

Detaljplan för Bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Standardförfarande



**Antagandehandling
april 2020**

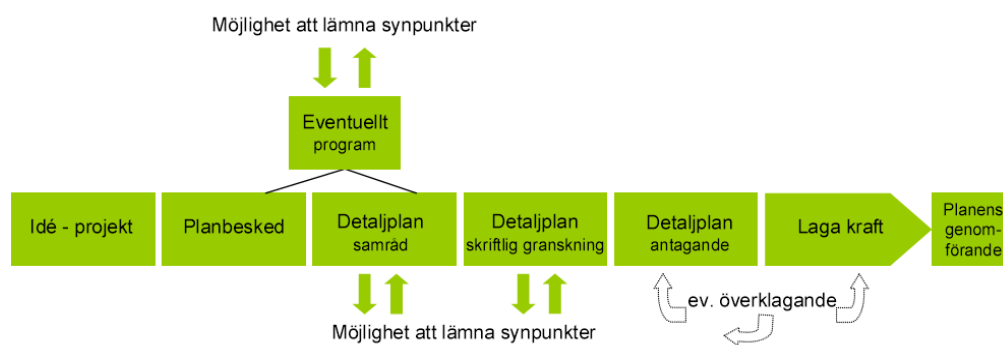


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2015-12-01.

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:

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

Eva-Marie Pålsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 00

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Sara Johansson, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 61



Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande

Datum: 2019-12-17, rev 2020-04-24

Aktbeteckning: 2 -5451

Diarienummer SBK: 0604/12

Handläggare SBK

Eva-Marie Pålsson

Tel: 031-368 16 00

eva-marie.palsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 7153/15

Handläggare FK

Thomas Franzén

Tel: 031-368 09 72

thomas.franzen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Trafikbulerutredning, Norconsult 2016-07-01.
- Geoteknik, Eklandagatan 76, ÅF 2016-11-09.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Eklandagatan 76, ÅF 2016-10-14.
- Luftmiljö PM, Stadsbyggnadskontoret 2016-09-13.
- Trafikförslag, ÅF 2019-11-14.
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Okidoki arkitekter 2019-12-06

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>5</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Kulturhistoria och fornlämningar</i>	<i>8</i>
<i>Befintlig bebyggelse</i>	<i>8</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>10</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik</i>	<i>11</i>
<i>Störningar</i>	<i>11</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse</i>	<i>12</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Friytor</i>	<i>14</i>
<i>Trafik</i>	<i>15</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>18</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>18</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>23</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	<i>23</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>24</i>
<i>Avtal</i>	<i>25</i>
<i>Tidplan</i>	<i>26</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>26</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet</i>	<i>27</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>27</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>29</i>
<i>Solstudie</i>	<i>34</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<i>35</i>
<i>Nollalternativ</i>	<i>36</i>
ÖVERRENSSTÄMMESE MED ÖVERSIKTSPLANEN	36

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet omfattar cirka 1350 m² och är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med cirka 20–25 lägenheter. Byggnationen ska också erbjuda ytor för verksamheter i de två nedersta våningsplanen. Dessutom ska byggnationen ge ett tillskott till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för övre Johanneberg strax norr om planområdet.



Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett flerbostadshus i fem våningar med cirka 20–25 lägenheter och verksamheter i bottenvåningen, samt även på andra våningsplanet. Parkering löses inom kvartersmark genom ett parkeringsgarage under byggnaden och gården.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen kommer att påverka den visuella upplevelsen av riksintresset på Övre Johanneberg. Det har bedömts att den visuella påverkan dock är måttlig och att en byggnation inte har betydande påverkan på riksintresset.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen har stöd i gällande ÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

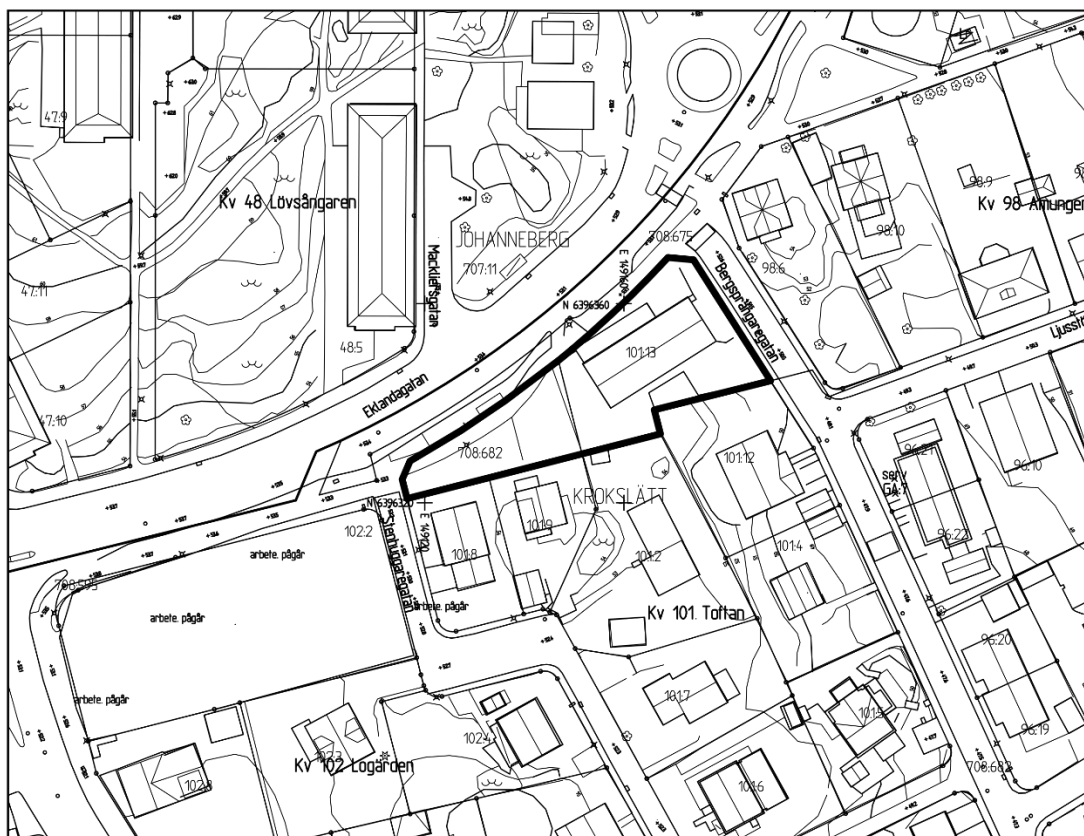
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med 20–25 lägenheter. Byggnationen ska också erbjuda ytor för verksamheter i bottenvåning samt på andra våningsplanet. Dessutom ska byggnationen ge ett tillskott till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för övre Johanneberg strax norr om planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdets läge markerat i rött.

Planområdet är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 1350 m² och utgörs av fastigheten Krokslätt 101:13 som ägs av AB Göteborgs hyreshus (privat) samt del av fastigheten Krokslätt 708:682 som ägs av kommunen. Del av den kommunägda ytan har markanvisats.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

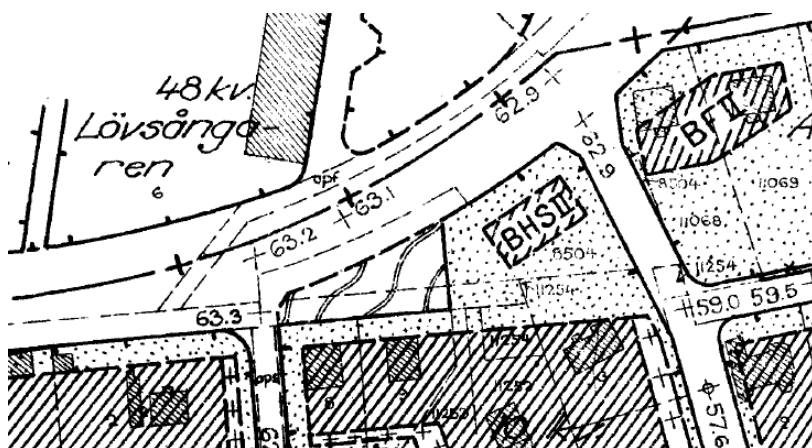
Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området kan enligt ÖP innehålla bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt för området.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 1480-II-2583, som vann laga kraft 1946. Planen medger uppförande av bostäder och handel i två våningar för aktuell fastighet. Västra delen av planområdet utgörs av allmän platsmark för park med plantering, lekplats eller parkering i tidigare detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1480-II-2583

Program

Ett program har inte bedömts nödvändigt för detaljplaneläggningen.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Detaljplanen gränsar dock till riksintresse för kulturmiljön, Övre Johanneberg, norr om planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är i stort bebyggt sedan tidigare. I den västra delen finns en öppen gräsyta på den kommunägda marken. Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden som riskerar att förstöras.

I området finns flera geotekniska utredningar gjorda sedan tidigare. Till detaljplanen har en sammanställande utredning gjorts som visar att området har goda förutsättningar för byggnation, (ÅF 2016-11-09).

Kulturhistoria och fornlämningar

Planområdet gränsar i norr till Eklandagatan. Norr om Eklandagatan finns stadsdelen övre Johanneberg vars byggnation utgör ett riksintresse för kulturmiljön och är upptaget i Göteborgs stads bevarandeprogram, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*. Byggnaderna är storskaliga lamellbyggnader, funktionalistiskt utformade och enhetligt uppförda med ett funktionalistiskt stadsplanemönster som bevarats väl. Det är höga långsmala huskroppar som putsats i ljusa kulörer med generösa grönytor i mellan för rekreation och utevistelse. Övre Johanneberg var det första området i Göteborg som byggdes helt enligt funktionalismens idéer. Tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn till bebyggelsen på Övre Johanneberg.

Det finns inga registrerade fornlämningar varken i eller i nära anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en tegelbyggnad i två våningar med suterrängvåning i söder. Byggnaden innehåller mindre verksamhetslokaler samt några lägenheter.



Befintlig byggnad sedd från sydost, Bergsprängaregatan.



Befintlig byggnad sedd från nordost, Eklandagatan.

Direkt norr om planområdet finns kvarteret Domherren. Här har ny detaljplan tagits fram och fastigheten planeras nu bli bebyggd med tre lamellhus som möjliggör totalt 135 bostäder. Det högsta huset avses bli 17 våningar.

Öst och nordöst om planområdet sträcker sig Eklandagatan ner mot Korsvägen. Gatuummet längs Eklandagatan är inramat av lamellbyggnader som följer gatuummets sträckning med vissa platsbildningar längs vägen.

Söder om planområdet finns en tät villastad med bebyggelse från sent 1800-tal och framåt i varierande ålder. Byggnaderna är främst i 2 våningar med vindsinredning, men undantag finns. Byggnaderna står generellt mellan 4–6 meter från fastighetsgräns. Utformningen vad gäller fasadmateriell varierar, taken är främst sadeltak, men med viss variation beroende på uppförandeår. Flera villor i området anses vara kulturhistoriskt intressanta, men bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering i planområdet.

Sociala aspekter

Området har flera befintliga kvaliteter och möjligheter som identifierades då SKA/BKA-workshop genomfördes.

Området har en god service lokalt, men också nära till stadens centrum vilket ses som en stor kvalitet i området idag. Dock finns det önskemål om ett mer varierat utbud av serviceutbudet med verksamheter som riktar sig till andra än studenter. Förskolor och

lekplatser finns i närområdet, även om det upplevs finnas en brist på förskoleplatser för tillfället. Tillgången på gång- och cykelförbindelser och kollektivtrafiken kring området är bra. Kring planområdet finns även närhet till rekreationsytor.

Söder om planområdet finns ett större villaområde, norr om planområdet i Övre Johanneberg är bebyggelsen istället mer storskalig med flerbostadshus i 7–8 våningar. Upplåtelseformerna varierar, men en majoritet är i privat ägo, som bostadsrätter eller privatägda villor. Att närområdet erbjuder en varierad arkitektur med en lugn grön bebyggd miljö samt möjligheter för rekreation och aktiv fritid ses som en kvalitet idag.

Trafiksituationen i närområdet är idag komplex med ett flertal korsningar som kan vara farliga. Generellt är det svårt med parkering i området då många vill parkera i villaområdet eftersom det där är gratis parkering längs gatorna. Därav uppkommer problem med att ”söktrafik” uppstår i närområdet. Området har idag vissa problem med bullerstörningar från Eklandagatan, framförallt från bussarnas hållplatsutrop.

Området har ett högt tryck på bostäder och fler behövs för att möta behov och efterfrågan. Större lägenheter behövs generellt i stadsdelen, men även tillgängliga lägenheter och trygghetsboenden/BmSS.

Trafik och parkering

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och har flera hållplatser och bussalternativ inom gångavstånd. Vid detaljplanens upprättande finns bland annat hållplats Bergsprängaregatan i direkt anslutning till planområdet. Cirka 300 meter gångväg sydväst om planområdet finns Pilbågsgatans hållplats. Norrut längs Gibraltargatan finns också hållplats för stombussar.

Detaljplan för Gibraltarvallen pågår parallellt, i och med genomförandet av detaljplan för Gibraltarvallen avses busshållplatsen Bergsprängaregatan att tas bort. Istället planeras en ny hållplats byggas vid korsningen Gibraltargatan – Eklandagatan strax väster om planområdet. Innan den nya hållplatsen byggs kommer det fortsatt krävas en hållplats i anslutning till planområdet.

Planområdet har gång- och cykelväg direkt utanför på Eklandagatan. Befintlig gång- och cykelväg längs Eklandagatans södra sida löper förbi och delvis inom planområdet.

Fastigheten angörs med bil från Bergsprängaregatans norra del i första hand, här finns en mindre parkeringsyta och några parkeringar mot gatan. Längs Eklandagatan finns också ett par parkeringsfickor som besöksparkering på allmän plats.

Infart till fastigheten bedöms fortsatt behöva ske från Bergsprängaregatan då inga nya utfarter mot Eklandagatan bedöms lämpligt.

Tillgänglighet och service

Kring planområdet finns flera förskolor. Närmaste förskola är cirka 150 meter öster om planområdet med goda förbindelser med gångväg. Norr om planområdet finns Johannebergsskolan på cirka 500 meters avstånd. Cirka 500 meter sydost om planområdet finns Internationella Engelska Skolans högstadiesamfund, skolan nås med trygg skolväg genom Krokslättens villaområde. Väster om planområdet finns Chalmers tekniska högskola.

Planområdet ligger centralt beläget på Johanneberg med närhet till kommersiell service.



I grönt visas befintliga grönytor i närhet till planområdet (röd ring) där kommunen sköter underhållet.

Teknik

Planområdet är bebyggt och anslutet till teknisk infrastruktur idag. Området bedöms fortsatt kunna försörjas via befintlig infrastruktur.

Störningar

Buller

Planområdet är beläget nära Eklandagatan som bland annat inrymmer busstrafik. Detta gör att bullersituationen i området har varit relevant att studera. För detaljplanen har en trafikbullerutredning upprättats (Norconsult AB, 2016-06-21). Utredningen bekräftar att området är utsatt för buller från trafik på omkringliggande vägar, främst från Eklandagatan norr om planområdet.

Luftkvalitet

Området ligger nära korsningen Eklandagatan-Gibraltargatan, men kan också påverkas av utsläpp från trafik på Mölndalsvägen och Kungsbackaleden (E6). Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Miljöförvaltningen tagit fram ett luftmiljö-PM (Stadsbyggnadskontoret, 2016-09-13) för att tydliggöra förutsättningarna på platsen och sammanväga tidigare utredningsresultat kring området. Detta visar på att omkringliggande områden med tillsynes sämre möjligheter att klara miljökvalitetsnormerna ändå har haft acceptabla nivåer.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör ett nytt flerbostadshus med cirka 20-25 lägenheter. Detaljplanen erbjuder ytor för verksamheter i de två nedersta våningsplanen. Dessutom kommer byggnationen ge ett tillskott till stadsrummet och ska harmonisera med riksintresset för övre Johanneberg. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den park som föreslås. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

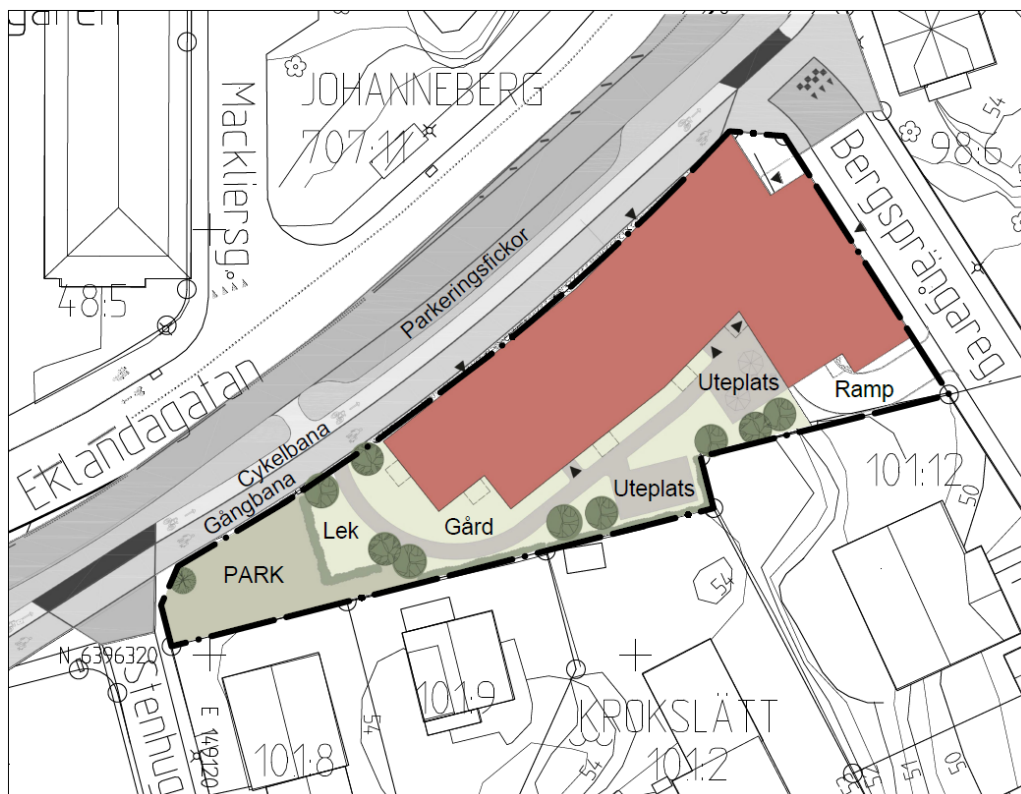


Illustration över möjlig utbyggnad av planområdet, med parkeringsfickor (Okidoki arkitekter 2019).

Bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus med fem våningar och utrymme för verksamheter i de två nedersta våningarna och parkeringsgarage under fastigheten. Norr om Eklandagatan möter planområdet riksintresset för Övre Johanneberg med dess storskaliga lamellhus. Söder om planområdet finns istället Krokslätts villastad med lägre och mer varierad bebyggelse. Detta ställer krav på gestaltning och hänsyn vid nybyggnation i planområdet när en ny byggnad kommer placeras i detta viktiga gränssnitt.

I det antikvariska underlaget för detaljplan Eklandagatan/Gibraltargatan (FIIac 5173) strax väster om planområdet togs det fram rekommendationer för utformningen av bebyggelse på Eklandagatans södra sida i syfte att inte störa upplevelsen av riksintresset på Övre Johanneberg. Det nämns bland annat att skala och avtrappning i höjd mot villabebyggelsen söder om planområdet är viktigt. Avstånd är också viktigt på så vis att byggnader inte ska uppföras närmare riksintresset. Ytskikt bör beaktas med avseende på att ta inspiration av redan existerande ytskikt snarare än att tillföra nya material i området. Fönstersättning bör präglas av återhållsamhet och regelbundenhet. Det är av

vikt att bebyggelse inom planområdet utformas med hänsyn till dessa rekommendationer och med särskild hänsyn till riksintresset för Övre Johanneberg.

Den föreslagna byggnationen avser stärka gaturummet samt ta hand om gränsen och mötet mellan stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt genom sin skala och materialval. Detta kan exempelvis göras genom att byggnadens skala tar sikte på den högre skalan i norr och möter upp den lägre skalan hos villabebyggelsen i söder. Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg och villabebyggelsen i Krokslätt. För att ta hänsyn och anknyta till dessa bebyggelsemiljöer ges fasaden en ljus kulör med exempelvis vitt tegel som kan spegla den ljusa färgsättningen av Övre Johannebergs lamellhus, men som också kopplar i material till Krokslätt villastad genom teglet som flera byggnader där har.

I likhet med randbebyggelsen på Eklandagatans södra sida ansluter den illustrerade byggnaden till lamellhuskaraktären. Byggnaden bildar dessutom en fond med sin placering. Det tydliga branta taket/fasaden som i illustrationen föreslagits få enkupigt lertegel och en lätt inåtlutande vinkel refererar till villorna, men ger samtidigt byggnaden en egen karaktär och identitet. Takkupor/frontespiser i två våningar ger en skalförskjutning och skapar ett varierat tak och eget uttryck.

Den publika bottenvåningen för verksamheter föreslås få ett markerat hörn i öster där det kan skapas en tydlig entré. Entréer mot trottoar och gata får inte störa flödet eller innebära risk för de som rör sig på gång- eller cykelbanan. Entréer kan exempelvis utformas med indragna entrédörrar som inte riskerar att svänga ut i gaturummet.

Gården söder om byggnadskroppen kan få ett planterbart bjälklag där boendes utevistelse kan tillgodoses. Parker och grönytor finns också inom gångavstånd från området som ett komplement för utevistelse. Det möjliggörs också att mindre komplementbyggnad för bostädernas behov kan uppföras på gården med en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Detta kan röra sig om gårdsbyggnader, cykelförråd eller liknande.

I komplement till gårdsmiljön föreslås byggnaden få balkonger på den södra fasaden från våning tre och uppåt.



Föreslag till utbyggnad av planområdet, en byggnadsvolym som följer gaturummet och som i sin skala, volym och material anknyter till både riksintresset på Övre Johanneberg och till villastaden i Krokslätt. Vy från nordost på Eklandagatan. (Okidoki arkitekter, 2016).

Bevarande, rivning

Vid detaljplanens genomförande kommer befintliga byggnader i planområdet att rivas. Av befintlig grönyta bevaras en mindre parkyta som allmän platsmark.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till service ökar genom att detaljplanen möjliggör verksamheter i bottenvåningen. Vilka verksamheter som blir aktuella är vid planens upprättande ej fastställt.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena anpassas till omkringsliggande markförhållanden och gator.

Kommunal service finns i form av skola och förskola i närhet till området. Kommersiell service finns att tillgå i Johanneberg. Bland annat genom verksamhetslokaler inom planområdet och på norra sidan om Eklandagatan vid Kvarteret Domherren.

Friytor

Inom planområdet anläggs friyta för utevistelse söder om byggnadskroppen. Här blir utevistelse möjlig i ett sydvästligt läge med goda solförhållanden samtidigt som bullernivåerna från Eklandagatan i stora delar avskärmas av bebyggelsen. Friytan anläggs på planterbart bjälklag och ska utformas så att den uppmuntrar till utevistelse.

I planområdets västra del tillskapas en allmän parkyta om ca 140 m² med plats för växtlighet och bänkar i syfte att skapa en grön rastplats för gående längs Eklandagatan. Från planområdet är det också gångavstånd till flera fina parkytor på Johanneberg och i Krokslätt.

Trafik

Byggnationen beräknas totalt generera cirka 70 resor med bil per dygn för bostäder och lokaler. Detta ger ett litet tillskott till befintlig trafik i området och bedöms inte påverka trafikstrukturerna mer än marginellt.

Gång- och cykelvägar

I samband med ombyggnad av korsningen Eklandagatan - Viktor Rydbergsgatan med anledning av utbyggnad av kvarteret Domherren kommer gång- och cykelvägen på norra sidan av Eklandagatan förbi området att ses över. Gång- och cykelvägen på den södra sidan av gatan avses bli upphöjd vid både Bergsprängaregatan utfart och vid Stenhuggaregatan utfart till förmån för tryggare gatumiljö för de oskyddade trafikanterna.

I den västra delen av planområdet avses befintlig gång- och cykelväg att rätas ut när busshållplatsen Bergsprängaregatan tas bort i ett framtida skede. Innan busshållplatsen tas bort kommer det på grund av utrymmesbrist anläggas en kombinerad gång- och cykelbana mellan hållplatsen och den nya byggnaden.

Kvartersmark i detaljplanen har anpassats för att fungera tillsammans med ett läge för gång- och cykelväg som föreslagits i trafikförslaget (ÅF 2019-11-14).

Kollektivtrafik

I den gröna resplan som tagits fram i samband med planprogram för Chalmers, Mosse, Landala finns beslutat att hållplats Bergsprängaregatan ska dras in. Istället ska flera hållplatser i området samlas i ett nytt läge vid korsningen Eklandagatan – Gibraltarergatan. Denna hållplats blir en sammanslagning av de utspridda hållplatser som idag finns vid Engdahlsgatan, Pilbågsgatan och Bergsprängaregatan. Detta gör att planområdet fortsatt kommer att vara välförsörjt med kollektivtrafik och med flera busslinjer inom nära avstånd.

I detaljplan för Gibraltarvallen planläggs för denna nya hållplats. Den nya hållplatsen kommer dock inte att byggas ut innan detaljplanen för Gibraltarvallen vunnit laga kraft. Sannolikt antas aktuell detaljplan innan detaljplan för Gibraltarvallen. Därför kommer det att krävas en tillfällig lösning för hållplats Bergsprängaregatan vid den södra sidan av Eklandagatan, strax utanför planområdet tills ny hållplats är färdigställd vid korsningen.

Den tillfälliga hållplatsen kommer uppfylla kommunens krav på en permanent hållplats, men ska ses som en tillfällig lösning under den begränsade tiden tills en ny hållplats är färdigställd inom planen för Gibraltarvallen.

När den nya hållplatsen vid Gibraltarvallen har byggts kan ytan för hållplatsläge utanför planområdet omvandlas till parkeringsfickor.

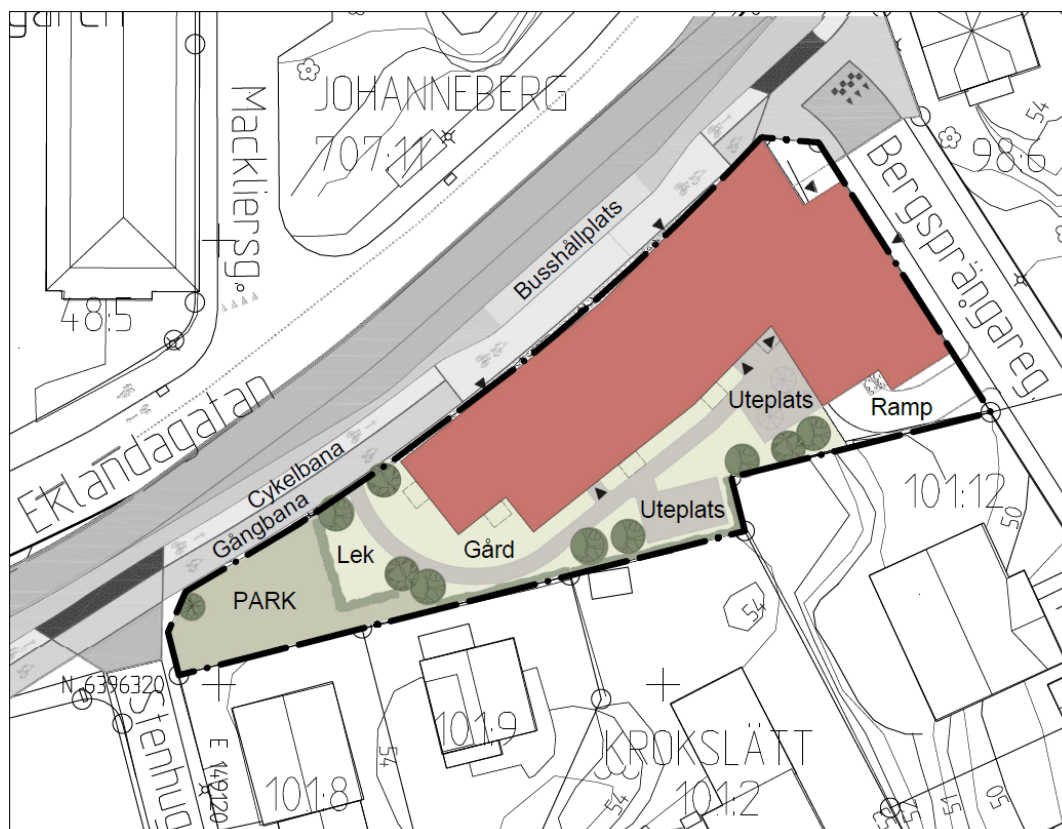
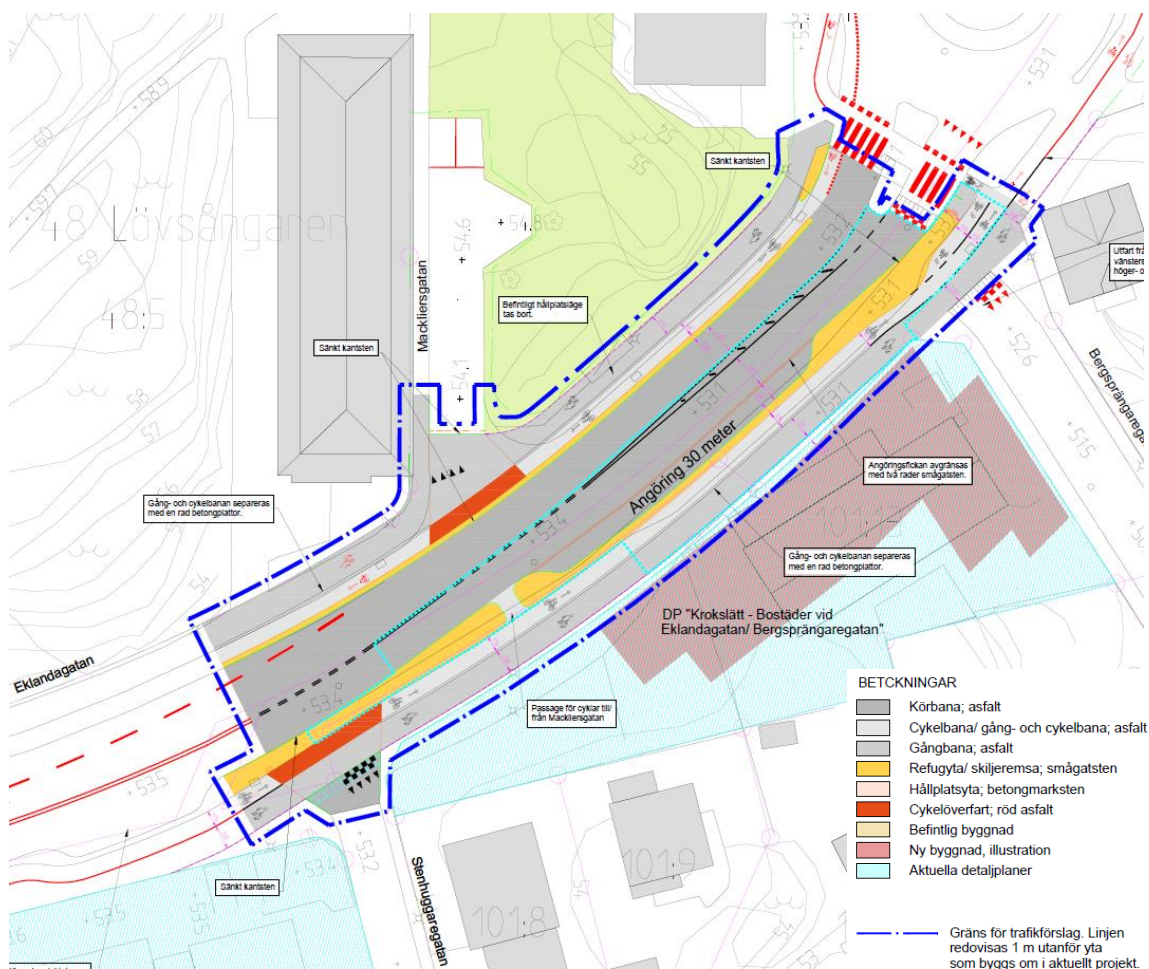


Illustration som visar områdets utformning med en busshållplats längs med planområdet (Okidoki arkitekter 2019).

Biltrafik

Infart och utfart med bil till fastigheten ska ske mot Bergsprängaregatan. Inga infarter till planområdet tillåts från Eklandagatan som får utfartsförbud från planområdet. En exploatering enligt detaljplanen förväntas inte generera några direkta åtgärder i det befintliga gatusystemet. Framkomligheten längs Bergsprängaregatan bedöms påverkas minimalt. Trafikmängderna är idag låga och infart till den nya byggnaden är belägen i början av gatan och kommer inte att generera någon betydande ökning av trafikmängderna längs gatan. Möte kan ske där fordon inte är parkerade samt i korsningarna. I antagen detaljplan för kvarteret Domherren, norr om aktuellt planområde, har trafiksituationen och korsningen vid Eklandagatan - Viktor Rydbergsgatan utretts. Här genomförs en rondell och ny utfart från Bergsprängaregatan.

Fastigheten Krokslätt 101:9 (Nuvarande Eklandagatan 78) får justerad adress då anläggning ska ske från Stenhuggaregatan.



Trafikförslag för omläggning av gång- och cykelbana förbi planområdet, ÅF 2019-11-14.

Parkering / cykelparkering

Både bil- och cykelparkering för exploateringsens behov ska ske inom kvartersmark. En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planen (Okidoki arkitekter, 2019-12-06). Planområdet ligger inom zon A, med god sammanväg tillgänglighet avseende kollektivtrafik, handel och service. Dessutom är parkeringsutbudet i området god, vilket motiverar att startvärdena för bil sänks vid lägesbedömningen, medan det höjs för cykel med 20 %.

Redovisning av uträkning av antalet parkeringar för området redovisas nedan.

Bil	Beräknat parke- ringstal	Antal/Yta	Antal parkerings- platser
Bostäder	0,45 ppl/lgh	24 lgh	10,8
Kontor	4,5 ppl/1000 m2 BTA	400 m2	1,8
Handel	9 ppl/1000 m2 BTA	400 m2	3,6
		Summa:	16 stycken

Cykel	Beräknat parkeringstal	Antal/Yta	Antal parkeringsplatser
Bostäder	3,0 ppl/lgh	24 lgh	72
Kontor	37% av de anställda och 16,5% av besökare vid veckomaxtimmen.	7,5 samtidiga besökare och anställda	11,29
Handel	37% av de anställda och 16,5% av besökare vid veckomaxtimmen.	2,8 samtidiga besökare och anställda	4,23
		Summa:	88 stycken

Totalt behövs 16 stycken parkeringsplatser för bil, och 88 parkeringsplatser för cykel för den föreslagna utbyggnaden.

Bilparkeringen förläggs i parkeringsgarage under byggnaden och gården med infart från Bergsprängaregatan. Cykelparkeringen kan lösas både i garaget under byggnaden, i gårdshus eller väderskydd på gården alternativt som öppna cykelställ.

När busshållplatsen Bergsprängaregatan tas bort och cykelbanan rätas ut skapas möjlighet att förlänga befintligt utrymme för angöring utmed gatan.

Sociala aspekter

En ökad mängd boende samt aktiva verksamheter i gaturummet kan bidra till en ökad aktivitet och rörelse i området. Detta bedöms bidra till en ökad trygghet i området. De förhöjda gång- och cykelpassagerna på vardera sida om planområdet bidrar till lägre hastigheter och ökad trafiksäkerhet.

Befintliga bostäder har idag ingen iordningställd lekplats för mindre barn, vilket möjliggörs i detaljplanen. En lekplats skulle vara ett positivt tillskott för boende inom planområdet.

Teknisk försörjning

Anslutningspunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i Bergsprängaregatan, där planområdet tidigare är anslutet och bedöms fortsatt kunna vara.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar i och med planens genomförande.

Dagvatten

Dagvattenfördröjning ska utformas på fastigheten och anslutas till kommunalt dagvattnenät. Fördröjningskapaciteten ska vara 10 liter/kvadratmeter hårdgjord yta på fastigheten. Det föreslås att ett magasin utförs. För att självfallsavledning av dag- och spillvatten ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara belägen minst 0,3 meter över marknivå i

förbindelsepunkt. För avledning från lägre belägna byggnadsdelar krävs pumpning. Göteborgs stad förespråkar att gröna tak nyttjas som ett fördröjande element inom fastigheten. I dialog med Kretslopp och vatten har konstaterats att då planen innebär en så pass liten skillnad gentemot nuvarande förhållanden krävs ingen ytterligare redovisning över dagvattenhanteringen inom planområdet.

Värme

Fjärrvärme finns i Bergsprängaregatan med god kapacitet för anslutning av föreslagen bebyggelse.

El och tele

Inom planområdet finns en befintlig elkabel i Göteborg Energi Nät AB:s ägo som troligtvis behöver flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska normalt 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.

Inom planområdet finns även en kabel i ett betongrör som troligtvis kommer att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Kabeln innehåller bly varför särskild hantering krävs vid eventuell rasing/undanflyttning. Anläggningen tillhör Skanova.

Avfall

Bebyggelsen ska ge plats i markplan för nödvändig återvinning och sopsortering, både för boende och verksamheter. Lämpliga angöringsplatser för fordon ska finnas, sopkärl får flyttas max 25 meter och lutningar ska beaktas för dessa lägen och transportsträckor. Ifall byggnaden tas i bruk under tiden som det är en busshållplats på Ekländagatan behöver avfallsutrymmen placeras mot Bergsprängaregatan för att säkra tillgängligheten till dem.

Närmaste återvinningsstation finns på Lindströmsgatan 4, cirka 200 meter norr om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet (ÅF Infrastructure AB, 2016-11-09). Stabilitetsförhållandena inom planområdet är tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG:s tillämpningsdokument rapport 4:2010. Laster från planerad byggnation samt lovpliktiga markfyllnader har inte bedömts kräva restriktioner i detaljplanen.

Marken inom planområdet utgörs inte av sättningsbenägna jordlager. Marken bedöms därmed kunna belastas med betydande laster utan att det uppstår risk för några betydande sättningar över tid.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet är goda. Lämplig grundläggningsmetod för framtida byggnader beror främst på önskat utseende och utformning. Byggnader bedöms kunna grundläggas med en platta på mark på en packad fyllning.

Vid eventuellt utförande av byggnad med källare kommer sprängning att behöva utföras inom de aktuella fastigheterna. Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager samt fyllnadsmassor ske inom bostadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

I samband med projektering av den planerade byggnaden bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnad för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt.

Det har bedömts att det inte föreligger någon risk för blocknedfall inom eller i nära anslutning till planområdet.

Markradon

Området klassas preliminärt som högradonmark enligt den geotekniska undersökningen (ÅF Infrastructure AB, 2016-11-09). Nya byggnader ska därför preliminärt uppföras radonsäkert enligt Boverkets riktlinjer.

Det mätvärde som indikerar högradonmark är uppmätt i mulljorden. Om den kvarvarande naturliga jorden klassas som normalradonmark räcker det därför att nya byggnader uppförs radonskyddat. För att klarlägga radonhalten i den naturliga jorden rekommenderas antingen att gammastrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation efter att mulljorden bortschaktas innan grundläggning.

Nykonstruerade byggnader ska vara uppförda radonskyddade eller radonsäkert vilket innebär att dess grundkonstruktion ska utföras på ett sådant sätt att den radonhaltiga luften inte kommer in i byggnaden. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (ÅF Infrastructure AB, 2016-10-14). Syftet med undersökningen var att bedöma eventuell föroreningsituation på fastigheterna då överskottsmassor kommer behöva hanteras vid nybyggnationen inom planområdet.

Utredningen omfattade jordprovtagning inom planområdet. Analysresultaten från jordproverna har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Dessa visar att föroreningar förekommer på det aktuella området. Två av sju prover som analyserades visade på halter över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (Mindre känslig markanvändning) respektive KM (Känslig markanvändning). Påvisade föroreningar över MKM utgjordes av zink och barium och påvisad förorening över riktvärdet för KM utgjordes av PCB. I en provtagningspunkt påvisades även förorening av PAH, dock i halter under såväl KM som MKM men över MÄRR (mindre än ringa risk).

Utredarna rekommenderar att vid byggnation ta ytterligare prover för att om möjligt kunna friklassa delar av områdets jordmassor samt för övriga delar säkerställa en korrekt masshantering vid kommande entreprenader.

Inga schaktarbeten eller avhjälpande åtgärder (sanering) får heller påbörjas innan dess att en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen, Göteborgs stad).

En administrativ planbestämmelse införs i detaljplanen för att säkerställa att marken saneras till nivåer för känslig markanvändning innan byggnationen påbörjas.

Buller

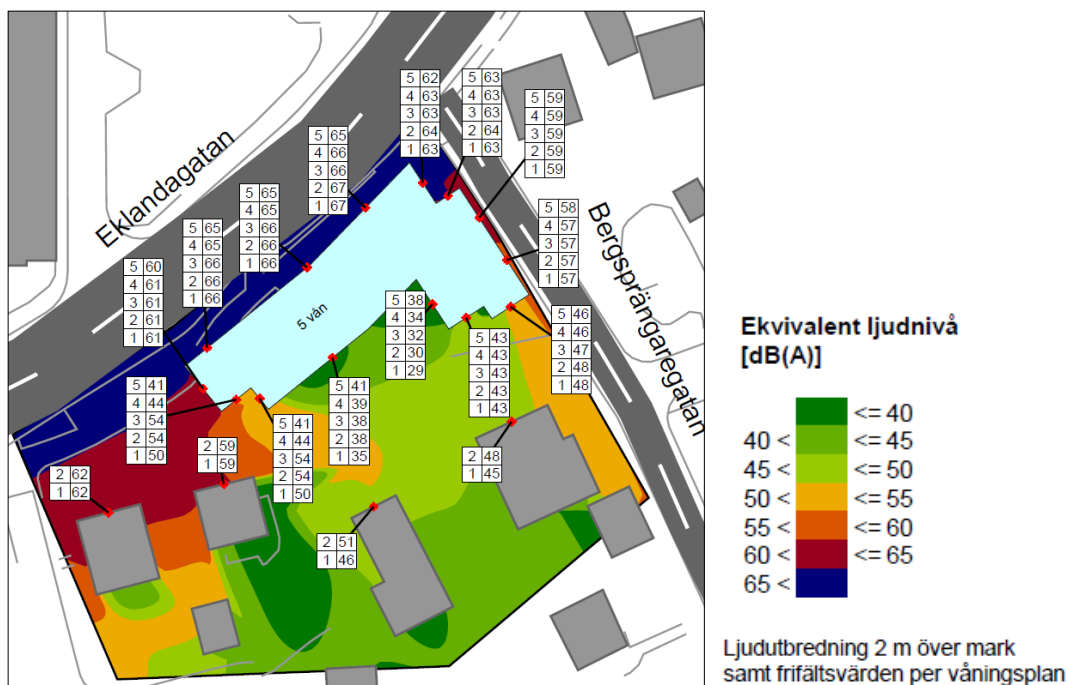
En trafikbullerutredning har genomförts för planerad bebyggelse (Norconsult 2016-07-01). Utredningen är framtagen med stöd av Göteborgs stads handling *Vägledning för trafikbuller i planeringen*. För planerad bostadsbyggnad överskrids riktvärdet vid fasad mot Eklandagatan, Bergsprängaregatan och mot väster. För lägenheter större än 35 kvadratmeter bör därmed minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå är 55 dBA eller lägre och maximal ljudnivå 70 dBA eller lägre, det vill säga mot sydöst.

Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan placeras där ekvivalent ljudnivå är 65 dBA eller lägre det vill säga vid fasad mot Bergsprängaregatan utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

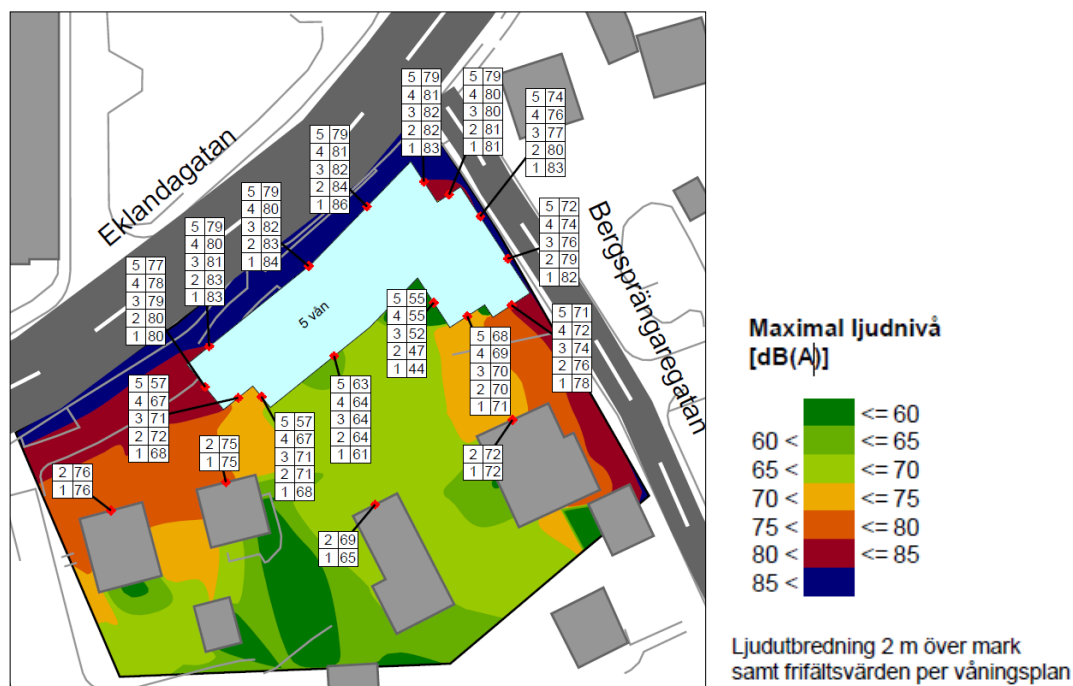
Det västra hörnet av byggnaden har studerats och bullerriktvärdena kan klaras genom att i det läget ha en stor 4a med två rum mot sida som vetter mot sida som klarar kraven på ljuddämpad sida. För det östra hörnet går det att klara bullerriktvärdena antingen genom flera små lägenheter om max 35 kvadratmeter, alternativt med färre och större lägenheter.

Riktvärdena för uteplatser klaras om gemensam uteplats ordnas på gården eller på privata uteplatser/balkonger orienterade mot sydöst.

För bostäder och verksamheter klaras riktvärdena inomhus med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR).



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. (Norconsult, 2016).



Maximala ljudnivåer vid fasad. (Norconsult, 2016).

För befintlig bebyggelse söder om planerad byggnad beräknas ekvivalenta ljudnivån bli 3-5 dBA lägre än i nuläget sett till trafikbuller vid genomförande av detaljplanen. Se vidare i trafikbullerutredningen.

Det bedöms motiverat att exploatera i området trots bullersituationen då planområdet har ett centralt och attraktivt läge för bostäder med närhet till kollektivtrafik, service och alternativ utevistelse i närområdet med låga bullervärden

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

Luftmiljö

Till detaljplanen har en bedömning av luftmiljön tagits fram för området av Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret (Stadsbyggnadskontoret 2016-09-13). Bedömningen har gjorts med hänsyn till områdets förutsättningar och tidigare utredningar i närområdet. Eftersom miljö kvalitetsnormerna för luft klaras i alla de tre tidigare utredningar som gjorts i närområdet bedöms det som mycket troligt att normerna klaras även här. Det har således bedömts att någon egen luftutredning för denna plan inte är nödvändigt.

Göteborgs stad växer och bostadsbrist råder i stora delar av staden. Stadsbyggnadskontoret avser att bygga en hållbar stad med förtätning av mellanstaden snarare än expanderings av staden i de yttre delarna. Detta gör att lägen som tidigare setts som svåra eller olämpliga måste kunna tas i anspråk för byggnation. Det aktuella läget ligger i ett område med mycket bostäder redan idag och god tillgång till kollektivtrafik vilket bedöms minska risken för väsentlig ökning av luftföroreningar.

Kompensationsåtgärd

Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtgärden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsvärden tas i anspråk. Kompensationsåtgärder är inte aktuellt. En mindre grönyta med sittmöjligheter anläggs dock i den västra delen av planområdet som del av detaljplanens genomförande. Detta ger ett större värde för denna allmänna plats som nu blir mer inbjudande och kan komma att nyttjas mer.

Fastighetsindelning

Gällande tomtindelning för 101-Toftan i Krokslätt, akt 1480K-III-3906, upphör att gälla inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

För att till skapa en grön rastplats för gångtrafikanter anläggs en parkyta med plats för växtlighet och bänkar.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

En elledning samt en kabel i betongrör finns inom föreslagen kvartersmark. Dessa ledningar kommer behöva flyttas i och med den nya byggnationen.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig gång- och cykelväg som idag är belägen inom planområdet kommer behöva flyttas norrut i och med utbyggnad av planområdet.

De parkeringsfickor som redovisas direkt utanför plangräns i illustrationen nyttjas som tillfällig busshållplats fram till dess den nya hållplatsen vid korsningen Eklandagatan/Gibraltargatan är färdigställd.

Den tillfälliga hållplatsen kommer uppfylla kommunens krav för en permanent hållplats, men ska ses som en tillfällig lösning under den begränsade tiden till en ny hållplats är färdigställd inom detaljplanen för Gibraltarvallen.

Drift och förvaltning

Park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av den nya parkytan inom planområdet.

Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmänna VA-ledningar.

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmänna gator samt gång- och cykelbanor kring planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med Lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen äger all allmän platsmark inom planområdet och någon inlösen av allmän plats är således inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Ett markområde av kommunens fastighet Krokslätt 708:682 ska överföras till exploatörens fastighet Krokslätt 101:13.

Före beviljande av bygglov ska nödvändig fastighetsbildning vara genomförd.

Servitut

För eventuella tekniska anläggningar som kräver utrymme inom allmän plats, exempelvis dränering vid byggnation i fastighetsgräns mot gata ska tillgänglighetsservitut upprättas. Detta ombesörjes och bekostas av exploatören vid behov.

Ett så kallat villaservitut belastar planområdet. Servitutet avser fullgörandet av vissa villkor beträffande bebyggande som stod inskrivna i det köpeavtal som Göteborgs Stad skrev när Krokslätt 101:13 avyttrades den 10 november 1953. Tomtens bebyggande kan anses vara fullgjort, vad för servitutet bör kunna upphävas.

Ledningsrätt

Befintliga ledningar förlagda inom kvartersmark inom planområdet avses flyttas till allmän plats.

Ansökan om lantmäteriförrättning

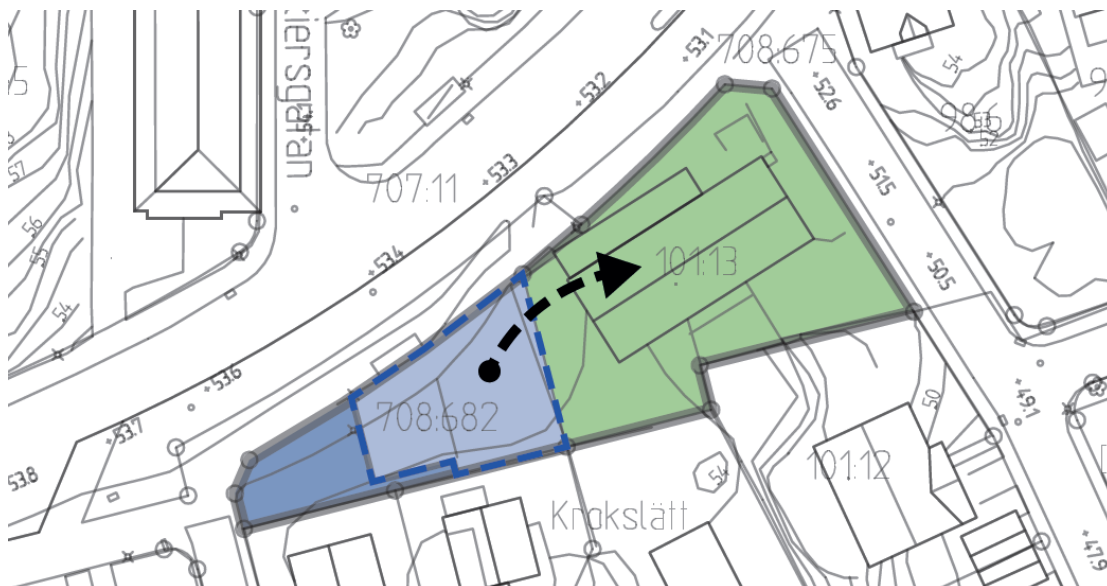
Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och respektive fastighetsägare bekostar fastighetsbildningen.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 101:13	Cirka 310 m ²		Bostäder
Krokslätt 708:682		Cirka 310 m ²	Bostäder



Del av fastigheten Krokslätt 708:682 förs över till Krokslätt 101:13.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det finns inga befintliga avtal som berörs inom planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och AB Göteborgs Hyreshus angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Överenskommelse om fastighetsbildning kommer att upprättas mellan kommunen och AB Göteborgs Hyreshus som reglerar överföring av mark från kommunens fastighet Krokslätt 708:682 till exploatörens fastighet Krokslätt 101:13.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens 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 kvartalet 2017

Granskning: 1 kvartalet 2020

Antagande: 2 kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2021

Färdigställande: 1 kvartalet 2023

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: det enskilda intresset att utveckla fastigheten med bostäder, det allmänna intresset att skapa fler bostäder i staden samt enskilda intressen beträffande olägenheter för närliggande boende.

Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med fler bostäder och mer ändamålmässiga verksamhetslokaler som bättre motsvarar hyresgästernas förväntningar idag.

Det finns en bostadsbrist i Göteborg varpå det är ett allmänt intresse att möjliggöra fler bostäder inom staden. Det finns även ett allmänt intresse att ha så effektivt markutnyttjande som möjligt för att säkerställa en hållbar utveckling. Det innebär bland annat att förtäta i områden som redan är exploaterade och som har goda förutsättningar med avseende på till exempel kollektivtrafik och samhällsservice, vilket aktuell fastighet har.

Den befintliga byggnaden innehåller också ett antal lägenheter, varpå det inte är ett nytt element med flerbostadshus med verksamhetslokaler på fastigheten. De boende i området kan dock uppleva ökade olägenheter till följd av ett genomförande av detaljplanen i form av bland annat ökad insyn från fler lägenheter. För de boende kan även den nya bebyggelsen upplevas som främmande då den är högre än befintlig bebyggelse.

Sammanvägt bedöms tillskottet av fler bostäder och bättre anpassade verksamhetslokaler som ett mer effektivt markutnyttjande, och väga högre än det enskilda intresset beträffande angivna olägenheter för boende.

Nollalternativet

Om planområdet skulle lämnas som idag skulle det fortsatt vara möjligt att inrymma vissa delar handel och verksamheter i huset, samt ett fåtal lägenheter. Möjligheterna till att anlägga bostäder skulle dock vara begränsat och planområdet skulle då inte bidra till att tillgodose det behov av bostäder och anpassade lokalytor som finns i staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En workshop med temat social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomfördes under våren 2016. Deltagare var representanter från olika förvaltningar, exploatören samt boende i området. På workshopen diskuterades både nuläget och konsekvenser. Nedanstående analys fokuserar på konsekvenserna av förslaget. Nulägesanalysen sammanfattas kort under stycket Sociala förutsättningar.

Sammanhållen stad

Byggnationen kommer innebära en ytterligare förtätning i området och ta en del av en grönyta i anspråk. Dock kommer den grönyta som blir kvar att få en upprustning med grönska och bänkar vilket gör att ytan kan upplevas mer inbjudande för att stanna och vila på.

Ett trafikförslag har tagits fram till planen, där justeringar i dagens trafikstruktur föreslås för att bland annat göra förbättringar i gång- och cykelvägnätet. Den nya trafikstrukturen förbättrar möjligheterna för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer att förflytta sig inom stadsdelen med även till övriga delar av Göteborg.

Det finns risk att trafiksituationen för bilar inte förbättras nämnvärt i närområdet samtidigt som belastningen på trafiksystemet ökas med fler bostäder i området.

Samspel, lek och lärande

Under den workshop som gjordes över de sociala frågorna angavs att befintlig grönska är viktig för de boende i området. Som ett resultat av det föreslås en parkyta i den västra delen av planområdet, vilken kan fungera som en mindre mötesplats i området.

Samspel och möten mellan olika generationer är önskvärt i ett bostadsområde. Det ger en stabilitet och förståelse för samhället och livet. Genom en ökning av antalet bostäder kan man uppnå en blandning mellan små och stora lägenheter vilket ökar chanserna för att både ungdomar, vuxna och äldre kan bo i området.

Byggnationen kan ge negativa effekter på kringliggande bebyggelse i form av något försämrade ljusförhållanden, störning från nya grannar och uteplatser eller ökad insyn. Dock har effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla i ett så här centralt läge i staden.

Vardagsliv

Närområdet har stora kvaliteter genom god tillgång till service, grönområden och en god kollektivtrafiksörjning. Genom ett utökat bostadsbestånd i området får fler människor möjlighet att ta del av dessa kvaliteter.

Inom planområdet möjliggörs för en lekplats för mindre barn på bostadsgården, vilket blir positivt för de barn som bor inom planområdet. Den totala förtätningen i området riskerar att ge brist på skol- och förskoleplatser.

Fler bostäder innebär att det i området kommer bo fler som kan bidra till ett ökat serviceutbud i närområdet. Dessutom möjliggörs lokaler för verksamheter i de två nedersta våningsplanen, där det är tvingande i entréplan, vilket kan vara ett tillskott i området.

Identitet

I och med detaljplanen kan området förväntas få ett modernare arkitektoniskt inslag och kan också förväntas ge en ökad möjlighet till mer utveckling i stadsdelen. Dock kan förtätningen även upplevas negativ av boende i framför allt villaområdet där föreslagna byggnad skiljer sig mot befintlig bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Genom de förändringar som föreslås på trafikinätet i området möjliggörs för säkrare transporter för fotgängare och cyklister, vilket är positivt för trafiksäkerheten i området.

Området är bullerutsatt, vilket kan vara en störning för boende i området, framförallt barn som är extra känsliga för buller. Plankartan har försetts med skyddsbestämmelser

kopplat till buller för att säkerställa så goda bullerförhållanden som möjligt. På den södra sidan av byggnaden skapas en ljuddämpad sida, mot vilken gården är vänd mot.

Villabebyggelsen söder om planområdet får en minskad bullerpåverkan från trafik på Eklandagatan då den nya byggnadskroppen både är högre och mer utbredd än den nuvarande. Kvalitén kan därför bli förbättrad på delar av trädgårdarna med lägre ljudnivåer från trafikbuller.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen (PBL) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Området ligger i nära anslutning till riksintresset för kulturmiljö vid Övre Johanneberg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med Länsstyrelsen 2016-04-22. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborg Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljökvalitetsmål som innehåller ett antal delmål. Dessa mål har sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen. De flesta av de lokala miljökvalitetsmålen gäller till år 2020 och vissa till år 2050. Många av dessa mål är svåra att nå och det krävs kraftfulla åtgärder för att nå dem.

De lokala miljökvalitetsmålen gäller för hela Göteborgssamhället och beskriver vilket tillstånd vi vill uppnå. Göteborgssamhället består av många olika aktörer, både privata och offentliga. Göteborgs Stad är en av dessa aktörer.

Nedan redovisas de för detaljplanen aktuella miljömålen och huruvida planen har positiv, negativ eller neutral påverkan på dessa.

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen kommer att alstra en mindre trafikökning, ökningen anses dock vara försumbar i sammanhanget. Samtidigt har planområdet nära till välutbyggd kollektivtrafik vilket bör uppmuntra till kollektivt resande.

Frisk luft

Planområdets utbyggnad bedöms inte påverka luftkvaliteten för området och gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms vara uppfyllda i planområdet.

Giftfri miljö

Planen stämmer överens med stadens delmål om giftfri miljö, och byggnationen förutsätts bli giftfri. De föroreningar som påträffats vid markmiljöundersökningen ska saneras innan byggnation kan startas, således ger utbyggnaden en positiv påverkan genom att förorenade massor omhändertas och inte riskerar ytterligare spridning.

God bebyggd miljö

En nybyggnad uppförs med hänsyn till omgivande bebyggelse och riksintresse för Övre Johanneberg. Den nya byggnationen innebär fler boende och fler lägenheter vilket ökar förbrukning, samtidigt kan energiprestanda i en ny byggnad förväntas vara bättre än för den befintliga. En nybyggnation innebär också att anpassning till nya krav och riktlinjer sker vilket kan förbättra exempelvis energiprestanda, tillgänglighet i bostäder och ljudmiljö

Stadsbild och kulturmiljö

Gränsen mellan storstad och villastad utgörs idag av Eklandagatan. På Eklandagatans södra sida utbreder sig en tät småskalig villastad med hus generellt i två våningar med inredd vind. Rörelser i området kommer inte att förändras i samband med den nya planen. Däremot kommer siktlinjer att förändras i området vilket kommer påverka upplevelsen av gränsen mellan villastad och stadsbebyggelse.

Planområdets gestaltning kommer att påverka upplevelsen av Övre Johanneberg.

Påverkan på luft

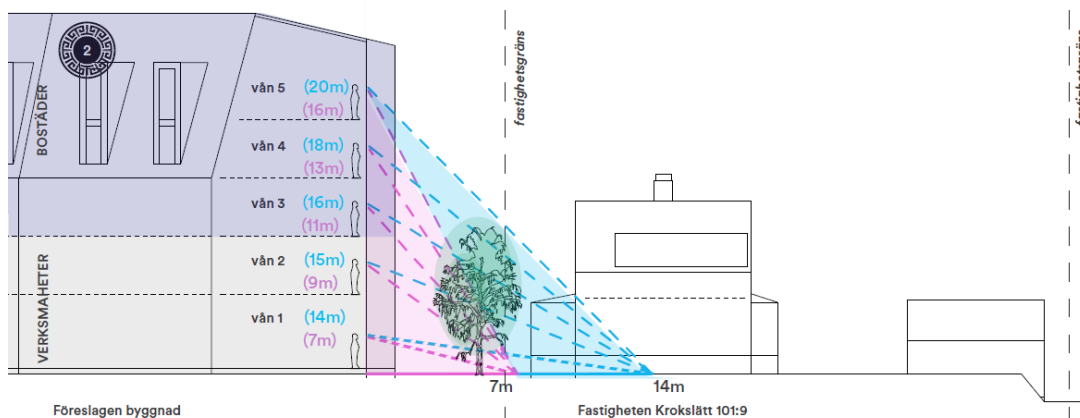
Den lokala trafiken i anslutning till planområdet beräknas öka endast mycket marginellt, eller knappt alls på grund av den tillkommande exploateringen. Påverkan på luften i närområdet blir därför inte märkbar.

Insyn

Vid en förtätning ökar risken för ökad insyn i och med det minskade avståndet mellan byggnader och uteplatser. Det finns idag inget regelverk som anger vilka avstånd som är acceptabla för insyn, och upplevelsen av hur mycket insyn som är besvärande är individuell. Den faktiska och den upplevda insynen påverkas även av andra faktorer så som synvinklar, typ av rum och användning av den aktuella platsen, plank, parkeringar, vegetation med mera.

I söder gränsar planområdet till fyra enbostadshus och i öster ytterligare ett enbostadshus som kommer beröras av insynspåverkan av planförslaget. Därför har en studie gjorts för att redogöra för de rumsliga geometriska förhållandena mellan byggnader och vilka förutsättningar de ger. Som utgångspunkt för valet av påverkade ytor och redovisade avstånd har bland annat den danska arkitekten och professorn i stadsbyggnad Jan Gehls tankar och studier kring vad man uppfattar och avläser på olika avstånd avseende på mänskliga kontakter använts som referens. Bland annat resonerar han om att det endast på cirka 6-7 meters avstånd går att ha direkt kontakt mellan människor. På avstånd större än cirka 13-14 meter minskar möjligheterna till kontakt och över 25 meter är det endast möjligt att skönja yviga rörelser och höra rop. Insynsstudien redovisar därför avstånden 7 respektive 14 meter för att täcka in ovan nämnda tröskelvärden.

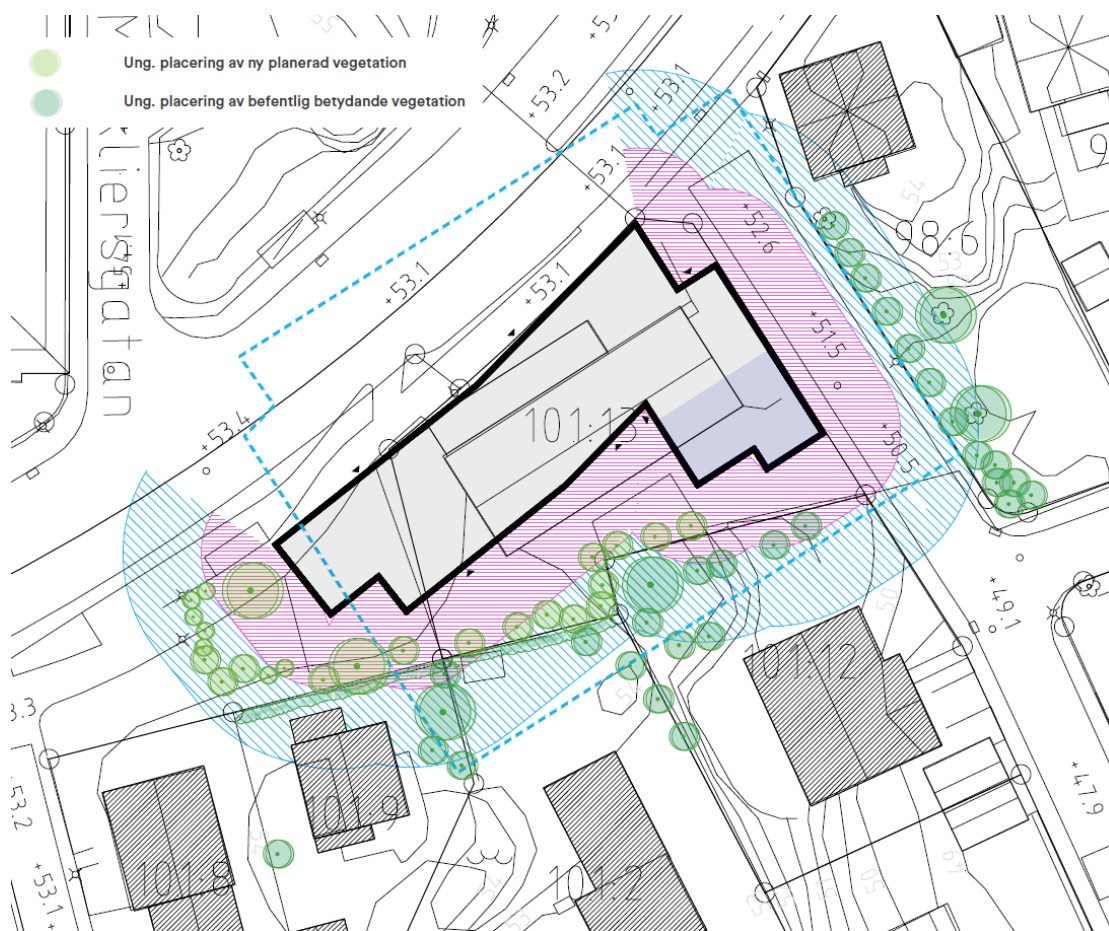
Avstånden redovisas i marknivå, vilket gör att det faktiska avståndet till den påverkade ytan i markplan respektive på fasader blir längre när hänsyn tas till bostädernas lägen högre upp i byggnaden. Se nedan där lila linje i markplan motsvarar 7 meter, medan det på våning 3-5 motsvarar 11-16 meter, och där den blå linjen i markplan motsvarar 14 meter, medan det på våning 3-5 motsvarar 16-20 meter.



Sektionsskiss som visar hur avståndet ökar beroende på våningsplan, (Okidoki arkitekter 2020).

På 7 meters avstånd berörs endast begränsade delar av grannfastigheternas trädgårdar. Inga fasader berörs av direkt insyn från 7 meters avstånd. På 14 meters avstånd i markplan påverkas flertalet av de studerade grannfastigheterna av mer eller mindre insyn till den norra delen av trädgården. För fastigheterna Krokslätt 101:9, 101:12 och 98:6 kan även viss insyn ske in i delar av bostäderna. Eftersom berörda fasader är vinklade i förhållande till varandra ökar blänk och speglingar i glasytor och minskar därför den faktiska insynen in i byggnaderna. På tomten för planerat flerfamiljshus kommer gårdsytan att förses med buskar och träd för att säkerställa en trevlig boendemiljö, och det finns även befintliga träd och buskage på grannfastigheterna som bidrar till minskad insyn.

Vid en jämförelse med insyn från dagens byggnad inom planområdet så är det idag främst fastigheterna Krokslätt 101:2 och 101:12 som berörs av insyn, se bild nedan. Dagens insyn berör de norra delarna av trädgårdarna.



På 7 meters avstånd (lila yta) är det endast mindre delar av de angränsande trädgårdarna som påverkas av insyn. På 14 meters avstånd (blå yta) blir påverkan större i både trädgårdar och i vissa bostäder, (Okidoki arkitekter 2020).



Av de fastigheter som berörs är det endast begränsade delar av tomtarna som får ökad insyn i förhållande till befintlig situation och den befintliga byggnaden. De områden som påverkas ligger på fastigheternas norra delar, alternativt ut mot Bergsprängaregatan och är idag till stor del planterade med träd och buskar. För fastigheterna söder om planförslaget finns ytor i söder och väster där uteplatser är möjliga utan ökad insyn från den nya bebyggelsen. För fastigheten Krokslätt 98:6 blir det en ökad insyn längs stor del av den västra sidan av fastigheten, men i fastighetsgränsen mot Bergsprängaregatan finns flertalet träd och buskar som minskar insynspåverkan på tomten. Den västra fasaden av bostaden har dessutom begränsat med fönster, varpå insynspåverkan in i byggnaden bedöms som liten.

Den nya byggnaden planeras att till största delen innehålla verksamhetslokaler på de två nedersta våningsplanen, från vilka det inte bedöms vara lika vanligt att mer stadigvarande uppehålla sig vid fönster och på balkonger. Insynspåverkan från de två nedersta våningsplanen är därför begränsad.

Den sammantagna bedömningen är att insynen ökar något på delar av de kringliggande fastigheterna, dock bedöms ökningen som relativt liten och acceptabel i ett så här pass centralt och tätbebyggt område.

Solstudie

En enklare solstudie har gjorts för föreslagen byggnad. Denna visar att omkringliggande bebyggelse sommartid (21 juni) inte påverkas förrän sent på eftermiddagen, kring klockan 17-18 och framåt till solens nedgång.

Vid vår och höst (21 mars/21 september) påverkas omkringliggande bebyggelse från cirka klockan 14 och framåt.

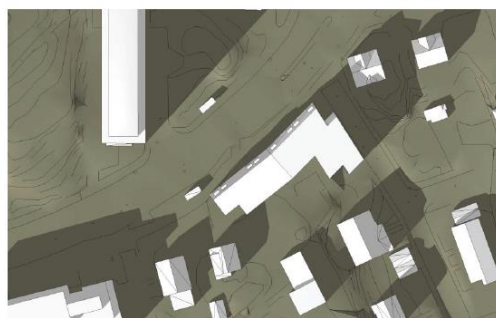
Som helhet bedöms den skuggpåverkan som uppkommer för kringliggande bebyggelse som acceptabel i stadsmiljön.



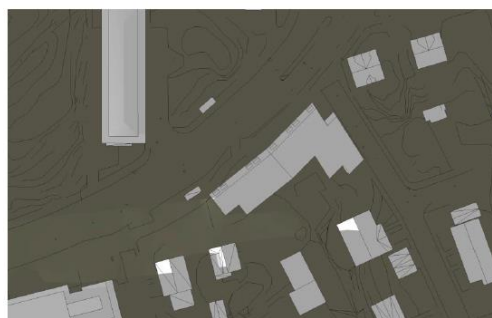
20 mars kl 9



20 mars kl 12



20 mars kl 15



20 mars kl 18

Solförhållanden 21 mars (vår/höst) klockan 9, 12, 15 och 18.



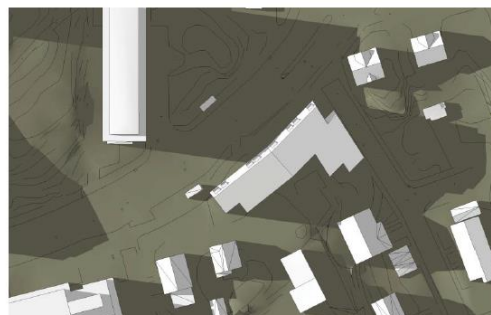
21 juni kl 9



21 juni kl 12



21 juni kl 15



21 juni kl 18

Solförhållanden 21 juni (sommar) klockan 9, 12, 15 och 18.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostäder och verksamheter och utgifter för flytt av den befintliga gång- och cykelvägen och flytta av busshållplats samt eventuellt förrätningskostnader.

Trafiknämnden får utgifter i samband med flytt av busshållplatsen Bergsprängaregatan och påföljande justering av gång- och cykelvägens läge intill planområdet.

Park- och naturnämnden får utgifter för anläggande av park.

Kretslopp och vattennämnden får inga inkomster eller utgifter i samband med genomförandet av planen förutsatt att befintliga anslutningsförhållanden bibehålls.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden bedöms inte få förändrade driftskostnader i och med detaljplanen.

Park- och naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av ny parkanläggning, samt kostnader i form av ränta och avskrivningar.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för planläggning, byggnation, förrätningskostnader, flytt av elkabel, kostnader för exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats utanför planområdet samt övriga åtgärder på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inga ekonomiska konsekvenser har kunnat identifieras.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att tomten inte planläggs och att nuvarande användning för bostäder och handel i två våningar kvarstår.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Eva-Marie Pålsson
Plankonsult, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Enhetschef fastighetskontoret

Thomas Franzén
Exploateringsingenjör