

**Detaljplan för bostäder och kontor vid
Volrat Thamsgatan, Etapp 2, inom stadsdelen
Lorensberg, Johanneberg i Göteborg**



**Utställningshandling
Oktober 2015**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

- Dagvattenutredning, Ramböll 2013 04 26,
- Carlandersplatsen Renströmsparken, Kulturmiljöunderlag, Melica 2012.
- Carlandersplatsen och Renströmsparken, Natur- och landskapsanalys, Calluna 2012 06 15.
- Bergteknisk utredning, hydrogeologisk undersökning, radonundersökning Bergab 2015 01 23
- Kompletterande bergteknisk utredning, Bergab 2015 04 13
- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret 2015 01 14
- Gestaltungsprogram Carlandersplatsen, SBK/Tengbom 2012 08 28, rev 2015 02 20

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:

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

Johan Henrikson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 28

Jeanette Strandelin, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 64

Anna-Sofia Sjööquist, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 69

Utställningstid: 7 oktober – 3 november 2015



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Utställningshandling

Datum: 2015-09-29

Diarienummer: 0652/15 (2-5323)

Johan Henrikson

Telefon: 031-368 17 28

E-post: johan.2.henrikson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och kontor vid Volrat Thamskatan, Etapp 2, inom stadsdelen Lorensberg, Johanneberg i Göteborg

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Ramböll 2013 04 26,
- Carlandersplatsen Renströmsparken, Kulturmiljöunderlag, Melica 2012.
- Carlandersplatsen och Renströmsparken, Natur- och landskapsanalys, Calluna 2012 06 15.
- Bergteknisk utredning, hydrogeologisk undersökning, radonundersökning Bergab 2015 01 23
- Kompletterande bergteknisk utredning, Bergab 2015 04 13
- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret 2015 01 14
- Gestaltungsprogram Carlandersplatsen, SBK/Tengbom 2012 08 28, rev 2015 02 20

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att pröva möjligheten att uppföra ca 30 bostäder på fastigheten Johanneberg 15:26 som idag endast innehåller kontor.

Bakgrund

Ansökan om planläggning av fastigheten Johanneberg 15:26, Volrat Thamsgatan, inkom från Wallenstam 1 oktober 2010. Planläggningen avser komplettering och omvandling av befintliga kontor till bostadsändamål. Plansamråd har skett tillsammans med förslag till utveckling av Humanistiska fakulteten Göteborgs Universitet, nya bostäder vid Carlandersplatsen samt omdragning av Eklandagatan(detaljplan 0652/06). Med anledning av att ytterligare utredningar krävdes, bröts planläggning av fastigheten Johanneberg 15:26 ut ur detta planarbete efter samrådet, och hanteras vidare i denna detaljplan.

Program för bebyggelse vid Renströmsparken och Carlandersplatsen godkändes av Byggnadsnämnden 1 december 2009 och då gavs stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan. Den 23 augusti 2011 gav Byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utöka Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Carlandersplatsen och Renströmsparken med fastigheten Johanneberg 15:26.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Volrat Thamsgatan i anslutning till Carlandersstigen.



Planområdet

Areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i kanten av ett kuperat naturområde och i sluttningen öster om Volrat Thamsgatan.

Planområdet omfattar cirka 0,35 hektar och utgörs av fastigheten Johanneberg 15:26, som ägs av Wallenstams Fastighets AB.

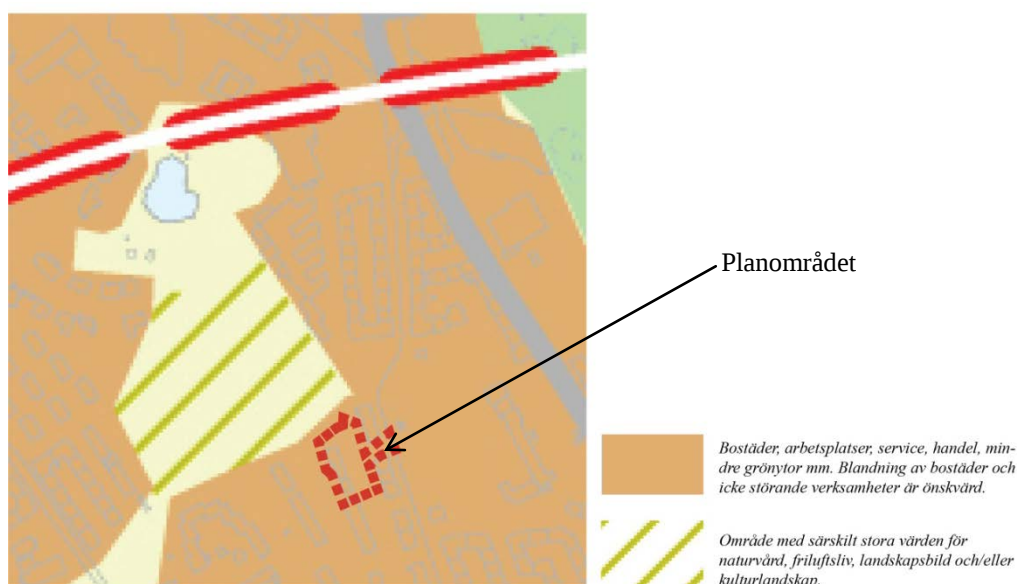
Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen februari 2009, anger för planområdet en pågående användning för bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt.

Området för ny exploatering är planmässigt redan idag kvartersmark, svårtillgängligt men har bedömts kunna ingå i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Hela planområdet ingår i det område som är av riksintresse för kulturmiljövården.

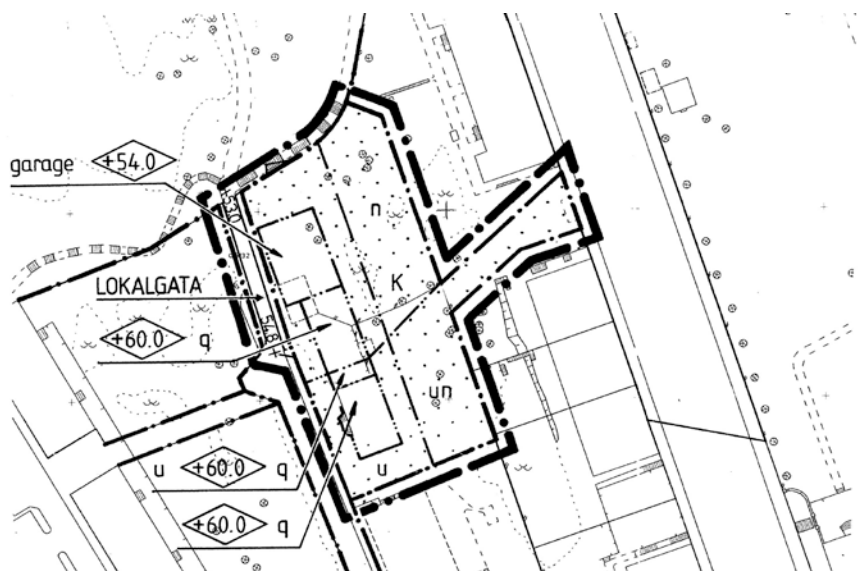


ÖP karta 1 - Användning av mark- och vattenområde

Detaljplan

För Johanneberg 15:26 vid Volrat Thamsgatan gäller detaljplan F3751, från 1989.

Planen anger kontor, lokalgata. Högsta tillåtna byggnadshöjd över nollplanet anges till +60,0 m. Skyddsbestämmelse, q, gällande värdefull miljö där befintlig fasadutformning ska bevaras återfinns på delar av byggrätten. För delar av Carlandersstigen (trapporna) gäller stadsplan E2361 från 1939. Planens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan med aktnr F3751

Program

Program för bebyggelse vid närbelägna Renströmsparken och Carlandersplatsen har godkänts av Byggnadsnämnden 1 december 2009 och då gavs stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

I programmets samrådsredogörelse konstaterar kontoret att allvarligaste invändningen under samrådet gällde att ekologiskt känslig naturmark som är av högt värde för rekreation tas i anspråk.

Programmet omfattande emellertid inte området för denna detaljplan, utan endast området norr om, och som denna detaljplan var en del av i samrådsskedet.

Mark och vegetation

Planen omfattar ett område runt Volrat Thamskatan och som delvis är en förlängning av naturområdet i norr. Denna del innefattar också befintligt parkeringsgarage och kontorsbyggnader.

Delar av området innefattar kuperad terräng som sluttar kraftigt mot öster med inslag av berg i dagen. I området finns gamla träd med inblandning av yngre träd samt enstaka kvarstående och liggande döda träd.

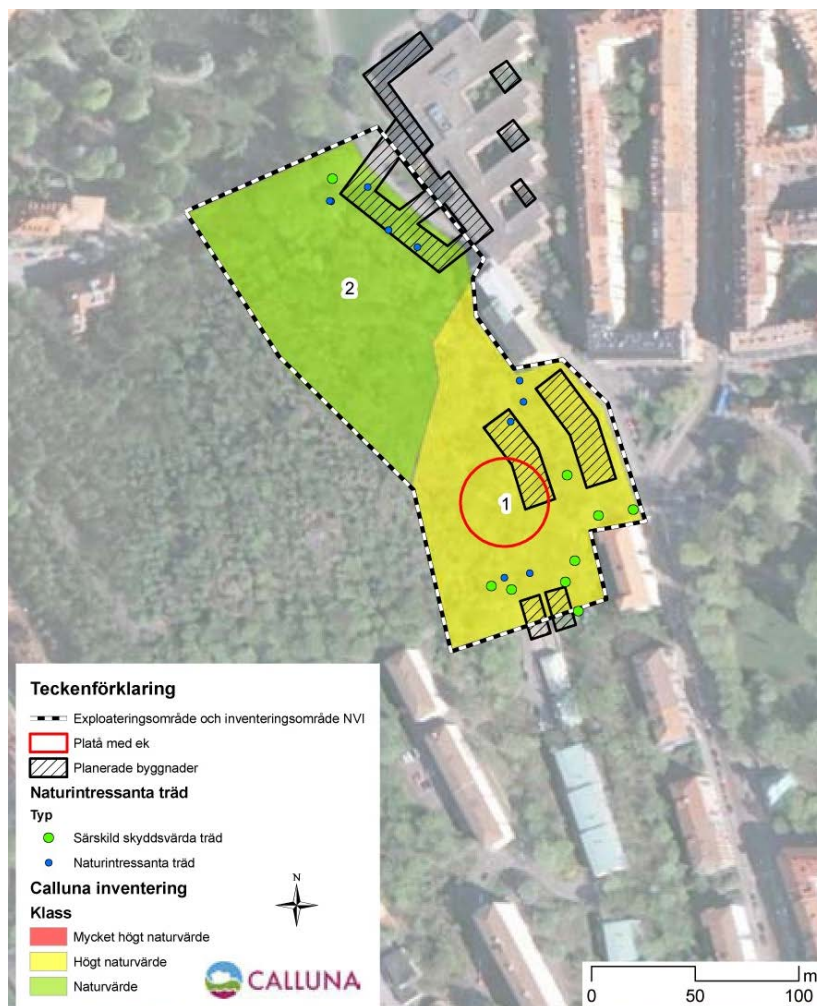
I övrigt omfattar planområdet i stort bebyggelse och hårdgjorda ytor.



*Slutningen nedanför bef. byggnader på Volrat Thamskatan. Sett söderut .
(Foto J Henrikson)*

Natur- och rekreationsvärden

En natur- och landskapsanalys har genomförts av konsultföretaget Calluna under våren 2012 och innefattar norra delen av planområdet som tangerar till grönområdet i norr.



Inventeringsområdet med naturvärdesklassade områden. (Calluna 2012).

Rapporten beskriver utredningsområdet bestående av ädellövskog som delas in i ett område med naturvärde (klass 3) och ett område med höga naturvärden (klass 2). Se figur. Höga naturvärden finns främst i planområdets norra del. De flesta naturvärden är knutna till grova och äldre träd samt till den mycket kuperade terrängen.

Inom inventeringsområdet identifierades den rödlistade asken (VU). Ask hittades i område 1. Inget fynd av ask i detta område har tidigare rapporterats i ArtDatabankens databas.

Fjällkåpa hittades också utanför exploateringsområdet. Den är inte rödlistad men sällsynt för regionen.

Idegran hittades utanför inventeringsområdet. Idegran var rödlistad i 2005 års rödlista men var inte med i rödlistan för år 2010. Förekomsten är troligen en rymling från närliggande trädgård och har inte inventeringsområdet som livsmiljö.

Exploateringsområdet anses i rapporten svårtillgängligt för rekreation på grund av höjdskillnaderna.

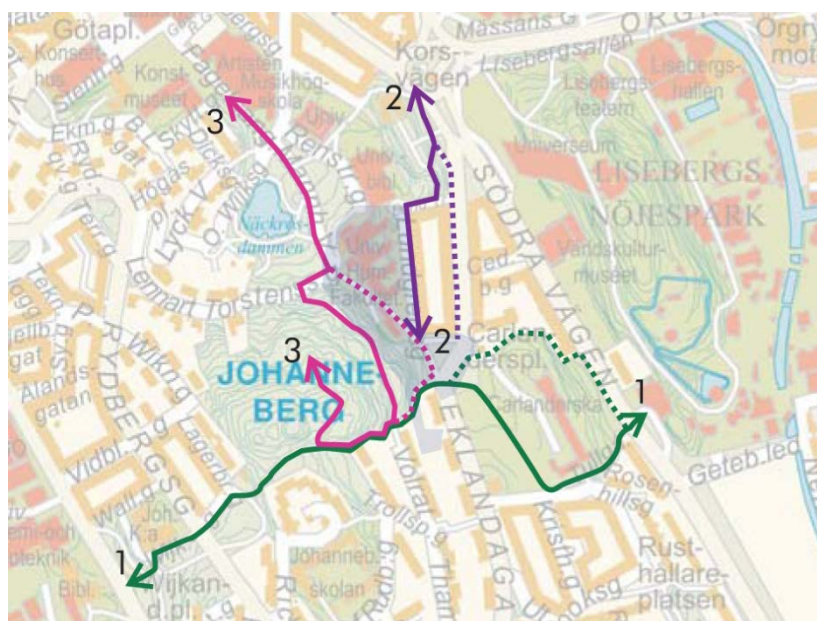
De största rekreationsvärdena finns därför utanför exploateringsområdet och berörs ej av planerat bebyggelseprojekt.



Områden viktiga för rekreation i och i närheten av exploateringsområdet (Calluna 2012).

Kopplingen till den mer domesticerade delen av området (Näckrosparkens norra del, kring Näckrosparken) ger en möjlighet till en blandad rekreation med lek i skog såväl som på/med lekredskap och på öppna gräsytor.

I detta sammanhang ska nämnas de stråk som anges i den kulturmiljöutredning vilken genomförts för detaljplanen (Melica 2012). Dessa stråk utgör en viktig del för upplevelsen av staden. Dessa ligger emellertid utanför planområdet.



Stråk 1; Mölndalsvägen – Carlandersparken – Carlandersplatsen – trapporna – Johanneberg.

Stråk 2; Korsvägen – Lundgrensgatan – Carlandersplatsen.

Stråk 3; Humanisten – Carlandersplatsen – B Karlstens gångväg – Volrat Thams gatan – trapporna – Högsåberget. (Melica 2012).

Geoteknik, bergteknik och dagvatten – befintliga förhållanden

Förutom området mellan Volrat Thamsgatan och Eklandagatan utgörs planområdet i huvudsak av bebyggda eller belagda markytor.

fastigheten sluttar relativt brant mot öster. Detta område består av fast mark med berg i dagen.

För planområdet och området vid Carlandersplatsen och Humanisten har gjorts en övergripande geoteknisk utredning, PM Geoteknik, Sweco 2014 06 29. I utredningen konstateras att det ej föreligger några stabilitetsproblem och att IEG's (Implementeringskommission för Europastandarder inom Geoteknik) rekommendationer gällande stabiliteten är uppfyllda. Man anser därmed att det inte erfordras några planbestämmelser avseende de geotekniska förhållandena.

Dessutom har Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB har genomfört en bergteknisk utredning, hydrologisk undersökning och radonundersökning, daterad 2013 03 31. Geotekniskt har man indelat planområdet i fem delområden.

Bergab har sedan utfört en kompletterande bergteknisk utredning med bland annat fältkartering och stabilitetsbedömning inom detaljplan för nya bostäder vid Volrat Thamsgatan, daterad 2015-01-23.

Slänten väster om Volrat Thamsgatan utgörs av blottat berg, med tunt jordtäckte och vegetation. Slänten öster om gatan utgörs huvudsakligen av jord och vegetation med blottat berg i den nedre delen av slänten, blandade bergarter med viss sprickighet.

Befintliga naturliga slänter bedöms idag vara stabila, liksom befintliga bergskärningar längs Volrat Thamsgatans västra sida.

Det förekommer vissa sprickor med ogynnsam lutning för eventuella nya bergslänter mellan Volrat Thamsgatan och Eklandagatan. Vid eventuell bergschakt kan dessa sprickor ge upphov till utglidning av block eventuellt orsaka storstabilitetsproblem. Om den nya slänten inte kan anpassas till dessa sprickplan är det viktigt att förförstärkning av släntröner utförs. Det kan även bli aktuellt med utökad permanentförstärkning i schaktväggar i form av bultning.

Gällande radonförekomst visar mätresultaten från undersökningen att berggrunden inom aktuellt undersökningsområde utgörs av **normalradonmark**.

Dagvatten

Dagvattnet från grönyttorna i väster infiltreras inom området, men då undergrunden är morän på berg kan antas att delar av dagvattnet tas om hand i dagvattennätet utmed gränsen till bebyggelsen. Topografin är på många delar brant och marken består av berg i dagen alternativt tunna jordlager på berg. Detta innebär att ytavrinningen blir hög och leder därmed till en relativt liten grundvattenbildning.

Dagvatten från övriga tak och markytor tas om hand i det befintliga dagvattennätet.

För det dagvatten, som kommer ifrån planområdet och dess närmaste omgivning finns idag ingen utjämning av dagvattenflöde.

Dagvatten avrinner till befintligt kombinerat ledningssystem med slutliga recipienter i Mölndalsån och Fattighusån.

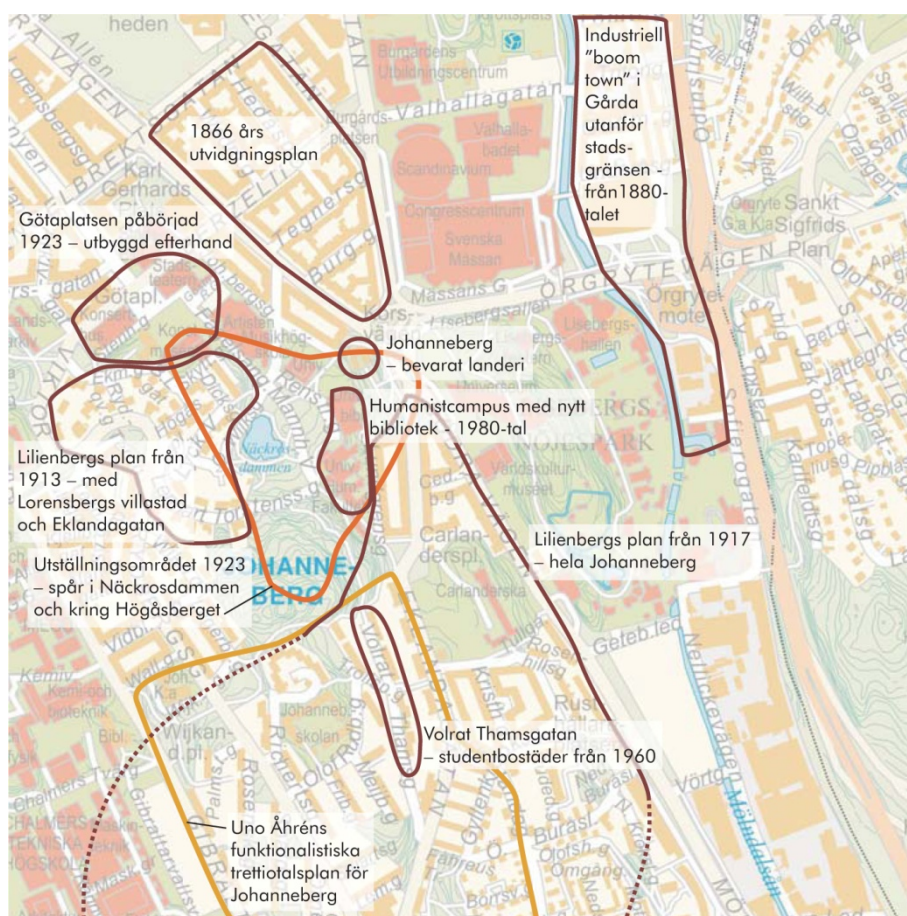
En dagvattenutredning har genomförts av Ramböll, dat 2013 04 26 med förslag på utjämning av dagvattenflöden, se nedan under kapitel "detaljplanens innebörd och konsekvenser".

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

I "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse- ett program för bevarande" godkänt av Byggnadsnämnden 1999, utpekas stora delar av planområdet som kulturhistoriskt värdefullt. Angränsande gator och kvarter ingår också i detta program: Lundgrensgatan, Eklandagatan, Lorensbergs villastad, Carlanderska sjukhemmet och Övre Johanneberg.

Under Göteborgsutställningen år 1923 ingick platsen i utställningsområdet. Minneshallen, Idrottspaviljongen och en klippträdgård omgav den nyanlagda Näckrosdammen. Efter utställningen revs byggnaderna och området utvecklades till park med institutionsbyggnader. I parken ligger Institutionen för arkeologi (fd Hovrätten uppförd 1948), Universitetsbiblioteket (1951-54) och Humanisten (utbyggd 1982-85).



(Melica 2012)

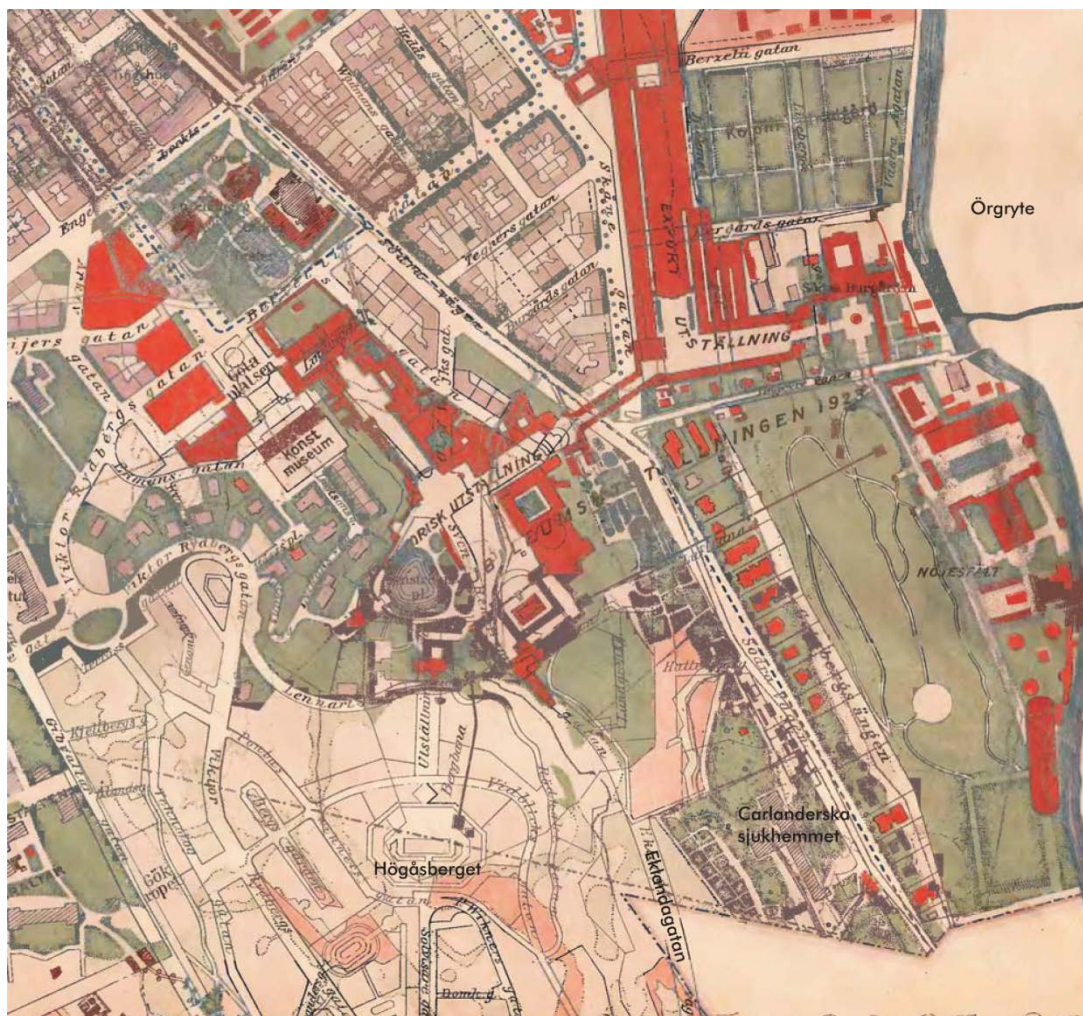
De kulturmiljömässiga förutsättningarna har studerats i en utredning av konsultföretaget Melica från 2012.

Utkant: Området var sedan 1600-talet en utkant och gränsbygd till den växande storstaden Göteborg. I väntan på exploatering brukades landerier här.

Utbyggnad: Landerimark utnyttjades för utbyggnadsplanen 1866 och bebyggdes med stenhuskvarter. Senare har ett antal större utvecklingsplaner lagts över området. Mest dominerande är Albert Lilienbergs nationalromantiska planer som anslöt till stenstaden. 1800-talets och 1900-talets planeringsideal har överförts till grundläggande mönster i dagens stad.

Utställning och evenemang: Bergsområdet ansågs lämpligt för Jubileumsutställningen 1923, vilken också etablerade grunden för Götaplatsen som kulturcentrum och Liseberg som start för evenemangsområdet.

Förtätning: Det gröna området som låg kvar efter utställningen har gradvis förtätats – under åren 1930 till 1980. Här har man främst byggt nya skolbyggnader, institutioner och studentbostäder för universitetet.



Karta från 1921. Lorensbergs villaområde, stenstaden, Carlanderska sjukhuset.

Området runt Carlandersplatsen visar på en stor variation i bebyggelse och planmönster som också utgör en "stor berättelse" av hur stadens utkant blivit alltmer attraktiv och publik. Därför är vittnesbördet om själva planerna viktigt – med Lilienbergs starka gestalter, den gröna linjen, funkistidens fria institutioner, och utställningens strukturerande roll.

De kritiska punkterna som anges i rapporten, omfattar inte planområdet.

Befintlig bebyggelse

Närbelägna Carlandersplatsen kan sägas ligga i en gestaltningsmässig brytpunkt. I öster ansluter den äldre stenstaden med klassicistiska byggnader i företrädelsevis tegel. I

sydväst återfinns däremot ett funktionalistiskt uttryck med ljusa putsade fasader som karaktäriserar stora delar av övre Johanneberg, i vilket planområdet kan sägas ingå.

Inom planområdet, längs Volrat Thamsgatan, ligger en före detta pumpstation, uppförd 1923 efter ritningar av Ernst Thorburn. Den rikt utformade byggnaden är uppförd i en våning med ett högt, valmat koppartak med takkupor. Fasaderna är i gult tegel, murat i bandrustik, med detaljer i granit. Entrén markeras genom en frontespis med välvt tak och stadens vapen hugget på en heraldisk sköld i sten. Byggnaden byggdes till 1985 med en lågmäld, putsad byggnadskropp med valmat tak, som i både skala och utformning underordnar sig den äldre byggnaden. Även material och kulörer har anpassats till denna. Längst åt norr, i anslutning till tillbyggnaden, finns en svängd terrassering i betong som används som parkering.



Den före detta pumpstationen på Volrat Thamsgatan.

(Foto J Henrikson)



Den före detta pumpstationens tillbyggnad från 1985.

(Foto J Henrikson)

Tekniska anläggningar

Inga större tekniska anläggningar finns inom planområdet.

Service och kollektivtrafik

Området ligger lätt tillgängligt för kollektivtrafik. Eklandagatan trafikeras av två busslinjer, med hållplatsläge på Carlandersplatsen. Korsvägen ligger nära med tillgång till buss och spårvagn.



Busshållplats vid Carlandersplatsen.

(foto J Henrikson)

Området är centralt beläget i staden, vilket innebär att det mesta av det som finns i behov av närservice återfinns inom gångavstånd. Ett antal småbutiker med varierat utbud ligger efter Eklandagatan. Närmsta större livsmedelsbutik återfinns på Mölndalsvägen samt längre upp vid Eklandagatan, korsningen med Viktor Rydbergsgatan.

Carlanderska sjukhuset med vårdcentral nås lätt från Volrat Thamsgatan.

Trafik och parkering

Gång och cykel

I norra delen ansluter en gångväg genom grönområdet i nord-sydlig riktning Volrat Thamsgatan- Lennart Torstenssonsgatan, benämnd Bernhard Karlgrens gångväg. Via samma anslutning men mot öster nås Carlandersplatsen via trappor. Åt andra hållet från går en gångväg upp över berget mot Lagerbringsgatan.

Med cykel nås det större cykelstråket utmed Eklandagatan via Volrat Thamsgatan i söder.

Trafik

Angöring till byggnaderna vid Volrat Thamsgatan sker via Volrat Thamsgatan. Eklandagatan är en relativt högt trafikbelastad gata med 9.700 fordon/dygn (trafikkontoret 2013).

Parkering

Ett mindre parkeringsgarage för privata bilplatser med 20-talet platser finns vid Volrat Thamsgatans ände.

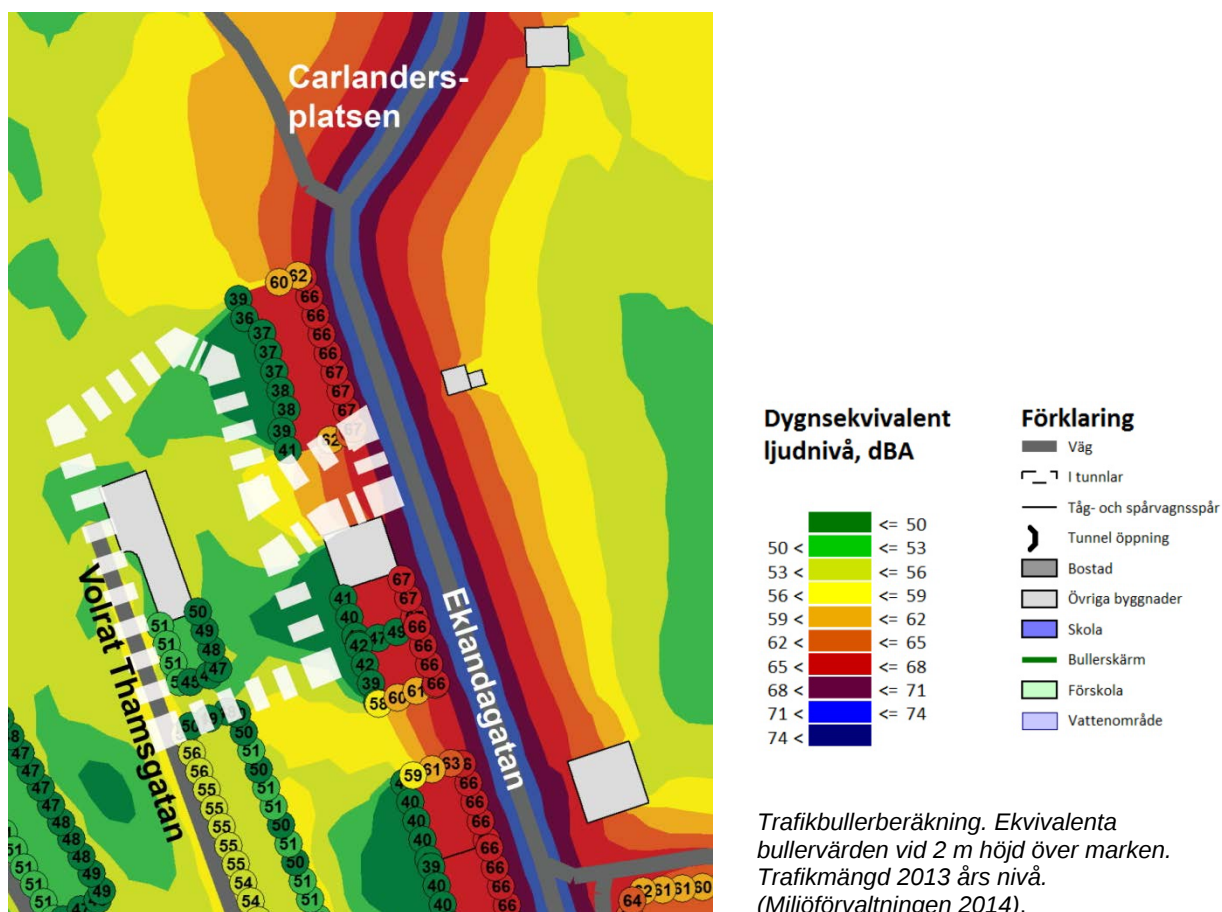
Det finns stor efterfrågan på parkeringsplatser i området. Volrat Thamsgatan är en både smal och backig gata med angränsning till bland annat bostäder, studenthem och förskola. De parkerade bilarna gör att det inte finns plats för två fordon att mötas på sträckan.

Utmed Eklandagatan finns avgiftsbelagd kantstensparkering, liksom på ena sidan av Carlandersplatsen. I direkt anslutning till Carlandersplatsen ligger en liten parkeringsplats med 10 avgiftsbelagda platser. Såväl denna som kantstensparkeringen utgör även boendeparkering för området.

Störningar

Buller

I närheten av det aktuella planområdet finns främst en stor bullerkälla – Eklandagatan. Miljöförvaltningen har genomfört bullerberäkningar för ekvivalenta nivåer vid fasad, utifrån 2013 års trafikvärden. Beräkningarna visar att området ligger inom bullernivåer där motsvarande riktvärden för buller vid fasad ej överskrids.



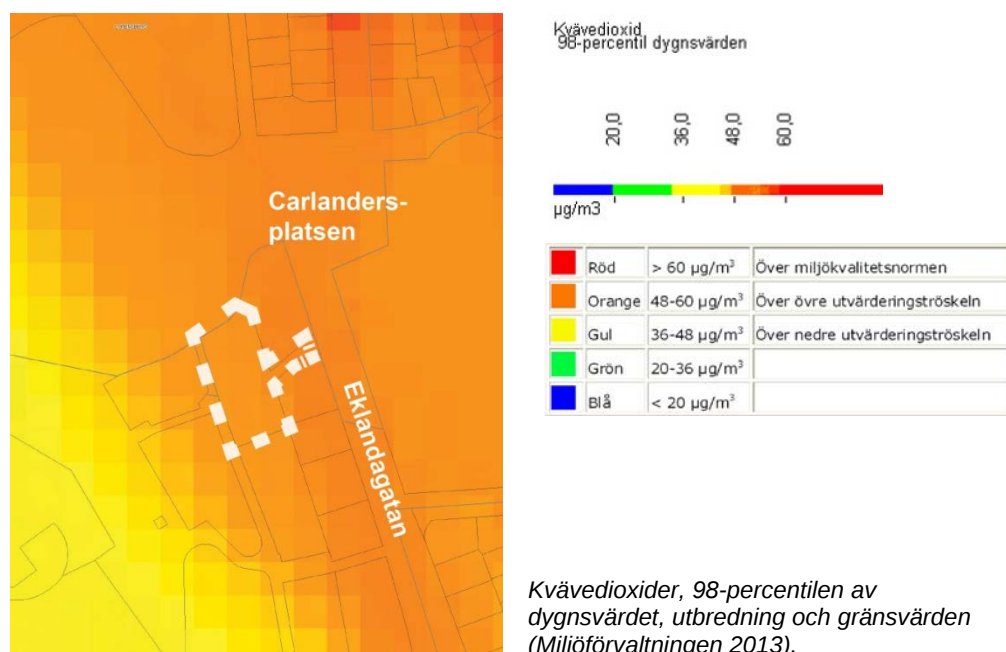
Luftkvalitet

De beräkningar av kvävedioxidhalten i Göteborg som gjorts avser 2013.

Kvävedioxidhalten har beräknats över en stor del av Göteborgs stads yta och presenteras som färglagda skikt på en stadskarta (se bild). Halterna av kvävedioxid har studerats som årsmedelvärde, som 98-percentilen av dygnsmedelvärdet och som 98-percentilen av timmedelvärdet. Här nedan presenteras dygnsvärdet.

Det går genom att titta på spridningsbilderna att jämföra de uppskattade kvävedioxidhalterna med miljökvalitetsnormerna för utomhusluft (SFS 2001:527). De områden i kartan som är röda motsvarar platser där miljökvalitetsnormen överskrids. Den övre och den nedre utvärderingströskeln markeras i kartan med orange respektive gul färg. Färgerna är återgivna med en delvis glidande skala. Det kan konstateras att planen ligger utanför de delar av staden, där miljökvalitetsnormen överskrids.

Åtgärdsprogram finns för kvävedioxid för Göteborgsregionen som helhet och gällande partiklar för Göteborgs stad. Tillåtna halter överskrids endast i ett fåtal centrala delar i Göteborgsregionen enligt vad som är känt genom regionala utredningar.



Detaljplanens innebörd och konsekvenser

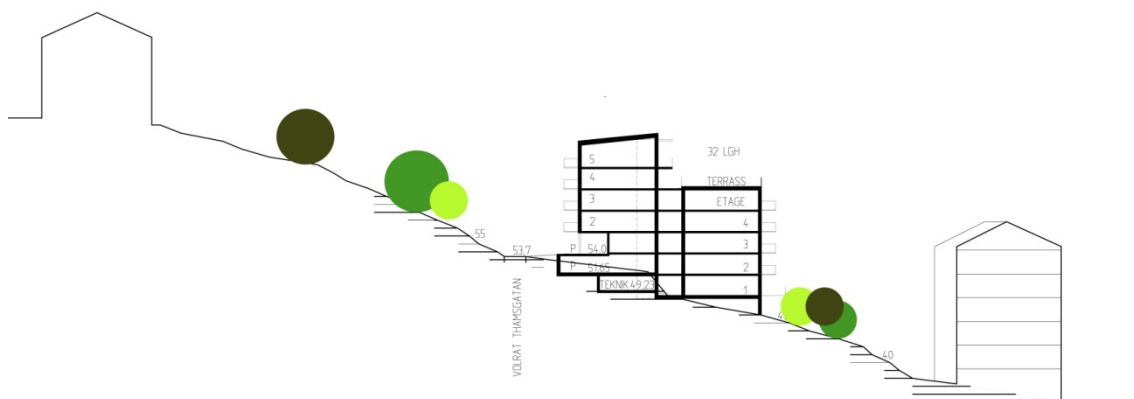
Detaljplanen innebär att planstöd skapas för ny bebyggelse/komplettering.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

I dag finns ett stort behov av ytterligare bostäder i det som utgörs av Göteborgs centrala delar samt den sk mellanstaden. En förtätning i ett centralt läge som detta har politiskt setts positivt, under förutsättning att övriga aspekter beaktas.

Planen prövar nya bostäder på och vid det som idag utgörs av ett mindre p-garage, med angoring från Volrat Thamsgatan och via trappor från Carlandersplatsen. Möjlighet till två huskroppar föreslås i upp till 5 våningar. Planen begränsar byggnaderna med tillåten högsta höjd över nollplanet på +60,0 resp +53,0 m. För de befintliga byggnaderna vid Volrat Thamsgatan föreslår planen att tillåta bostäder och kontor, dvs en utökad användning jämfört med gällande plan som endast tillåter kontor.



Föreslagen ny bebyggelse vid Volrat Thamsg, sett från söder. Sektion och perspektiv, skiss. (Wallenstam/White 2012)



Service

Som beskrivits ovan är planområdet relativt bra försörjt när det gäller service.

Tekniska anläggningar

VA-anläggning

Som tidigare nämnts finns inga större tekniska anläggningar för stadens funktioner.

Friytor

Lek och rekreation

Tillgängligheten till naturområdet norr om planområdet kvarstår i och med att gångvägar, entréer och trappor bibehålls.

Naturmiljö

En del av planområdet som idag utgörs av sluttning ned mot närliggande byggnader och Eklandagatan, tas anspråk för ny bebyggelse. Den större delen av sluttning förhindrar bebyggelse och anges med planbeteckning om bevarande av natur- och landskapskaraktär.

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 tidigare gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar, där man anser att sådant behov föreligger enligt nedan. Åtgärder regleras i genomförandeavtal. Då denna detaljplan tidigare var en del av större detaljplan för Carlandersplatsen och Humanisten, anses krav på kompensationsåtgärder uppfyllda, då dessa följer genomförande av den större detaljplanen.

- Naturvårdsåtgärder/rekreationsåtgärder på naturområdet (berget) ska göras, t ex gallringsåtgärder, tillförande av nya utsiktsplatser mm
- Bernhard Karlgrens gångväg iordningsställs med nya bänkar, soptunnor etc, samt komplettering av belysning.
- Utökande av planområdet med naturområde som får planbestämmelse om skydd-fågelbiotop-skogsområde med goda häcknings- och födosökmiljöer för mindre hackspett. Drifts- och underhållsåtgärder får inte försämma förutsättningarna för mindre hackspett.
- Nedtaga träd placeras i naturområdet, högstubbar skapas jämte liknande åtgärder för att tillskapa god miljö för mindre hackspett. Åtgärderna görs i samråd med park- och naturförvaltningen.
- Carlandersstigens befintliga material av natursten ska användas vid ny dragning av trappa.

Trafik

Trafik och parkering

Området är väl trafikförsörjt och lätt tillgängligt för alla trafikslag. Som beskrivits ovan finns idag en busshållplats i vid Carlandersplatsen.

Nya byggnader vid Volrat Thamskatan antas kunna tillföra upp till 60 nya fordon rörelser per dygn, vilket trafikkontoret anser vara en marginell ökning. Parkeringen för dessa bostäder kommer att ske på kvartersmark. Angöringen sker via Volrat Thamskatan. Framkomligheten är genom gatans bredd något begränsad. Trafikkontoret bedömer trafiksituationen som acceptabel.

Anslutningen till Bernard Karlgröns gångväg och Carlandersstigen med trappor, från Carlandersplatsen upp till Volrat Thamskatan påverkas inte av detaljplanen.

Anslutning till cykelstråket utmed Eklandagatan görs som tidigare från Volrat Thamskatan.

Det är också viktigt att möta behovet av cykelparkeringar, vilka avses lösas på kvartersmark. För beräkning av parkeringsbehov gäller Göteborgs stads parkeringstal.

Räddningstjänst

Det kuperade området kräver att räddningsvägarnas utformning och placering utreds i ett tidigt skede för att säkerställa att räddningstjänstens maskinstege går att använda vid en utrymningssituation. Om räddningstjänstens maskinstege är en förutsättning för att lösa utrymningen från flerbostadshusen får längd lutningen max vara 8 % och tvärfallet 2 %.

Det finns även andra sätt att lösa utrymningen från flerbostadshus där räddningstjänsten inte förutsätts medverka. Utrymningen löses genom att ett s.k. tr 2 trapphus byggs i flerbostadshusen.

Ett tr 2 trapphus är så utformat att det är tillräckligt för att säkerställa utrymningen från flerbostadshus utan att räddningstjänsten är behjälplig på utsidan med extern utrymningsväg via räddningstjänstens maskinstege dvs. tr 2 trapphus får utgöra den enda utrymningsvägen från flerbostadshus.

Räddningsvägar behöver då anordnas i mindre omfattning (dvs. räddningstjänsten ska ha max 50m väg till sämst belägna trapphus) och mindre krav på hur mycket vägen får luta.

G/C-vägar med anslutning till Humanisten genom Renströmsparken ska ha bärighet för räddningstjänstens fordon.

Kollektivtrafik

Idag finns en busshållplats i vid Carlandersplatsen.

Från Carlandersplatsen går busslinje 51, med endast en hållplats till Korsvägen, vilken utgör en av de större kollektivtrafikknutpunkterna i staden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning kan ske vid befintliga anslutningspunkter. Om nya anslutningspunkter kan komma att krävas får utredas i det fortsatta planarbetet. Va-försörjning kan dock troligtvis ske till allmänt ledningsnät i Eklandagatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2/B2; VAV publikation p 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 120 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Kommande bebyggelse bör utföras så att dag- och dräneringsvattnet kan tas om hand inom planområdet i största möjliga utsträckning, genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän kombinerad avloppsledning. I genomförd dagvattenutredning, se bilaga, föreslås att fördröjd avledning skall genomsyra dagvattenhanteringen i planområdet. Vidare bör lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, utföras såväl tidigt i avrinningssystemet men också längre nedströms. LOD bör utföras både på enskild och också allmän mark för att få en effektiv fördröjning av flödet vid dimensionerande regn. På det viset kan tillfällena när ledningssystemet bräddas minska, vilket är ett miljömål för recipienterna. LOD kan anordnas genom exempelvis infiltration av takvatten på gräsytor, gröna tak, genomsläppliga beläggningar, små grunda och lokala dagvattendammar etc. Man bör eftersträva att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i området. Nya byggnader förutsetts kunna försörjas genom befintligt fjärrvärmenät. Rivningar och ny kompletteringsbebyggelse kan medföra att fjärrvärmeanläggningar får läggas om vilket får närmare utredas i samband med planens genomförande då detta är beroende av innehåll och utformning av respektive byggnad.

Avfall

Konventionell sophämtning gäller för området. Delar av föreslagna byggnader ligger mer än 25 m från vändplats, men bedömningen har gjorts att erforderlig avfallshämtning kan anordnas. Närmaste återvinningsstation finns vid Carlandersplatsen.

Grundläggning

Geoteknik

En övergripande geoteknisk utredning har genomförts. Här är bedömningen att det ej föreligger några stabilitetsproblem inom området och man anser att IEG:s (Implementeringskommission för Europastandarder inom Geoteknik) rekommendationer gällande stabiliteten är uppfyllda. Därigenom anses det inte erfordras några planbestämmelser avseende geotekniska förhållanden. Man konstaterar också att bebyggelsen kommer att grundläggas på berg.

Utöver detta har en bergteknisk utredning, hydrologisk undersökning och radonundersökning, genomförts av Bergab, dat 2013 03 31, som också kompletterats med en kompletterande bergteknisk utredning med bland annat fältkartering och stabilitetsbedömning inom detaljplan för nya bostäder vid Volrat Thamsgatan, daterad 2015-01-23. se bilaga..

Där bedöms initialt grundstabiliteten vara tillfredställande men för ny bergschakt kommer bergförstärkning sannolikt bli nödvändig i olika omfattning enligt nedan.

Dessutom har Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB har genomfört en bergteknisk utredning, hydrologisk undersökning och radonundersökning.

Bergstabilitet

Grundläggning för nya byggnader föreslås i aktuellt utformingsförslag utföras direkt på berg utan bergschakt (sprängning). Med denna grundläggningsmetod bedöms inga stabilitetshöjande åtgärder vara nödvändiga. Detta gäller även för borring för förankringsbultar.

Om förutsättningarna för grundläggning ändras och bergschakt (sprängning) ska utföras ska stabilitetshöjande åtgärder vidtagas i skärningarna mot fastigheterna Eklandagatan 23 och 29-31. Dessa åtgärder utförs innan bergschakt påbörjas och ska utföras oavsett om sprängning utförs försiktigt och skonsamt. Åtgärderna omfattar bergrensning, ca 50 m², samt bultning, ca 2-5 st bultar.

Efter eventuell bergschakt utförs bergrensning av kvarstående schaktväggar.

Hydrogeologi

Den idag grundvattenbildande ytan kommer att minska i och med exploateringen, vilket innebär att grundvattenbildningen kommer att minska.

För att kunna säkerställa att negativa effekter ej uppstår i jordlagren nedströms området för planerad nybyggnation föreslås att infiltrationsmöjligheter skapas genom att en andel av dagvattnet som genereras med anledning av byggnationerna tas omhand lokalt och återinfiltreras.

Radon

Mätresultaten visar på att berggrunden inom aktuellt undersökningsområde utgörs av normalradonmark vilket innebär att nykonstruerade byggnader ska vara radonskyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft.

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.

Området ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården.

En avvägning mellan platsens förutsättningar, de politiska direktiven och framförda önskemål har gjorts. Kontoret bedömer att redovisad användning anses vara den ur 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 5 kap. 18 § 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 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- 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 bedöms ge betydande påverkan på kulturmiljön.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

En utvärdering avseende behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner har genomförts i samband med planarbetet. En utgångspunkt för att kompensationsåtgärder skall bli aktuellt är att flera funktioner med måttliga värden eller några funktion med höga värden förloras i samband med exploateringen för att kompensation ska bli aktuellt. Se även punkten ”Kompensationsåtgärder” enligt ovan.

Avstämning med Länsstyrelsen har skett avseende behovsbedömning och naturinventering 2012 04 27, 2012 08 31 samt 2013 02 22.

Stadens lokala miljökvalitetsmål

En avstämning har gjorts mot stadens lokala miljökvalitetsmål.

Ett flertal av stadens miljömål kan anses inte påverkas av planen och kommenteras därför inte.

Gällande begränsande av klimatpåverkan, innebär en förtätning enligt planförslaget att öka möjligheten för icke klimatpåverkande transporter, vilket indirekt torde vara positivt.

Gällande ett rikt och växt- och djurliv, tar planen i anspråk en mindre del av grön yta, men som redan idag är kvartersmark. Tillgängligheten till grönområde påverkas inte.

Gällande frisk luft innebär planförslaget att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer inom området, vilket sannolikt kommer att öka antal fordonsrörelser lokalt.

Samtidigt ligger planen inom område med god kollektivtrafikförsörjning och kan på så vis anses utgöra bostäder och lokaler med hög total hållbarhet. Sammantaget anses därför detta mål inte påverkas.

Gällande god bebyggd miljö tillför planen nya bostäder i ett attraktivt läge. Nya moderna bostäder utgör också bra förutsättningar för god innemiljö och hållbara system för t ex avfall och energi.

Gällande grundvatten av god kvalitet kan planen anses inte påverka grundvattnets kvalitet.

Stadsbild

Detaljplanen innebär en komplettering i stadsbilden. I utarbetat gestaltungsprogram konstateras att just Carlandersplatsen utgör en brytpunkt mellan Eklandagatans funktionsarkitektur och den klassiska stenstaden. Anpassningen till befintlig bebyggelse vad gäller omfattning och höjder är således viktigt, vilket också planen tar hänsyn till.

Planen föreslås utformas på ett sätt som inte negativt ska påverka stadsbilden..

Kulturmiljö

I utförd kulturmiljöutredning anges ett antal kritiska punkter för den samlade kulturmiljön kring Carlandersplatsen. De kritiska punkterna anses inte påverkas av föreslagen detaljplan. För befintliga byggnader inom planområdet, i första hand den sk pumpstationen, pekar planen på att detta anses värdefull miljö och att befintlig fasadutformning ska bevaras.

Naturmiljö

I anslutning till planerad exploatering kan enstaka träd (grova träd) komma att påverkas eller försvinna.

Det rekommenderas att låta träden stå så om det är möjligt och att lägga ut de avverkade träden som död ved i skogsområdet som kompensation. Park- och naturförvaltningen har utarbetade riktlinjer för hållbar hantering av avverkad ädellövsvegetation.

Påverkan på luft

Enligt kommunens luftmiljökarta görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna avseende partiklar och kvävedioxider inte överskrids. Tillkommande bebyggelse ligger inom områden med godtagbara värden och är inte heller av den omfattningen att ökad trafik i området skulle försämra luftkvaliteten.

Påverkan på vatten

Initialt har gjorts bedömningen av Kretslopp och vatten att man genom att minimera hårdgjorda ytor och föreskriva lokal infiltration, kan undvika påverkan på grundvattennivåerna i området, varför planförslaget har utformats med detta som utgångspunkt.

Buller

Enligt miljöförvaltningens bullerberäkningar framgår att rikvärden för trafikbullernivåer vid fasad inte överskrids. Se även punkt ovan under kapitel Förutsättningar. Detalplanen tillåter ingen användning som kan anses bullerstörande för omgivningen.

Ljuförhållanden

Gällande föreslagna byggnader har exploatören låtit göra solstudier över tilltänkt byggnadsutformning. Studierna visar skuggeffekterna vid olika klockslag vid tre fall, vår- respektive höstavjämning samt sommarsolståndet.

Enligt Boverket rekommenderas att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning medan lek- och uteplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning.

VÅR/HÖSTDAGJÄMNING



KL 09:00



KL 11:00



KL 15:00

Utdrag ur solstudier gjorda för föreslagen ny bebyggelse vid Volrat Thamsgatan. (Wallenstam/White 2012)

Studierna visar att man för angränsande byggnader vid Volrat Thamsgatan i stort uppfyller Boverkets rekommendationer. Viss skuggeffekt kan noteras. Studierna visar däremot inte dagens situation med skuggeffekter från befintlig trädvegetation etc. Nettoeffekten kan därför av de nya byggnaderna mycket väl vara mindre. Gällande de nya byggnaderna vid Volrat Thamsgatan kan däremot konstateras att en del av de tänkta bostäderna inte verkar uppfylla Boverkets rekommendationer.

Sociala konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med andra förvaltningar genomfört en första analys av den sociala processen, samt en barnkonsekvensanalys, för att konkretisera de sociala aspekter som kan behöva behandlas i det fortsatta arbetet.

Sammanhållen stad

Planområdet ingår som en del i det centrala Göteborg. En utgångspunkt är att staden ska vara öppen och inkluderande, där olika delar kommer samman och möten människor emellan underlättas. Genomgående promenadvägar är ett medel att uppnå detta. Det är angeläget att ambitionerna om öppenhet och god integration med stadsrummen runt om fullföljs men också att man kan skapa trygga miljöer för de boende.

Samspel

Mänskligt samspel förutsätter fysiska fungerande mötesplatser och stråk. Påföljderna av att förtäta delar av området kan medföra att delar av de befintliga gröna friytorna kommer att minska eller förändras. Bedömningen är ändå att de gröna delar av befintlig tomtmark som tas i anspråk för exploatering är idag en svårtillgänglig yta och lite använd ur rekreationssynpunkt. Den nya bebyggelsen hamnar med god tillgänglighet till grönområden utanför planområdet.

Gränsen i utemiljön mellan det privata och det offentliga, för de boende och för besökare, behöver kunna avläsas på ett tydligt sätt genom byggnaders placering, entréer, markbeläggning mm. Öppna och väldefinierade ytor kan bidra till att området upplevs säkrare kvällstid. Alla dessa faktorer är emellertid inte styrda i planen.

Vardagsliv

Ett välfungerande vardagsliv förutsätter framförallt god tillgång och tillgänglighet till service av olika slag vilket är relativt väl försörjt i och med områdets läge i staden.

Identitet

Det är viktigt att tillkommande byggnader inordnar sig i områdets skala för att minimera negativa konsekvenser på stads- och landskapsbild. Området har flera identiteter. En är den historiska som går tillbaka till bland annat Göteborgsutställningen 1923. En annan är den gestaltningsmässiga, ingående i "funkisstaden", med närhet till Carlandersplatsen som utgör en brytpunkt till stenstaden.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett naturområdet som är viktigt för den fria naturleken. Närheten till Näckrosdammen med sin lekplats gör området till en viktig närmiljö ur ett barnperspektiv.

Nollalternativ

Alternativet att inte utveckla området skonar delar av sluttningen mot Eklandagatan så att de förblir orörda. Ett antal nya bostäder skulle heller inte tillskapas, vilket är ett övergripande och prioriterat mål för staden som helhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Johan Henrikson
Planarkitekt/Tengbom