

Detaljplan för bostäder m m vid Karl Gustavsgatan inom stadsdelen Vasastaden

Normalt planförfarande



**Antagandehandling
Maj 2020, rev dec 2020**

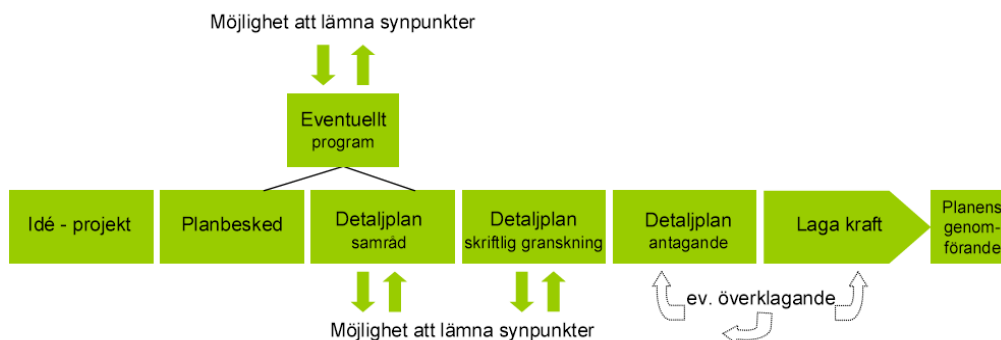


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

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.



Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande

Datum: 2020-05-26, rev 2020-12-15

Aktbeteckning: 2 -5548

Diarienummer SBK: 0375/12
Handläggare SBK
Helena Bråtegren
tel: 031-368 17 09
Helena.brategren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2451/12
Handläggare FK
Jens Edholm
Tel: 0708-93 66 63
jens.edholm@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder m m vid Karl Gustavsgatan inom stadsdelen Vasastaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Tekniskt PM Geoteknik, Norconsult, 2015-08-12
- Tekniskt MUR Geoteknik, Norconsult, 2015-08-12
- Trafikbulerutredning, Sweco, 2015-04-13
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2016-01-20
- Kompletterande Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramböll, 2020-06-03
- Kulturmiljöunderlag, Acanthus, 2015-12-18
- Kompletterande kulturmiljöutredning, WSP, 2019-03-07
- Dagsljusstudie, Semrén och Månsson, 2020-05-25

- Solljusstudie, Semrén och Månsson, 2020-02-11
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2020-02-14
- Mobilitets och Parkeringsutredning (stora lägenheter), Koucky & Partners, 2020-03-04
- Mobilitets och Parkeringsutredning (små lägenheter), Koucky & Partners, 2020-03-04

Innehåll

SAMMANFATTNING:	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik och parkering</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	19
<i>Friytor</i>	19
<i>Sociala aspekter</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Avtal</i>	27
<i>Tidplan</i>	28
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet</i>	29
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	29
<i>Miljökonsekvenser</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	35
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	36

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att öka antalet centralt belägna bostäder i nära anslutning till kollektivtrafik. God anpassning till omgivande kulturmiljö och hög arkitektonisk kvalitet ska uppnås. Genom påbyggnad och tillbyggnad kan bostäder samt mindre verksamheter inrymmas längs Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.

Planen omfattar ett område på cirka 5180 m², som till största delen är upplåten med tomträtt. Cirka 670 m² av planområdet består av kommunal mark. Inom planområdet finns idag ett flerbostadshus uppfört i 7 våningar placerat i vinkel längs med Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.



Ungefärligt planområde. Den för detta vattenreservoaren Fjäderborgen är lokaliserad sydväst om planområdet.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att det befintliga 7-våningshuset kan byggas på med en och en halv våning samt att en tillbyggnad i 10 våningar kan uppföras längs Föreningsgatan. Centrumverksamhet tillåts i bottenplanet på det befintliga flerbostadshuset. Befintlig transformatorstation inhyses i den nya tillbyggnaden utmed Föreningsgatan.

Planen tillåter en tillkommande bruttoarea på cirka 5 445 m² (Enligt gestaltungsförslaget) och innebär att cirka 60 nya lägenheter kan etableras.



Vy från Föreningsgatan nordost om planområdet. Bilden visar påbyggnad på befintligt flerbostadshus samt tillbyggnaden i tio våningar. Illustration: Arkitekterna Semrén och Månsson.

Överväganden och konsekvenser

Det är mycket positivt att nya bostäder kan skapas i ett centralt läge i närhet till kollektivtrafik. Påbyggnad på befintligt hus och utbyggnad över ett område där det idag finns en transformatorstation gör att ianspråktagandet av markyta blir relativt liten med hänsyn till det antal bostäder som kan skapas i området. Bullersituationen för tillkommande bostäder är med hänsyn till det centrala läget relativt god.

Etableringen av bostäder ger en visuell påverkan på kulturmiljövärden i närområdet. Bebyggelsen blir något högre jämfört med omgivande hus och grönska som avgränsar villabebyggelse mot flerbostadshus utmed Föreningsgatan kan behöva tas bort. Gestaltningen av tillkommande bebyggelse har dock till stor del kunnat anpassas till omgivande kulturmiljövärden.

Befintliga byggnader utanför planområdet påverkas genom att sol- och dagsljusinstrålning minskar något vid utbyggnad.

Sammantaget bedöms förslaget kunna genomföras utan att kulturmiljövärden påverkas negativt. Befintliga lägenheter påverkas i viss utsträckning i och med att bebyggelsen blir tätare, men påverkan bedöms inte bli betydande. Den täta staden medför många fördelar exempelvis i form av närhet till service och kollektivtrafik. I detta fall finns även närhet till grönområden och lugn innergårdsmiljö. En god boendemiljö bedöms kunna tillskapas.

Avvikelse från översiktsplanen

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget överensstämmer med översiktsplanen eftersom planens markanvändning är förenlig med den som anges i översiktsplanen samt övergripande utbyggnadstrategier.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning med i huvudsak bostäder inom stadsdelarna Vasastaden och Landala. God anpassning till omgivande kulturmiljö och hög arkitektonisk kvalitet ska uppnås.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdets läge i centrala Göteborg.

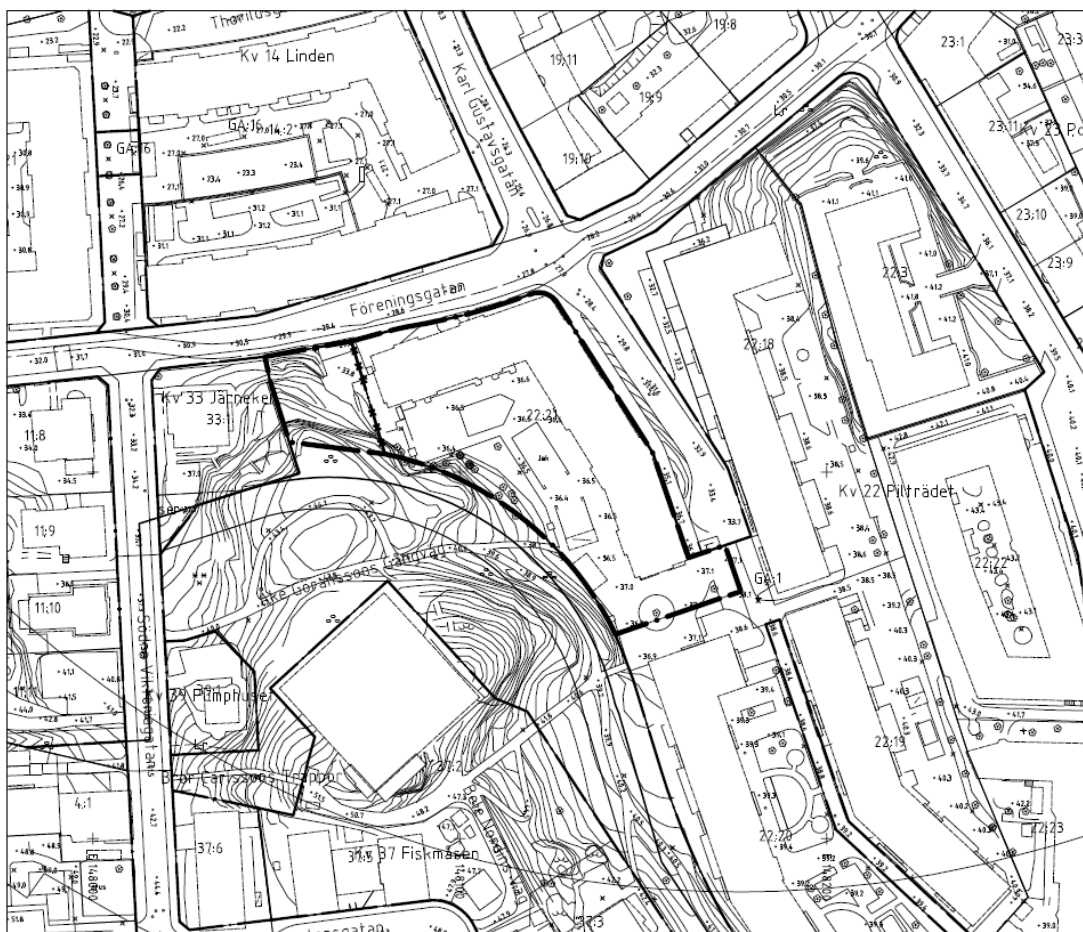
Planområdet ligger i korsningen av Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan, i anslutning till den före detta vattenreservoaren, Fjäderborg. Området ligger cirka 1,5 kilometer söder om Göteborgs centrum och är lokaliserat precis på gränsen mellan stadsdelarna Vasastaden och Landala.

Planområdet omfattar cirka 0,52 hektar. Fastigheten Vasastaden 22:21, som utgör den största delen av planområdet, är upplåten med tomträtt till Skandia Fastigheter AB och ägs av Göteborgs kommun.

En mindre del av den kommunala fastigheten Vasastaden 710:44 ingår också i planområdet. Denna del är markanvisad till Skandia Fastigheter Väst AB (tidigare Diligentia Bostäder AB). Beslut om markanvisning behandlades i fastighetsnämnden 2014-05-19, beslutet förlängdes 2016-06-13 och 2020-02-03.

Inom fastigheten Vasastaden 710:44 finns idag ett befintligt arrende för transformatorstation till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Utsnitt ur grundkarta med plangränsen inritad.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att det aktuella området är detaljplanerat och består av ett "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor".

Inriktningen för centrala Göteborg som redovisas i översiktsplanen är att:

- Bostadsinnehållet bör öka
- De kulturhistoriska värdena ska värnas och hänsyn ska tas till dessa vid nybyggnation.
- Parkerna ska värnas och utvecklas för närrekreation och en hälsosam stadsmiljö.

Under utbyggnadsordning i översiktsplanen anges att de centrala delarna av staden ska prioriteras vid planering av ny bebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

För området gäller huvudsakligen stadsplanen "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Guldheden, Landala och Vasastaden i Göteborg (saneringsområde i Landala), FIIa 3241", lagakraftvunnen 1969 som detaljplan. Planen innebär att sammanbyggda bostäder och ett daghem får uppföras inom planområdet. Bostäder har uppförts på platsen i enlighet med planen.

En mindre del i den sydvästra delen planområdet omfattas av stadsplanen "Idrottshall m m i norra Landala, förslag till ändring av stadsplanen inom stadsdelarna Landala

och Vasastaden, FIIac 3608 A”, lagakraftvunnen 1983 som detaljplan. Planen redovisar området runt Fjäderborgen som allmän platsmark, park.

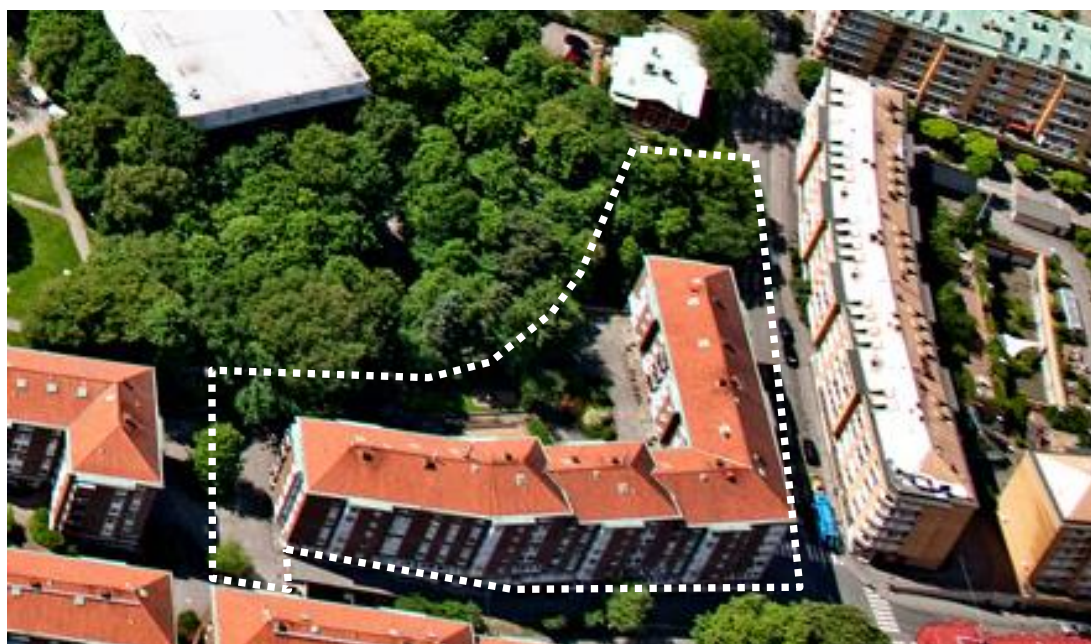
Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Området omfattas tomtindelningsplan för 22 kv. Pilträdet i Vasastaden, akt 1480K-111-6430. Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet genom denna detaljplan.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Göteborgs innerstad.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjord mark som till stora delar är bebyggd. Under den asfalterade innergården finns ett underjordiskt parkeringsgarage. I sydväst gränsar planområdet till ett grönområde i sluttningen upp mot Fjäderborgen. Ett grönläpp finns även mot villabebyggelsen längs Föreningsgatan.



Planområdet är till stor del bebyggt eller hårdgjort. Dock finns mindre grönområden i planområdets utkanter. Vy från öster.

Inom grönområdet finns träd som har höga naturvärden. Park- och naturförvaltningen har pekat ut ett tiotal träd som man anser bör eller ska bevaras, tre av dessa finns inom planområdet. Området ligger i anslutning till två mindre områden (0,1 ha) som kan utgöra lämpliga miljöer för mindre hackspett. Ett område bedöms vara en lämplig miljö för häckning och födosök. Ett annat område bedöms inte vara lämpligt för häckning men delvis för födosök.



Träd i form av 4 granar och en kastanj med höga naturvärden.

Markmiljö

Vid Landalatorg cirka 160 meter sydväst om planområdet har det tidigare funnits en kemptvätt. Vid provtagning framkom att planområdet inte är påverkat av klorerade lösningsmedel. Däremot överstiger halter av kvicksilver, bly, PCB7 och PAH-H riktvärdena för känslig markanvändning. Föroreningarna återfinns i det ytliga jordlagret och är måttliga, strax över riktvärdet, i sådan utsträckning som är vanligt förekommande i stadsmiljö. Risken för negativ inverkan på människors hälsa med hänsyn till planerad markanvändning bedöms som liten.

Geoteknik

En geoteknisk utredning, *"Teknisk PM Geoteknik. Underlag för detaljplan, Norconsult, 2015-08-12"* har tagits fram med syfte att kontrollera de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna för att genomföra planförslaget. För en mer utförlig beskrivning av de geotekniska förhållandena hänvisas till framtagna utredning som bifogas planhandlingarna.

Området sluttar från något högre bergspartier i sydväst mot lägre liggande mark i öst/nordost. Nivåerna inom aktuellt område varierar mellan ca +40 och ca +29, där de högsta nivåerna påträffas inom delområdets sydvästra del (berg i dagen) och de lägsta inom dess norra del.

De naturliga jordlagren består överst av organiskt material/mulljord med en mäktighet av ca 0,1-0,4 m. Under det organiska jordskiktet följer fyllning/torrskorpelera/siltig lera med en mäktighet av ca 1-2,4 m. Dess vattenkvot varierar mellan ca 13-34 %. Lerans mäktighet ökar i nordvästlig riktning. Enligt tidigare utförda ving- och konförsök inom grannfastigheten är lerans härledda korrigerade skjuvhållfasthet vid 4 m djup 70 kPa och minskar vid 5 m djup till 22 kPa, därunder ökar skjuvhållfastheten med 0,3 kPa/m.

Djup till fast botten uppmättes i större delen av området till mellan cirka 1–2,7 meter. De minsta mäktigheterna påträffades i områdes västra del, vilket till stor del består av berg i dagen. Berg i eller nära i dagen förekommer inom hela västra delen av området.

Grundvattenytan fluktuerar under året beroende på nederbörds mängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetations- och jordlagerförhållanden. Den övre grundvattenytan bedöms dock under stora delar av året ligga cirka 1-2 meter under befintlig markyta, i underkant torrskorpelera.

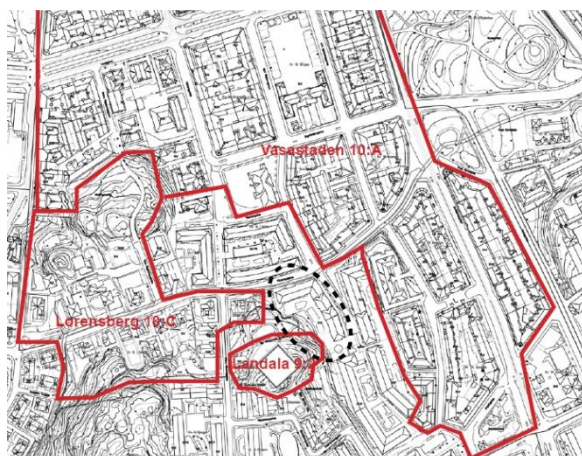
Radon

Radonstrålningen har mätts i området i samband med den geotekniska utredningen. Generellt varierar mätningarna mellan 0,06 och 0,08 $\mu\text{Sv/h}$, vilket visar på lågradonmark. Dock varierade mätvärdena vid två punkter från 0,16 till 0,18 $\mu\text{Sv/h}$, vilket påvisar normalradonmark.

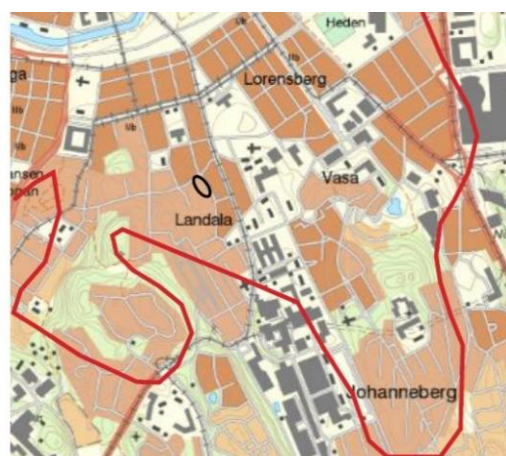
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt närhet till planområdet.

I angränsning till planområdet finns tre delområden som är kulturmiljöhistoriskt intressanta. Direkt väster om planområdet finns ett område med ett antal större villor uppförda under slutet av 1800-talet. Söder om planområdet, på höjden, ligger den före detta vattenreservoaren. I norr och öster ligger området Vasastaden. Alla dessa områden ingår i ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg”.



Planområdets läge i förhållande till områden som ingår i Göteborgs bevarandeprogram (1999).



Planområdets lokalisering inom området av riksintresse med avseende på kulturmiljön (Länsstyrelsens avgränsning).

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens avgränsning för riksintresse för kulturmiljövården O 2:1-5.

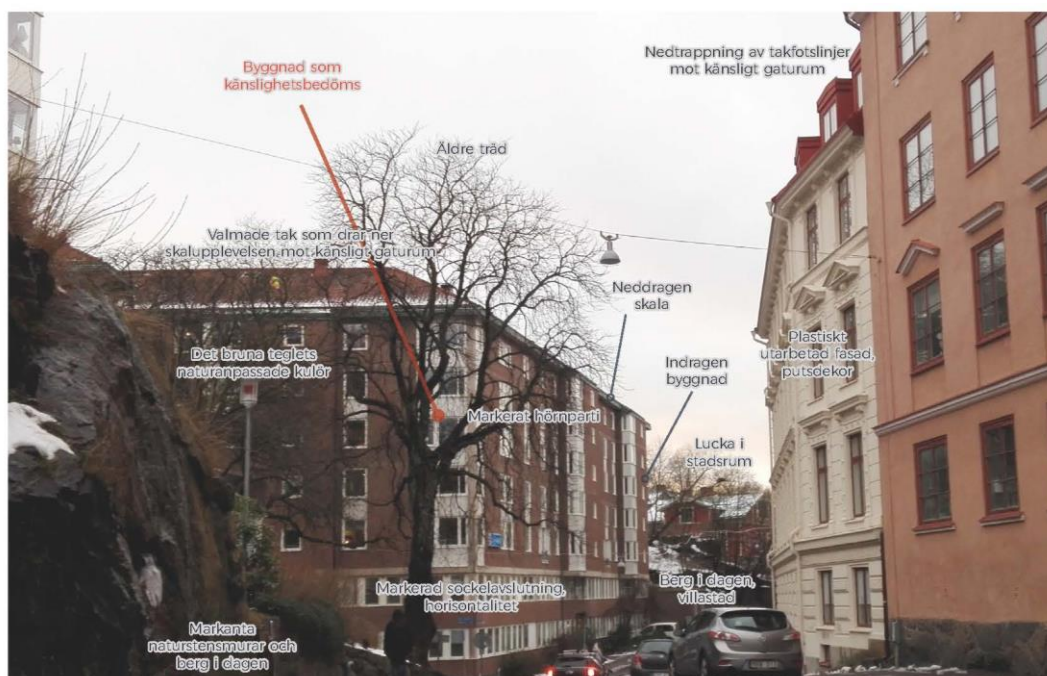
Med hänsyn till planområdets lokalisering i förhållande till miljöer av kulturmiljöhistoriskt intresse har följande underlag tagits fram: ”Kulturmiljöunderlag Karl Gustavsgatan, 2015-12-18” samt ”Kompletterande kulturmiljöutredning Karl Gustavsgatan” daterad 2019-03-06. Kulturmiljöunderlaget syftar till att identifiera och utreda områdets karaktär och befintliga kvalitéer.

Befintligt flerbostadshus är uppfört 1971 och ingår i ett sammanhängande flerbostadshusområde som byggts ut vid samma tid. Byggnaden är ett skivhus av betong med ytterväggar klädda i rödbrunt tegel, en materialkomposition som är kännetecknande för Landala miljonprogramsområde.

Bebyggelsen har arkitektoniska kvaliteter i både fasaduppbbyggnad och materialval. Främst utgörs kvaliteterna av fasadornamentik såsom fasaddetaljer i kopparplåt, frilagd betong i horisontella band och skulpturalt utformade balkonger.

Bebyggelsen är med utgångspunkt i sin tids stadsbyggande anpassad till Vasastaden. Husen trappas ned efter topografin och möter den äldre bebyggelsens skala. Den markerade sockelvåningen återfinns i Vasastadens stenstad och bidrar till att minska den upplevda skalan. Det valmade tegelröda taket och den markerade takfoten är andra typiska drag som knyter an till stenstaden.

Det är viktigt att ett tillägg medför ett varsamt förhållningssätt till den befintliga byggnaden och omgivningen.



Befintligt flerbostadshus. Utsnitt ur kulturmiljöutredning, där befintliga flerbostadsbyggnadens arkitektoniska kvaliteter identifierats. Foto taget från Föreningsgatan.

Gaturummet kring byggnaden präglas av olika historiska årsringar. 1800-talets stenstadsbebyggelse, villabebyggelsen och rekordårens bebyggelse.

Luckor i stadsrummet längs Södra Viktoriagatan/ Föreningsgatan ger distans till den lägre bebyggelsen. De äldre träden är karaktärsbildande och med växlighet som grönrådå kan villabebyggelsen upplevas i sitt historiska sammanhang.

För en mer utförlig beskrivning av kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet hänvisas till de framtagna utredningarna som bifogas planhandlingarna.

Sociala aspekter

Planområdet ligger precis på gränsen av stadsdelarna Landala och Vasastaden. Dessa stadsdelar domineras av flerbostadshus, med en övervikt av hyresrätter i förhållande till bostadsrätter. Medelinkomsten är relativt hög.

I det direkta närområdet finns inga större barriärer i form av exempelvis större vägar. Ett mindre grönområde som är uppskattat av de boende i närområdet finns direkt väster om planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet ligger i anslutning till Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.

Ett större underjordiskt garage som nås från Karl Gustavsgatan (samfälligheten Pilgaraget) finns inom och i anslutning till planområdet. Totalt finns 95 parkeringsplatser tillgängliga för befintliga och tillkommande boende i Skandias fastigheter inom planområdet.

Det finns möjlighet att anordna cykelparkering/cykelförråd på gård och i befintliga byggnader. Det finns även goda möjligheter att inom eller i anslutning till planområdet etablera bilpool.

Kollektivtrafik finns i närheten av planområdet. Närmaste hållplats är belägen vid Kapellplatsen, ungefär 300 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god.

I direkt anslutning till planområdet finns ett mindre parkområde. I grönområdet kring fjäderborgen finns en välanvänd gångväg och några sittmöjligheter. Gångvägen är dock relativt dåligt underhållen och belysningen är bristfällig. Därtill är vägen kuiperad vilket gör att tillgängligheten är mindre bra för människor med begränsad rörelseförmåga.

På grund av den starka lutning på Karl Gustavsgatan är tillgängligheten till innergården norrifrån något begränsad. Angöring med bil sker via infarten till parkeringsgaraget via Karl Gustavsgatan.

Området ligger centralt och det finns ett bra utbud av både kommersiell och offentlig service på gångavstånd från planområdet. Det finns flera förskolor och skolor i närområdet även men det finns för få förskole- och skolplatser i centrum.



Infart till det underjordiska parkeringsgaraget via Karl Gustavsgatan.

Teknik

Fastigheten Vasastaden 22:21 är ansluten till det kommunala va-systemet. Det finns ett allmänt va-ledningsnät i både Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan.

En transformatorstation finns inom planområdet.

Fastigheten är även ansluten till fjärrvärmesystemet samt el- och telesystem.

Störningar

Buller

Området utsätts främst av buller från trafik på Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan.

En bullerutredning har tagits fram för att redovisa vilka bullerförhållanden som råder på platsen, se vidare under rubriken "Buller" på sidan 24.

Detaljplanens innebörd och genomförande

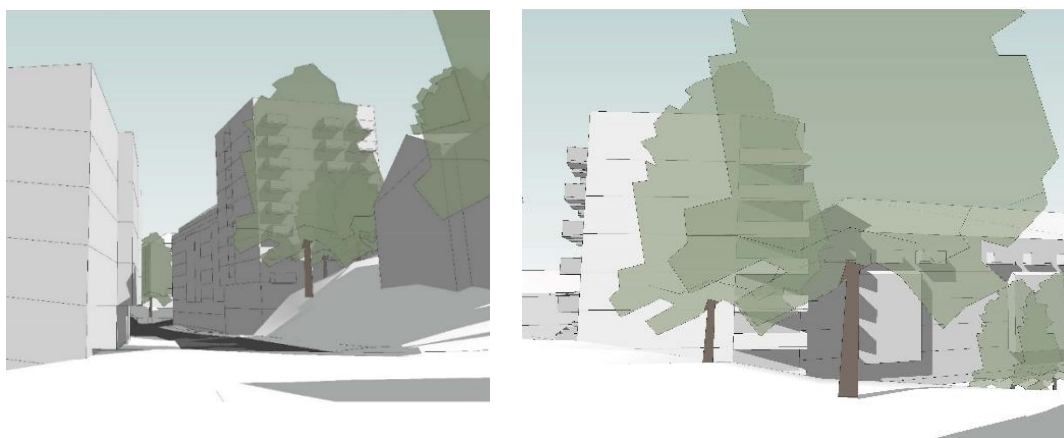
Planen möjliggör att befintligt flerbostadshus byggas på med ytterligare 1,5 våningar samt byggas till med ett punkthus i 10 våningar. Dessutom tillåter planen att mindre verksamheter får finnas i bottenplan på befintligt flerbostadshus. Befintlig transformatorstation byggs in i den nya tillbyggnaden. Totalt kan cirka 60 lägenheter skapas.

Cirka 670 kvm av angränsande parkområde övergår till kvartersmark.

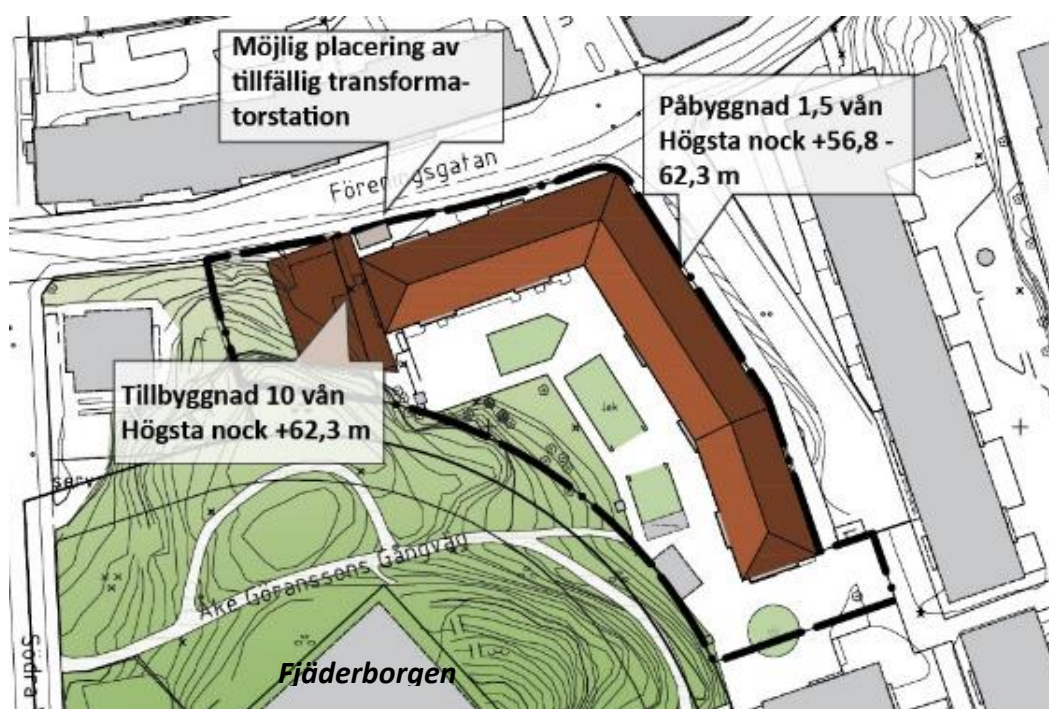
Avtal om genomförande av detaljplanen tecknas med exploatören innan antagande.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Vy från Föreningsgatan nordväst om planområdet till vänster och från parken till höger. Illustration: Semrén & Månsson



Situationsplan över föreslagen bebyggelse.

Planförslaget innebär att befintligt flerbostadshus i sju våningar får byggas på med ytterligare en och en halv våning. Den tillåtna nockhöjden för påbyggnaden regleras med tre olika höjder i förhållande till grundkartans nollplan. Detta baseras på att det befintliga huset har tre olika nockhöjder som trappas ned efter markens nivå.

På plankartan regleras att taket ska vara utformat som ett valmat sadeltak med en tillåten takvinkel på 15-30°. Taket ska utföras i rött tegel och fasader med brunrött tegel. Takkupor får uppföras till högst en fjärdedel av taklängden och får inte sticka upp över nock eller placeras så att de bryter av takfotslinjen. Utformningsbestämmelserna grundar sig i husets befintliga gestaltning och utgör en anpassning till kulturmiljövärden på platsen.

För påbyggnaden anges att de tillkommande våningsplanen ska dras in 1,5 meter från fasadliv mot gata, detta förhållande gäller dock inte mot gårdssidan. Bestämmelsen gäller det översta våningsplanet samt eventuellt entresolplan eller inredd vind. Syftet med bestämmelsen är att husets upplevda skala ska minska.

I förslaget medges även en tillbyggnad västerut, längs Föreningsgatan, i 10 våningar. Byggnadsvolymen utformas som ett punkthus där nockhöjden är högre än intilliggande byggnadsdel i öster. Motivet är att skapa variation i gaturummet och taklandskapet. Mot angränsande fastighet i väster längs Föreningsgatan planläggs en 11 meter bred remsa med mark som inte får bebyggas. Avståndet från utbyggnaden till befintlig villa i väster blir därmed totalt cirka 23 meter.

Gestaltningen av tillbyggnaden är inte lika styrd som påbyggnaden då den bedöms kunna utformas som en egen byggnad, med egen identitet, utan att det skulle innebära förvanskning av det befintliga flerbostadshuset. En arkitektoniskt hög kvalitet är dock av stor betydelse med hänsyn till riksintresset.

Sockelvåningar mot gata ska enligt detaljplanen vara horisontellt markerade. Motivet till bestämmelsen är att knyta an till befintlig bebyggelse samt minska husets upplevda skala. De två nedre våningsplanen på befintlig byggnad har liggande band av fönster med omfattningar av slät, vit plåt. De två sockelvåningarna avslutas även med en smal rand av betong. Även den äldre stenstadsbebyggelsen i området har ofta ett profilerat listverk (gördelgesims) eller liknande som markerar sockelvåningen/sockelvåningarna.

På plankartan finns även bestämmelser som anger att balkonger inte får kraga ut över prickmark mot parken eller sticka ut över gata. Dessa bestämmelser utgör en anpassning till gaturummet respektive parkmiljön. Balkonger får dock uppföras mot gården och över prickmark mot väster längs Föreningsgatan.



*Vy från Gården mot tillbyggnad och park.
Illustration: Semrén & Månsson*

På innergården är tillåten max höjd på marken satt till +37,5 meter över grundkartans nollplan. Det finns en viss marginal mellan befintlig marknivå och planerad med hänsyn till att mindre förändringar av markens höjd på innergården kan vara nödvändiga för att skapa rationella rinnvägar

för dagvattnet. Murar och upphöjda planteringar förutsätts kunna uppföras över den angivna nivån.

På innergården ges tillåtelse att uppföra komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 100 m². Maximal tillåten byggnadshöjd för byggnader på innergården sätts till 3,5 meter.



Volymstudie av föreslagen bebyggelse. Vy från Föreningsgatan. Illustration: Semrén & Månsson

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer transformatorstationen som ligger längs Föreningsgatan att rivas till förmån för utbyggnaden av det befintliga flerbostadshuset. Avsikten är att transformatorstationen ska inhysas i den nya tillbyggnaden. Under byggtiden behöver en tillfällig transformator uppföras utmed Föreningsgatan.

Vindsvåningen på det befintliga 7-våningshuset kommer delvis att rivas för att möjliggöra en rationell påbyggnad med 1,5 våningar.

Trafik och parkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram daterad 2020-03-04. Utredningen finns i två versioner för små respektive stora lägenheter. Mobilitets- och parkeringsutredningen inkluderar både befintliga 131 lägenheter och cirka 60 tillkommande lägenheter.

Projektet ligger inom normalspannsområde A och uppfyller god sammanvägd tillgänglighet. Resultat av detta är ett P-tal om 0,45 bilplatser/lägenhet, dvs cirka 86 platser samt 2,5 cykelplatser/lägenhet, dvs cirka 480 cykelplatser. Detta är även det slutgiltiga parkeringstalet. Mobilitetslösningar föreslås inte.

Inom fastigheten finns idag 95 tillgängliga parkeringsplatser. Därutöver har omkring 5 hyresgäster boendeparkering. Av samtliga platser i garaget är 55 uthyrda till

befintliga hyresgäster i Skandias fastighet, 13 bilplatser är vakanta och 16 uthyrda externt. Skandia har också tillgång till 8 dekalparkeringar inom garaget som inte används, och tre platser utomhus på kvartersmark. Behovet för bilparkering ryms inom den befintliga anläggningen om enstaka avtal med externa hyresgäster sägs upp. Konsekvenserna för behovet av parkering i omgivningen bedöms i realiteten bli små då vakanta platser i första hand kan nyttjas. Nya bilparkeringsplatser behöver alltså inte tillföras, däremot behöver ytterligare 153 cykelplatser tillskapas.

Trafikökningen till följd av förslaget bedöms bli måttlig då inga nya parkeringsplatser planeras. Inga åtgärder ska genomföras på Karl Gustavsgatan eller Föreningsgatan.

Gator, GC-vägar

Ingen utbyggnad av allmänna gator inom planområdet är nödvändig. Befintlig infrastruktur kan nyttjas. Framkomligheten på den befintliga gångvägen väster om planområdet kan komma att påverkas under byggtiden.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten för gående till innergården från Karl Gustavsgatan kommer även fortsättningsvis vara begränsad på grund av den relativt starka lutningen. Innergården kommer att kunna nås av boende via entréer mot gata och hiss.

Inom planområdet kan viss service inrymmas då planen tillåter att centrumverksamheter. Mindre verksamheter om högst 600 m² får inrymmas i befintligt flerbostadshus. Mindre verksamheter i ett centralt läge bedöms innebära ett begränsat behov av parkeringsplatser för verksamhetsutövare och kunder.

Tillgängligheten till kollektivtrafik påverkas inte vid planens genomförande.

Räddningstjänst

Utformning av byggnader bör följa de rekommendationer som beskrivs i räddningstjänstens handlingsprogram. Kapacitet för brandvatten finns i brandpost vid Karl Gustavsgatan.

Friytor

Ett grönsläpp om cirka 670 m² som i nuläget har användningen ”Natur” kommer att övergå till kvartersmark. Områdets värde som rekreationsyta är begränsat på grund av stora höjdskillnader och dålig tillgänglighet.

Större delen av befintlig gård och park påverkas inte av förslaget.

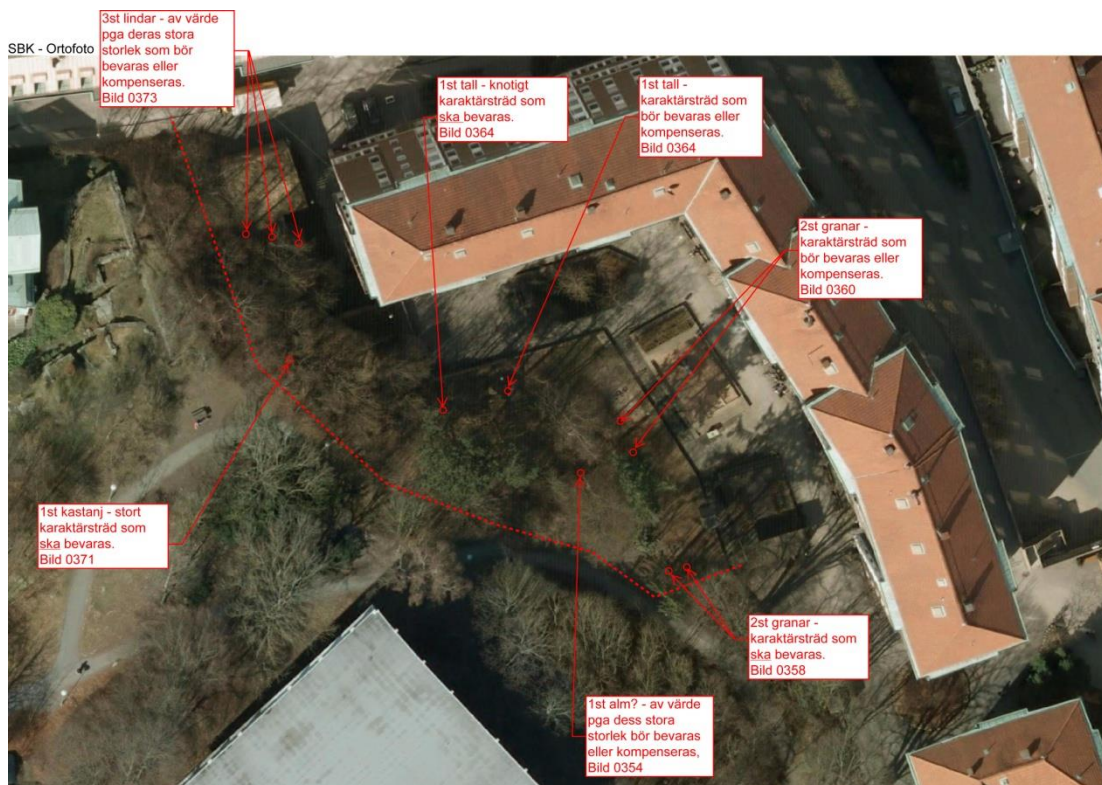
Naturmiljö

Vid ett genomförande av planförslaget kommer vegetation i väster, längs Föreningsgatan, påverkas.

Park- och naturförvaltningen har inventerat de träd av värde som finns inom och i anslutning till planområdet, se illustration nedan. Enstaka träd behöver avverkas för att möjliggöra byggnation, bland annat tre större lindar. Kompensationsåtgärder föreslås för nedtagning av träd och ianspråktagande av parkmark. Se vidare under rubriken ”Kompensationsåtgärder”.

Planområdet angränsar till två områden som är lämpliga för födosök eller häckning av mindre hackspett. En bedömning av påverkan har gjorts i samråd med sakkunniga på

stadens park- och naturförvaltning. Planförslaget bedöms endast att påverka en mindre yta som är utpekad som ”delvis lämplig för födosök men inte för häckning”. Ytan som förslås för bebyggelse har ingen tydlig funktion som spridningsstråk för den mindre hackspetten. Planen bedöms inte leda till någon försämring avseende den mindre hackspettens livsmiljö. I samband med exploateringen kan dock förstärkningsåtgärder utföras i syfte att gynna den mindre hackspetten. En lämplig åtgärd är att skapa högstubbar inom parkområdet.



Redovisning av träd av värde inom planområdet.

Sociala aspekter

En mindre del av ett grönområde kommer att ianspråktagas. Ingreppet är relativt litet sett till ytan men på grund av bebyggelsens föreslagna höjd kommer det visuella intrycket att bli påtagligt i parken. Fler personer kommer att nyttja de begränsade vistelseytorna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska också vara uppfyllt. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön.

En dagvattenutredning har tagits fram inför samråd av detaljplanen och en kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inför granskning. För beskrivning av dagvattenflöden och föreslagna åtgärder hänvisas till den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning som är den senast utförda.

Dimensionerande fördröjningsvolym är 10 mm/m² hårdgjord yta enligt Göteborgs Stads krav. För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning föreslås

dagvatten från takyta och berg ledas till ett underjordiskt makadammagasin som placeras i fyllningen mellan byggnaden och berg. Därefter leds dagvattnet till allmänna dagvattenledningar i Föreningsgatan.

Totalt behöver 14 m³ dagvatten fördröjas inom planområdet. Magasinet antas vara 1m brett och 1,5m djupt med en platt botten som ligger på +30,5. Ytanspråket för magasinet blir då 28 m².

Jordartskartor visar att marken i området består av berg täckt med ett tunt jordlager i sydväst. Under befintliga byggnader finns glacial lera. Möjligheten till infiltration anses därmed starkt begränsad.

Det finns kapacitetsbrist i det kommunala ledningsnätet redan vid ett 10-åregn vid planområdet anslutningspunkt, men om planen genomförs med föreslagna dagvattenanläggningar minskar dagvattenflödet från området.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering men minskar efter exploatering med reningsåtgärder. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Skyfall

Vid extrema regn får inte vattnet plats i det underjordiska dagvattensystemet, vilket orsakar problem ovan mark och i byggnader.

I nuläget avrinner vatten från berget och från byggnaden ner mot innergården. Vatten ansamlas och när det stigit något börjar det avrinna åt norr längs den befintliga byggnadens västra kant. Vattnet kan stå upp till ca 0,5 m på innergården under en kort tid. Tillbyggnaden innebär att den västra avrinningsvägen byggs bort. För att ett instängt område inte ska skapas föreslås skyfallsvatten avledas från innergården till Föreningsgatan via en kulvert med dimensionen 500. Kulverten kan placeras i fyllningen mellan berget och byggnaden. Inlopp- och utloppspunkterna till kulverten behöver utformas så att vattenflödet kan ske så obehindrat som möjligt.

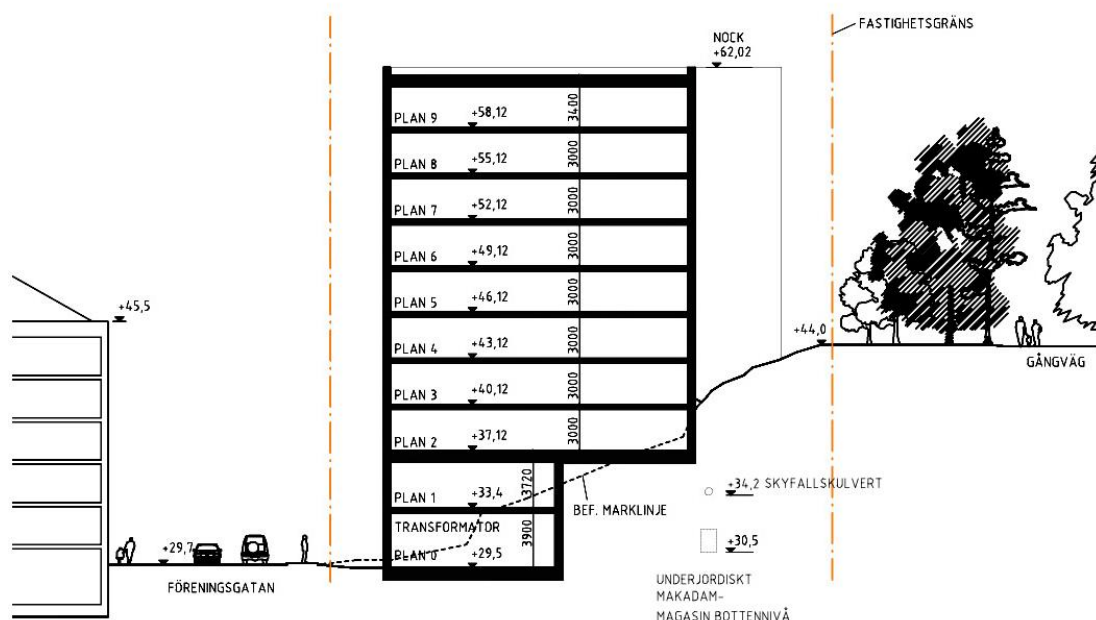
Utloppet för kulverten föreslås ligga vid hörnet av byggnaden så att vattnet kan fortsätta rinna ytligt till Föreningsgatan. I direkt anslutning till utloppet behöver det finnas ett erosionsskydd och en flödesstyrande åtgärd som en lokal höjdrygg eller en mindre mur som styr skyfallsvattnet bort från byggnadens entré.

Ett alternativ till en kuverterad passage är att en öppen skyfallsled anläggs runt tillbyggnaden. Detta innebär dock att ett bergschakt i flera meter tillskapas mot parkområdet.

Med de åtgärder som föreslås (kulvert) är det möjligt att återskapa en skyfallsväg utifrån innergården så att den inte blir instängd. Planen innebär ingen försämring utanför planområdet eftersom utflödet vid skyfall inte ökar. För befintliga byggnader inom planområdet innebär det dock varken en förbättring eller en försämring eftersom det vid skyfall kommer lika mycket vatten som ska fördröjas inom innergården. Det betyder att översvämningssytan kommer att nå ventiler och lågt liggande fönster, vilket också sker i befintlig situation.

Golvnivå samt öppningar i tillbyggnaden bör placeras åtminstone 0,2 m högre än översvämningssytan vid skyfall i innergården, det vill säga högre än +37,11.

En transformatorstation planeras ligga i tillbyggnadens bottenvåning. Därför är det viktigt att höjdsättningen vid entrén beaktas så att vattnet från Föreningsgatan inte rin- ner mot byggnaden. Tröskelnivå bör sättas så att vattendjupet inte överstiger 0,2 m vid byggnadens entré för att inte påverka tillgänglighet till byggnaden. Tillbyggnads entré bör placeras över Föreningsgatans nivå.



Principlösning för skyfalls- och dagvattenhantering: Kulvert och makadammagasin i fyllnaden mellan byggnaden och berg.

Vatten och avlopp

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns i både Föreningsgatan och Karl Gustavsgatan. Tillkommande lägenheter ska anslutas till befintligt VA-system. Kretslopp och vatten ska kontaktas för information om de tekniska förutsättningarna avse- ende VA-anlutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten mot- svarande områdestyp A2 och kan tillgodoses i brandposterna vid Karl Gustavsgatan. Vid uttag på 20 l/s överskrider Kretslopp och vattens flödeshastighetskrav. Det är dock inte något som påverkar möjligheten till släckvattenuttaget men bör åtgärdas. Sprink- leruttag är inte möjligt. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar ni- vån+ 89 m. (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda led- ningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelse- punkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Arbete under mark" på Göteborg stads hemsida.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Vibrationsskapande arbeten ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas minst 6 månader innan arbeten ska utföras.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fastigheten Vasastaden 22:21 är i dagsläget redan ansluten till fjärrvärmesystemet.

El och tele

Den befintliga transformatorstationen måste flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Avsikten är att en ny transformatorstation ska inhysas i planerad tillbyggnad. Under byggskedet kommer en tillfällig transformatorstation behöva placeras utmed Föreningsgatan, förslagsvis på parkeringsytan framför befintligt flerbostadshus.

Risk för exponering av magnetfält finns inom en radie av 4-5 meter från stationen. Enligt strålsäkerhetsmyndighetens bör medlexponering inte överstiga 0,4 μT vid stadigvarande vistelse (exempelvis bostäder och förskola). I boendemiljö betraktas magnetfältsnivåer upp till 0,2 μT som normala. Om inga åtgärder vidtas för reducering av magnetfält kan värden $> 0,4 \mu\text{T}$ förväntas upp till 4-5 m från stationen. Även om bästa möjliga teknik för reducering används kan magnetfälten överskrida 0,4 μT , ca 1-2 m från stationen.

Med hänsyn till strålningsrisken anges på plankartan att våning inrymmandes transformatorstationen och första våning ovan denna inte får inredas med bostäder. Dock får bostadskomplement så som förråd, entréer, gemensamhetsutrymmen etc. finnas i dessa plan.

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

Avfall

I dagsläget hämtas avfall genom att sopbil når innergården söderifrån via privata gårdar. Avfallshanteringen för nya bostäder ska ordnas i miljörum ut mot Föreningsgatan eller Karl Gustavsgatan. I genomförandet av detaljplanen bör befintlig avfallshantering samordnas med den nya för att sopbilen inte ska behöva köra på innergården.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Eftersom detaljplanen till största delen består av berg i dagen, berg nära dagen och fasta jordarter bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten. Inom jordområdena är även djup till fast botten/berg väldigt litet. I ytlagren finns det organiskt material/mulljord som är mycket sättningsskänsliga. Dessa jordlager bedöms dock ha begränsad mäktighet varför detta löses genom urgrävning i byggnadslägena.

Jordmaterialen inom aktuellt område bedöms ej vara sättningsbenägna.

Vid Föreningsgatan finns en bergskärningen som är i dåligt skick med lösa stenar och block, vattenutströmning, jordfyllda sprickor med vegetation och redan utfallna block. För att säkra block bör bergrensning och selektiv bultning av identifierade kilar utföras. Rekommendationer för detta finns i den bilagda geotekniska/bergtekniska utredningen. På plankartan anges att bergslänten ska rensas och säkras genom bultning eller likvärdig metod, detta ska ske innan startbesked för byggnation får ges.

Markmiljö

Relement Miljö Väst AB har genomfört en översiktlig miljöteknisk undersökning som underlag för detaljplanen. Resultatet visar att området inte är påverkat av klorerade lösningsmedel. Däremot finns förhöjda halter av bly, kvicksilver, PCB7 och PAH-H vilket motsvarar bakgrunds nivåer i stadsmiljö. Riskerna för människors hälsa och miljön bedöms som liten. Eventuella saneringsåtgärder kan samordnas med kommande nybyggnationer. Vid markarbeten bör avhjälpande åtgärder vidtas.

Vid sanering av förorenad mark/schaktarbeten ska en anmälan göras till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas. I anmälan beskrivs hur befintliga föroreningar lämpligen hanteras i byggskedet.

Arkeologi

Inga fasta fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Buller

En bullerutredning, *"Detaljplan Trafikbuller, Karl Gustavsgatan, Sweco, 2015-04-13"* tagits fram för att utreda bullersituationen.

I bullerberäkningarna har hänsyn tagits till vägtrafik från Karl Gustavsgatan, Föreningsgatan, Malmstensgatan, Viktoriagatan samt Aschbergsgatan. Beräkningarna har genomförts för en framtida trafiksituation år 2035. För utförligare redovisning av bullersituationen hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Utredningen visar att området främst påverkas av vägtrafikbuller. Den spårbundna trafiken ger inte något dominerade bidrag till bullersituationen.

Sedan utredningen togs fram har en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) införts. Förordningen ändrades 2017.

Förordningen innebär att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent nivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till fasaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad.

Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl 22.00 och 06.00 inte överskrids vid fasaden, en så kallad ljuddämpad sida.

I bullerutredningen anges att de ekvivalenta värdena på fasader som vetter mot Karl Gustavsgatan och Föreningsgatan beräknas ligga på 50-60 dBA och de maximala

ljudnivåerna på 80-90 dBA. Den västra fasaden på den planerade tillbyggnaden har ekvivalenta nivåer som ligger under 55 dBA.

Innergården samt fasaderna mot innergården har generellt ekvivalenta värden som ligger under 40 dBA och maximala värden som ligger under 65 dBA.

Utredningen visar att en stor del av de tillkommande bostäderna kan uppföras i lägen med en godtagbar bullersituation. Med hänsyn till låga bullervärden på innergården och mot väster finns vid behov möjlighet att tillskapa bostäder med hälften av bostadsrummen riktade mot en ljuddämpad sida.

Det är möjligt att anordna uteplatser med bullervärden i enlighet med bullerförordningen.

För att säkerställa att lägenheter får en acceptabel ljudsituation införs planbestämmelser som ligger i linje med den gällande bullerförordningen, vilket innebär att om riktvärdet vid fasad överskrids ska hälften av bostadsrummen riktas mot en ljuddämpad sida.

Kompensationsåtgärder

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Exploateringen får konsekvenser genom att den privata zonen kring flerbostadshuset utökas samt att den gröna ridån mellan äldre bebyggelse och aktuellt flerbostadshus minskas. Ett mindre antal träd kan även påverkas av byggnationen. Mark som idag är planlagd som park blir kvartersmark. Värdena kulturhistoria, grön oas, naturupplevelse, picknick, vila och vistelseplats (arter) har delvis bedömts bli påverkade och ska kompenseras. Åtgärder föreslås genom att nedtagna träd ersätts på andra platser i parken samt att blommande planteringar tillskapas. Dessutom föreslås fler sittplatser i de tysta delarna av parken. Som kompensation för att gångvägen intill planområdet blir mer privat föreslås att trappan/gångvägen öster om Fjäderborgen förbättras. Detta tillgängliggör en ny del av parken.

Som kompensation för den ringa påverkan på ytor för mindre hackspett kan en högstubbe tillskapas inom angränsande parkområde.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark med bostadsändamål.

Göteborgs Energi Nät AB ansvarar för ny transformatorstation inom kvartersmark (E1). Alla kostnader för flytt av befintlig anläggning till nytt läge inom kvartersmarken samt ledningsdragning sker på exploatörens bekostnad.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för kompensationsåtgärder inom grönområdet sydväst om planområdet.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

Göteborgs Energi Nät AB ansvarar för drift av transformatorstation inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för förvaltning av det utrymme som ska inrymma transformatorstationen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Denna detaljplan medför inget behov att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Del av Vasastaden 710:44 ska för bostadsändamål fastighetsregleras till Vasastaden 22:21.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsreglering enligt ovan vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Vasastaden GA:1 med ändamålet garage, gångvägar och planteringar med mera omprövas vid behov vad gäller andelstal. När det gäller bilparkering behövs ingen omprövning eftersom de tillkommande bostäderna kommer kunna nyttja befintliga garageplatser inom fastigheten Vasastaden 22:21.

Ledningsrätt

Inom område som på plankartan markerats med E1 kan tekniska anläggningar (transformatorstation) placeras. Rätten till utrymme för anläggningarna ska säkerställas med avtal eller ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Gällande tomtindelning för 22 kv. Pilträdet i Vasastaden, akt 1480K-111-6430 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Nuvarande Markanvändning	Blivande Markanvändning
Vasastaden 22:21	670		Bostadsändamål	Bostadsändamål, transformatorstation
Vasastaden 710:44		670	Park	Bostadsändamål, Parkering, Centrum

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Göteborgs Energi Nät AB har ett befintligt arrende för transformatorstation inom fastigheten Vasastaden 710:44. Området för arrendet kommer att utgöra kvartersmark för bostadsändamål i den nya detaljplanen. Transformatorstationen inhyses i det nya flerbostadshuset och upplåtas med ny rättighet. Befintligt arrende kan då sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Skandia Fastigheter Väst AB (exploatören) angående genomförandet av planen. Även en överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas för den kvartersmark som ska tillföras exploatören.

Den tillkommande bebyggelsen innebär att tomträttsavgälden ska justeras, vilket regleras i tillägg till befintligt tomträttsavtal mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Överenskommelse om flytt av befintlig transformatorstation ska tecknas mellan exploatören och Göteborg Energi Nät AB. Transformatorstationen ska flyttas inom blivande kvartersmark (E1) och upplåtas med ny rättighet (överenskommelse om ledningsrätt).

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2017

Granskning: 2 kvartalet 2020

Antagande: 4 kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2021

Första inflyttning: 4 kvartalet 2022

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. Vid ett genomförande av planen förändras stadsbilden lokalt men bebyggelsen har i stort kunnat anpassas till omgivande kulturmiljövärden. Bebyggelsen ger ett litet fotavtryck och den mark som tas i anspråk är till stor del redan bebyggd eller utgörs av svårtillgänglig parkmark. Detta innebär att påverkan på lek- och rekreationsvärden blir liten. Förslaget ger viss påverkan på dagsljuset för befintliga bostäder längs Föreningsgatan. Konsekvenserna för omgivningen bedöms sammantaget som små i förhållande till att mycket centralt belägna bostäder kan tillskapas.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer inte utbyggnaden/utvecklingen av de ingående fastigheterna att kunna genomföras. Bostäderna inom planområdet och den allmänna platsmarken kvarstår som i nuläget. Parkens värde som grön oas blir oförändrat. Inga tillkommande bostäder kan byggas.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Då planerad byggnation innebär en förtätning till stor del på en befintlig bostadsfastighet bedöms inga barriärer skapas vid ett genomförande av planförslaget. Det finns inga stora tydliga barriärer i form av exempelvis trafikleder i närheten av planområdet. Planen skapar möjlighet till ett flertal bostäder i ett centralt läge. Planförslaget och planområdet har utformats för att göra ett så litet intrång som möjligt i det befintliga grönområdet.

Samspel

Tillgång till friytor och grönytor är generellt begränsad i närområdet. Inom planområdet finns dock en bostadsgård med uteplatser och lekytor och strax intill planområdet finns en bostadsnära park med välanvänt promenadstråk.

Planförslaget innebär att cirka 670 m² av grönområdet kring fjäderborget tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Den del av parkområdet som tas i anspråk är starkt kuperad och därmed svårtillgänglig.

I och med tillkomsten av bostäder inom planområdet ökar användningen av parkområdet. Fler människor kommer att vistas inom parken och nyttja de gemensamma ytorna och gården.

Parkområdet kan upplevas som otryggt på grund av bristande underhåll och bristfällig belysning.

Vardagsliv

Området ligger centralt i Göteborg och nära innerstaden. Korta avstånd mellan funktioner i staden underlättar förflyttningar. Kollektivtrafiken finns nära till hands. Det finns en brist på förskole- och skolplatser i närområdet vilket inte underlättas av att den aktuella planen inte innehåller möjlighet till en utbyggnad av skoleverksamhet. Inga andra större utbyggnader av bostäder planeras i det direkta närområdet, befintliga förskolor ska därför täcka behovet av förskoleplatser.

På grund av områdets centrala läge och närheten till kollektivtrafik så finns möjlighet att leva i området utan tillgång till bil.

Identitet

Området ligger i brytpunkten mellan tre olika stadsbyggnadsideal, se den framtagna kulturmiljöutredningen för en mer utförlig beskrivning. Området upplevs, trots sitt centrala läge som lugnt och trafiken är relativt begränsad.

Planförslaget innebär att stadsbilden förändras och förtätas.

Det finns redan idag en stor skalskillnad mellan det befintliga flerbostadshuset inom planområdet och villabebyggelsen på Föreningsgatan. Den skalskillnaden kommer ytterligare att förstärkas vid ett genomförande av planförslaget. Samtidigt kan den nya volymen ge ett tillskott till stadsbilden om den utformas med god arkitektonisk kvalitet. Förslaget har anpassats till stadsstrukturen där bebyggelsen är kringbyggd parkområdet och fjäderborgen.

Hälsa och säkerhet

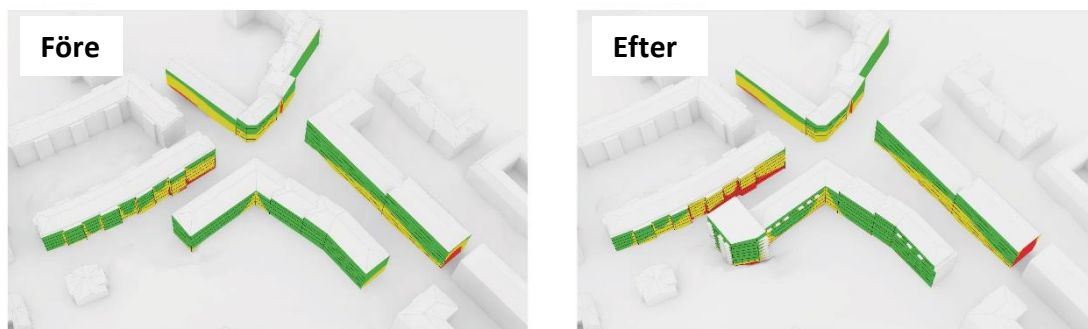
Vid Föreningsgatan finns en bergsskärning med risk för blockutfall. Detaljplanen föreskriver att berget ska säkras innan startbesked för byggnation får ges.

Inbyggnad av transformatorstationen medför risk för förhöjda strålningsvärden. Detta undviks genom att bostäder inte får inrymmas i samma våning eller i våningen ovan stationen.

Förorenad mark har identifierats och kan hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten i samband med byggnation.

I BBR anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till dagsljus är möjlig. Som vägledning tillämpas målvärdet dagsljusfaktor 1% (en hundradel av ljusstyrkan utomhus tar sig in i lägenheten) men även lägre nivåer accepteras, exempelvis inom de tätbebyggda delarna av staden där det ofta är svårt att uppfylla dagsljuskraven i alla rum.

En analys av mängden dagsljus som når fasader, Vertical Sky Component (VSC), har utförts för projektet och bifogas planhandlingarna.



Dagsljusstudie. Befintlig situation till vänster och förslaget till höger. Rödmarkerade partier redovisar risk för otillräckligt dagsljusinsläpp. Illustration: Semrén & Månsson

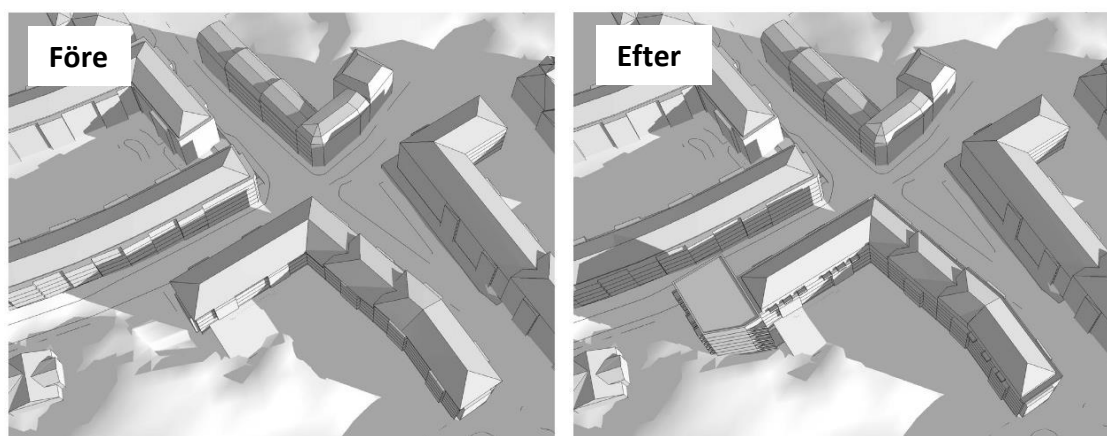
Resultatet visar att bostäder inom det motstående kvarteret på Föreningsgatan kommer att påverkas av försämrat dagsljusinsläpp. Innan byggnation har omkring 7 lägenheter risk för otillräckligt dagsljus inom den del som påverkas av planförslaget. Efter byggnation ökar detta antal till omkring 15. Främst påverkas entréplan samt våning ett och två. På entréplan finns tre genomgående lägenheter som redan nu beräknas ha begränsat dagsljus. På våning ett sker den största förändringen. På denna våningsplan är dock flertalet av de lägenheter som blir påverkade genomgående, men det finns även en enkelsidig lägenhet som får otillräckligt dagsljus. För våning två sker inom vissa lägenheter en försämring från god till begränsat dagsljus. Totalt finns ca 87 lägenheter i hela den norra byggnadskroppen inom det motstående kvarteret.

I dagsljusutredningen har även analyser avseende dagsljusfaktor gjorts av två lägenhetstyper där man ser störst påverkan på dagsljus. Studierna visar att det inne i lägenheterna blir en försämring med omkring 0,03–0,05 procentenheter. Det finns en viss osäkerhet i beräkningarna, dagsljusfaktorn kan exempelvis påverkas i positiv riktning genom att lägenheten inreds i ljusa färger, i den grad att dagsljusfaktor 1% uppnås.

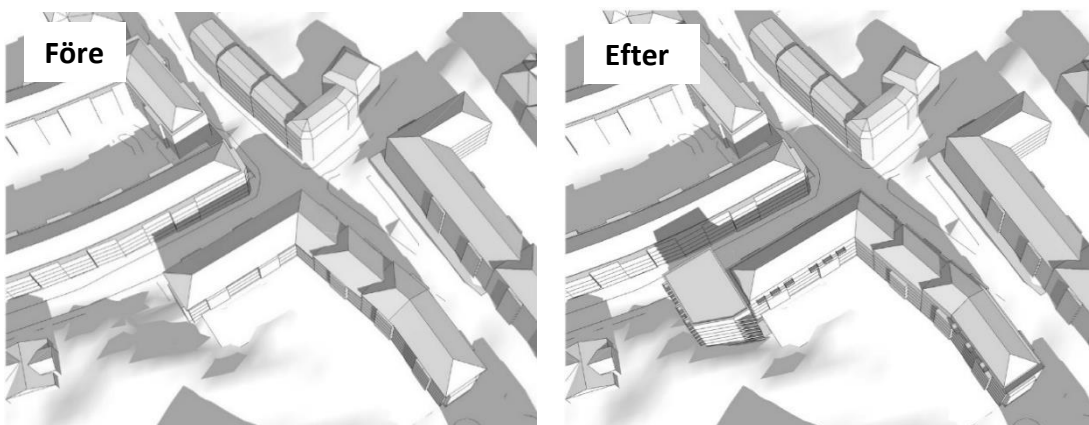
Försämringen får ses i relation till att dagsljusförhållandena i innerstaden i Göteborg ofta inte är optimala med hänsyn till den täta bebyggelsestrukturen. Stor hänsyn har också tagit till kulturmiljövärden på platsen. Det bedöms exempelvis inte vara lämpligt att ställa krav på ljusa fasadmateriäl vilket skulle kunna förbättra dagsljusförhållandet.

Ett genomförande av planförslaget kommer även att påverka skuggbilden inom och i anslutning till planområdet. Det motstående flerbostadshus på Föreningsgatan påverkas av vandrande skugga från tillbyggnaden under morgon till eftermiddag (kl 15:00) under vår och höst. Under sommar och vinter blir effekten av tillkommande bebyggelse liten. Motstående hus på Karl Gustavsgatan kan påverkas i en något högre utsträckning än idag under eftermiddagen.

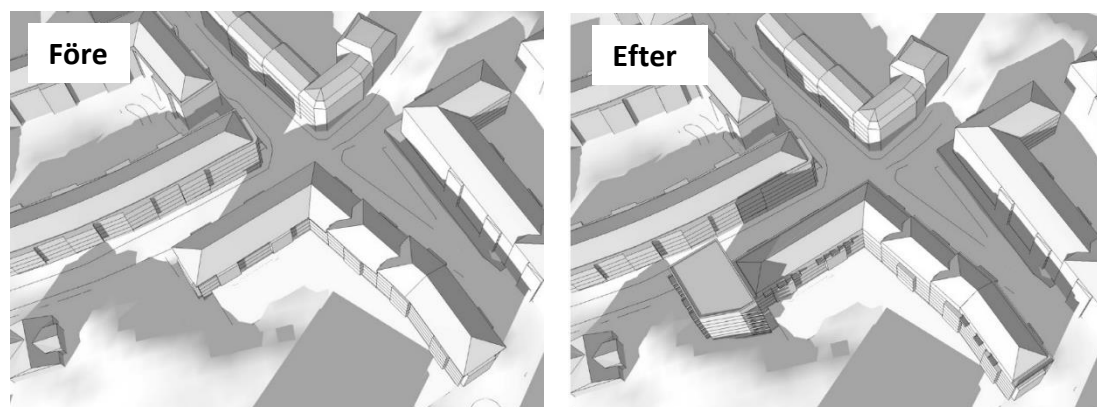
Nedan redovisas de tider på dygnet och året (höst-/vårdagjämning) där skuggbildningen från tillkommande blir tydligast. För ytterligare information hänvisas till bilagd solstudie utförd av Semrén och Månsson, 2020-02-11.



Bilden visar solförhållanden kl 08:00 (höst- och vårdagjämning) före och efter ombyggnad.



Solförhållanden kl 12:00 (höst- och vårdagjämning).



Solförhållanden kl 15:00 (höst- och vårdagjämning).

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.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Påbyggnad och tillbyggnad innebär en visuell påverkan på områdena av riksintresse för kulturmiljön. Dock har inte påverkan ansetts ha så stor betydelse (påtaglig påverkan) att planförslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan. 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 relativt begränsat område och på begränsade intressen.

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

Miljömål

Planområdet ligger mycket centralt i staden med god möjlighet att resa med kollektivtrafik. Förutsättningarna för att kunna leva i området utan tillgång till bil är god. Detta kan ha en positiv effekt på miljömålen för *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*. Detta beror dock till stor del på hur bilberoende de personer som flyttar in i bostäderna är. En mindre ökning av trafiken i närområdet kan ske. Trafikökningen begränsas genom att inga nya parkeringsplatser tillkommer. Planförslaget förhindrar ingen gång- eller cykeltrafik.

För miljömålen *Levande sjöar och vattendrag*, *Hav i balans* samt *Grundvatten av god kvalitet* är det av stor vikt att dagvatten hanteras på ett korrekt sätt. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet som visar på åtgärder för dagvattenhanteringen. Området är anslutet till det kommunala va-systemet.

Miljömålet gällande *Giftfri miljö* bedöms inte påverkas av planförslaget.

Då planområdet innebär ett ianspråktagande av grönytor och naturområden påverkas miljömålen för *Levande skogar* och *ett rikt växt- och djurliv* negativt.

Föreslagen bebyggelse anses följa miljömålet för *God bebyggd miljö* då tillkommande bebyggelse bidrar till en aktiv och attraktiv urban miljö och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Fler boende kan även innebära ett större kundunderlag för exempelvis handeln vid Landala Torg.

Naturmiljö

Området påverkar inget naturområde utpekade med särskilda värden. Dock innebär planförslaget en negativ påverkan på befintliga vistelseytor som tas i anspråk vid en exploatering.

Kulturmiljö

Förslaget innebär påbyggnad och tillbyggnad inom en central del i Göteborg med utpekade kulturhistoriska värden. Skalan är högre jämfört med befintliga bebyggelsetyper vilket gör att gestaltningen och anpassningen till omgivningen är känslig.

Två kulturmiljöutredningar har tagits fram inom ramen för planarbetet där förslagets påverkan redovisas. Den utredning som togs fram 2015 konstaterar att den visuella påverkan kommer att få en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Sedan utredningen togs fram har dock planförslaget reviderats och minskats i höjd och omfattning.

I kulturmiljöunderlaget anges också att på- och tillbyggnaden medför negativa konsekvenser för riksintresseområdets kunskaps- och upplevelsevärde då den i övrigt sammanhållna arkitekturen i området frångås avseende byggnadshöjd. Den befintliga byggnaden är i nuläget relativt välanpassad till Vasastadens 1800-talsbebyggelse i detta avseende. En anpassning av påbyggnaden har dock skett sedan underlaget togs fram. Påbyggnaden har sänkts i höjd och anpassats till omgivningen genom indragna övre våningar och materialval.

En påbyggnad och tillbyggnad av fastigheten inverkar också negativt på de kunskaps- och upplevelsevärden som tillskrivs villabebyggelsen längs Föreningsgatan. Kontrasten mellan flerbostadshusen och de småskaliga villorna förstärks.

Det är sannolikt att en stor del av grönskan mellan befintligt flerbostadshus och villorna längs Föreningsgatan kommer behöva tas bort i samband med byggnation. Detta innebär att kontrasterna blir mer framträdande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär att stadsbilden förändras men att kulturmiljövärdena i området inte påtagligt skadas. Hänsyn har tagits till områdets arkitektoniska värden och säkerställs genom planbestämmelser som reglerar utformning och omfattning av bebyggelsen.

Påverkan på luft

Miljöförvaltningen har gjort en bedömning av luftkvaliteten i området (2017-06-13, rev 2019-05-16) risken för överskridanden av miljökvalitetsnormen som mycket liten. Området omges av lågtrafikerade lokalgator och ligger på en höjd vilket ofta medför bättre värden än de översiktligt beräknade.

Planförslaget kan innebära att trafiken till och från området ökar något. Ökningen bedöms dock inte vara så påtaglig att planförslaget innebär någon betydande negativ påverkan på luftmiljön.

Påverkan på vatten

En dagvattenutredning har tagits fram som beskriver åtgärder för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Föroreningsberäkningar visar att föroreningshalter ökar med exploatering men sjunker med reningsåtgärder i jämförelse med befintlig situation.

Området ligger centralt inom Göta Älvs avrinningsområde, i ett område med ett utbyggt kommunalt va-system. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintligt kombinerat system och påverkar enbart recipient vid bräddning och efter rening i Ryaverket. Göta Älv är klassad enligt MKN men har inga problem med näringsämnen. Göta Älv har en god ekologisk potential och en god kemisk status ska uppnås till 2021. I nuläget uppnås ej god kemisk status på grund av kvicksilver och bromerad difenyleter.

Med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen ökar inte flödet till den kombinerade ledningen, vilket innebär att planens genomförande inte påverkar reningsverket negativt. En utvärdering har gjorts om separering av det kombinerade ledningsnätet kan ske men eftersom det är kostsamt att lägga om ledningar i centrala staden bedöms det inte vara en rimlig åtgärd med anledning av denna plan.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Sammantaget bedöms exploateringsekonomi för projektet vara god.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får intäkter i form av tomträttsavgäld för tillkommande byggrätter. Kostnader uppkommer bland annat för: projektledningskonsult under framtagande och genomförande av detaljplanen, kompensationsåtgärder för den parkmark som tas i anspråk samt fastighetsbildning.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Drift och förvaltning

Park- och naturnämnden får en utökad drifts- och förvaltningskostnad för nya träd som planteras.

Göteborg Energi Nät AB får drift- och hyrkostnad för ny transformatorstation, men samtidigt en minskad drifts- och förvaltningskostnad för befintlig transformatorstation som tas bort.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, utökad tomträttsavgäld, flytt av transformatorstation, upprättande av tillfällig transformatorstation, ledningsdragning i samband med flytt av transformatorstation samt förrättnings- och bygglovkostnader mm. Exploatören får även del i utgift för upprustning av befintlig gångväg som passerar väster om planområdet.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Planchef

Åsa Åkesson
Plankonsultsamordnare

Helena Bråtegren
Planeringsarkitekt, Rådhuset Arkitekter

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Jens Edholm
Exploateringsingenjör

