

Detaljplan för bostäder vid Viktor Rydbergsgatan

Normalt planförfarande



**Granskningshandling
Februari 2021**

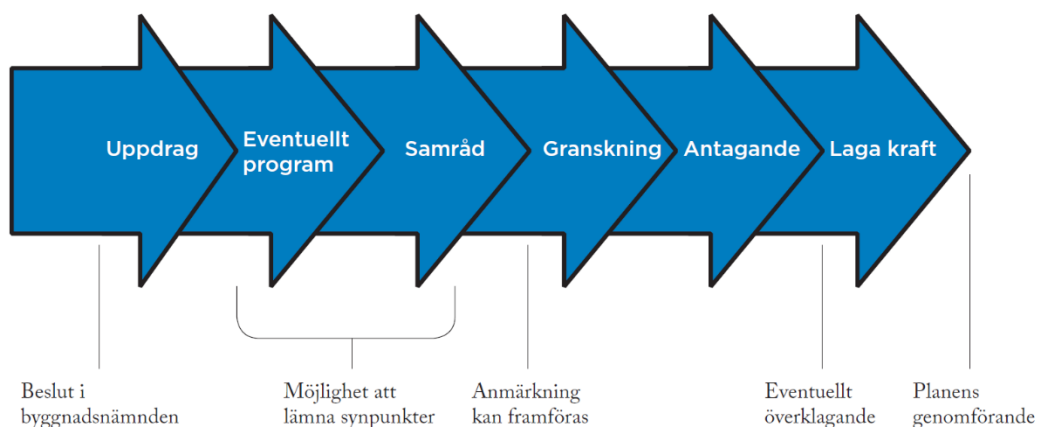


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2013-12-17

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Granskningstid: 24 februari – 23 mars 2021

Information om planförslaget lämnas av:

Veronika Jönebratt, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 05

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Charlotta Lambert, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 43



Granskningshandling

Datum: BN 2021-02-09

Aktbeteckning: 2 -5568

Diarienummer SBK: 0349/13

Handläggare SBK, Veronika Jönebratt

tel: 031-368 19 05

veronika.jonebratt@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5427/13

Handläggare FK, Charlotta Lambert

Tel: 031-368 11 43

charlotta.lambert@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Viktor Rydbergsgatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt förfarande enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Trafikbulerutredning, Cedås akustik AB, 2020-08-25 rev 2020-12-02
- Stomljud och vibrationer från spårvagn, Ensucon, 2020-05-23
- Dagvattenutredning, Sigma, 2015-05-05, reviderad 2017-05-02 och 2020-09-24
- PM Utlåtande om markmiljö, Sweco environment AB, 2020-05-29
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2015-04-22
- VSC-analys, Kanozi Arkitekter, 2020-11-30

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala aspekter</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	10
<i>Risk och störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Friytor</i>	15
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	17
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	20
<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 och barnperspektiv</i>	21
<i>Miljökonsekvenser</i>	22
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	25
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att medge ett nytt bostadshus för studenter med möjlighet till lokal i bottenvåningen. Byggnaden ska placeras inom fastigheten Johanneberg 24:1.

Inom planområdet ligger idag studenthemmet Viktor Rydberg. Där ny byggnad föreslås ligger en gräs-, busk- och trädbevuxen kulle, bitvis med berg i dagen.

Planområdet ligger i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg och ny byggnad ska anpassas i höjd, volym och material till befintlig bebyggelse.



Befintlig bebyggelse och del av Johannbergsparken.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en ny byggnad med ett källarplan i suterräng, sex våningsplan och vind. Respektive plan har en BTA om 550 m². I föreliggande bebyggelseförslag (Kanozi Arkitekter, 2020-10-28) illustreras totalt 78 lägenheter på de sex våningsplanen. I källarplanet medges utöver bostadsytor, såsom förråd och cykelparkering, även lokal för centrumändamål.

Inga förändringar föreslås för befintlig byggnad inom fastigheten. Däremot kommer angöring till befintlig och ny byggnad samordnas via en ny infart från Viktor Rydbergsgatan något längre söderut än befintlig.

Överväganden och konsekvenser

Kompletteringsbebyggelse är prioriterad i staden innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. Planförslaget utgörs av kompletteringsbebyggelse i närheten av befintlig kollektivtrafik och service.

En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar men innebär samtidigt höga krav på fri- och rekreationsytor samt att befintlig bebyggelse påverkas. Del av grönytan inom fastigheten Johanneberg 24:1 tas i anspråk för ny bebyggelse. Det

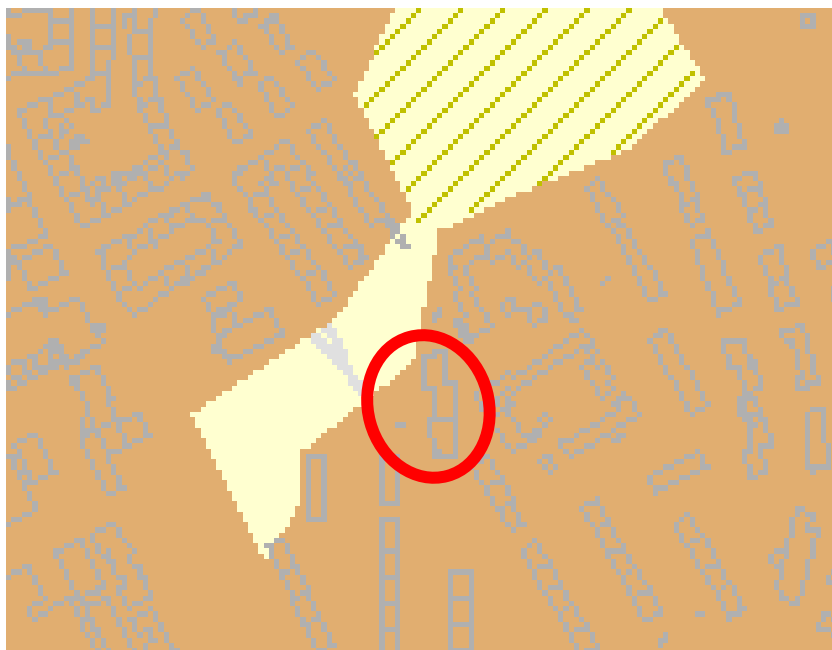
medför att de befintliga lägenheterna inom fastigheten får mindre yta för utevistelse, att den nya byggnaden hamnar i blickfånget från den befintliga byggnaden samt att skuggförhållandena påverkas. Vistelseyta utomhus för både befintliga och tillkommande boende kan ordnas inom fastigheten. Det finns även tillgång till offentliga parker i närområdet. Planen innebär en högre belastning på dessa parker.

Planförslaget motiveras av den brist på studentbostäder som råder i Göteborg. Behovet av studentbostäder i staden är större än tillgången och kommunfullmäktige har därför beslutat att byggandet av studentbostäder måste öka.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning är den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen 2009-02-26, anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* inom planområdet, se utdrag ur ÖP-kartan nedan. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning samt innebära en komplettering inom befintlig bebyggelse.



Planområdet markerat på gällande översiktsplan. Brun yta innebär Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att medge ett nytt bostadshus för studenter med möjlighet till lokal i bottenvåningen. Byggnaden ska placeras inom fastigheten Johanneberg 24:1.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget på den östra sidan av Viktor Rydbergsgatan, strax söder om Wijkandersgatan i närheten av Johannebergskyrkan, cirka 1 kilometer från Götaplatsten och Korsvägen samt 200 meter från Chalmers.

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar och berör fastigheten Johanneberg 24:1 som ägs av kommunen. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) har tomträtt på Johanneberg 24:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg anger inom planområdet *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor - Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd*. Förslaget bedöms överensstämma med Översiktsplanen.

För den aktuella fastigheten gäller tre detaljplaner:

- FIIac 2109 Stadsplan för delar av stadsdelarna Johanneberg, Krokslätt och Lorensberg, laga kraft 1936, anger *allmänt ändamål*.
- FIIac 3867 Detaljplan för studenthem Viktor Rydberg vid Viktor Rydbergsgatan, laga kraft 1990, anger *bostäder*. Detaljplanen upphävs i sin helhet.
- FIIaa 4425 Ändring av detaljplaner för spårvägstunnel mellan Chalmers tekniska högskola och Carlanderska sjukhuset, laga kraft 1999, anger att *marken ska vara tillgänglig för allmän tunnel för spårtrafik* samt att *marken ska vara tillgänglig för arbetstunnel*.

Genomförandetiderna för dessa planer har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet lutar mot nordväst, nivåskillnaden mellan den södra och norra delen är cirka 6 meter. I områdets västra del, längs med Viktor Rydbergsgatan, finns det ett par mindre kullar.

I området, längs med Viktor Rydbergsgatan, där ny byggnad föreslås, utgörs marken av berg i dagen samt tunt jordtäckte på berg med gräsytor, buskar och träd.

Planområdet ligger i anslutning till grönstråket mellan Wijkandersplatsen och Renströmsparken, med Högåsberget och Näckrosdammen. Både Wijkandersplatsen och Renströmsparken är utpekade som delvis lämpliga miljöer för mindre hackspett enligt Inventering av biotoper för mindre hackspett kring Guldhedsdalen, Naturcentrum 2012-01-23. Johannebergsparken, direkt norr om planområdet, är dock inte utpekad för varken häckning eller födosök.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planområdet ingår i ett område definierat som riksintresse för kulturmiljövården (O2:1-5) och som är inkluderat i ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – ett program för bevarande” och ligger i gränslandet mellan nedre och övre Johanneberg med sinsemellan helt olika karaktärer.

Nedre Johanneberg är uppfört i 20-talsklassicism. Materialen är främst natursten och rött tegel och strukturen består av storgårdskvarter med byggnadskropparna längs gatan. Johannebergsskolan, direkt öster om planområdet, hör gestaltungs-mässigt till nedre Johanneberg. Övre Johanneberg är Göteborgs mest utpräglade område i funktionalistisk stil. Byggnaderna har fasader i ljus puts och är indragna från gatan, vinklade och ligger i landskapet med grönområden runt omkring.

Mellan nedre och övre Johanneberg finns en öppen parkyta som ett sammanhängande grönstråk. Stråket markerar en tydlig gräns mellan de till karaktär två helt olika stadsdelarna.

Flera byggnader i direkt anslutning till grönstråket tillhör stilmässigt varken övre eller nedre Johanneberg, utan är solitära i sina arkitektoniska uttryck. Här ligger bland annat Johannebergskyrkan, studentbostadskomplexet Rotary och Vattentornet. Kyrkan i handslaget gult tegel har drag av både tjugotalsklassicism och funktionalism.

Befintligt bostadshus inom planområdet, studenthemmet Viktor Rydberg, är ett 4-vånings tegelhus från 1950-talet med tillbyggnad från 1992. Huset har en karaktär som

både anknyter till nedre och övre Johanneberg. Studenthemmets fria läge i terrängen, byggnadskropparnas placering i relation till gatan och dess förskjutning sinsemellan samt dess fasader i rött tegel utgör viktiga karaktärsdrag.



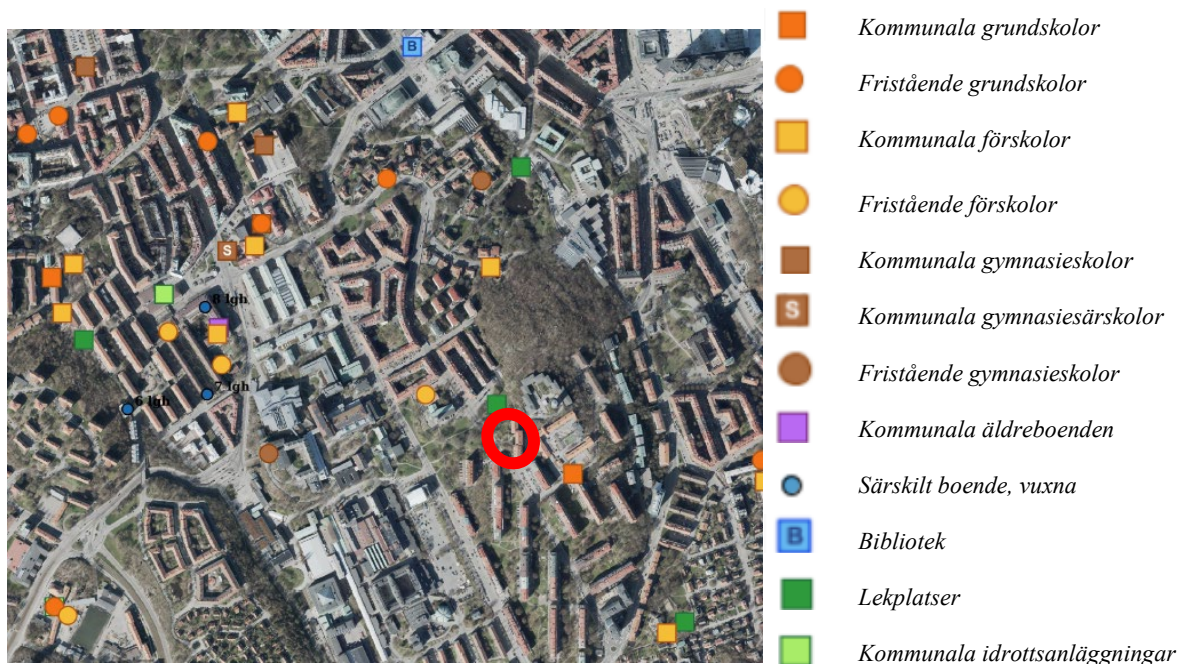
Befintlig bebyggelse inom planområdet, studenthemmet Viktor Rydberg.

Sociala aspekter

Bebyggelsen i närområdet utgörs övervägande av lägenheter i flerbostadshus, många i form av studentbostäder.

Planområdet används idag främst av studenter. Utomhusmiljön utgör en rekreativ plats. De angränsande parkerna är flitigt använda sociala mötesplatser för både studenter och andra närboende i alla åldrar.

Det finns gott om samhällsservice i planområdets närhet.



Samhällsservice i planområdets närhet. Planområdet markerat med röd cirkel.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet nås med bil från Viktor Rydbergsgatan och Richertsgatan. Parkering finns längs Wijkandersgatan. Under det befintliga studentboendet inom planområdet finns garage med parkeringsplatser. Det finns gott om gång- och cykelvägar och trottoarer till området.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är busshållplatsen *Spaldingsgatan* belägen på Viktor Rydbergsgatan ungefär 50 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

I närområdet ligger Johannebergsskolan och Chalmers tekniska högskola. Det finns även flera servicebutiker, restauranger och mataffärer i denna del av Johanneberg.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till allmänt vatten- och avloppsnät i Viktor Rydbergsgatan. Dagvatten från planområdet avleds via allmänt ledningsnät för kombinerat avlopp (dag- och spillvatten).

Fjärrvärme, el och tele

Planområdet är sedan tidigare försörjt av fjärrvärme, el och tele.

Risk och störningar

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid till området är normalt under 10 minuter. Brandvattenförsörjningen är i området tillgodosedd enligt konventionellt system.

Buller och vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller, framför allt från Viktor Rydbergsgatan där skyltad hastighet är 50 km/h. En trafikbullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (Cedås Akustik AB. 2020- 08-25 rev 2020-12-02). Utredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och gemensam uteplats på innergården från trafik med trafikmängder för prognosår 2040.

Beräknade värden jämförs mot gällande förordning för om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Förordning (2015:216) med ändringar tom SFS 2017:359). Förordningen anger att ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA. För en bostad om högst 35 m² gäller istället ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad inte bör överskrida 65 dBA. Om dessa ljudnivåer ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas en fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

En redovisning av slutsatserna i trafikbullerutredningen presenteras under *Detaljplanens innebörd*.

Det har även genomförts en utredning av stomljud och vibrationer från spårvagnstrafik i Chalmerstunneln till bostäder i den planerade byggnaden (Ensucon, 2020-05-23). Uppmätta vibrationsnivåer påvisar inte någon risk för stomljud eller komfortvibrationer som överskrider gällande riktvärden i planerade bostäder.

Luftkvalitet

Halterna för olika luftföroreningar ligger inom de tillåtna gränsvärdena och risken för överskridande av miljökvalitetsnormer bedöms marginell. En separat luftmiljöutredning har inte bedömts krävas.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att det tillskapas en byggrätt som möjliggör uppförande av byggnad med lokal i bottenvåning och studentbostäder i de övriga våningsplanen. Planen innefattar även befintlig byggnad inom fastigheten Johanneberg 24:1.

Resterande delar av planområdet används i huvudsak som ytor för utevistelse samt angöring och parkering för rörelsehindrade.

Exploateringsavtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS).



Befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

Hela planområdet utgörs av kvartersmark med användningarna bostäder, **B**. I botten-våningen i den tillkommande byggrätten möjliggörs även centrumändamål, **C1**. Ett förslag till utformning av byggnaden har tagits fram av Kanozi arkitekter (2020-10-28). Föreslagen byggnad består av sex våningsplan och ett källarplan i suterräng om cirka 550 m² BTA vardera samt en vind. I förslaget illustreras totalt 78 lägenheter på de sex våningsplanen.



*Föreslagen planlösning.
Illustrerat trapphus vetter
mot innergården.*

Den tillkommande byggnaden begränsas av en byggnadshöjd på 89,0 meter samt en nockhöjd på +92,5 meter. Höjderna är avvägda mot befintlig byggnad inom fastigheten vars tillåtna byggnadshöjd varierar mellan 82,1, 86,1 och 86,3 meter. Den tillkommande byggnaden ska utformas med fasadmateriäl tegel samt sadeltak med en taklutning om 20-30 grader. Mot innergården tillåts takkupor för trapphus och teknisk anläggning till en största sammanlagd andel om 50 % av längden på fasaden mot innergården på den tillkommande byggnaden. Genom utformningsbestämmelser knyter byggnaden an till omgivningen vad gäller form och material.



*Utsnitt illustration
(Kanozi, 2020-12-02).*

Placeringen av byggnaden utefter Viktor Rydbergsgatan följer bebyggelsemönstret i nedre Johanneberg. Placeringen bidrar till en trygg och aktiv gata och möjliggör en stor och sammanhängande gårdssida. På innergården möjliggörs komplementbyggnader och skärmtak. Yta finns även för att åstadkomma en gemensam uteplats.

Inga förändringar föreslås för befintlig byggnad inom planområdet. Regleringarna av den är utformade utifrån dess nuvarande utseende.

Dagsljus

En dagsljusstudie (VSC-analys, Kanozi Arkitekter, 2020-11-30) har genomförts för att utreda om den nya och befintliga bebyggelsen har förutsättning att klara gällande dagsljuskrav enligt Boverkets byggregler (BBR). Kravet är definierat som dagsljusfaktor 1,0 och är ett värde på hur mycket direkt solljus som kommer in i ett rum.

VSC-analysen anger hur mycket dagsljus som träffar fasaden och är en indikation på om dagsljuskrav uppfylls. Utöver hur mycket dagsljus som når fasaden avgörs dagsljusfaktorn av andel och placering av glas i fasaden samt rummets djup.

Analysen visar att dagsljuset som når den tillkommande byggnaden är tillräckligt för att dagsljusfaktor 1,0 ska uppfyllas. Fasaden uppfyller VSC > 25 % (god dagsljusstillgång) på samtliga fasaddelar förutom en del i söder som får VSC = 15-25 % (inringat område i figur nedan). På fasaden ovan delen med VSC = 15-25 % bör balkonger och utskjutande byggnadsdelar undvikas för att dagsljuskravet ska uppfyllas.



Dagsljuset på den befintliga byggnaden inom planområdet påverkas av den tillkommande bebyggelsen. Delar av byggnadens fasader får ett försämrat VSC-värde. Dels ökar andelen av fasaden som har VSC = 15-25 % (orange ytor i figurer nedan) och dels uppkommer en yta med VSC < 15 % (inringad röd yta på fasad 3 nedan).

Fönster på fasad 2 tillhör kommunikationsytor (trapphus) som inte har något krav på dagsljus. Fasad 4 utgörs av inglasade balkonger vilket även innan utbyggnad av detaljplanen medför begränsad tillgång till dagsljus. Rummen som ligger innanför har däremot även tillgång till fasad 5, vilket gör att dessa rum får god tillgång till dagsljus.

Utifrån andel och placeringen av glas i fasaderna 1 och 3 samt rummets djup vid dessa fasader bedöms endast enstaka rum få ett dagsljusvärde som underskrider dagsljusfaktorn 1,0.



Trafik och parkering

Angöring till befintlig och ny byggnad samordnas via en ny infart från Viktor Rydbergsgatan något längre söderut än befintlig infart. Leveranser och lastning till lokal i bottenplan kommer ske från Viktor Rydbergsgatan. Utifrån storleken på ytan som lokal möjliggörs inom är det sannolikt att det blir ett relativt litet antal transporter.

Parkering / cykelparkering

Riktlinjer för mobilitet och parkering anges i *Anvisningar till riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad* (2019-04-17). Planområdet ligger inom zon A där parkeringstalet för kategoriboenden ska sättas till nära noll. Det innebär för studentbostäder 0,05 parkeringsplatser för bil per bostad, totalt för boende och besökande.

Parkeringstalet för bil medför med de illustrerade 78 lägenheterna ett behov om 3,9 parkeringsplatser. Dessa platser finns tillgodosedda inom befintlig bebyggelse inom planområdet samt inom planområdets direkta närhet där Stiftelsen Göteborgs studentbostäder (SGS) har studentbostäder.

I riktlinjerna anges att det för flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsfördelning krävs minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Cykelplatserna för besökare eller tillfällig användning av boende ska placeras i nära anslutning till husets entréer. Vid känd lägenhetsfördelning med övervägande del små lägenheter sänks parkeringstalet utifrån förväntat antal boende per lägenhet. Detta blir särskilt relevant vid olika former av kategoriboenden exempelvis studentbostäder.

Förväntat antal boende i den tillkommande byggnaden är 90 personer. Ett tillskapande av 90 cykelplatser är möjligt i byggnadens källare.

Riktlinjerna ger ingen anvisning om hur cykelplatser för besökare kan anpassas till känd lägenhetsfördelning. Eftersom det är ett färre antal boende per lägenhet i de planerade lägenheterna än vid genomsnittlig lägenhetsfördelning görs bedömningen att antalet cykelplatser för besökare kan reduceras procentuellt motsvarande förhållandet mellan antal boende per lägenhet i tillkommande byggnad och antal boende i flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsfördelning (1,15/1,8). Det medför ett behov om cirka 0,3 cykelplatser per lägenhet. Med de 78 illustrerade lägenheterna innebär det

cirka 23 cykelplatser. Om det skulle uppstå ett behov är det möjligt att tillskapa fler cykelplatser på innergården.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik till Göteborgs centrala delar är fortsatt god.

Studentlägenheterna ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- och orienteringsnedsättning.

Den tillkommande byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att entréer ligger i marknivå och att samtliga lägenheter kommer vara nåbara med hiss. Tillgängligheten till Johannebergsparken säkerställs med korsande gångbanor.

Friytor

På innergården mellan tillkommande och befintlig bebyggelse möjliggörs ett anläggande av en gemensam uteplats. Angränsande och i närheten av planområdet finns flera parker.

Solljus har studerats för att se hur bebyggelsen skuggar innergården och Johannebergsparken i norr. Nedan presenteras skuggningen vid höst- och vårdagjämning samt sommarsolstånd.

I Johannebergsparken påverkar den tillkommande bebyggelsen solförhållandena i huvudsak runt 12-tiden vid höst- och vårdagjämning. I övrigt påverkas parken endast marginellt. Tillkommande bebyggelse medför att innergården får minskad tillgång till sol.

Höst- och vårdagjämning



Kl 09:00



Kl 12:00



Kl 15:00

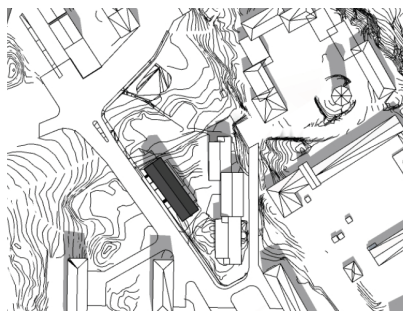


Kl 18:00

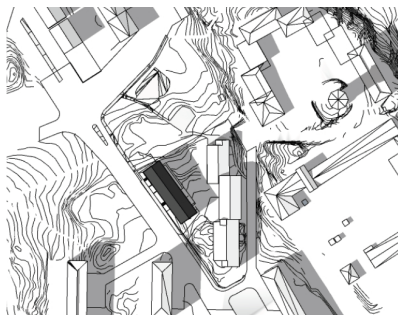
Sommarsolstånd



Kl 09:00



Kl 12:00



Kl 15:00



Kl 18:00

Naturmiljö

Inom planområdet minskar yta för växtlighet. Området som tas i anspråk för byggnad utgörs till viss del av växtlighet och till viss del av berg i dagen. Den tillkommande bebyggelsen kan ha viss negativ påverkan på rotsystem för befintliga träd i Johannebergsparken.

Allmänhetens tillgång till naturen i omgivningarna kommer även fortsättningsvis finnas kvar.

Sociala aspekter

Planen medför fler studentbostäder i ett område där det redan finns ett stort antal bostäder av denna typ. Bebyggelseförslag som planen baseras på innehåller både enrumslägenheter och trerumsbostäder, vilket ökar möjligheten för studenter med olika livssituation att bosätta sig.

Närheten till stadens lärosäten, innerstadens serviceutbud och infrastruktur gör de nya studentbostäderna attraktiva och möjliggör en social och hållbar livsstil.

Tillgången till Johannebergsparken och andra grönområden i planområdets närhet ger möjlighet för rekreation och blir möjliga mötesplatser för både befintliga och nya invånare.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram enligt Kretslopp och Vattens fördröjnings samt Miljöförvaltningens reningskrav. Förslaget avser anläggning av

flera upphöjda och nedsänkta växtbäddar inom planområdet. Växtbäddar har beroende på valda växter och kornstorlekar mycket goda fördröjnings- och reningsegenskaper.

Ur skyfallsperspektiv förväntas inte exploatering förvärra situationen om höjdsättningen följer de redovisade principerna för nybyggnation dvs t ex inga instängda områden på kvartersmarken skapas. Framkomligheten för allmänheten och räddningstjänsten bedöms inte påverkas negativt i samband med den planerade exploateringen vid Viktor Rydbergsgatan.

Befintlig privat kombinerad ledning som idag leder där ny byggnad föreslås kommer att behöva flyttas i samband med byggnation.

Vatten och avlopp

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

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

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

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme.

El och tele

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

Avfall

De boende i den tillkommande byggnaden kommer använda den befintliga byggnadens soputrymme.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En tidig kartering av geotekniken har gjorts. Marken bedöms utgöras av fastmark i form av ytligt liggande berg med litet eller inget jordtäckte. Marken är klassad som normalriskområde för radon. Den översiktliga stabilitetsutredningen anger att det aktuella området utgörs av fastmark utan förutsättningar för skred och det bedöms inte förekomma någon erosionsproblematik.

Markmiljö

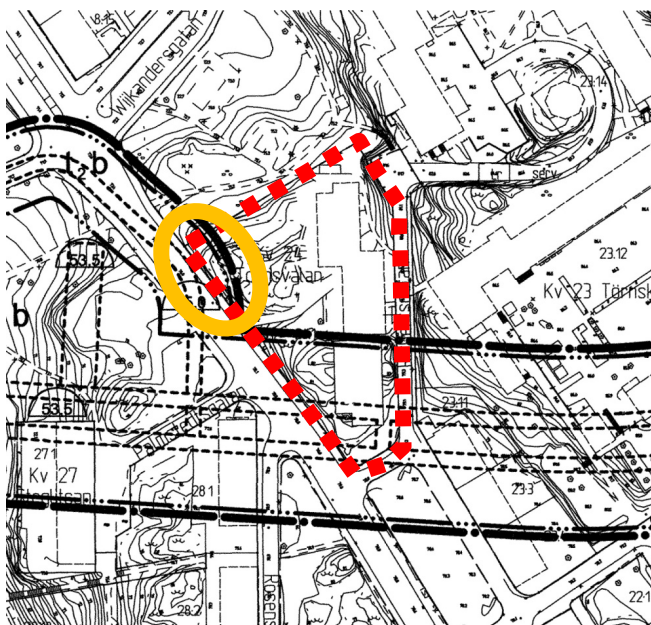
Ett utlåtande avseende risk för påverkan från en före detta kemtvätten sydväst om planområdet har tagits fram (Sweco, 2020-05-29). Underlaget till utlåtandet har bland

annat bestått av översiktliga miljötekniska markundersökningar. Källtermen, dvs föroreningsituationen, bedöms som begränsad. Detta ihop med att förutsättningarna för spridning utifrån geologiska förutsättningar, topografiska förhållanden och grundvattenförhållanden är mycket begränsade, gör att sannolikheten för påverkan från den före detta kemptvätten på planområdet är mycket låg.

Tunnel

Spårvägstunneln mellan Chalmers tekniska högskola och Carlanderska sjukhuset går under den sydligaste delen av planområdet. Planbestämmelser om att marken ska vara tillgänglig för allmän tunnel för spårtrafik samt att tunnel ska tätas så att inte grundvattensänkning skadar mark och byggnader lyfts från gällande detaljplan till den nya detaljplanen i den södra delen av planområdet. En bestämmelse anger att schaktning, sprängning, borrar eller andra ingrepp i undergrunden inte får utföras som kan skada befintlig tunnel och dess installationer.

Delar av detaljplanen för arbetstunnel som aldrig byggts till Chalmerstunneln upphävs i och med planförslaget.



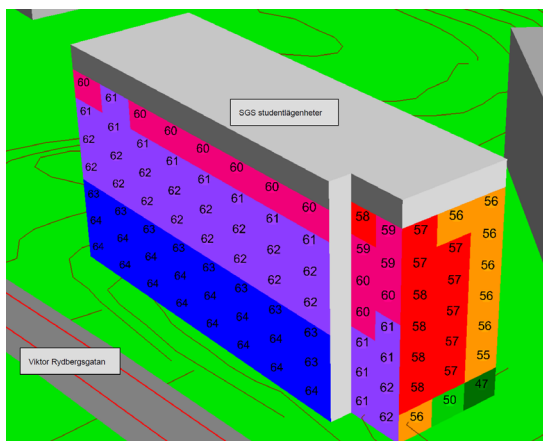
Utdrag ur gällande ändring av detaljplaner för spårvägstunneln (FIIaa 4425). Det rödmarkerade området visar det nya planområdet och den gula cirkeln markerar område som i gällande detaljplan anges som mark tillgänglig för arbetstunnel, vilket upphävs i och med den nya detaljplanen.

Arkeologi

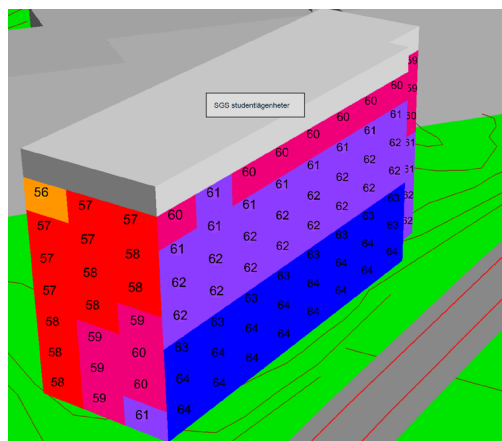
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Buller

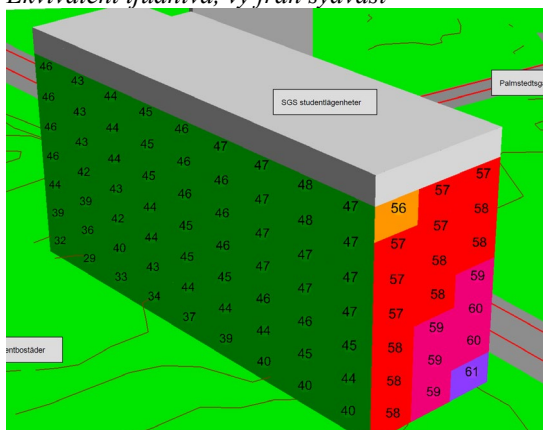
Trafikbullerutredningen visar att ljudnivån vid fasad för prognosår 2040 underskrider 65 dBA mot Viktor Rydbergsgatan vilket möjliggör enkelsidiga lägenheter på högst 35 kvm. Föreslagen planlösning under rubriken Bebyggelse illustrerar i huvudsak lägenheter som underskrider 35 kvm. På respektive våningsplan illustreras två större lägenheter. Dessa illustreras med mer än hälften av sina rum mot innergården, vilken utgör en så kallad ljuddämpad sida (ekvivalent ljudnivå 55 dBA, maximal ljudnivå 70 dBA). Det gör att dessa lägenheter uppfyller angivna värden i förordningen.



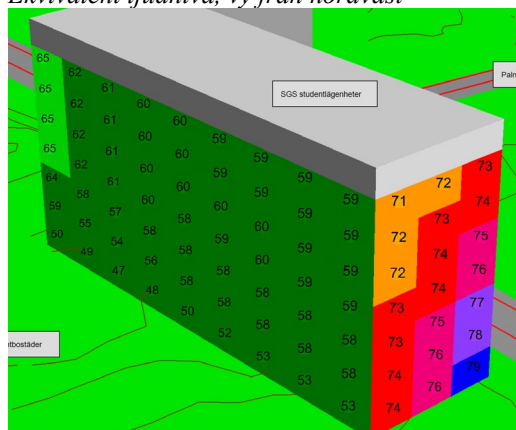
Ekvivalent ljudnivå, vy från sydväst



Ekvivalent ljudnivå, vy från nordväst



Ekvivalent ljudnivå, mot innergården



Maximal ljudnivå, mot innergården

Utredningen redogör även för ljudspridning till innergården som visar att det finns ett område som underskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Inom det området går det således att tillskapa en gemensam uteplats som uppfyller angivna värden i förordningen.



Ekvivalent ljudnivå för innergården. Grön yta underskrider 50 dBA.



Maximal ljudnivå för innergården. Grön yta underskrider 70 dBA.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Park- och naturförvaltningen och Trafikkontoret. Det planeras för förstärkningsåtgärder i angränsande grönområden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet, inlösen av allmän plats är således inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning är nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

Servitut

Befintligt servitut för spårvägstunnel inom planområdet bedöms inte påverkas.

Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt inom området. Det finns inte och kommer inte heller att anläggas några allmänna ledningar inom området.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet som berör exploateringen.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder innehar tomrättsavtal på fastigheten Johanneberg 24:1.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs

samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder innan detaljplanen antas och tillägg till befintligt tomrättsavtal kommer tecknas på grund av den ökade bygggrätten.

Tidplan

Samråd: 2-3 kvartalet 2017

Granskning: 1 kvartalet 2021

Antagande: 3 kvartalet 2021

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2022

Färdigställande: 4 kvartalet 2023

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

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande planer fortsätter gälla och därmed att det inte blir något tillskott av studentbostäder inom planområdet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Dialog har skett med representanter från kommunen och verksamma i närområdet i form av en workshop med inriktning på sociala konsekvenser och barnperspektivet. Målet är en socialt hållbar stad, för alla. Det framkom bland annat hur viktigt det gröna stråket mellan Wijkandersplatsen och Näckrosdammen är samt hur många som faktiskt använder angränsande park varje dag. Planen gör inget intrång i Johannebergsparken, men ett genomförande av detaljplanen innebär sannolikt att Johannebergsparken får en ökad belastning. En ökad belastning skulle kunna få negativ effekt på parken så att den blir mindre attraktiv för de barn och vuxna som idag använder parken.

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg, vilket motiverar planläggningen trots att det redan finns ett stort antal bostäder av denna typ i närområdet. Det stora antalet

bostäder som riktar sig till andra än studenter i närområdet samt de planerade trerumsbostäderna gör att det ändå blir en spridning i åldrar och sysselsättning i befolkningen.

Sammanhållen stad

Johannebergsparken norr om planområdet är en del av ett grönt stråk som är viktigt för hela Johanneberg, Lorensberg och till viss del även Vasastaden. Därför är det viktigt att detta stråk bevaras.

Fler studentbostäder är positivt för hela staden men risk finns att koncentrationen av antalet studentlägenheter i Johanneberg gör att det blir en mindre blandning av boende med olika livssituation.

Samspel

Parkområdena i planområdets närhet används flitigt av invånare i närområdet. Fler boende i området innebär att fler behöver samnyttja parkerna. Parkerna har en viktig funktion som mötesplatser.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet med fler bostäder nära service och utbildning. Det finns väl utbyggd infrastruktur för att åstadkomma hållbara resor för de nya invånarna.

Identitet

Studenthemmet Viktor Rydberg är ett mycket populärt boende sedan 50-talet och närområdet är utpräglat studentområde med mycket liv ute i det offentliga rummet. Den nya bebyggelsen gör att fler studenter kan ta del av den historiska miljön och det befintliga sammanhanget i Johanneberg.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen innebär boende i ett område med goda förutsättningar för fysisk aktivitet och vardagsmotion. Med bebyggelse längs med Viktor Rydbergsgatan skapas en innergård som får goda förutsättningar för ljud- och luftmiljö.

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.

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 avstämmd med länsstyrelsen 2015-11-20. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Efter att behovsbedömningen genomförts har planområdet minskat från att även innefatta fastigheten Johanneberg 707:11 till att endast omfattar fastigheten Johanneberg 24:1. Minskningen av planområdet innebär att ingen parkmark tas i anspråk och att den negativa miljöpåverkan blir mindre än vad som bedömdes vid behovsbedömningens genomförande.

Miljömål

Planen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå nationella och Göteborgs stads miljömål. Till grund för den bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att området ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. De boende i

området bedöms ha ett litet behov av transporter. Om studentlägenheterna istället skulle placeras i ett mer externt läge skulle de bli mer beroende av transporter med kollektivtrafik eller egen bil. Samtidigt innebär planen en ökad täthet och därmed ett potentiellt högre trafikbelastning i en miljö som redan är bullerutsatt. Den ökning som bebyggelsen skapar antas bli 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 och bara naturlig försurning - Planförslaget innebär en marginell ökning av trafiken men att förtäta i centrala lägen på ianspråktagen mark är ett effektivt sätt att utnyttja området. För staden som helhet är förtätning i kollektivtrafiknära lägen positivt för målet att begränsa klimatpåverkan. Lokalt innebär förslaget att de hårdgjorda ytorna ökar och växtlighet minskar. De positiva effekterna bedöms överväga de negativa.

Frisk luft - Förtätningen kommer att innebära en viss ökad belastning på luftmiljön i och med ett ökat antal trafikrörelser. God tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar väger dock upp och målet påverkas endast marginellt.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans – Den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen möjliggör ett lokalt omhändertagande av dagvatten som förbättrar fördröjningen och reningen. Det innebär positiva effekter på miljömålet.

God bebyggd miljö – Planerad bebyggelse införlivas i kulturmiljön och bidrar med bostäder i ett mycket attraktivt läge. God bebyggd miljö säkerställs genom planbestämmelser och de avvägningar som gjorts gällande bostädernas lämplighet och konsekvenser för närområdet.

Ett rikt växt och djurliv – Fler bostäder innebär ett högre tryck på de grönområden som finns kvar i staden. Även om planområdet inte har utpekade natur- eller djurvärden kan de naturvärden som finns i Johannebergsparken få viss påverkan.

Naturmiljö

Inom planområdet finns det inga utpekade naturvärden. Den nya bebyggelsen medför dock sprängningsarbeten och att vegetation avverkas.

Planområdet omfattar endast fastigheten Johanneberg 24:1 och har därmed ingen direkt påverkan på angränsande park. Exploateringen skulle kunna innebära viss påverkan på befintlig växtlighet i Johannebergsparken, genom exempelvis skuggning eller att rotsystem skadas. Allmänhetens tillgång till naturen i omgivningarna kommer även fortsättningsvis finnas kvar.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i ett område definierat som riksintresse för kulturmiljövården (O2:1-5) och som är inkluderat i ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – ett program för bevarande”. Den föreslagna bebyggelsen är anpassad till det sammanhang som området befinner sig i. Lämpliga höjder och utformning har studerats i planarbetet.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en marginell påverkan på luftmiljön eftersom de boende studenterna kan förväntas använda bil i begränsad omfattning samt att den möjliga verksamheten endast innebära ett mindre antal transporter. Området är beläget intill god kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelvägstråk.

Det finns ingen risk att gällande riktvärden för luftkvalitet överskrids.

Påverkan på vatten

Positiv påverkan då dagvattnet kommer att tas om hand på ett bättre sätt än idag.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för utbyggnad av servis då den befintliga servisen inte har tillräcklig kapacitet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får ökade intäkter i form av ändrad tomträttsavgäld för fastigheten Johanneberg 24:1 samt kostnader för förstärkningsåtgärder i angränsande grönområden.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av VA-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören får utgifter för kostnader för planläggning, eventuell marksanering, bygglov och anslutningsavgifter.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Veronika Jönebratt
Planhandläggare
Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Charlotta Lambert
Exploateringsingenjör