

Detaljplan för studentbostäder vid Volrat Thamskatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg, en del av BoStad2021

Standardförfarande



**Dnr 0424/13
Granskningshandling
9 nov 2016**

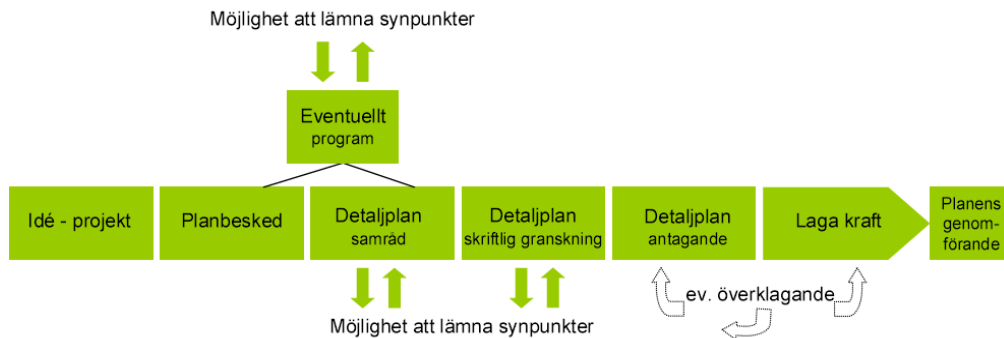


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Planarbetet startade 2015-10-08 efter beslut i Byggnadsnämnden om planuppdrag 2014-09-30. Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

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:

Maria Lejon, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 49

Magnus Bergström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 24

Agnetta Lapidus, Trafikkontoret, tfn 010-50 54 747

Granskningstid: 9 nov 2016 – 23 nov 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskningsskede

Datum: 2016-11-09

Aktbeteckning: 2-5388

Diarienummer SBK: 0424/13

Handläggare SBK

Maria Lejon

tel: 031-368 18 49

maria.lejon@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2914/15

Handläggare FK

Magnus Bergström

Tel: 031-368 10 24

magnus.bergstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för studentbostäder vid Volrat Thamskatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
-

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerredovisning (ingår i planbeskrivningen)
- Bergteknisk utredning Johanneberg 17:6, Norconsult dat 2015-11-25, HJ GEODESITEKNIK 2016-09-28
- Dagvattenutredning, dp för bostäder vid Volrat Thamskatan, Ramböll 2016-09-22

Innehåll

DETALJPLAN FÖR STUDENTBOSTÄDER VID VOLRAT THAMSGATAN INOM STADSDELEN JOHANNEBERG I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021	1
<i>Standardförfarande</i>	<i>1</i>
DNR 0424/13 GRANSKNINGSHANDLING 9 NOV 2016.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för studentbostäder vid Volrat Thamskatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg, en del av BoStad2021.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>7</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	<i>8</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Teknik</i>	<i>12</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och Planering.....</i>	<i>17</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>18</i>
<i>Friytor</i>	<i>18</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>18</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>19</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>23</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>23</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>23</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>24</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>25</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>25</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>28</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>28</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>30</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>32</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Syftet med planarbetet är att möjliggöra 55 lgh, som sedan uthyres till studentbostäder. En viktig utgångspunkt är att titta på hur ny byggnad relaterar till befintlig bebyggelse utmed Volrat Thamsgatan och att kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse i övre Johanneberg inte påverkas negativt.

Ägaren till fastigheten Johanneberg 17:6, Fredriksson Förvaltnings AB, har länge haft intresse av att bygga ett bostadshus mot Volrat Thamsgatan. Stadsbyggnadskontoret har inte bedömt detta som möjligt på grund av bullersituation, den då föreslagna bebyggelsens skala och trafiksituationen på Volrat Thamsgatan. Ordinära bostäder alstrar trafik och behov av parkering som ska tillgodoses på den egna fastigheten, vilket inte varit möjligt.

Plan- och bygglagen möjliggör nu att man kan precisera bostadsanvändningen och i detaljplaner ange studentbostäder som inte ställer samma krav på parkering och bullerkrav som vanliga bostäder.

Fastigheten Johanneberg 17:6 är belägen i övre Johannebergs sydöstra del, Meijbergsgatan och är bebyggda med flerbostadshus i sju våningar från 1943 och ingår i

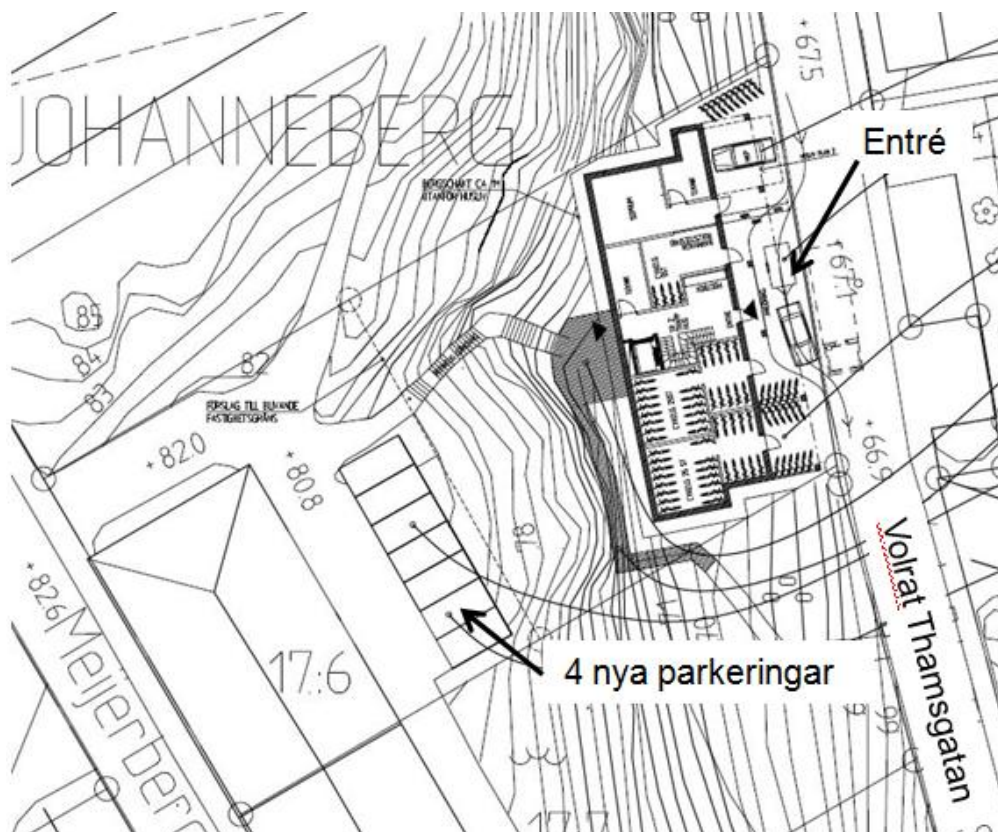
övre Johannebergs typiska funktionalistiska byggnadsmönster. Tomten sluttar brant mot öster och har gräns mot Volrat Thamsgatan. Östersluttningen är bevuxen med stora träd och den bildar en viktig gräns för Övre Johanneberg åt detta håll.

Gällande detaljplan för Övre Johanneberg är FII akt 2109, upprättad av Uno Åhrén och lagkraftvunnen 1935. Denna visar att östersluttningen är mark som inte får bebyggas. Detta för att understryka att bebyggelsen i övre Johanneberg ska ha en tydlig grön gräns mot öster och som kontrast till Gibraltargatan där husen står vid gatan.

Övre Johanneberg är av riksintresse för kulturmiljövården. I värdet ingår både byggnader och den parkliknande grönskan mellan husen; samspelet hus och park. Stadsdelen och även Volrat Thamsgatan ingår i "Göteborg - Bevaringsprogram för historiskt värdefull bebyggelse", Övre Johanneberg 7: B.

Detaljplanen ingår i BoStad2021 som innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Planens innebörd och genomförande



Situationskarta över förslaget

Detaljplanens innebär en ny byggrätt för att uppföra ett flerbostadshus för studentbostäder på 8 våningar, sett från Volrat Thamsgatan. Angöringen till bostadshuset föreslås bli från Volrat Thamsgatan. Där skall finnas plats för flyttbil och handikappplats för bil. Närmast gatan är marken prickad för att ge plats för angöringsyta. Eftersom marken är starkt kuperad kommer sprängningsarbete i berget att behövas för att få plats med byggnaden. Bakom huset, sett från Volrat Thamsgatan, stiger berget uppåt och där skall möjlighet för gångstig och uteplatser finnas. Marken är där reglerad med kryssmark som tillåter komplementbyggnader, skärmtak och uteplatser. Överst i den västra delen av planområdet finns det befintliga bostadshuset samt en parkering med

angöring från Meijerbergsgatan. Där finns byggrätten kvar för bostadsändamål samt den befintliga parkeringsytan som föreslås bli utökad med några platser varav två är avsedda för de nya studentbostäderna.

Ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilar helt på exploatören. Kommunen äger ingen mark i planområdet och har inga övriga intressen i genomförandet av planen.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar mellan olika intressen och planens övergripande konsekvenser.

Riksentresset för kulturmiljövården i Övre Johanneberg ska vägas mot intresset att bygga fler studentbostäder. Placeringen och utformningen av förslaget innebär att den nya byggnaden inte konkurrerar med eller efterliknar den gamla befintliga bebyggelsen väster om planområdet. Den befintliga bebyggelsen ligger med gröna korridorer mellan sig i en tidstypisk struktur. Den föreslagna byggnaden ska förhålla sig till och vända sig mot Volrat Thamsgatan och inte till den befintliga bebyggelsen väster om planområdet. En grön remsa finns också kvar mellan det föreslagna nya huset och den befintliga bebyggelsen västerut. Höjdmässigt underordnar sig det föreslagna nya huset den befintliga bebyggelsen som också ligger högre upp på berget.

Bullerredovisningen visar att bullervärdena ligger under rådande riktvärden för buller för mindre bostäder. En uteplats finns redovisad på baksidan, västerut, där de bästa förutsättningarna finns ur bullerstörningssynpunkt och där man också klarar bullerriktvärdena för uteplats.

Avvikelse från översiktsplanen

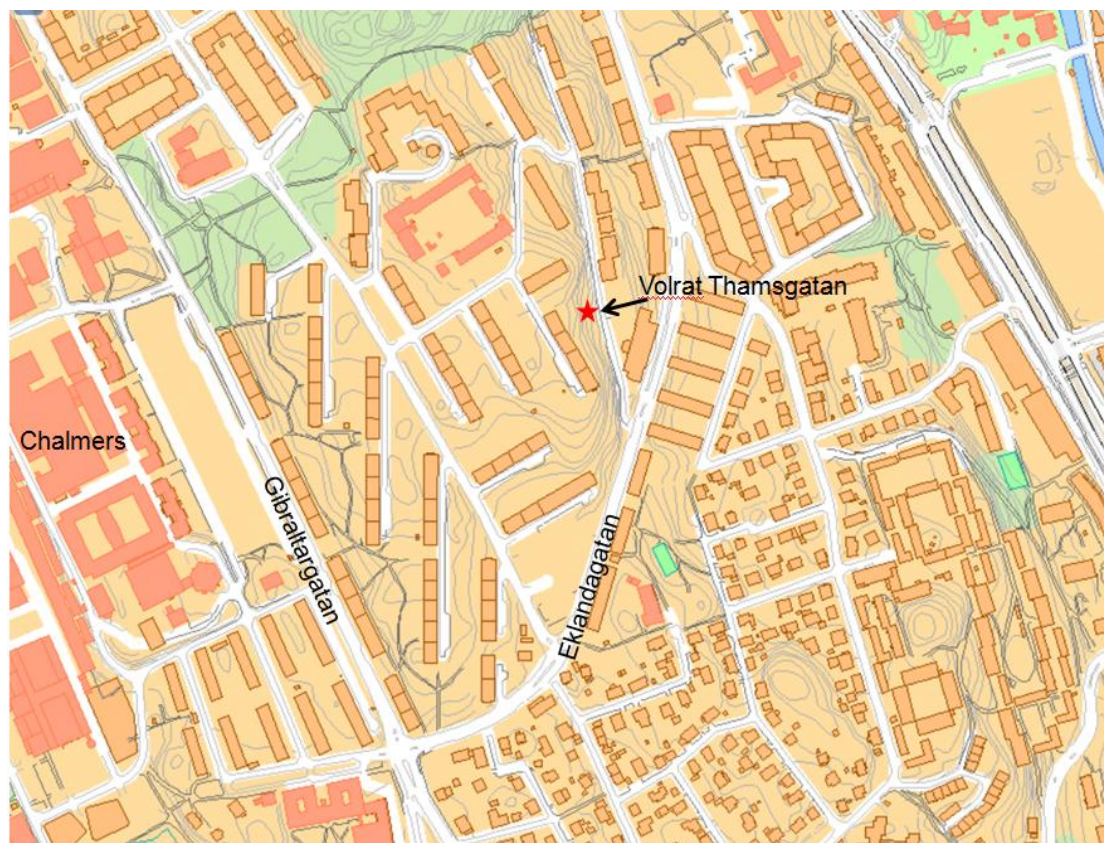
Planförslaget är i överensstämmelse med ÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med planarbetet är att möjliggöra för 55 studentlägenheter. En viktig utgångspunkt i planarbetet har varit att titta på hur ny byggnad relaterar till befintlig bebyggelse utmed Volrat Thamskatan och att kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse i övre Johanneberg inte påverkas negativt. Detaljplanen ingår i BoStad2021 vilket innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

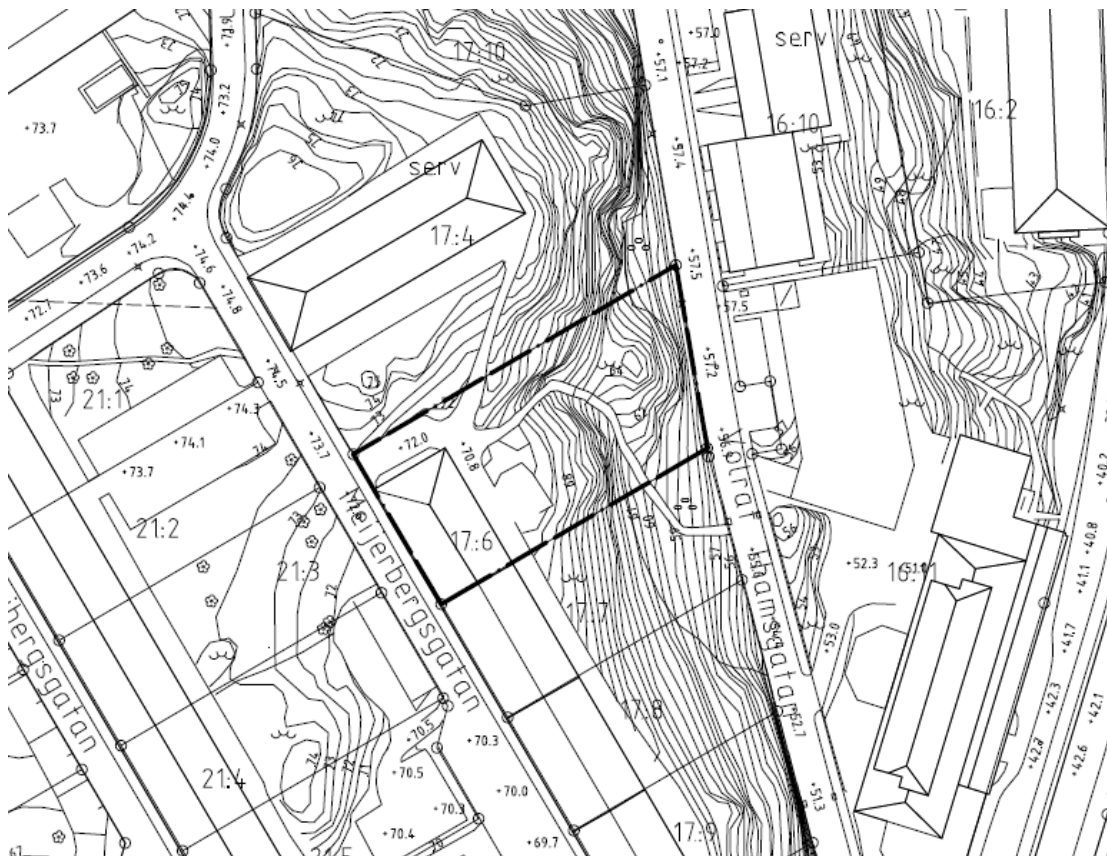
Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringsbild

Fastigheten Johanneberg 17:6 är belägen i övre Johannebergs sydöstra del vid Meijerbergsgatan, drygt 2 km från Göteborgs centrum och är bebyggd med flerbostadshus i 7 våningar från 1943 och ingår i övre Johannebergs typiska funktionalistiska byggnadsmönster. Tomten sluttar brant mot öster och har gräns mot Volrat Thamskatan. Österslutningen är bevuxen med stora träd och den bildar en viktig gräns för Övre Johanneberg åt detta håll.

Volrat Thamskatan är en smal gata delvis med kantstensparkering för bil. Angöringsplats för bilar finns vid entréer. I planerat studenthus finns önskemål om boende för funktionshindrade, vilket kräver angöring vid entrén.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 1300 m² och ägs av Fredrikssons Förvaltnings AB. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bostäder som pågående användning av marken. I karta 3 finns även riksintresset för kulturmiljövården i övre Johanneberg angivet, där planområdet är berört. I värdet ingår både byggnader och den parkliknande grönskan mellan husen; samspelet hus och park. Stadsdelen och även Volrat Thamsgatan ingår i "Göteborg Bevaringsprogram för historiskt värdefull bebyggelse", Övre Johanneberg 7:B.

Gällande detaljplan för Övre Johanneberg är FII ac 2109, upprättad av Uno Åhrén och lagakraftvunnen 1935. Planens genomförandetid har gått ut. Den visar att östersluttningen är prickad mark som inte får bebyggas. Detta för att understryka att bebyggelsen i övre Johanneberg ska ha en tydlig grön gräns mot öster och som kontrast till Gibraltargatan där husen står vid gatan. Gällande tomtindelning, 1480K-III-2808, upphävs för fastigheten i samband med antagandet av den nya detaljplanen som möjliggör ny fastighetsindelning.

Positivt planbesked finns för byggnation på fastigheten Johanneberg 16:11 som ligger i anslutning till Panorama hotell på andra sidan Volrat Thamsgatan.

En berganläggning, spårvägstunneln Korsvägen/Chalmers, är belägen ca 30-60 m norr om fastigheten Johanneberg 17:6 på ett djup av 30-35 m. Byggherren ansvarar för att kontakta anläggningsägaren innan vibrationsalstrande arbeten ska utföras för att inte riskera att stabiliteten i tunneln påverkas.

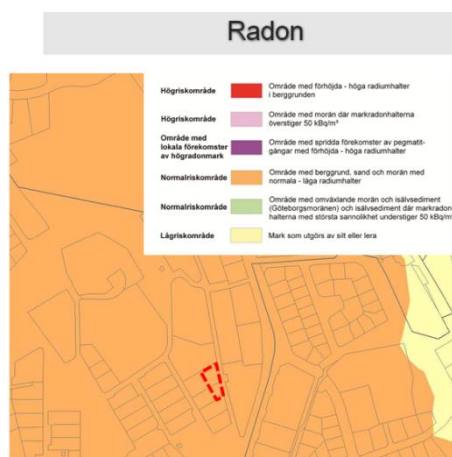
Mark, vegetation och fauna



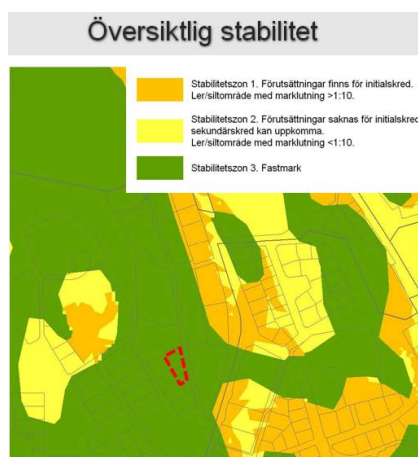
Flygfoto med trädbevuxen bergslänt samt ungefärlig markering av fastigheten Johanneberg 17:6

Planområdet 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. Den trädbevuxna sluttningen bildar en viktig gräns för Övre Johanneberg åt detta håll. Inga kända hotade djur- eller växtarter finns inom planområdet.

Marken är fastmark med berggrund. En bergteknisk utredning är gjord som visar hur bergets kvalitet är och hur man bör spränga ur berget vid byggnation. Det är normal-risknivå för radonhalt.



Radonkartan visar normalrisknivå.

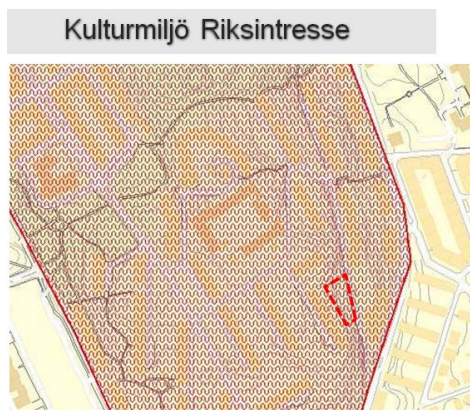


Översiktlig stabilitetskarta visar fastmark.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet berör inga kända fornlämningar.

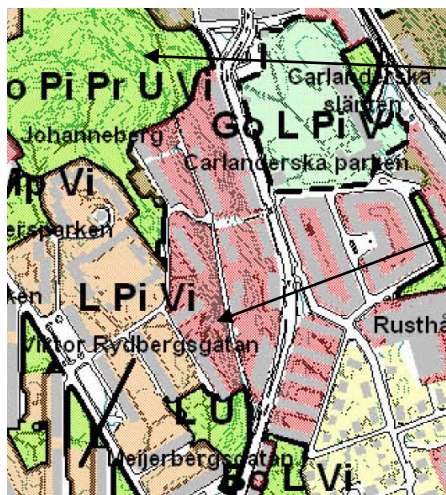
Stadsdelen och även Volrat Thamsgatan ingår i ”Göteborg Bevaringsprogram för historiskt värdefull bebyggelse”, Övre Johanneberg 7:B.



Karta med Kulturmiljö riksintresse runt planområdet.

Sociala aspekter

Inom planområdet finns mindre god tillgänglighet till friytor enligt Göteborgs stads sociotopkarta. Norr och söder om planområdet ligger ett grönområde som förvaltas av Park- och Naturförvaltningen. Grönområdet norrut nås via Volrat Thamsgatan och området söder om nås även det från Volrat Thamsgatan men även från Meijerbergsgatan. Längs Volrat Thamsgatan finns det främst studentbostäder som förvaltas av SGS. Öster om planområdet finns hyreshus längs Meijerbergsgatan som förvaltas av olika privata fastighetsbolag. SGS har en lokal för studenter i ett av husen vid Volrat Thamsgatan. Inga allmänna mötesplatser finns i närområdet.



Grön färg visar på grönområde som förvaltas av Park- och natur.

Röd färg visar på område med mindre god tillgång till friytor.

Urklipp från Sociotopkartan

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Eklandagatan och Trollspisgatan, cykelväg finns inte längs Volrat Thamsgatan. Däremot finns en trottoar på den östra sidan. Parkering finns mitt emot planområdet på den östra sidan om vägen. Även kantstensparkering finns. De befintliga parkeringarna är dock inte avsedda för de föreslagna nya studentbostäderna.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Eklandagatan ungefär 340 m gångväg från planområdet. Det finns även en kollektivtrafikhållplats vid Viktor Rydbergsgatan omkring 440 m gångväg västerut. Tillgängligheten anses godtagbar.

Väster om planområdet, vid Olof Rudebecksgatan ligger Johannebergsskolan som är en grundskola och ca 300 m österut ligger grundskolan Fenestra centrum. Det finns inga allmänna lekplatser i närområdet.

Vid Gyllenkroksgatan ligger en mataffär omkring 550 m gångväg öster om Volrat Thamsgatan. Det är omkring 500 m fågelvägen till Chalmers och Chalmers bibliotek väster om planområdet.

Volrat Thamsgatan är en återvändsgata och man kan gå vidare norrut till fots genom grönområdet via Bernhard Karlgrens väg. Östslutningen innebär att det är svårare att röra sig i öst-västlig riktning och vägarna ligger huvudsakligen i nord- sydlig riktning.



Översiktlig bild över del av Johanneberg.

Teknik

Planområdet består främst av berg och bedöms ha begränsade möjligheter till infiltration varför dagvattnet rinner ytligt. Befintliga dagvatten, spillvatten och dricksvattensserviser finns utmed Mejerbergsgatan, vid befintlig byggnad. I Mejerbergsgatan ligger även en kombinerad avloppsledning som avleder dag- och spillvatten i sydöstlig riktning. Västra delen av avrinningen från det befintliga flerbostadshusets taktytor avleds ytligt mot Mejerbergsgatan via rännalsplattor och sedan vidare i kombinerade kommunala ledningar. Östra delen av avrinningen från befintligt bostadshus taktytor avleds i underjordiska ledningar som troligen är anslutna till kombinerade ledningar i Mejerbergsgatan.

I Volrat Thamsgatan ligger en kombinerad avloppsledning som avleder spill- och dagvatten i sydlig riktning. Båda avloppsledningarna avleder sedan spill- och dagvatten till Gryaabbs avloppsreningsverk. Goda möjligheter finns för anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet.

Det finns inga kända problem med översvämningar inom planområdet. Skyfallsvatten kommer att, vid befintliga förhållanden, rinna i östlig riktning mot Volrat Thamsgatan, vidare mot Eklandagatan och därefter i nordlig riktning. Öster om Volrat Thamsgatan, utanför planområdet, finns en lågpunkt där skyfallsvatten ansamlas upp till ett maximalt vattendjup på 1 m.

Stamledning för fjärrvärme finns framdraget i Eklandagatan.

Närmaste transformatorstation är belägen söder om Fribergsgatan 10.

Störningar

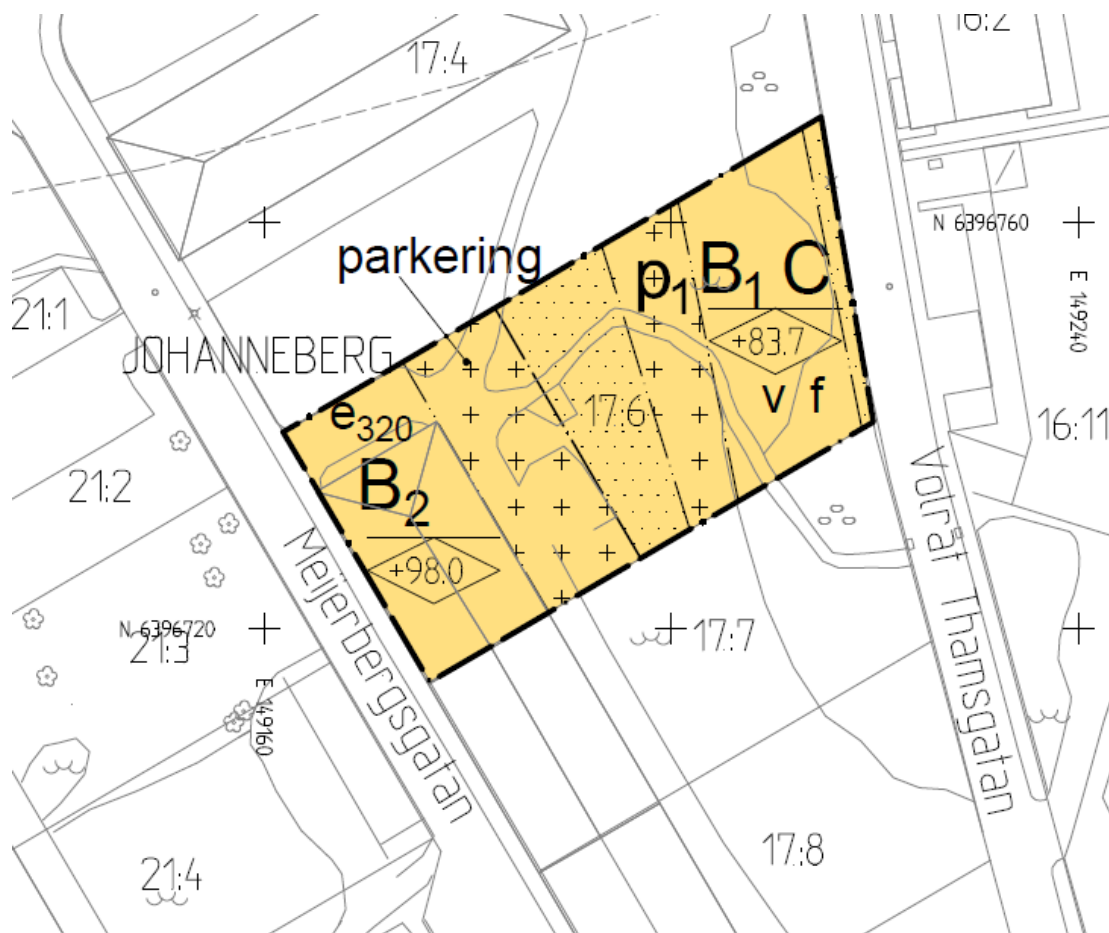
En bullerredovisning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Den innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Bullersituationen vid planområdet innebär att det ekvivalenta och maximala bullervärdet understiger riktvärdena för studentbostäder som är på 60dBA ekvivalent buller vid fasad samt 50 dBA vid uteplats respektive 70 dBA maxbuller vid uteplats.

Luftmiljön inom planområdet understiger gränsvärdena för luftkvalitetsnormen för boendemiljöer.

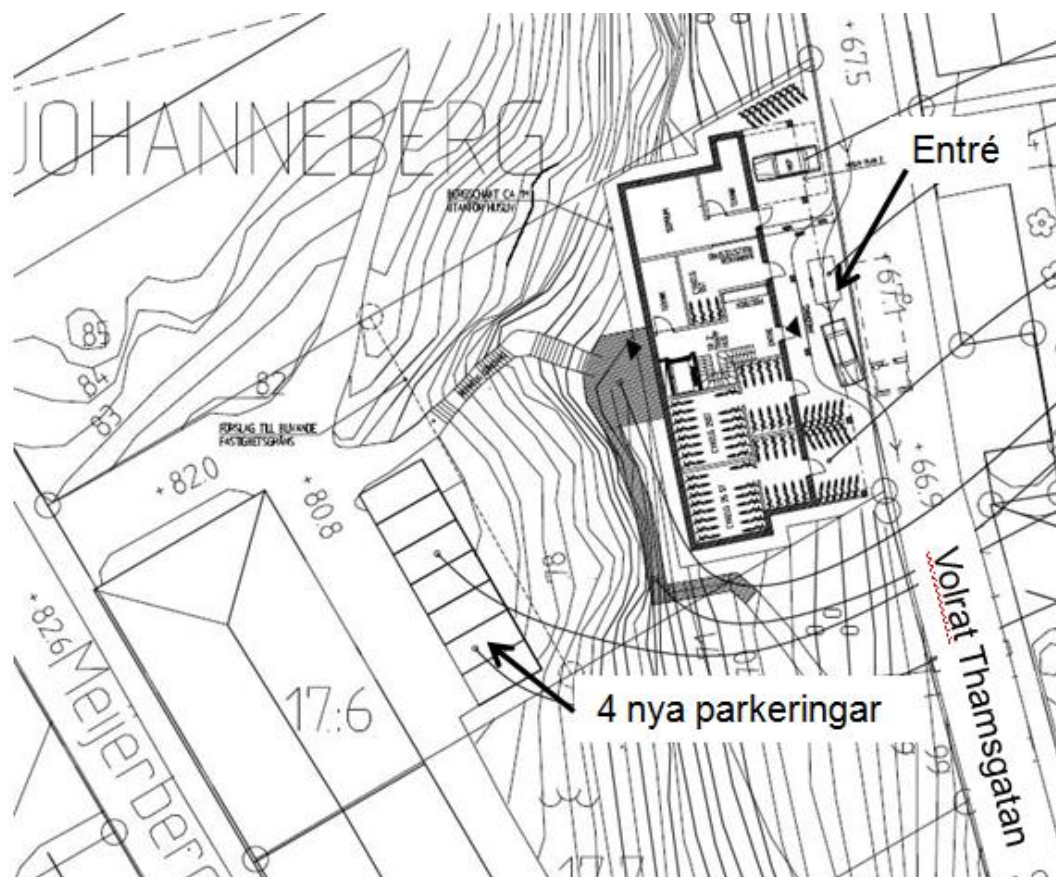
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett nytt flerbostadshus för studentboende. Högstahöjd är + 83,7 m över stadens nollplan. Det innebär möjlighet att bygga 8 våningar. I entrévåning mot Volrat Thamsgatan möjliggörs att ha centrumändamål och där finns krav på en våningshöjd på 3,6 m. Byggrätten för studenthuset är på den nedre delen mot Volrat Thamsgatan och upp mot berget är marken korsmarkerad, där endast kompletterande byggnader får uppföras samt uteplatser. Tillkommande byggnad rymmer 55 bostäder i illustrerat förslag. Planen innefattar även del av det befintliga bostadshuset väster om det föreslagna studenthuset. Den kommande detaljplanen kommer då att släcka ut den gällande detaljplanen i den delen. Inga ändringar i befintliga byggrätter föreslås dock i den delen av planen. Möjlighet finns också att utöka den befintliga parkeringsytan med 4 parkeringsplatser alldeles öster om befintligt flerbostadshus inom planområdet. Närmast Volrat Thamsgatan och mot Johanneberg 17:4 är marken punktprickad vilket innebär att man inte får uppföra byggnad där. Balkonger får uppföras på fasaderna med ett djup på max 1.4 m. Vidare får bostadskompletterande byggnader, max 25 m², samt uteplatser/altaner uppföras väster om studenthuset på korsmarkerad mark.

Kvartersmarken är privatägd och fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad. Ingen allmän plats ingår i planområdet. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren som reglerar utbyggnad inom kvartersmark.



Bebyggelse



Situationsplan

Illustrerat förslag innebär en flerbostadsbyggnad på 8 våningar med entré, förråd, cykelparkering och soprum i gatunivå. I våningen över gatunivå finns bostäder åt öster, mot gatan, och förråd inåt bergssidan. Två plan över gatunivå är ett fullt våningsplan med studentbostäder. Det innehåller även en utgång åt väster, bergssidan, till en gemensam terrass och uteplats. Därifrån kan man även gå via en trappa upp till Meijerbergsgatan och parkeringsplatser som hör till huset. En befintlig trappa och gångväg går upp genom planområdet och kommer att flyttas något samt renoveras för att ge fortsatt möjlighet att komma upp till Meijerbergsgatan via planområdet. Vegetationen kommer att ansas men ska delvis vara kvar för att behålla temat med en grön ridå intill de befintliga husen vid Övre Johanneberg.

Fasadkulören ska vara ljus och illustrationen har en gräddigt ljus kulör med puts på gavlarna och skivmaterial på långsidor. Balkongerna ger fasaderna ett livliggare uttryck och ska inte sticka ut mer än 1,4 m från fasaden. Ytan framför entrén är tänkt att ge möjlighet till angöring och avlastning av exempelvis släppkärra eller liten lastbil.



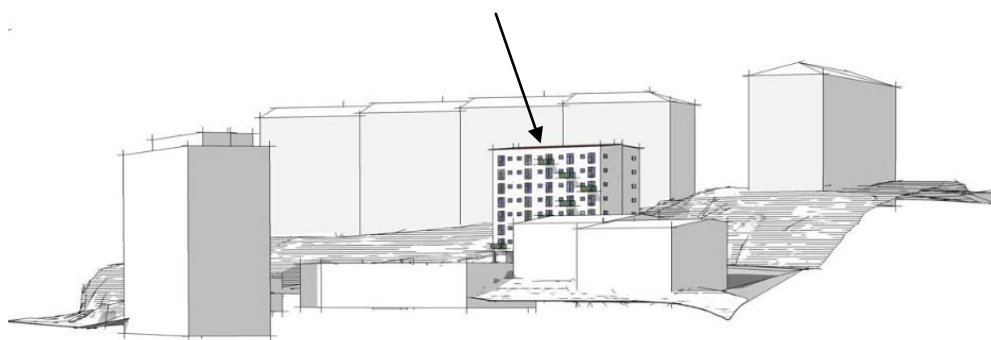
Fotomontage från norr på föreslaget studenthus



Fotomontage från söder på föreslaget studenthus



Fotomontage från håll österifrån med nytt föreslaget studenthus



3D-perspektiv, i datamodell, från håll österifrån med nytt föreslaget studenthus.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig flerbostadsbyggnad i den västra delen av planområdet att ligga kvar och behålla den byggrätt som finns i gällande plan.

Inga skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser finns i gällande plan och i föreslagen ny plan finns inga skyddsbestämmelser föreslagna.

Trafik och Planering

Med bil når man Volrat Thamsgatan med via Eklandagatan som är en relativt högt trafikbelastad gata med ca 10 400 fordon/dygn (2014) alternativt via Olof Rudbecksgatan/ Trollspisgatan.

Volrat Thamsgatan är en smal gata med ensidig gångbana och med cykel i blandtrafik. Gatan belastas med trafik dels från boende och verksamheter utmed gatan och dels av genomfartsfordon till och från Olof Rudbecksgatan via Trollspisgatan.

Förändring av trafikflöde

Tillkomsten av studentbostäder beräknas inte förändra trafikflödet nämnvärt utmed Volrat Thamsgatan och väldigt marginellt via Olof Rudbecksgatan/ Trollspisgatan. De boende kommer att i huvudsak ta sig till och från sin bostad med cykel eller till fots till kollektivtrafikhållplatser.

Gator/GC-väg

Med cykel når man planområdet via cykelstråket längs Eklandagatan alternativt via Olof Rudbecksgatan/ Trollspisgatan. Till fots kan man, i Volrat Thamsgatans förlängning, nå en gångbana som leder mot området kring Göteborgs Universitet.

Längs med Volrat Thamsgatan finns en ensidig gångbana, cykeltrafik sker i blandtrafik. Det finns ingen gångbana längs sidan vid planområdet.

Den befintliga trappan söder om planområdet är i behov av upprustning för att möjliggöra en passage för fotgängare upp till Meijerbergsgatan och vidare till hållplats.

Parkering

Angöring till fastigheten vid avlämning och hämtning görs utmed gatan vid en last-zon. I anslutning till entrén finns en parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkering för boende till den nya fastigheten finns på ovansidan av fastigheten med angöring via Olof Rudbecksgatan/ Meijerbergsgatan.

Enligt Göteborgs stads parkeringspolicy skall parkering tillgodoses på tomtmark. För att uppfylla parkeringstalen för smålägenheter enligt Göteborgs Stad parkeringspolicy skall det finnas 14 st p-platser inom fastighetsgräns. På grund av topografin och platsbrist löser inte fastighetsägaren p-behovet inom tomtgräns. På ovansidan av fastigheten, vid grannfastighet som angörs från Olof Rudbecksgata, kommer 2 parkeringsplatser genom servitutavtal vara tillgängliga för den nya fastigheten.

Uppskattningsvis har studentbostäder ett genomsnittligt bilanvändande av 4 %. Räknar man med att det gäller skulle detta ge ett parkeringsbehov av 2 p-platser för de tillkommande 55 studentbostäderna.

Boende på den nya adressen kommer inte ingå i boendeparkeringssystemet och parkeringsanspråk kan inte ställas på gatumark.

Cykelparkering

Enligt parkeringstalen för cykel skall det finnas 60 cykelparkeringar i förråd under tak och 24 st i anslutning till entrén. Dessa antal tillgodoses väl i förslaget med 80 platser i förråd, 18 st under tak vid entré samt ytterligare 9 st i anslutning till fastighetens norra sida.

Tillgänglighet och service

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillfarten till entrén ligger i nivå med Volrat Thamskatan.

Friytor

Friytor runt det föreslagna studenthuset blir främst uteplats på västra sidan av byggnaden mot bergssluttningen. Där finns också en gångstig med trappor uppför slutningen mot parkeringsytan och Meijerbergsgatan.

Naturmiljö,

Naturmiljö tas i anspråk på ytan där det planerade studenthuset föreslås. Övrig naturmiljö runt byggnaden sparas. Inga höga naturvärden bedöms finnas i området.

Sociala aspekter

Det föreslagna studenthuset innebär att befintlig gångväg mellan Volrat Thamskatan och Meijerbergsgatan behålls och delvis restaureras upp. Byggnaden blir därmed inte någon fysisk barriär. Studentbostäderna i sig påverkar inte frågan om segregation på något nämnvärt sätt. Inte heller påverkas funktionsblandning i någon riktning. Det finns inte utrymme i planförslaget för andra verksamheter än studentbostäder. Gatuummet förstärks av byggnaden i sig och trygghetskänslan kan öka av en ny entré mot gatan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning för det aktuella området, Ramböll dat 2016-09-22 med detaljerade tekniska beskrivningar, har tillförts planutredningen där även uppströms och nedströms förhållanden klargörs. Av denna framgår de förändringar i dagvattenflöden som planen skapar samt status för aktuella recipienter. Ytavrinning från berget bakom föreslagen bebyggelse har beaktats i dagvattenutredningen. Den totala erforderliga fördröjningsvolymen för området beräknas till 13 m³.

Dagvattnet föreslås behandlas enligt följande princip:

- Stuprör vid studentboendet förses med utkastare
- Vattnet från stuprör och hårdgjorda ytor förs ytledes till fördröjningsmagasin
- Längs studentboendets västra fasad föreslås rännor som fördröjningsmagasin
- Dessa fördröjer avrinning från skogsmark och halva studentboendets takyta
- Andra takhalvans avrinning går till ett makadamdike intill Volrat Thamsgatan
- Dagvatten från ny p-yta fördröjs i ett krossfyllt makadamdike
- Vid skyfall, skall markytor vara höjdsatta så att dagvatten inte kan ansamlas
- Planerad gångväg mellan p-yta och bostadshus utformas som skyfallsväg

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Volrat Thamsgatan. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Skyfall

Vid skyfall föreslås att vattnet i nybyggnadsdelen leds bort på samma sätt som i det befintliga området. Dagvattensystemet klarar att ta hand om 10 mm/m² hårdgjord yta, sedan sker en översvämning. Den planerade gångvägen mellan parkeringen i väster och bostadshuset i öster föreslås användas som skyfallsväg genom att sänkas ned 0,1-0,2 m. Skyfallet rinner sedan söder om den nya studentbostaden och ut på Volrat Thamsgatan och vidare ner på Eklandagatan, vilket är samma situation som dagsläget.

Det enda området som potentiellt kan översvämmas är den västra väggen på nya byggnaden. Detta kan avhjälpas genom att marken närmast huset sluttas ut från vägen vilket skapar en väg för vattnet att komma runt huset.

Föroreningar

Beräknade schablonhalter av föroreningar i dagvatten redovisas i dagvattenutredningen. Före exploatering kan halterna av koppar, zink, totalfosfor, totalkväve, PCB, tributylenn (TBT) och TOC antas överskrida Göteborgs Stads riktvärden.

Reningsåtgärder föreslås i form av ett makadamstråk vid parkeringen och ett makadamstråk längs ena sidan av det planerade studentbostadshuset. Efter exploatering uppfyller utsläppshalterna de riktvärden som krävs enligt Göteborgs stad med undantag av SS, PCB och TBT. Riktvärdena är avsedda att användas när dagvatten

går till recipienter såsom sjöar, vattendrag och hav. I detta fall avleds dagvatten via kombinerade ledningar till Ryaverket.

I händelse av större regn sker breddning till Mölndalsån som riskerar att nås av dagvatten med förhöjda halter av SS, PCB och TBT. Ån lider i första hand av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Beträffande miljögifter är ån i första hand känslig för kvicksilver, kvicksilverföroreningar och bromerad difenyleter (PBDE). Den kemiska statusen avseende TBT bedöms vara god. Inga ytterligare reningsåtgärder föreslås eftersom mängden dagvatten som bräddas till Mölndalsån kan antas vara relativt liten.

Mölndalsån har ett relativt högt ekologiskt värde, ett högt rekreativvärde samt en relativt låg föroreningsbelastning enligt *Göteborgs dagvattenplan*. Matrisen över behandlingsbehov enligt åtgärdsplan anger enklare behandling. I dagsläget har Mölndalsån en måttlig ekologisk status. Målet är satt att god ekologisk status ska uppnås till år 2021. Mölndalsån har god kemisk ytvattenstatus med undantag att det finns för höga halter av kvicksilver och PBDE i vattendraget.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Guldhedens högvattenzon. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Volrat Thamsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvatten- och dagvattenanslutning kan ske till allmän kombinerad ledning i Volrat Thamsgatan. Kapaciteten bedöms vara god.

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 som finns utbyggt i närområdet.

El och tele

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.

Ledningar går i Volrat Thamsgatan respektive i Meijerbergsgatan.

Övriga ledningar

Inga ledningsstråk bedöms beröras av uppförandet av nytt studenthus.

Avfall

Avfallshanteringen planeras att ske genom ett soprum i gatuplan mot Volrat Thams-gatan. Sopbilar kan stanna på gatan utanför vid sophämtning och Volrat Thams-gatan har vändmöjligheter och genomfartsmöjligheter för sopbilar i dagsläget. Inga vändrö-relser bedöms behövas för sopbilar som redan idag kör och hämtar längs med Volrat Thams-gatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En bergteknisk utredning har genomförts, Bergteknisk utredning Johanneberg 17:6, Norconsult dat 2015-11-25. Där beskrivs de bergtekniska förutsättningarna enligt nedanstående sammanfattning.

Den västra delen av fastigheten, i anslutning till Meijerbergsgatan, är bebyggd med lägenheter och markytans nivå ligger på ungefär +71 till +72 (RH 2000). Östra delen av fastigheten utgörs av trädbevuxen naturmark som sluttar brant ner mot Volrat Thams-gatan längst i öster, belägen på mellan +56,9 och +57,5. Naturliga bergslänter, lokalt med tunt jordtäckte, dominerar helt den östra delen av området som ska bebyg-gas. Berggrunden i och i direkt anslutning till fastigheten utgörs av gnejsig metamafit med mindre förekomster av gnejsiga granitoider och pegmatit.

All berggrund i det aktuella området har en radiumhalt som motsvarar lågradonmark. Avgående radon bedöms därmed inte utgöra något problem vid användandet av schaktmassor för grundläggning.

Rekommendationer:

- I nuläget bedöms det inte föreligga någon risk för bergras eller blockutfall i el-ler i anslutning till fastigheten Johanneberg 17:6.
- Utskjutande hörn i schaktväggar bör undvikas eftersom de både tenderar att bli instabila och är mer kostsamma att spränga. Orienteringen på befintliga strukturer bör följas.
- Där det är möjligt bör schaktväggarna högst luta 5:1 (81°). Med lutning 3:1 (72°) är risken nära nog obefintlig.
- Bergytan bör avtäckas minst 1,5 m utanför teoretisk kontur, som sedan marke-ras innan den inspekteras av bergsakkunnig för beslut om förstärkning och ut-tagsordning.
- I de fall bakåtbrytning inte kan tillåtas, dvs. där konturen ligger i omedelbar anslutning till fastighetsgränsen bör förförstärkning utföras innan sprängning.
- Bedömning av förstärkningsbehov bör göras innan och efter utlastning av för-stapallen.

Byggherren ansvarar för att arbetet utförs enligt rekommendationerna i den bergtek-niska utredningen. Försiktighet skall iakttas vid sprängning och hänsyn tas till befint-lig berganläggning. Samråd bör ske med Trafikkontoret under bygghasen.

En detaljstudie har tagits fram av HJ GEODESITEKNIK dat 2016-09-28 *Rekommen-dationer vid berguttag för att bibehålla stabilitet och minimera inverkan på angrän-sande fastigheter.*

Förberedelse för sprängning

Innan detaljplanen antas skall avtal ingås mellan Johanneberg 17:6 och 17:4 samt 17:7 som reglerar framtida sprängningsarbeten i anslutning till respektive fastighetsgränser och eventuella behov av förstärkningsåtgärder samt iordningställandet och framtida underhåll av befintlig gångväg mellan Meijerbergsgatan och Volrat Thams gatan. Allt i enlighet med den avsiktsförklaring som ingåtts mellan berörda fastighetsägare.

Innan byggstart måste byggherren kontakta anläggningsägaren för spårvägstunneln mellan Korsvägen/Chalmers för att säkerställa att stabiliteten i tunneln inte påverkas av vibrationsalstrande arbeten under byggnation.

Markmiljö

Området berörs inte av markföroreningar.

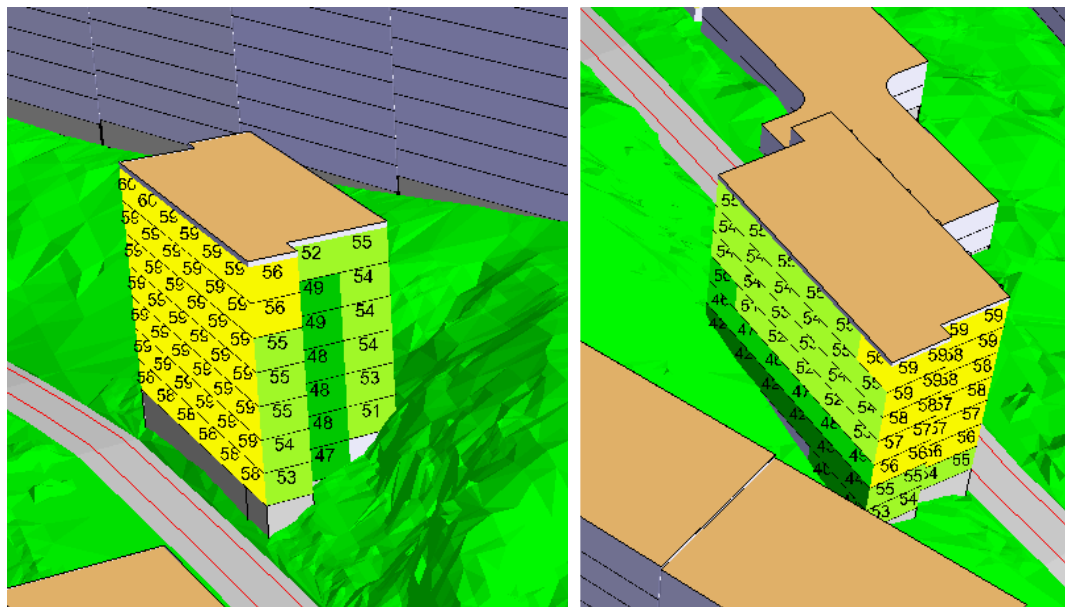
Arkeologi

Inga kända arkeologiska fornlämningar finns inom planområdet.

Buller

Bullerredovisning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

Bullernivåerna kring det föreslagna studenthuset ligger under de riktvärden som finns i den nuvarande bullerförordningen, max 60 dBA ekvivalent buller för lägenheter som är under 35 m². Uteplatsen är föreslagen i marknivå på den västra sidan där det också är den minst bullerstörda ytan, ca 47 dBA ekvivalent buller.



Bullervyer som visar beräknade bullervärden för ekvivalentbuller vid studenthusets sidor.

Luft

Luftmiljökvaliteten i planområdet bedöms vara acceptabel och är under de riktvärden som finns i miljökvalitetsnormen för luftkvalitet i boendemiljö.

Kompensationsåtgärd

Inga kompensationsåtgärder bedöms vara nödvändiga med anledning av genomförandet av denna detaljplan.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelning, servitut mm framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning ska upphöra att gälla inom planområdet för:

- 1480K-III-2808 för 17-Hämplingen i Johanneberg.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Ny fastighet bildas genom avstyckning från fastigheten Johanneberg 17:6.

Servitut

Fastigheten belastas av två villaservitut: 14-IM1-43/822.1 samt 14-IM1-43/823.1 som avses att upphävas.

Servitutsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas avseende parkeringsplatser och tillfart på fastigheten Johanneberg 17:6, alternativt att gemensamhetsanläggning bildas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för nödvändiga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Johanneberg 17:6	-	Ca 700 kvm	Kvartersmark
Ny fastighet	Ca 700 kvm	-	Kvartersmark

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

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

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

I enlighet med avsiktsförklaring mellan parterna ska avtal upprättas mellan exploatör och ägare till fastigheterna Johanneberg 17:4 och Johanneberg 17:7. Avtalet ska reglera framtida sprängningsarbete samt eventuellt behov av förstärkningsåtgärder. Vidare ska avtalet reglera iordningsställande och framtida underhåll av befintlig gångväg mellan Meijerbergsgatan och Volrat Thamsgatan.

Avtal behöver även upprättas mellan exploatör och ägare till fastigheterna Johanneberg 17:7, Johanneberg 17:8 och Johanneberg 17:9 med avseende på upphävande och nybildande av servitut som reglerar tillgänglighet mellan fastigheterna.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2016

Granskning: 4:e kvartalet 2016

Antagande: 1:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4:e kvartalet 2017

Färdigställande: 2:a kvartalet 2019

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

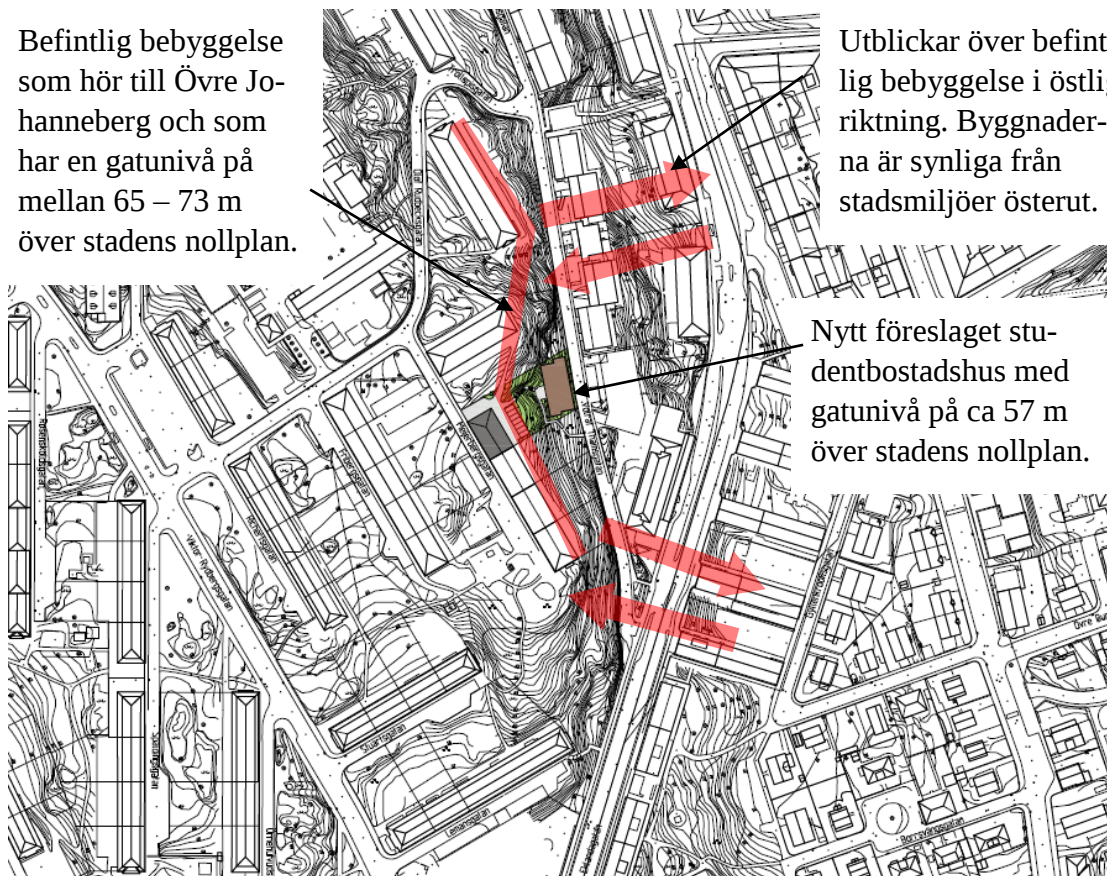
Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Riksintresset för kulturmiljövården i Övre Johanneberg ska vägas mot intresset att bygga fler studentbostäder. Placeringen och utformningen av förslaget innebär att den nya byggnaden inte konkurrerar eller efterliknar den gamla befintliga bebyggelsen väster om planområdet. Den befintliga bebyggelsen ligger med gröna korridorer mellan sig i en tidstypisk struktur. Det föreslagna studentbostadshuset ska förhålla sig till och vända sig mot Volrat Thamskatan och inte till den befintliga bebyggelsen väster om planområdet. En grön remsa finns också kvar mellan det föreslagna nya huset och den befintliga bebyggelsen västerut. Höjdmässigt underordnar sig det föreslagna nya huset den befintliga bebyggelsen som också ligger högre upp på berget.

Befintlig bebyggelse som hör till Övre Johanneberg och som har en gatunivå på mellan 65 – 73 m över stadens nollplan.

Utblickar över befintlig bebyggelse i östlig riktning. Byggnaderna är synliga från stadsmiljöer österut.

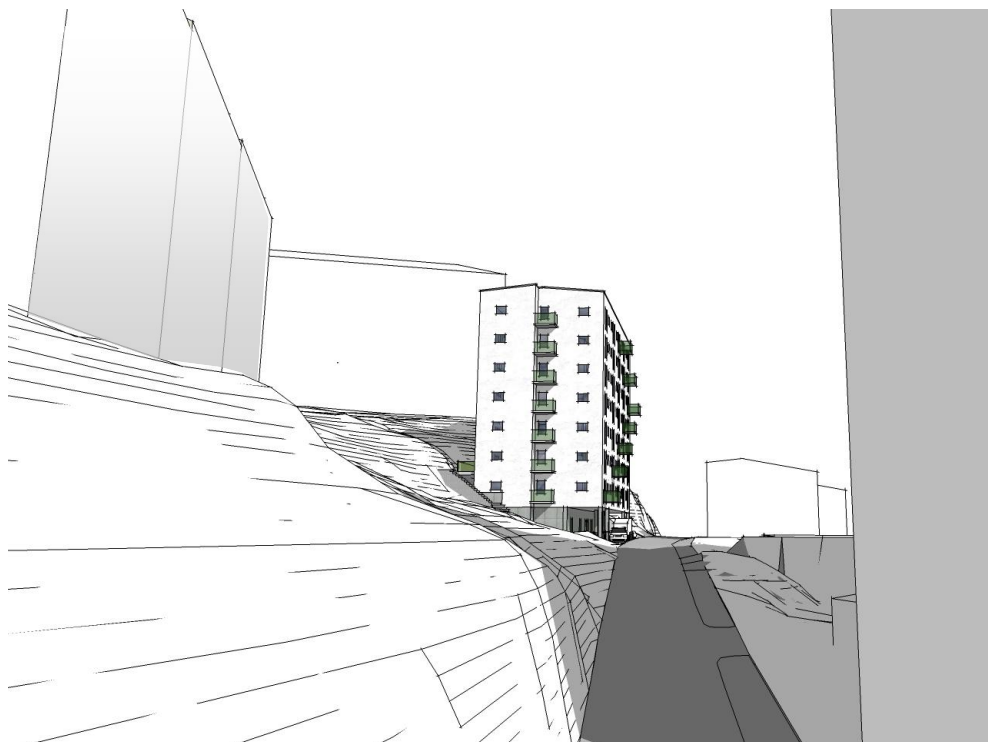


Nytt föreslaget studentbostadshus med gatunivå på ca 57 m över stadens nollplan.

Översiktskartan ovan visar befintlig bebyggelse som ligger på bergskammen i ett höjdläge i gatuplan som är mellan 8 till 16 meter över höjdläget på det planerade studentbostadshuset. De befintliga byggnaderna som ligger i Övre Johanneberg och som ingår i riksintresset för kulturmiljö dominerar fortsatt över stadssiluetten i jämförelse med det nya föreslagna studentbostadshuset. Den nya byggnaden får marginell påverkan på stadsbilden. På redovisat fotomontage nedan ser man den begränsade påverkan på stadsbilden.

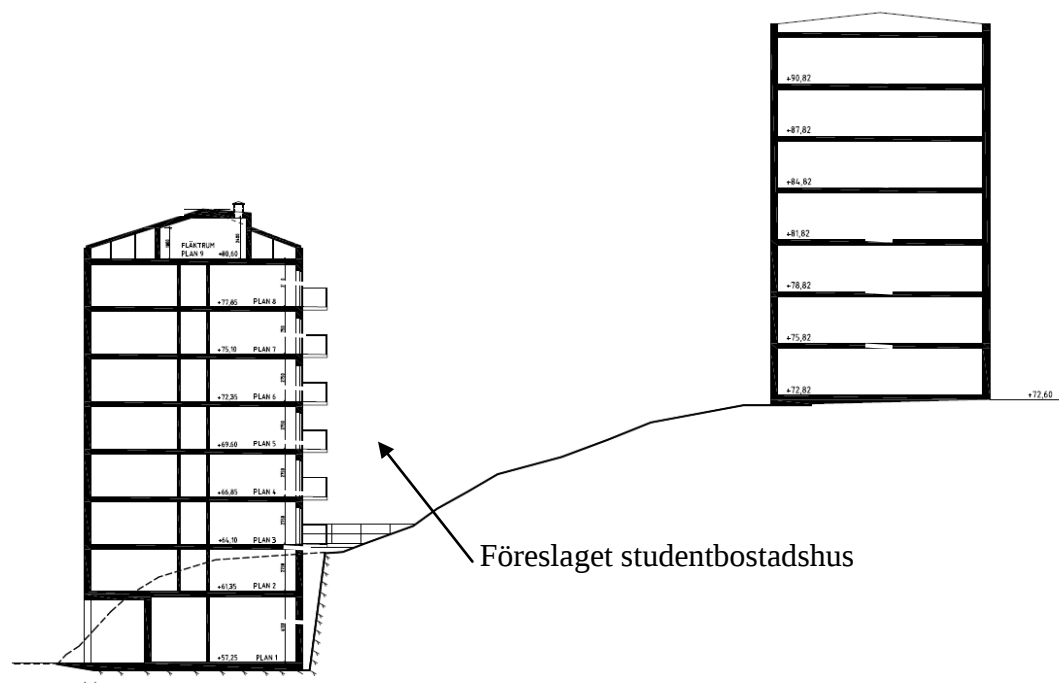


Fotomontage från håll österifrån med nytt föreslaget studenthus



Vy från söder i höjd med hotell Panorama

Vyn ovan visar höjdskillnader i gatunivån och hur den befintliga bebyggelsen på Övre Johanneberg ligger uppe på berget medan det nya studenthuset vänder sig mot och anpassas till Volrat Thamsгатans lägre nivå.



Sektion genom nytt föreslaget studentbostadshus och befintlig byggnad på berget.

Bullerredovisningen visar att bullervärdena ligger under rådande riktvärden för buller för studentbostäder. En uteplats finns redovisad på baksidan, västerut, där de bästa förutsättningarna finns ur bullerstörningssynpunkt och där man också klarar bullerriktvärdena för uteplats.

Behovet av nya studentbostäder ska vägas mot stadsdelens behov av en blandad integrerad stadsdel samt mot den påverkan den nya byggnaden har på riksintresset för kulturmiljö vid Övre Johanneberg. Inom stadsdelen och i området runt Övre Johanneberg finns många studentboenden, bl.a. med anledning av närheten till Chalmers. Med tanke på att vanliga bostäder inte är lämpliga på den aktuella platsen på grund av parkeringsfrågor och i viss mån bullerfrågor, har avvägningen gjorts att det är bättre att bebygga platsen med studentbostäder och få en tätare och mer effektiv markanvändning, än att inte bebygga platsen alls. Vidare har avvägningen gjorts att den tillkommande studentbyggnaden inte påverkar kulturmiljön i någon större omfattning. Stadsbyggnadsstrukturen i den befintliga bebyggelsen, med de fritt liggande lamellhusen uppe på berget, kommer att finnas kvar i sin helhet och påverkas enbart marginellt av förslaget. Bostäderna på de 3 - 4 nedersta våningarna, av 7 våningar totalt, i det befintliga bostadshuset på Johanneberg 17:6 kommer att få försämrade utblickar österut på grund av den planerade studentbyggnaden. Utblicksbortfallet blir något begränsat jämfört med idag och avståndet mellan byggnaderna är som närmast drygt 23 meter. Utsikten är idag något begränsad på de nedersta två våningarna på grund av vegetation. Även de bostäder som får minskade utblickar kommer att kunna se förbi det föreslagna studenthuset. Intresset av att skapa nya studentbostäder överväger de närmast boendes utblicksbortfall som beskrevs ovan.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att studenthuset inte byggs. Då man inte kan lösa, framför allt parkeringsfrågorna, för andra bostäder på den aktuella platsen, är detta inte ett alternativ. Inte heller finns där plats för skola eller förskola. Topografin är svår för det ändamålet och gator och parkeringsmöjligheter finns inte för skolverksamhet. En möjlighet kan vara kontor på den aktuella platsen. Även då skulle man behöva titta noga på parkeringsfrågorna. Eftersom kontor inte efterfrågas på samma sätt som bostäder eller studentbostäder, är det inte troligt att någon kontorsbyggnad skulle byggas inom överskådlig tid. Det aktuella planområdet skulle troligen ligga orört i många år om inte detaljplanen för studentboende genomförs.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, SKA respektive BKA, har genomförts i planarbetet enligt den mall som Göteborgs stad arbetar efter. Deltagare från exploatören, SBK, FK, TK och stadsdelen var med i arbetet. En kortfattad sammanfattning av resultatet redovisas nedan.

Anteckningarna från workshopen om sociala konsekvenser och barnkonsekvenser är uppdelade i två matriser. Den första matrisen redovisar nuläget utifrån planområdet och den andra redovisar möjliga konsekvenser av förslaget samt förslag för projektet. Resultatet av barnkonsekvensanalysen är inarbetad i de båda matriserna.

Nedan redovisas de punkter som särskilt angavs som betydelsefulla under workshopen samt de fem olika teman som SKA/BKA-arbetet innefattar.

Inventering:

- Berget är en barriär och endast en trappa leder upp på berget vid planområdet.
- Svåränvändbar terräng på berget.

- Kulturblandning bland studenter. Monokultur med bara studenter. Mycket grönska.
- Centrumnära läge ger god servicenivå.
- Befintlig lekplats vid änden på Meijerbergsgatan. Nära till sociala mötesplatser som Näckrosdalen, Avenyn, Utlandagatan etc. Befintligt gym vid Volrat Thamsgatan (SGS) samt på Rotary (vattentornet). Gemensamt studierum och biljard i befintligt studenthus på Volrat Thamsgatan (SGS).
- Nära kollektivtrafik.

Förslaget:

- Gemensam solbalkong på gavel. Gemensam uteplats, terrass.
- Möjligheter: Stor social potential med gemensam uteplats, terrass.
- Tapper till utblickar för grannar bakom huset.
- Både plus och minus med att stärka studentområdet.

Förändringsförslag:

- Ljussättning på baksidan mot berget ökar trevnaden och tryggheten.
- Förbättra tillgängligheten upp mot berget genom förbättring av trappan eller gångbro från studenthuset.
- Ljussätt entrén samt glasa upp den.

Frågor/aspekter att ta med i den fortsatta processen:

- Hur ska man jobba vidare med belysning av bergsidan. Hur jobba vidare med entrén. Hur kan man förbättra tillgängligheten till bergsidan?

Återkoppling från exploatören:

- Frågor om boende dialog med närboende. Frågor kring befintlig gångstig upp mot berget.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga fysiska eller mentala barriärer.

Bra: Förbättrat stråk, trappor mot berget. Tillför fler studentbostäder i staden.

Dåligt: Bara en trappa upp mot berget dåligt tillgänglighetsanpassad.

Förbättringar: Knyta ihop byggnad med Meijerbergsgatan med gångbro för ökad tillgänglighet.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Bra: Gemensam solbalkong på gavel. gemensam uteplats, terrass.

Förbättringar: Stor social potential med gemensam uteplats, terrass.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Dåligt: Täpper till utblickar för grannar bakom huset.

Förbättringar: Skapa tillgänglig gång mot berget från övre våningar. Hiss till för att komma upp på berget eller möjlighet till "trygga rundan"

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

Bra: Förslaget kompletterar befintliga lägenhetsstorlekar bra. Både plus och minus med att stärka studentområdet med mer studentbostäder.

Dåligt: Hur påverkas bostäderna av nytt kommande högt hus öster om planområdet.

Förbättringar: Kom överens med granne om underhåll av trappor upp på berget.

Jobba med belysning och uppglasning av entré. Jobba med takgestaltning och fasadgestaltning.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Trafiksäkerhet och hälsoaspekter/ trygghet och öppenhet/ orienterbarhet och överblick/miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang

Dåligt: Kan bli svårt med solljus på uteplats, terrass mot väster.

Förbättringar: Ljussättning på baksidan mot berget. Slå ihop lägenheter till 2:or och 3:or mot gavel med balkonger så att unga barnfamiljer kan bo kvar. Snöröjning på avlämningsyta på kvartersmark.

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.

Övre Johanneberg är av riksintresse för kulturmiljövården. I värdet ingår både byggnader och den parkliknande grönskan mellan husen; samspelet hus och park. Stadsdelen och även Volrat Thamsgatan ingår i "Göteborg - Bevaringsprogram för historiskt värdefull bebyggelse", Övre Johanneberg 7:B. Det föreslagna nya studenthuset påverkar inte något annat riksintresse. Tillkommande bebyggelse på Volrat Thams-gatans västra sida får en utformning som relaterar till Volrat Thamsgatan och inte till Övre Johanneberg. Detta medför att den föreslagna byggnaden inte bedöms störa riksintresset vid övre Johanneberg. Inga naturintressen finns inom planområdet. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån plan-

områdets förutsättningar och föreliggande behov. Göteborgs stad har ett stort behov av att nya studentbostäder uppförs och planförslaget tillgodoser en del av behovet. Ingen annan nu känd användning av marken, förutom den befintliga naturmarken, är aktuell. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna 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.

Konsekvenserna av planens genomförande är att 55 nya studentlägenheter byggs. Det föreslagna studenthuset är 8 våningar från gatan. Byggnaden förhåller sig till och ligger utmed Volrat Thamsgatan. Dagvattnet ska fördröjas vid hårdgjorda ytor för att minska risken för alltför stora dagvattenmängder vid skyfall. Bebyggelsen innebär inte ökade luftföroreningar eller ingrepp i naturvärden.

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 miljö kvalitetsnormer 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 har stämts av med länsstyrelsen den 18 mars 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

För staden som helhet är en förtätning inom befintliga bostadsområden i kollektivtrafiknära läge positivt. Närheten till spårvagnshållplats samt närheten till bra cykelstråk skapar alternativ till bilen. En förtätning i kollektivtrafiknära lägen kan begränsa klimatpåverkan. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen osv. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta. För studentbostäder är det särskilt viktigt med närhet till kollektivtrafik, då studenter sällan har egen bil. En fråga som kan behöva belysas vidare vid uppförandet av studenthuset är möjligheten för studerande barnfamiljer att bo där. Området har behov av en större blandning av olika sociala grupper som exempelvis barnfamiljer.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär ingen större förändring av andel hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram till granskningsskedet och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflöden tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

Naturmiljö

Planen påverkar inte naturmiljön i någon större omfattning. Byggnadens yta är relativt begränsad och det finns inga kända naturvärden på platsen. Planområdet består för närvarande till största delen av svårtillgänglig bergssluttning.

Kulturmiljö

Övre Johanneberg är av riksintresse för kulturmiljövården. I värdet ingår både byggnader och den parkliknande grönskan mellan husen; samspelet hus och park. Stadsdelen och även Volrat Thamsgatan ingår i "Göteborg - Bevaringsprogram för historiskt värdefull bebyggelse", Övre Johanneberg 7: B.

Tillkommande bebyggelse på Volrat Thamsgatans västra sida får en utformning som relaterar till Volrat Thamsgatan och inte till Övre Johanneberg. Detta medför att den föreslagna byggnaden inte bedöms störa riksintresset vid övre Johanneberg. Förslaget har studerats med fotomontage från håll, samt med modellbilder och fotomontage från Volrat Thamsgatan. Bilderna visar att det föreslagna huset konkurrerar med den högre bakomliggande befintliga bebyggelsen vid Övre Johanneberg.

Påverkan på luft

Planen påverkar inte luftkvaliteten nämnvärt i området.

Påverkan på vatten

Planen påverkar inte vattenkvaliteten negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kommunens investeringsekonomi påverkas inte till följd av planen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi samt investeringsekonomi påverkas inte till följd av planen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter för el-, tele- och va-ledningar mm.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
t.f. Enhetschef

Magnus Bergström
Exploateringsingenjör