samtidigt höga krav på fri- och rekreationsytor samt att förtätning av detta slag innebär att befintlig bebyggelse påverkas. Därför är solstudier och stadsbilsanalyser en viktig del av planarbetet.

Området ligger mellan den slutna bebyggelsestrukturen väster om Sten Sturegatan och de fristående solitärerna längs evenemangsstråket, Skånegatan, och bildar en fond mot Burgårdsplatsen. Ett genomförande av detaljplanen innebär att kvarteret som i skala i dagsläget hänger ihop med Sten Sturegatan istället blir en del av storskaligheten mot Skånegatan. Kulturmiljöutredningen rekommenderar att fondbyggnaden närmast Burgårdsplatsen bör hållas ren och tillåtas fortsätta vara i samma skala som idag. Motiv för att frångå denna rekommendation är att rumsligheten och skalan i övrigt är uppbruten samt det stora behovet av lägenheter i detta centrala läge. Fasaderna är i behov av upprustning och även om de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras i detaljerna så kommer fasaderna få ett modernt uttryck, oavsett antal våningsplan. Att lämna ett av husen i befintligt utseende och höjd bedöms inte förstärka områdets speciella karaktär utan istället bidra till ett rörigt intryck. Viktigt är däremot att stärka upplevelsen av Burgårdsplatsen.

Att uppföra fler än 12 våningsplan har inte bedömts som rimligt med tanke på de befintliga byggnadernas konstruktion.

Behovet av lägenheter har även vägts mot lämpligheten att bygga bostäder i bullerutsatta lägen. Planförslaget innebär förbättringar för befintliga lägenheter då de gemensamma ytorna blir mer användbara och mindre bullerstörda.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med den gällande översiktsplanen.

Översiktsplanen anger följande inriktning för centrala Göteborg:

- Innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll.
- Funktioner såsom t.ex. evenemang, utbildning, kultur och bostäder ska rymmas i innerstaden.
- Bostadsinnehållet bör öka.
- Kollektivtrafik, gående och cyklande ska prioriteras.
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn till dessa ska tas vid nybyggnation.
- Utformningen av ny arkitektur ska avvägas mot karaktären i den traditionella bebyggelsen.
- Parkerna ska värnas och utvecklas för rekreation och en hälsosam stadsmiljö.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny- och påbyggnation inom befintlig bostads- och kontorsbebyggelse i ett mycket centralt läge. Området planeras för bostäder, handel och kontor. Lamellhusens bottenvåningar och i länkbyggnader, befintliga och föreslagna, innehåller publika verksamheter så som butiker och restauranger.

Områdets kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring av befintliga hus. Även påbyggnaderna ska utformas med hänsyn till befintliga värden.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet ligger centralt vid Engelbrektsgatan, Sten Sturegatan och Skånegatan, mellan Scandinavium och Heden i kvarteret Opalen, cirka 1 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Grundkarta med fastighetsgränser

Planområdet omfattar fastigheterna Heden 24:12, 24:13 och 24:14. Är cirka 0,9 hektar stort och ägs av Göteborgs Stad (Göteborgslokaler), Wallenstam AB och KB Myran.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

För området gäller detaljplan F3959, som vann laga kraft år 1992. Planens genomförandetid har gått ut 1997-04-21. Gällande detaljplan anger bostäder, handel och kontor för all kvartersmark.

Mark, vegetation och fauna

Ytorna mellan befintliga hus är till största del hårdgjorda komplementbyggnader och gemensamma uteplatser. Vissa gårdar har buskvegetation och vissa är i princip helt utan växtlighet. Området är i nästan helt plant och ligger på +5.7 – 6.1 och är underbyggd med underjordiska garage.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen (Norconsult 2015-01-16) redovisar att jordlagren består av fyllningsmassor, torrskorpelera, lera och friktionsjord.

Leran bedöms vara sättningSkänslig och friktionsjorden bedöms ha relativt stor måktighet. Grundvattennivån bedöms ligga mellan 1,5 och 2.5 meters djup.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av fyra lamellhus i åtta våningar med en indragen nionde våning samt med mellanliggande länkbyggnader i två våningar närmast Skånegatan. Byggnaderna innehåller butikslokaler, kontor, parkeringsgarage och cirka 130 bostäder.



Mataffär mot Skånegatan



Gårdsyta mellan husen

Bebyggelsens konstruktion

Befintliga hus är platsgjutna med betongbjälklag som vilar på pelare och väggar. Stabiliteten tillgodoses genom de platsgjutna väggarna. I de sex översta bostadsplanen är det en stor andel väggar medan i de nedre planerna är det endast kärnans väggar runt hiss- och trappschakt som kan nyttjas för stabilitet. I övrigt är det en öppen planlösning med fria pelare i dessa nedre våningsplan. Byggnaderna är grundlagda på stödpålar.

Stomutredningarna (VBK 2013-05-30 och 2013-09-09) utreder effekter på befintlig stomkonstruktion av en eventuell påbyggnad.

Kulturhistoria

Området är inte utpekad som bevarandevärd i Göteborgs bevarandeprogram men innehåller tidstypisk arkitektur uppförd på 1960-talet. Området är ett av de få bostadsområdena i centrala staden som är utpekad inom projektet ”Moderna planeringsunderlag” som kommer att utgöra en komplettering av ett befintligt bevarandeprogram.

Kulturmiljöunderlaget (Archidea 2015-03-11) beskriver att Kvarteret Opalen med kontors- och bostadsbebyggelse från tidigt 1960-tal uttrycker med sina volymer och fasader en för sin tid typisk arkitektur i sitt moderna formspråk och materialval.

Det röda teglet, teakinslag i fönster- och dörrömfattningar samt kopparplåten i detaljutföranden samt det indragna våningsplanet på taket är arkitektoniska formuttryck och material som sammanlänkar bostadshusen/kontorshusen på Sten Sturegatan med varandra.

Bebyggelsen har genomgått vissa förändringar sedan de uppfördes men är i sin helhet välbevarad och representerar den moderna arkitekturen inom Göteborgs mest centrala delar.

Sociala aspekter

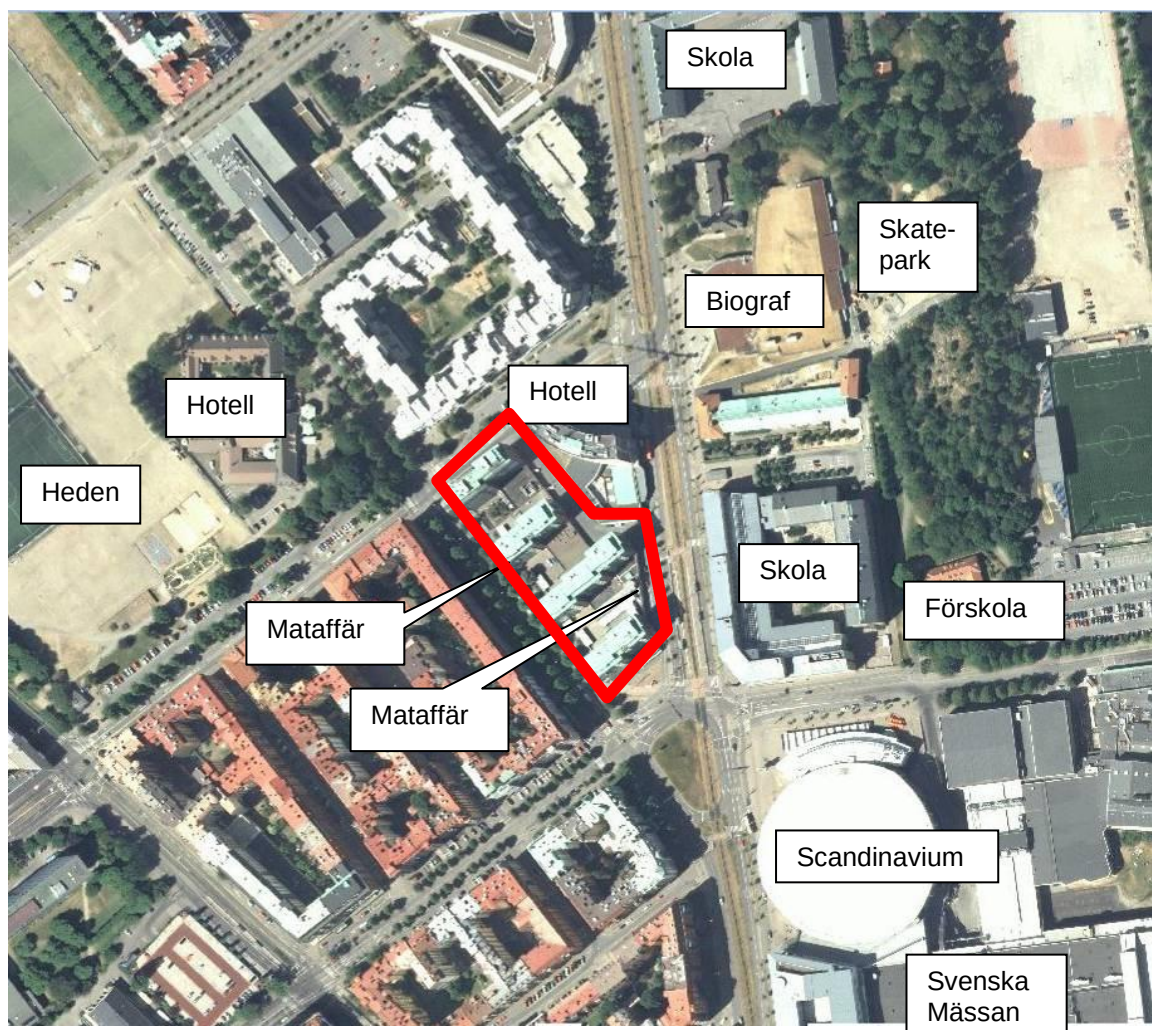
Planområdet innehåller kontor, verksamheter och lägenheter. Det finns både stora hyresrätter och små studentlägenheter men ont om mindre vanliga hyresrätter. Utemiljön upplevs som hård vilket ger ett otryggt intryck.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Skånegatan, Engelbrektsgatan och Sten Sturegatan. Det finns goda förutsättningar att ta sig fram som gående och cyklist till området. Parkering finns i ett gemensamt parkeringshus.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är *Scandinavium* på Skånegatan i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god.

Planområdet ligger centralt i staden mellan Heden med rekreationsytor och evenemangsstråket med mässhallar, arenor och biograf. Närmaste grönområde är Burgårdsparken bakom biografen. Närmaste mataffär finns inom kvarteret.



Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele är fullt utbyggt i området.

Störningar

Buller

Beräkningar av trafikbuller visar att bullernivåerna ligger över riktvärdet vid fasad.

Luft

Mätningar av luftmiljön i centrala staden visar att det lokala miljökvalitetsmålet för luft i nuläget överskrids.

Sol

Bostäder inom kvarteret och på motsatt sida Sten Sturegatan samt Engelbrektsgatan påverkas av skuggning från befintliga hus.

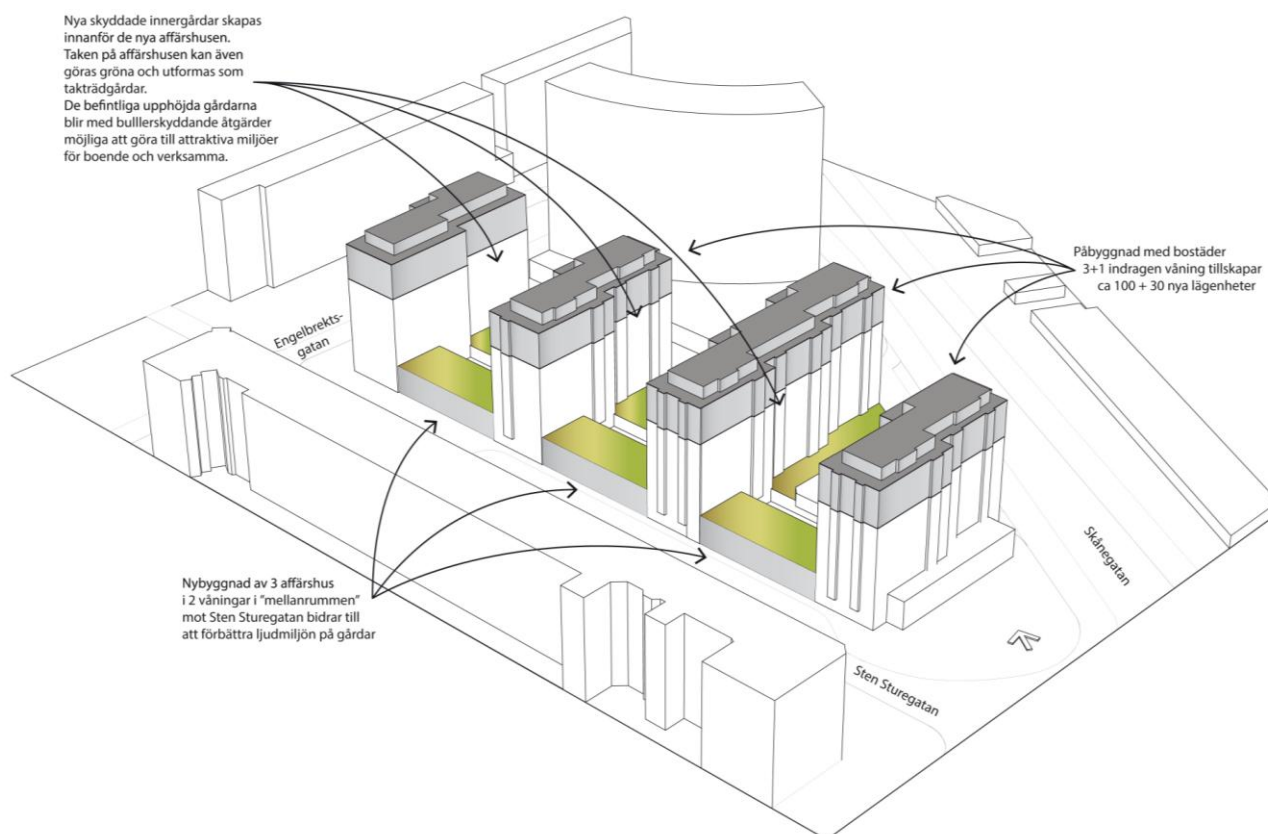
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av tre extra våningar på befintliga hus samt nya byggrätter i två våningar mot Sten Sturegatan.

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Planändringen skapar möjligheter för påbyggnad vilket innebär 11 fulla våningar plus en 12:e indragen våning. Mellan lamellhusen medges nya byggnader i två våningar. På plankartan anges bostäder, handel och kontor (BHK) i lamellhusen och endast handel och kontor i länkbyggnaderna. Högsta tillåtna nockhöjd är +44 för lamellhusen och upp till +14,6 meter för länkbyggnaderna. Med föreslagen exploateringsgrad och tillåtna höjder bedöms cirka 130 lägenheter och 1100 m² för lokaler med handel och kontor kunna tillskapas.



*Föreslagen bebyggelse.
Illustration Hofvenschiöld arkitekter.*



*Sektion före och efter påbyggnad av husen närmast Burgårdsplatsen.
Illustration Semrén och Månsson arkitekter.*

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga komplementbyggnader närmast Sten Sturegatan att rivas. Entréförhållandena till vissa lokaler och butiker kommer att förändras i och med de nya länkbyggnaderna mot Sten Sturegatan.

Gestaltungsprinciper

De befintliga fasaderna är i behov av underhåll och renovering och vid planens genomförande kommer dessa bytas ut. Detaljplanen innehåller utformningsbestämmelser med hänvisning till gestaltungsprogram där befintliga och tidstypiska fasaduttryck säkerställs. Både för befintliga och tillkommande våningsplan.

Se gestaltungsprogram, separat bilaga.

Trafik och parkering

Planförslaget har inte bedömts kräva några trafikmässiga åtgärder inom eller i anslutning till planområdet då befintlig struktur och infarter utnyttjas.

Gator, GC-vägar

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och utformningen av befintlig gatustruktur påverkas inte av förslaget. Däremot ökar antalet trafikrörelser i och med det ökade antalet bostäder.

Parkering / cykelparkering

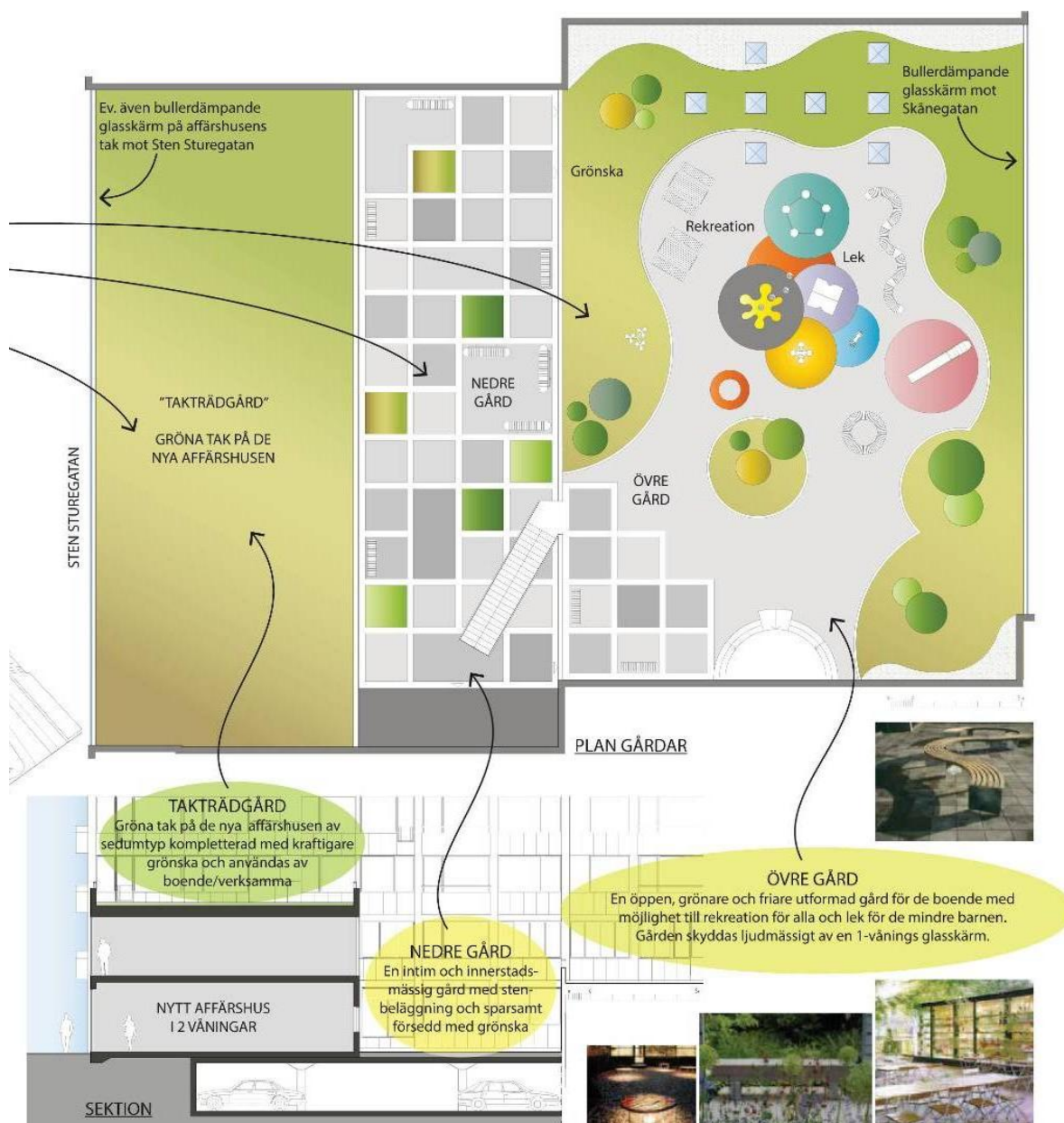
Enligt *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov* (BN 2011-10-31) är rekommendationen för bostäder i detta läge 6,1 parkeringsplatser per 1000 kvm bostadsarea, inklusive tillägg för flerbostadshus. Det centrala och kollektivtrafikhärläget ger möjlighet till ett avdrag på 10%. P-talet per 1000 kvm är för detaljhandel 1,5 platser och för kontor 5 platser.

Parkeringsutredningen (Hofvenschiöld 2015-02-19) redovisar att all parkering löses inom befintligt parkeringsgarage inom kvarteret. Befintliga markparkeringar mellan husen och hotell Opalen påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik är fortsatt god. Likaså tillgänglighet till service, affärer och omkringliggande rekreation.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom entréförhållandena. Det är viktigt att tillgängligheten till de upprustade uteplatserna/gårdarna säkerställs då de är i flera nivåer.



Principskiss för utemiljö.
Illustration Hofvenschiöld arkitekter.

Friytor

Befintliga gårdar mellan husen är bullerstörda. En bullerskärm föreslås mot Skånegatan och en på de nya byggnadernas tak mot Sten Sturegatan. Det skapar förutsättningar för gemensamma vistelseytor med högre standard än dagens. *Se även förslag i bilaga gestaltningsprogram.*

Sociala aspekter

Stadsdelen Heden innehåller redan uteslutande lägenheter i flerbostadshus men förslaget kompletterar utbudet av mindre lägenheter. I byggnaden närmast Engelbrekts-gatan föreslås någon form av kategoriboende, exempelvis i form av studentbostäder, företagslägenheter eller gruppboende.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand på kvartersmark genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). 10mm regn/m² hårdjord yta är minimikravet för fördröjning.

Området är i stort sett helt hårdgjort med byggnader, asfalt och viss plattsättning. Fastigheterna är anslutna till dagvattenledningar i Engelbrektsgatan och Sten Sturegatan samt till kombinerat ledningssystem i Skånegatan.

Underjordiska garage och den stora andelen hårdgjorda ytor begränsar vilka dagvat-tenlösningar som är lämpliga för området.

Dagvattenutredningen (Ramböll 2014-01-21) redovisar ett förslag med en kombination av underjordiska fördröjningsmagasin och så mycket gröna ytor och tak som möjligt. De underjordiska magasinerna kopplas till befintliga ledningar i gatorna runt planområdet.

Vid extrem nederbörd bör dagvattnet tillåtas rinna på ytan till gatorna utanför planområdet. Det är därför viktigt att marken sluttar bort från husen så att vattnet med självfall kan ledas ut.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kan anslutas till befintliga förbindelsepunkter. Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Det allmänna avloppsnätet i gatan är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för spill och dagvatten. Spillvattnet avleds med självfall till Hedens spillvattenpumpstation ca 400 meter norr om planområdet. Pumparna på Hedens spillvattenpumpstation måste uppdimensioneras i samband med påbyggnationen.

Ett skyddsavstånd på 4 meter mellan träd och ledningar ska hållas.

El och tele

Befintliga ledningar förutsätts kunna utnyttjas för anslutning. Eventuellt kommer vissa elkablar att behöva förbättras/uppgraderas. En förutsättning för att befintlig trans-

formatorstation, öster om Skånegatan, även fortsättningsvis ska kunna användas är att bebyggelsen är fortsatt kopplad till fjärrvärmenätet.

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

Avfall

Utrymme för avfall finns idag mellan lamellhusen. Dessa ska ersättas med soprum/miljöhus nära gatan där avståndet mellan sopkärl och angöringsytan för sopbil inte är mer än 25 meter. Utöver bostädernas avfallshantering ska även verksamheter-
nas avfallshantering säkerställas inom fastigheterna. Utformning och placering av gemensamma avfallssorteringskärl hanteras i genomförandeskedet och följer Göteborg stads riktlinjer för avfallshantering i tidskriften ”Gör rum för miljön”. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Sten Sturegatan/Engelbrektsgatan vid Heden.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Den geotekniska utredningen (Norconsult 2015-01-16) anger att lerlagret är sättningsskänsligt och ska beaktas vid projektering av anläggningar och byggnader. Uppfyllnader på lerlagret skall generellt begränsas till ca 0,5 m.

Planområdet utgörs helt av lermark och kan klassas som lågradonmark enligt praxis. Byggnader på lågradonmark kan uppföras med konventionellt utförande.

Risken för översvämning inom planområdet bedöms vara liten. Eftersom ingen djup schakt planeras samt att det finns många anläggningar på större djup kring och inom området, bedöms risken för påverkan på grundvattennivån vara mycket liten.

Vid pålgrundläggning bör ett kontrollprogram upprättas med hänsyn till omgivningspåverkan, i första hand avseende markrörelser och vibrationer.

Markmiljö

Det har tidigare legat en bensinstation inom planområdet i garaget, Skånegatan/Sten Sturegatan. Området sanerades klart 2005.

På Heden 24:13 har det funnits en bensinstation, som lades ner 2003/2004. Cisternerna låg i en kasun. Cisternerna, förorenad sand runt cisternerna är borttagna och man har bilat bort förorenad betong i tvättrännan som hörde till biltvätten.

Eftersom det redan vid saneringen var bostäder i våningarna över så har man sanerat utifrån den användningen. Nya byggnader och påbyggnaden bedöms inte påverkas.

Byggnadskonstruktion

Stomutredningarna (VBK 2013-05-30 och 2013-09-09) anger att de nya byggnaderna måste utformas så att lasten sprids jämnt över befintliga bärande enheter. Analysen

har skett för 2 nya våningsplan plus en indragen lättare vindsvåning utöver befintligt hus. Detta innebär att det blir 3 nya bjälklag. Ytterligare våningsplan har inte bedömts som rimligt ur ett statiskt perspektiv.

Utformningen av påbyggnaden är helt avgörande för hur kritiskt detta snitt är och det har ej studerats i detalj i detta skede. Det finns goda möjligheter att föra ned vertikala laster till underliggande väggar. Det är viktigt att lasten sprids jämnt över hela ytan så att alla befintliga bärande enheter utnyttjas. Eftersom väggarna är mycket slanka är det helt avgörande att landa centriskt på väggarna, vilket hänsyn måste tas till i utformningen av påbyggnaden och dess projektering.

Vid en lätt påbyggnad kan problem uppstå i form lyftande krafter vid stark vindpåverkan. Dessa lyftkrafter måste förankras nedåt i befintligt hus. Om utbredda stabiliserande enheter i form av väggar eller vindstag placeras på korrekt sätt i påbyggnaden så kan detta problem minimeras. Här bör layouten från de befintliga våningsplanen följas i så stor utsträckning som möjligt för att undvika åtgärder.

För länkbyggnaderna mellan lamellhusen anger stomutredningarna att tre beräkningspunkter bör kontrolleras: Påbyggnadens yttre fasadliv mot gatan (vilket ligger utanför befintlig källare), befintlig källarvägg och befintlig pelare i källare.

I den första beräkningspunkten ligger föreslagen byggnad utanför befintligt hus och en ny grundläggningsspunkt krävs.

I läget för den befintliga källarväggen är pålarna överutnyttjade vid påbyggnad och förstärkningsåtgärder krävs. Antingen så förstärks befintlig grundläggning eller så skapas nya grundläggningsspunkter längs med källarväggen för att minska lasten på befintliga pålar.

I den tredje punkten med en pelare i garaget så är pelarens bärförmåga acceptabel men pålningen är överutnyttjad vid påbyggnad. Här krävs kompletterande grundläggning och troligtvis en förstärkning av befintlig pelare för att kunna utnyttja den nya grundläggningen.

Mer detaljerade studier krävs för att definitivt bestämma erforderliga åtgärder och slutlig omfattning på dessa.

Brandsäkerhet

Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV Publiktion P83.

Utrymningen löses genom att ett så kallat TR2 trapphus byggs i flerbostadshuset. Ett TR2 trapphus är utformat så att det är tillräckligt för att säkerställa utrymningen från flerbostadshuset utan att räddningstjänsten är behjälplig på utsidan med extern utrymningsväg via räddningstjänsten maskinsteg dvs. TR2 trapphus får utgöra den enda utrymningsvägen från flerbostadshuset.

Luft

Mätningar av luftmiljön i centrala staden visar att det lokala miljö kvalitetsmålet för luft i nuläget överskrids men den planerade bebyggelsen bedöms endast medföra en marginell ökning av kvävedioxidhalterna på angränsande gator. Bostäderna i påbyggnaderna kommer få en bättre luftmiljö och miljöförvaltningen bedömer att det i dagsläget inte finns behov av en fördjupad utredning angående luftföroreningar. En förtätning i aktuellt läge bedöms som godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Buller

Nya bullerregler har införts 1 juni 2015. Den nya bullerförordningens riktvärden tillämpas i planarbetet.

Göteborgs stad har tagit fram en vägledning för trafikbuller i planeringen, som ska användas för samtliga detaljplaner. Vägledningen har sin utgångspunkt i gällande riktvärden för buller i förordningen (SFS 2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggande men också stadens lokala miljömål om att göteborgarna ska ha tillgång till goda ljudmiljöer ute och inne samt beslut om att barnperspektivet ska genomsyra stadsplaneringen. Den ska också ses som en indikator för om PBL:s krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa anses vara uppfylld.

Bullerförordningen anger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad. Bostäder mindre än 35m² får ordnas mot fasad där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 60 dBA. Den anger också att buller vid en uteplats inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Enligt framtagna bullerutredningar kommer det mest bullerutsatta tillkommande våningsplanet att få ekvivalenta ljudnivåer över 60dBA i fasad (57 – 63 dBA) mot Sten Sturegatan utan åtgärder.

Följande krav ställs på plankartan:

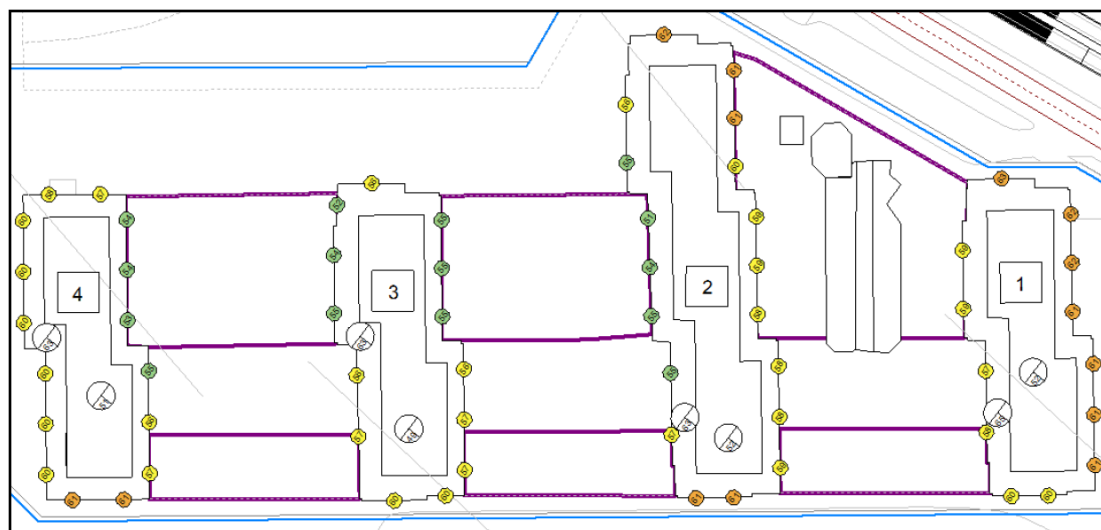
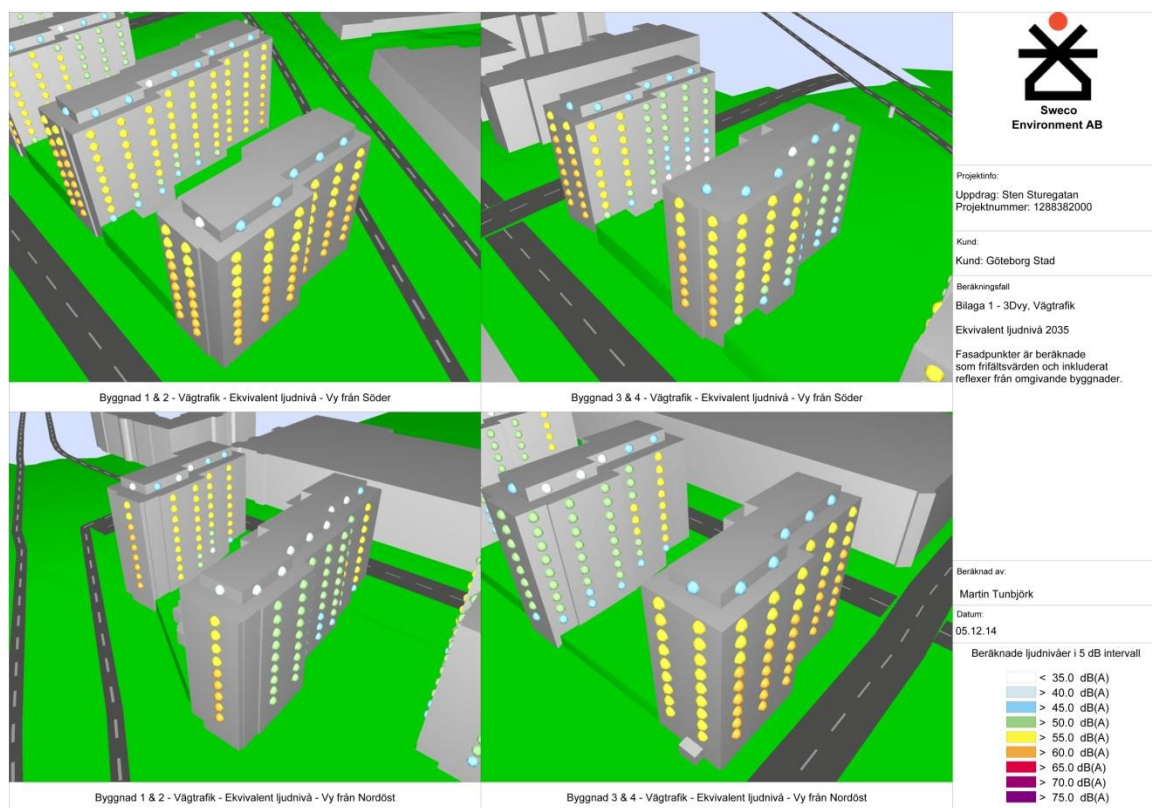
- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >55dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.
Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70dBA.
- För små bostäder med boarea max 35 m² gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60dBA.
Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70dBA.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.
- För bedömning av eventuella avvikelser se bilaga 2 *Buller PM* sidan 8, rubriken Ställningstagande.

Inför planbeskedet togs en utredning fram för att visa att det, genom särskilda åtgärder på balkongerna, går att uppföra bostäder med ljuddämpad uteplats som kompensationsåtgärd, *Akustikforum, rapport 4599 C-D, 2012-11-14 och rapport 4599-F, 2013-02-14*. I planarbetet har kompletterande bullerutredning tagits fram; *Sweco, rapport Trafikbullerutredning för väg- och spårvagnstrafik, 2015-02-06 rev 2016-02-15*.

Sammanfattning och förslag till åtgärder:

- Nya länkbbyggnader mot Sten Sturegatan skapar nya gårdsrum avskärmade från gatan.
- Bullerskärmar mot Sten Sturegatan och mot Skånegatan på 1,6 meter ger god utomhusljudmiljö.

- Ljuddämpad sida med högst 55 dBA uppnås genom indragna balkonger med ljudabsorbenter. I de fall det inte räcker föreslås ytterligare åtgärder som halvt till tre fjärdedels inglasning av balkongen.



Figur från bullerutredningen. Orange punkter markerad de delar av fasaden där särskilda åtgärder krävs. Utan åtgärder ligger de ekvivalenta bullernivåerna på mellan 61-63 dBA. Med hjälp av avskärmning och rumslig ljuddämpning kan ljudnivån sänkas med 1-8 dBA för de mest bullerutsatta bostäderna.



Figur 4. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark på innergårdar med 1,6 m avskärmning.

Kontorets ställningstaganden och förslag på åtgärder framgår av *Buller PM*, 2015-03-10, rev 2016-06-01.

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Solstudier

Den föreslagna bebyggelsen innebär att befintliga bostäder får fler timmar av skugga. De flesta bostäderna kommer att fortsatt få tillräckligt antal soltimmar utifrån rekommendationer från Boverket som anger att bostäder ska ha 5h sol per dag mellan 9 och 17. Påverkan bedöms vara marginell.

Enligt framtagna solstudier (Semrén och Månsson, 2015-12-04, rev 2016-11-09) påverkas följande lägenheter mest:

- En lägenhet på motsatt sida Sten Sturegatan förlorar i och med påbyggnaden 35 minuter direkt solljus.
- En lägenhet på motsatt sida Engelbrektsgatan förlorar 1 timme och 15 minuter direkt solljus.
- En lägenhet inom planområdet förlorar i och med påbyggnaden 1 timme och 25 minuter direkt solljus.



Solstudien visar den lägenhet inom planområdet som påverkas mest av planändringen.

Illustration Semrén och Månsson arkitekter.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Planområdet saknar grönområden idag och kompensationsåtgärder anses inte behövas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatorerna ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Befintliga fastighetsgränser påverkas inte av förslaget

Gemensamhetsanläggningar

Vid förändring av antal parkeringsplatser i befintlig gemensamhetsanläggning, Heden ga:32, kan gemensamhetsanläggningen behöva omprövas.

Gemensamhetsanläggning Heden ga:32 är sektionsindeldad och har som ändamål parkeringsgarage (sektion I), ramp (sektion II), inomkvartersgata och parkeringsplatser i markplan (sektion III). Andelstalen för utförande och drift har fördelats efter trafik- alstring mätt i antal parkeringsplatser och transporter till deläggande fastigheter. Detaljplanen kan medge förändringar i deläggande fastigheters parkeringsbehov och alstring av trafik och därmed kan gemensamhetsanläggning, Heden ga:32, behöva omprövas.

Fördröjningsmagasin för dagvatten som ska vara gemensamma för fastigheterna inom planområdet bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Berörda fastighetsägare/delägare ansöker om och bekostar eventuell omprövning av Heden ga:32 samt inrättande av gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2015

Granskning: 3 kvartalet 2016

Antagande: 4 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

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

Sammantaget bedöms bebyggelsen inom planområdet ha mycket goda boendekvaliteter. De höga ljudnivåerna från omgivande trafik kompenseras av lugn och grönska på gårdarna, av tillgång till mycket god kollektivtrafik, av mycket god närhet till dagligvaror, specialbutiker och service samt av rekreation inom gång- och cykelavstånd.

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Stadsbild

Fondbyggnaden vid Burgårdsplatsen är mest exponerad från både långt och kort håll. Förändringar i rumslighet längs Sten Sturegatan begränsas av att länkbyggnaderna endast är i 2 våningsplan och luftigheten mellan lamellhusen bevaras i kontrast mot de slutna kvarteren på motsatt sida gatan.

Solstudie

Den föreslagna bebyggelsen innebär att befintliga bostäder får fler timmar av skugga. Bostäderna har dock tillräckligt antal soltimmar utifrån rekommendationer från Boverket som anger 5h sol per dag mellan 9 och 17.

Buller

Planområdet, inklusive befintliga bostäder, är utsatt för buller från omgivande vägar och spårvagnstrafik. För att konstatera att ute- och inomhusmiljöer med acceptabla nivåer går att tillskapa för de föreslagna bostäderna har beräkningar och visualiseringar av framtida bullerförhållanden gjorts. Genom omsorg vid utformning av planlösningar, fasad och fönster samt att de boendes tillgång till gemensamma utemiljöer med goda

ljudförhållanden kan säkerställas att boende i området sammantaget får en god ljudmiljö.

Nollalternativet

Vid ett nollalternativ fortsätter detaljplanen (F3959) som anger åtta och nio våningar att gälla. Fasaderna är i behov av upprustning och förändringar kommer ske inom ramen för gällande detaljplan. Utan påbyggnation tillskapas inga nya bostäder vilket är ett övergripande och prioriterat mål för staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Göteborg behöver fler bostäder. För att ombyggnationen inte ska bidra till ökad segregering bör inte lägenheterna bli för dyra. Hyresnivån går inte att styra i detaljplan men mindre lägenheter och även fler kategoriboenden ger möjlighet till bra variation.

I nära anslutning till planområdet finns ett rikt utbud för rekreation, kommersiell och offentlig service.

Samspel

Platsen läge i staden innebär liv och rörelse runt om kvarteret. En upprustning av gårdarna ger de boende en egen utemiljö som kan utnyttjas som komplement till den rekreation som finns i närområdet.

Vardagsliv

En upprustning av lägenheterna, både interiört och exteriört, kommer påverka de boendes vardagsliv. Krav på tillgänglighet till bostäder, cykelparkeringar, soprum, tvättstuga och dylikt aktualiseras i och med ny detaljplan och bevakas i bygglov.

Identitet

Genom en varsam renovering kan den trivsel som de boende belyser förstärkas. Platsen beskrivs som en ö mellan de trafikintensiva gatorna och har en helt egen arkitektonisk identitet i staden. Även om de fyra husen inte är ritade av samma arkitekt så är den en tydlig enhetlighet inom kvarteret. Denna enhetlighet i detaljer och skala ska bevaras i framtiden.

Barnperspektivet

Barn och vuxna kommer att uppleva området som tryggare då mörka vrår byggs bort. Inne på gårdarna skapas avskilda rum för utevistelse och lek som blir mindre bullerstörda än dagens öppna gårdar.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger 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.

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

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

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett 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 2014-10-24. Följderna av planens genomförande ska dock

alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen. Till grund för den bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att området ligger centralt med väl utbyggd infrastruktur. De boende och verksamma i området bedöms ha att ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende än om bostäderna och verksamheterna placerats i ett mer externt läge. Det relativt sett mindre trafikarbetet leder till att de miljömål som är relaterade till utsläpp från trafik lättare kan uppfyllas. Samtidigt innebär planen trots allt en ökad täthet och därmed ett ökat trafikarbete i en miljö som redan är hårt belastad av buller och luftföroreningar från trafik. Denna ökning får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

En avstämning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Det kan konstateras att ett genomförande av detaljplanen berör följande miljömål;

Begränsad klimatpåverkan – Förtätning är ett effektivt sätt att utnyttja redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. Ett ökat antal transporter till och från planområdet påverkar miljömålet negativt men inte lika negativt som om bostäderna och arbetsplatserna planerades i ett mer perifert läge.

Frisk luft – ett genomförande av planförslaget innebär att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer i området, vilket innebär att antalet transporter ökar. Samtidigt ligger planområdet mycket centralt med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området har också tillgång till gång- och cykelvägar. Det finns alltså goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt och som då inte påverkar miljömålet negativt.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans – De hårdgjorda ytorna innebär ökade dagvattenflöden. Dagvattnet kommer dock tas om hand på ett bättre sätt än i nuläget.

God bebyggd miljö – Förändringarna inom kvarteret ska ske med hänsyn till befintliga värden och kvaliteter. Uppförande av nya, moderna bostäder och kontor innebär goda förutsättningar för inomhusmiljö och hållbara system för t ex avfall och energi. Viss förbättring kan även ske för befintliga bostäder och kontor i och med upprustning av fasader och ombyggnation som följer gällande lagstiftning. Byggnationen förutsätts bli giftfri.

Naturmiljö

Området utgörs av sedan länge av bebyggda och hårdgjorda ytor. Inom planområdet finns ingen särskilt värdefull naturmiljö.

Kulturmiljö

Området är inte utpekad i Göteborgs bevarandeprogram. Det innehåller dock tidstypisk arkitektur och ett kulturhistoriskt resonemang är en viktig del i arbetet med detaljplanen.

Påverkan på luft

Som i övriga centrala staden är området bullerutsatt och har dåliga luftförhållanden. Tillkommande bostäder kommer på en högre höjd där luftmiljön är bättre än vad den är närmare trafiken.

Påverkan på vatten

Detaljplanen ger förutsättningar för ett bättre omhändertagande av dagvatten. Idag leds dagvatten från kvarteret direkt ut till stadens ledningsnät utan fördröjning.

Ekonomiska konsekvenser

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden har inga utgifter för utbyggnad av allmänna va-ledningar men en kostnad för uppdimensionering av Hedens spillvattenpumpstation, vilken har uppskattats till ca 200 000 kr. Nämnden får eventuellt inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa.

Stadsdelsnämnden

Totala antalet tillkommande bostäder utgör grund för preliminär beräkning av det kommande behovet av välfärdstjänster som stadsdelsnämnden ska erbjuda, exempelvis bostäder med särskild service, hemtjänst, skola och förskola. I relation till den tillkommande befolkningens verkliga sammansättning utökas sedan nämndens budgetram för att möjliggöra utökad välfärdsservice. Exempelvis skulle en utbyggnad med 100 bostäder ge ett beräknat underlag för en förskoleavdelning vars driftsbudget utgår från stadsdelsnämndens budgetram. Lokalisering och byggande av lokaler för utökad verksamhet genomförs i en annan process, stadsdelen får ingen direkt investeringskostnad men är beställare av uppdraget ny skola, förskola osv samt betalar hyra för de färdiga lokalerna.

Fastighetsnämnden, trafiknämnden och park- och naturnämnden

Övriga nämnder får inga kostnader eller inkomster för genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna/fastighetsägarna

Fastighetsägarna får utgifter för alla åtgärder inom kvartersmark inklusive kostnader för lantmåteriförrättning samt eventuellt anläggningsavgift enligt gällande va-taxa om serviser eller vattenmätare behöver uppdimensioneras.

Fastighetsägarna får hyresintäkter för hyresrättslägenheterna och verksamhetslokaler-na.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

För Stadsbyggnadskontoret

Viveca Risberg
Tf. Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Hillevi Kittel
Planarkitekt
Ramböll

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Fredrik Olsson
Exploateringsingenjör