

Detaljplan för bostäder vid Överstegatan, inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

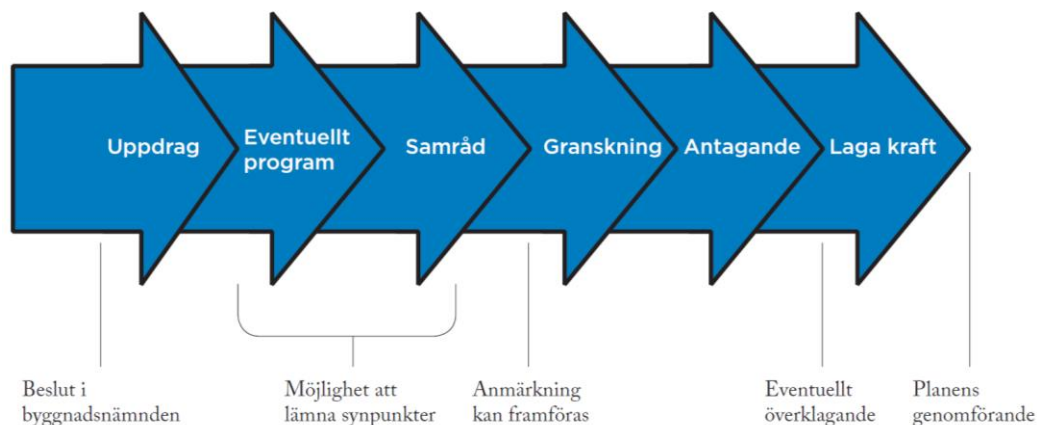


Antagandehandling maj 2024

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2021-12-13 (Beslut om startplan för år 2022)

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

ANTAGANDESHANDLING

Antagandehandling

Datum: 2024-05-24

Aktbeteckning: 2 -5640

Diarienummer SBK: 0304/22,
SBF-2023-00064

Handläggare SBK
Emily Eidevåg
Tel: 031-368 16 53
Emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.
se

Detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Beräkning av buller från vägtrafik, Gärdshagen akustik, 2023-09-01, beställd av exploatör Fiskaregården
- Dagsljusanalys. Tengbom arkitekter, 2023-09-12. Beställd av exploatör Fiskaregården.
- Gestaltningssidéer, Tengbom arkitekter, 2023-11-29. Beställd av exploatör Fiskaregården.
- Fördjupad solstudie – Tengbom arkitekter, 2023-08-24. Beställd av exploatör Fiskaregården.

ANTAGANDESHANDLING

- Mobilitet- och parkeringsutredning. Tengbom, 2023-03-21 beställd av exploatör Fiskaregården.
- Planskisser, Tengbom arkitekter 2023-10-10
- PM dagvatten och skyfall – Kretslopp och vatten, 2023-02-08. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.
- Solstudie – Tengbom arkitekter. Beställd av exploatör Fiskaregården.
- Tekniskt PM geoteknik – NollTre konsult AB, 2023-01-16. Beställd av exploatör Fiskaregården
- VSC- analys. Tengbom arkitekter, 2023-03-14. Beställd av exploatör Fiskaregården.
- Vybilder, Stadsbyggnadsförvaltningen

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ÖVERSTEGATAN, INOM STADSDELEN LUNDEN I GÖTEBORG

PLANPROCESSEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	34
<i>Service</i>	35
<i>Friytor och naturmiljö</i>	35
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	36
<i>Teknisk försörjning</i>	36
<i>Övriga åtgärder</i>	39
<i>Fastighetsindelning</i>	40
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	40
<i>Avtal</i>	41
<i>Tidplan</i>	41
<i>Upplysningar</i>	41
<i>Genomförandetid</i>	42
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	42
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	44
<i>Nollalternativet</i>	51
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	51
<i>Miljökonsekvenser</i>	53
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	55
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	55

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Figur 1. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen. Till vänster illustreras hur platsen ser ut idag. Till höger illustrerar hur den kan se ut med den byggnadsvolym som detaljplanen medger.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla små lägenheter. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden. Då byggnadens placering är i direkt anslutning till Ulf Sparregatan så syftar detaljplanen till att säkerställa att entréväningen i byggnaden utformas så att den upplevs som öppen och aktiv mot gaturummet.

Planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse och idag finns det en före detta matbutik i en våning inom området. Planområdet är utsatt för trafikbuller. Det är även brist på kommunal service i området så som skola och förskola. Av dessa anledningar begränsas detaljplanen till att innehålla små lägenheter. Lägenheterna kan användas som studentlägenheter. Planområdet ligger i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till service så som matbutiker, restauranger, caféer med mera.

Planens innebörd och genomförande



Figur 2. Skisser från Tengbom arkitekter. Vy från Ulf Sparregatan.

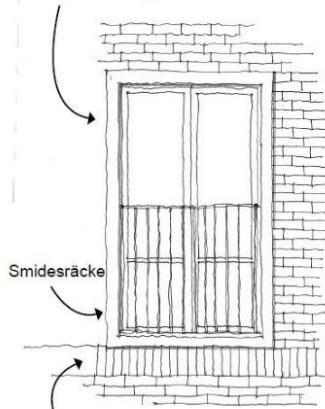
ANTAGANDESHANDLING

Detaljplanen innebär att ett flerbostadshus i tio våningar (exklusive tekniska installationer) kan byggas. All mark inom planområdet utgörs av privatägd kvartersmark.

Byggnadens avtryck och höjd kontrasterar starkt mot befintlig bebyggelse, för att stärka uttrycket som landmärke kan byggnadens formspråk avvika från omkringliggande bebyggelse med tegel och putsfasad. Byggnaden utformas med en tydlig sockel, mitt och krona där material och uttryck varierar i skala och för att byggnaden ska upplevas spännande både på långt och nära håll.

GESTALTNINGSIDEÉR

Fönsteromfattning



Smidesrör

Blankt fasadklinker eller glaserat tegel i olika murningar för att skapa detaljer i fasaden



Fasaduttryck

Ljusa fasader med rak fönstersättning samtidigt som omsorg läggs på detaljer och fönsteromfattningar knyter an fint till befintlig bebyggelse och områdets karaktär

"En vacker, glädjefull arkitektur som berikar och skapar trygghet och nya årsringar i stadsrummet utmed Ulf Sparregatan"



Uppglasat mot gatan

En uppglasad fasad som vänder sig mot gatan, skapar trygghet både inne och ute.



Reflektioner
Ljus fasad med klinker eller glaserat tegel, skapar liv och detaljering i fasaden samtidigt som den samspelar med befintliga ljusa byggnader



Trä i marknivå

Trä i marknivå skapar värme och en mindre skala längs gatan. Fasaden behandlas varsamt med fina detaljer och berikar miljön.

TENGBOM

Detaljplanen innehåller bland annat bestämmelser om att entréväningen ska ha uppglasade partier mot gatan, att det ska finnas minst en verksamhetslokal på 45 m² i entréplan, att bostadskomplement så som exempelvis tvättstuga eller samlingslokal ska

ANTAGANDESHANDLING

finnas i plan ett, att tekniska installationer så som fläktrum och hisstorn ska integreras i huvudvolymen för att säkerställa en god utformning och att byggnaden ska utformas så att den övre delen har ett väl gestaltat avslut.

Friytan i markplan inom planområdet är mycket begränsad. För att det ändå ska finnas möjlighet till kvalitativ friyta föreslås en gemensam takterrass för de boende i byggnaden.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan att kunna tillskapa fler bostäder i ett centralt läge och den ökade skuggning och påverkan av dagsljuset som sker för befintlig bebyggelse. Förslaget innebär att två byggnader vid Ulf sparregatan och Överstegatan får en ökad skuggning under delar av dagen. Dagsljusfaktorn för åtta befintliga lägenheter vid Överstegatan försämras.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer överens med översiktsplanen som anger blandad stadsbebyggelse och att mark som redan är ianspråktagen ska nyttjas för ny bebyggelse.

Planens syfte och förutsättningar

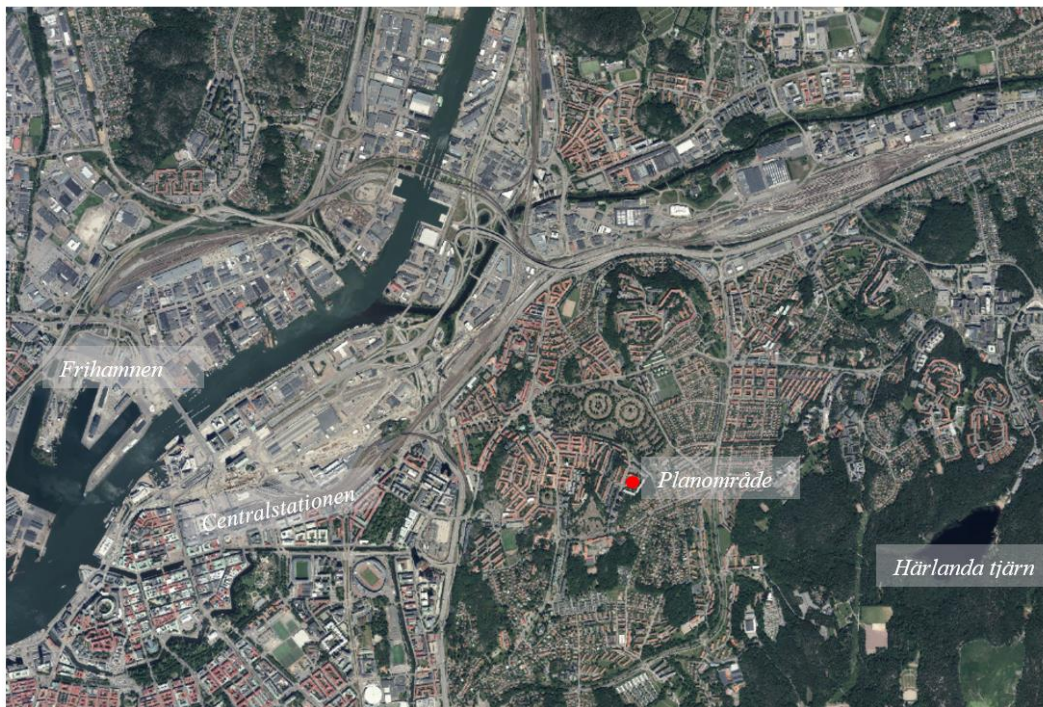
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter.

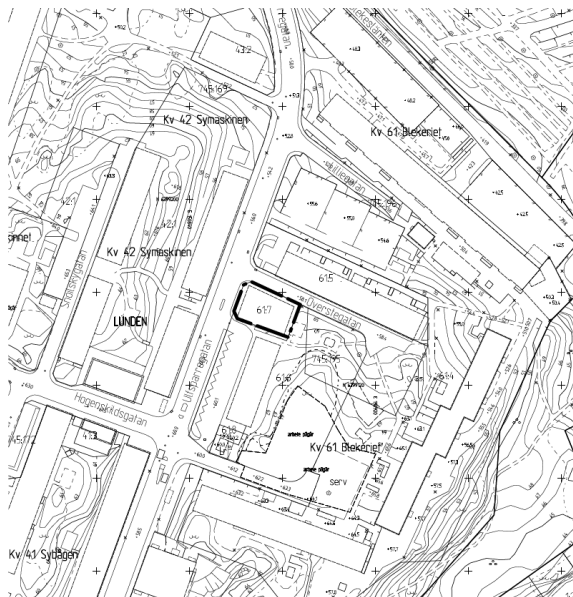
Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden.

Byggnaden som möjliggörs är ett slankt punkthus med ett tydligt och väl gestaltat avslut. Byggnaden är placerad på ett högt läge i staden och är högre än näraliggande bebyggelse, därför är byggnadens gestaltning viktig. Då byggnadens placering är i direkt anslutning till Ulf Sparregatan så syftar detaljplanen till att säkerställa att entréväningen i byggnaden utformas så att den upplevs som öppen mot gaturummet. För att plan ett ska upplevas som öppen ska det finnas en verksamhetslokal och lokaler för bostadskomplement så som exempelvis tvättstuga, samlingslokal eller dylikt i detta plan.

Läge, areal och markgöförhållanden



Planområdet är beläget i Lunden vid Överstegatan, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Figur 3. Grundkarta med planområdesgräns.

Planområdet omfattar cirka 400 m² och ägs av privata markägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *Blandad stadsbebyggelse - Utvidgad innerstad*. Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så

ANTAGANDESHANDLING

att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Inom området ryms bostäder, kontor, mindre verksamhetsområden, handel och andra anläggningar för service. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av grönområden och andra allmänna platser, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö och som är möjliga att blanda i en stad utan att betydande störningar uppstår.

I översiktsplanens tematiska inriktning för handel och näringsliv framgår att:

” I Göteborg ska invånare och besökare erbjudas god tillgång till handel och service. Handelsplatser i innerstaden, mellanstaden och ytterstaden ska vidareutvecklas. Hållbar stadsutveckling är det övergripande målet för Göteborgs utbyggnad. Det gäller även för handelns lokalisering. Nya handelsytor, som tillkommer i takt med att staden växer med nya invånare, ska ske så att det leder till en nära, sammanhållen och robust stad. Det innebär att de nya ytorna i så stor utsträckning som möjligt ska integreras i staden, det vill säga med närhet till bostäder och arbetsplatser i det sammanhängande bebyggelseområdet. Nya helt externa handelsplatser, det vill säga utan närhet till annan bebyggelse och biltillgängliga, ska inte byggas.

Handel i bottenvåningar

Aktiva och inbjudande bottenvåningar kan berika stadsrummet, skapa identitet och bidra till trygghet under fler av dygnets timmar. Potentialen för handel och andra verksamheter i bottenplan ser olika ut i olika delar av staden. Handel ska lokaliseras längs tillgängliga huvudstråk där förutsättningar för flöden av människor ska värnas och stärkas. Butiker som ligger nära annan handel har bättre kommersiella förutsättningar än butiker som ligger utspritt.”

För området gäller detaljplan II-2992, som vann laga kraft år 1961. Gällande detaljplan medger användningen handel. Planens genomförandetid har gått ut.

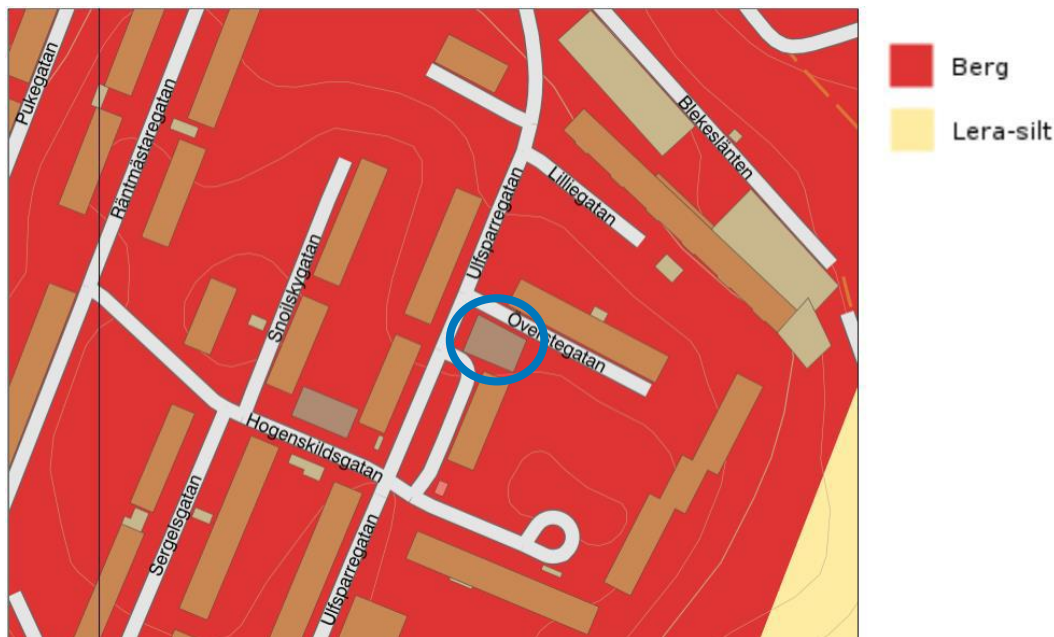
Riksintresse vattenförsörjning

Området är inom influensområdet riksintresset för vattenförsörjning. Kretslopp och vatten bedömer att riksintresset för vattenförsörjning inte påverkas negativt av planen.

Mark, vegetation och fauna

Planområde är bebyggt och det finns ingen särskild vegetation eller fauna inom området.

SGU:s jordartskarta som beskriver jordarten 0,5 m under markytan visar att området inom och omkring fastigheten består av berg.



Figur 4. Utdrag från SGU:s jordartskarta.

Jordlagerföljden kring fastigheten består sannolikt av fyllning ovan berg. Fyllningen bedöms till största del att bestå av överbyggnadsmaterial och generellt vara ca 0,5 m tjock. Lokalt förekommer sannolikt större jorddjup vid små jordfickor eller utsprängda ledningsgravar.

Radon

Marken är klassad som normalriskområdet med avseende på radon enligt SGUs översiktliga radonriskkarta, men angränsar precis till ett högriskområde.

Markmiljö

Fastigheten är bebyggd i sin helhet det är därmed inte möjligt att genomföra provtagning. Byggnaden är grundlagd på berg och har funnits sedan 1950-talet. Det finns inga närbelägna industriella verksamheter. Sannolikheten för markföroreningar bedöms vara mycket liten.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av fastigheten Lunden 61:7. Idag är fastigheten bebyggd med en byggnad i en våning, denna kommer att rivas och ersättas med en ny byggnad i form av ett punkthus i tio våningar (exklusive tekniska installationer). Planområdet ligger i en befintlig stadsmiljö som består av heterogen bostadsbebyggelse från de senare decennierna av 1900-talet och början av 2000-talet. Planområdet ligger vid den högsta punkten på Ulf Sparregatan, platsen är en av de högsta i Lunden.

Bebyggelsen i närområdet består framförallt av lamellhus, längs med Ulf Sparregatan finns lamellhus från 1940-talet med putsade fasader. Vid Överstegatan finns det ett lamellhus i fyra våningar, längre in på Överstegatan och längs med Hogenskildsgatan finns lamellhus som är mellan 6-7 våningar. Dessa lamellhus är från 1960-talet och har senare byggts på med ytterligare två våningar under 2010-talet. Vid Lilliegatan finns

ANTAGANDESHANDLING

ytterligare lamellhus från 1960-talet. Längre ner på Ulf Sparregatan finns flerbostadshus i nio våningar uppförda år 2018.



Figur 5. Till vänster: Lamellhus från 1940-talet i fyra våningar utmed Ulf Sparregatan.



Figur 6. Till vänster: Påbyggt lamellhus vid Hogenskildsgatan. Till höger lamellhus vid Lilliegatan.



Figur 7. Punkthus från 2000-talet vid Ulf Sparregatan.

ANTAGANDESHANDLING

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en före detta livsmedelsbutik i en våning. Byggnaden används idag för kontor och daglig verksamhet.



Figur 8. Befintlig byggnad inom planområdet.

Sociala förutsättningar

I Lunden finns det stora åldersgrupper mellan 30-34 år (27,5 %) och 45-60 år (20,8 %). Andelen hushåll med en person är stor. År 2021 bestod 56,1 % av hushållen av en person. Detta kan bero på att det finns en stor andel lägenheter med ett respektive två rum (1587 st respektive 2 868 st, år 2021). Jämförelsevis finns det 1352 stycken lägenheter med tre rum och kök, 543 st med fyra rum och kök, 63 st lägenheter med fem rum och 41 st lägenheter med sex rum och kök.

Bostadsbebyggelsen i Lunden består framförallt av flerbostadshus, år 2021 fanns det 434 st bostäder i småhus och 6082 st bostäder i flerbostadshus. Det finns en blandning av upplåtelseformer i Lunden, men hyresrätt är den vanligaste. År 2021 bestod 68,1 % av bostäderna av hyresrätter, 26,6 % av bostadsrätter och 5,3 % av äganderätter.

Lunden är kuperat och många av bostadskvarteren ligger längs med branta höjder. Planområdet ligger vid den högsta punkten på Ulfspärregatan, som är en av de högsta platserna i Lunden. I såväl Lunden som intilliggande områden är det ont om parker och sammanhängande grönytor. Det aktuella planförslaget uppnår inte stadens riktlinje om att bostadsnära park eller naturområde ska finnas inom 300 meters promenad från bostaden. Närliggande Östra kyrkogården och Örgryte nya kyrkogård kan erbjuda viss grönska och rekreation för exempelvis promenader, men fyller inte samma funktion som en park. För att nå större sammanhängande grönområden behöver man promenera, cykla, åka bil eller åka kollektiv till Delsjön, Härlanda tjärn och Skatås.

Idag finns det en daglig verksamhet som är inhyrd i den befintliga byggnaden på fastigheten.

I Lunden är Danska vägen det huvudsakliga stråket med butiker och restauranger. Från planområdet är det cirka 500–700 meters promenadväg till Danska vägen och med höjdskillnader i form av trappor längs den närmaste vägen. Danska vägen ansluter även till

ANTAGANDESHANDLING

ytterligare utbud och kollektivtrafikförbindelser vid Redbergsplatsen och Olskrokstorget i norr. Närmaste kollektivtrafikhållplats finns cirka 80 meter från planområdet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Överstegatan, gång- och cykelväg finns längs med Ulf Sparregatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Hogelskildsgatan och ligger ca 80 m från planområdet. Turtätheten anses god. Det går även att promenera till Redbergsplatsens hållplats som ligger ca en kilometer bort.

Det finns ingen parkering inom planområdet (Lunden 61:7) idag. Fastighetens begränsade omfattning gör att det är svårt att tillskapa parkeringsplatser inom föreslaget planområde.

Service

I området finns endast en mindre närbutik. Matbutiker av större karaktär finns vid Redbergsplatsen och Olskrokstorget. Det finns restauranger, caféer med mera på gångavstånd, dels vid Danska vägen och dels vid Delsjövägen. Vårdcentral finns vid Olskrokstorget, ca 20 minuters promenad bort.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms ej krävas men kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver bedömas i fortsatt planarbete om utbyggnad enligt plan ska ske.

EL

Bedömningen är att det är möjligt att försörja den nya byggnaden med el men att det kan komma att krävas en förstärkning av elnätet.

Fjärrvärme

Göteborgs Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar i gatan mycket nära den aktuella fastigheten. Fjärrkyla finns inte i området.

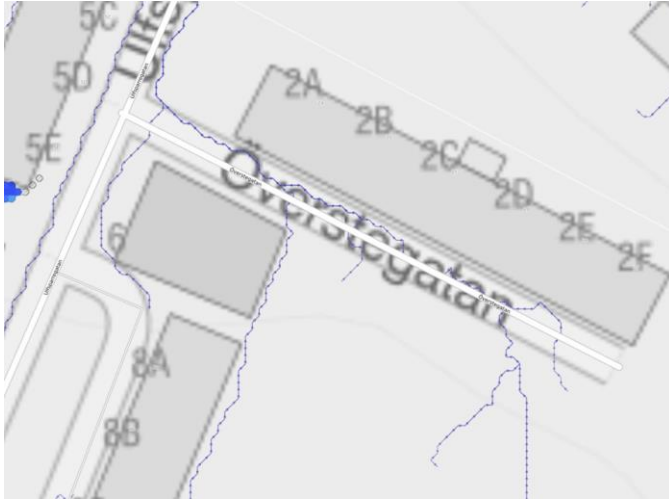
Dagvatten

Dagvattnet avleds via det kombinerade ledningsnätet till Ryaverket. Ryaverket är en mindre känslig recipient. Göteborgs stads målvärden tillämpas. Bräddning sker till Göta älv då ledningssystemet är överbelastat. Kapaciteten i ledningsnätet är delvis begränsad men Kretslopp och vatten bedömer att den inte kommer påverkas negativt till följd av de byggnadsförslag som föreslås.

Skyfall

Figur 9 visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Den vattenvolym som kan samlas inom planområdet idag är en obetydlig volym. Ingen större vattensamling uppstår inom planområdet vid simulering av 100 års regn.

Nuvarande flödesvägar för vattnet är att det rör sig från sydöst norrut parallellt och längs med Ulfsparregatan.



Figur 9. Resultat från lågpunktskartering med befintliga rinnvägar. Modellen har belastats med 70 mm regn. Ingen större vattensamling uppstår inom planområdet.

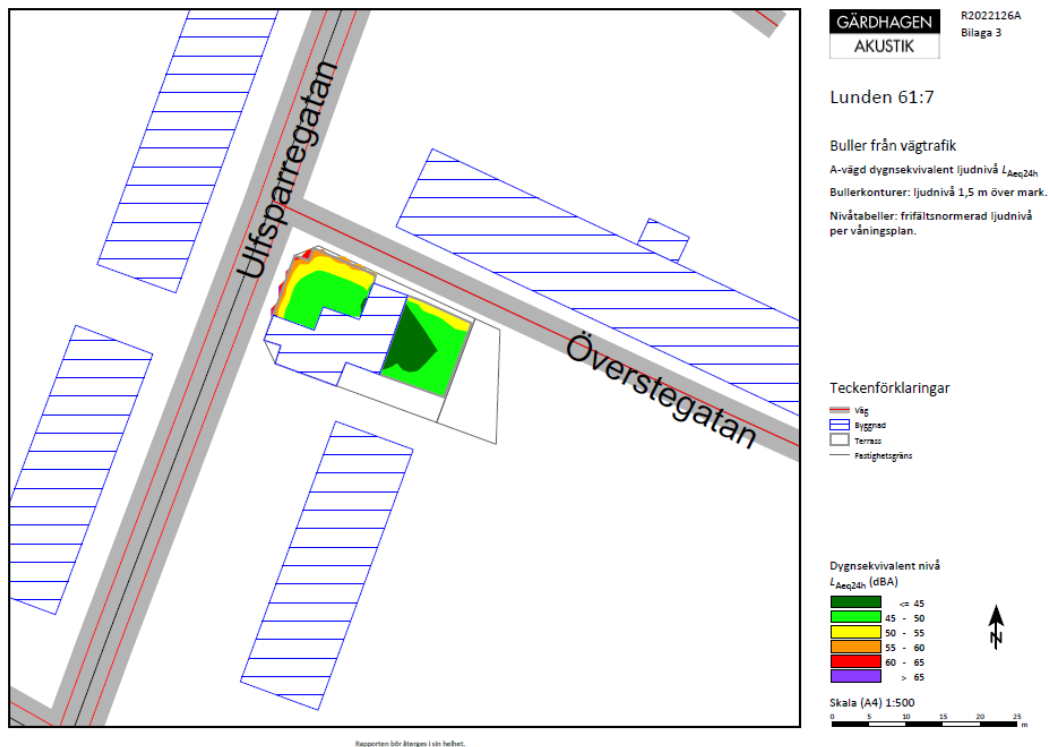
Risk och störningar

Buller

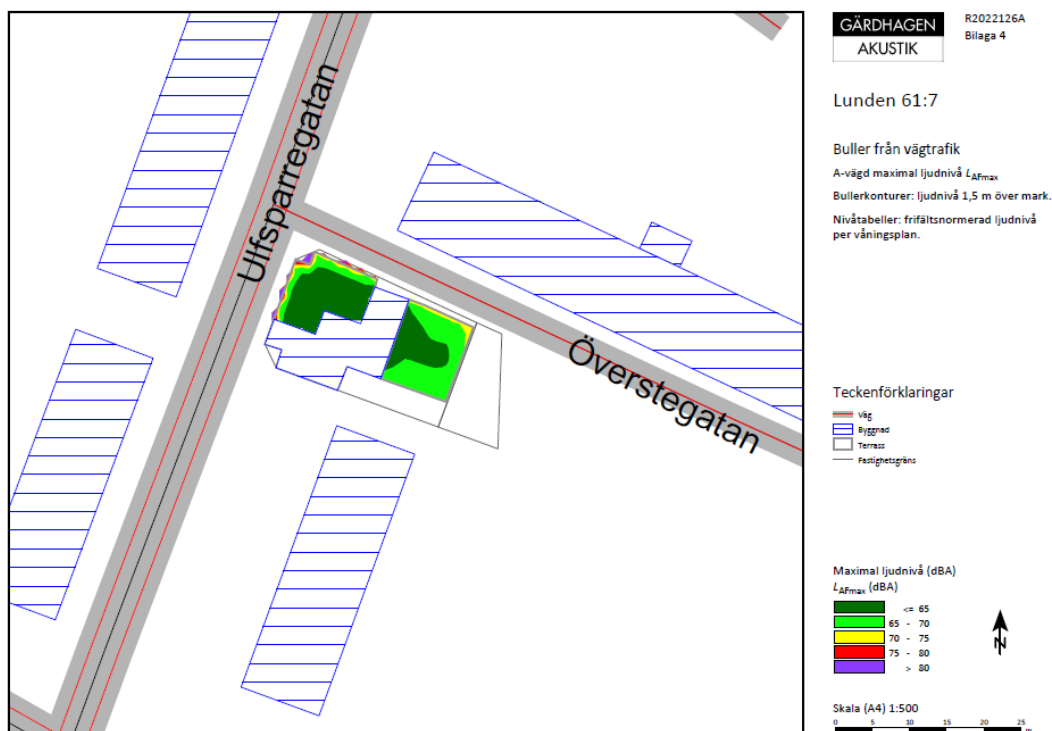
En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad med lägenheter mindre än 35 m² klaras för hela den nya bebyggelsen. Ljudnivå på terrasserna klarar till stor del riktvärdena. Om dock hela den västra terrassens yta ska klara riktvärdena behöver dess räcke utformas ljudtätt upp till minst en meters höjd. Eventuella privata uteplatser (balkonger) behöver inte klara riktvärden om tillgång till gemensam uteplats finns.

Maximala ljudnivåer vid fasad är mycket höga vid de lägre våningsplanen mot väster, närmare 85 dB. Tillräcklig ljudisolering för att klara BBR-krav inomhus går att erhålla, men kräver att man använder mycket goda standardlösningar.



Figur 10. Buller från vägtrafik, dygnsekvivalenta ljudnivåer. Orange och röda partier motsvarar nivåer på 60 dBA och högre.



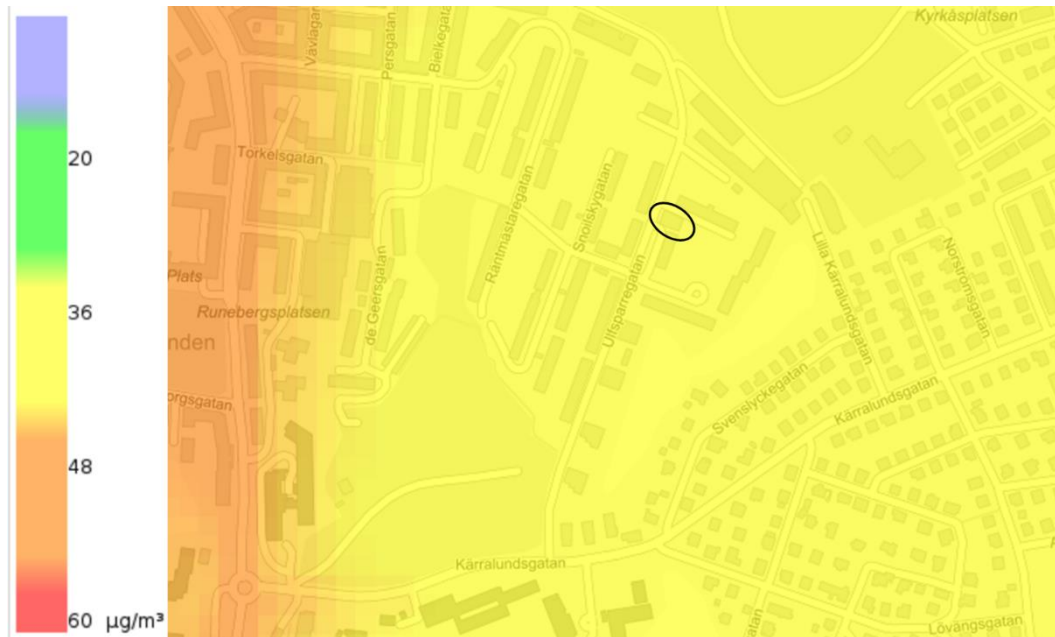
Figur 11. Buller från vägtrafik, maximala ljudnivåer.

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. Det finns inga mikroförhållanden som kan ge

ANTAGANDESHANDLING

upphov till lokalt kraftigt förhöjda halter. Gaturummet runt Ulfsparrigatan kommer att slutas något, men trafiken är tillräckligt låg för att halterna av luftföroreningar inte ska höjas väsentligt.



Figur 12. Beräknade kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för 2018. Planområdet är inringat.

Kvävedioxid är den luftförorening som i högst grad överskrider sina gränsvärden i Göteborg. På platser där halterna av kvävedioxid ligger klart under MKN är därför risken liten att någon annan luftförorening överskrider gränsvärdena i sin respektive miljö kvalitetsnorm.

Miljöförvaltningens bedömning är att inga ytterligare utredningar behövs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger användningens bostadsändamål och centumändamål i plan ett av byggnaden. Detaljplanen innebär att ett flerbostadshus i form av ett punkthus i tio våningar (exklusive tekniska installationer) kan uppföras.

Bebyggelse

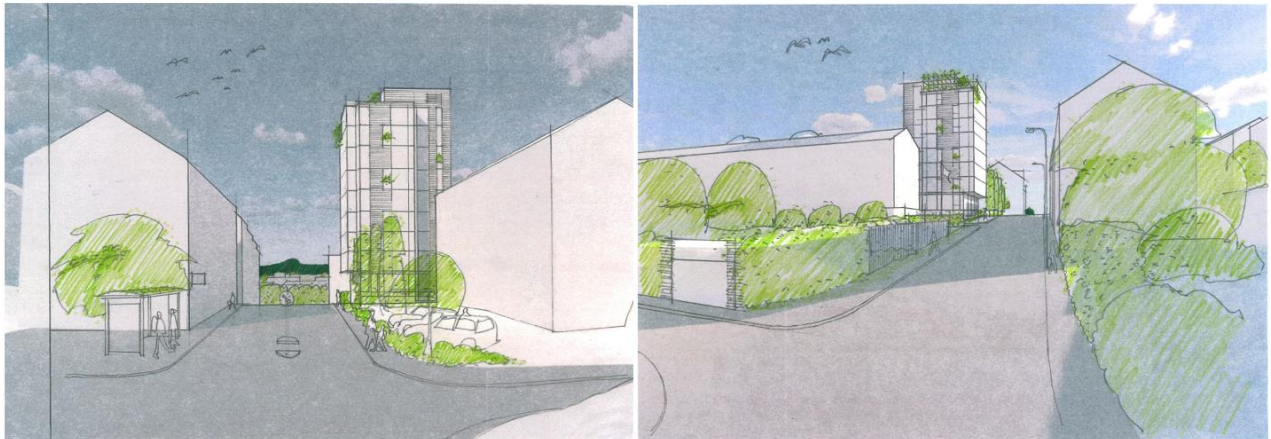
Föreslagen byggnad



Figur 13. Illustration från Tengbom arkitekter som visar hur byggnaden kan komma att gestaltas.



Figur 14. Illustration från Tengbom arkitekter som visar möjlig utformning med fasad av blankt fasadklinker eller glaserat tegel samt markerade fönsteromfattningar och franska balkonger med smidesräcken.



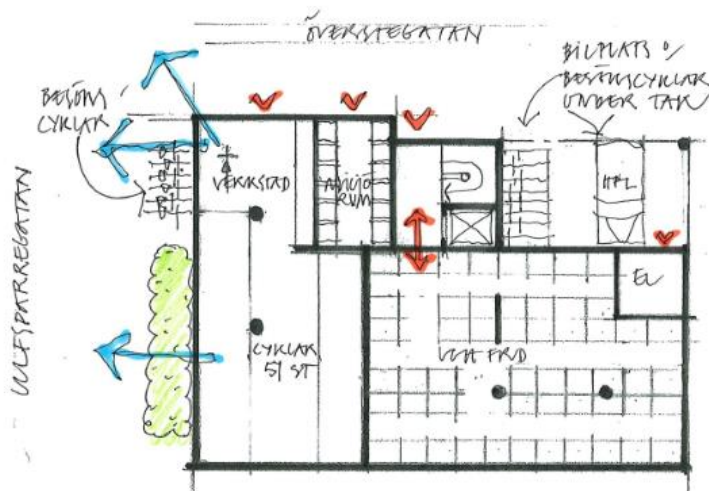
Figur 15. Skisser från Tengbom arkitekter. Vy från norr och söder på Ulf Sparregatan.

Byggnadens avtryck och höjd kontrasterar starkt mot befintlig bebyggelse, för att stärka uttrycket som landmärke kan byggnadens formspråk avvika från omkringliggande bebyggelse. Byggnaden utformas med en tydlig sockel, mitt och krona där material och uttryck varierar i skala och med vilken typ av material för att byggnaden ska upplevas spännande både på långt och nära håll. I framtagna gestaltningsidéer föreslås byggnaden utformas med ljusa fasader med rak fönstersättning samtidigt som omsorg läggs på detaljer och fönsteromfattningar knyter an fint till befintlig bebyggelse och områdets karaktär. Som fasadmaterial föreslås blankt fasadklinker eller glaserat tegel i olika murning för att skapa detaljer i fasaden. Detta skapar liv i fasaden samtidigt som utformningen samspelar med befintliga ljusa byggnader. Plan ett och gatuplan i souterräng föreslås gestaltas med trädetaljer för att skapa en upplevelse av värme och en mindre skala mot gaturummet.

I gatuplan i souterräng kan garage, cykelparkering och lägenhetsförråd placeras. Med fördel är cykelrummet uppglasat mot gatan och utrustat med verktyg med mera.

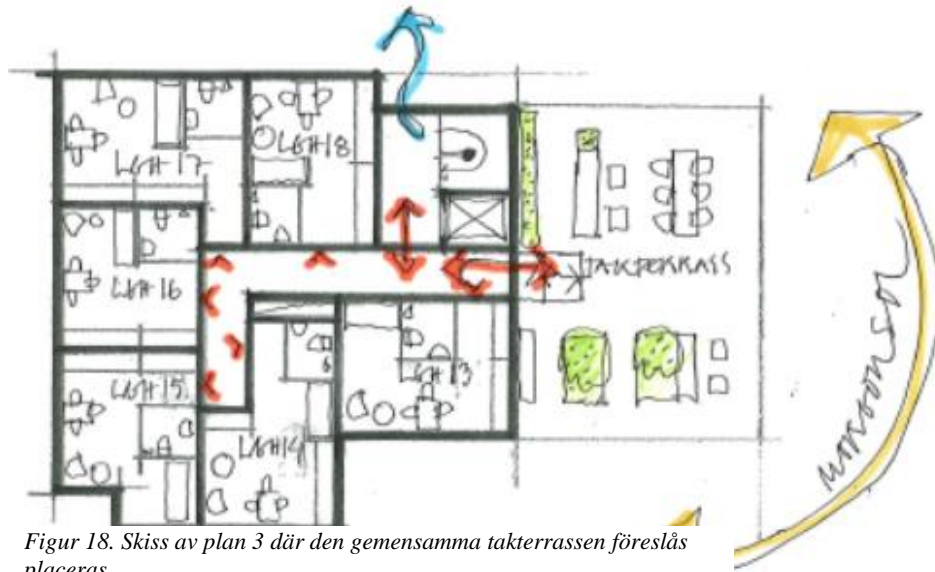
Befintlig byggnad inom planområdet som är i en våning och som kommer att rivas i samband med genomförande av detaljplanen är en före detta konsumbutik. För att kompensera för den verksamhetsyta som försvinner krävställer detaljplanen att minst 25 % av plan ett ska användas för verksamhetslokaler eller bostadskomplement, av dessa 25 % ska minst 45 kvm vara en verksamhetslokal där verksamheter som ryms inom användningen centrum tillåts. Verksamhetslokalen placeras på plan ett ut mot Ulf Sparregatan föreslås innehålla exempelvis verksamhetslokal för gym, butik, frisör eller dylikt. Resterade yta av de 25 % på plan ett kan användas för exempelvis gemensamma umgängesytor, studieplatser, gemensam tvättstuga etc. Lägenheter på plan ett kan placeras mot Överstegatan och mot kullen i öster.

Uppåt i huset finns lägenheter och en takterrass på plan 3 för att skapa gemensam uteyta för lägenheterna som är tillgängliga.



Figur 16. Överst: Skiss av gatuplan i souterräng med plats för cykelrum, cykelservice, förråd och bilplats. Nederst, skiss av plan ett med verksamhetslokal, gemensamma studietor och lägenheter.





Figur 18. Skiss av plan 3 där den gemensamma takterrassen föreslås placeras.



PLAN 10.

Figur 17. Skiss av plan 10 som utformas som ett grönt tak och fläktrum som integreras i byggnadsvolymen.

ANTAGANDESHANDLING

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Ulfsparrégatan och Överstegatan

Fastigheten, som ligger längs Ulfsparrégatan, är främst omgiven av traditionell bebyggelse från 40- och 50-talet i ljus puts. Några senare årsringar i bebyggelsen finns i form av tegelhus från 60-talet, samt ett par högre volymer från 2010-tal i södra änden av Ulfsparrégatan.

Ljusa, putsade fasader från 40- och 50-tal med klassisk fönstersättning för tiden. Mindre detaljer vid burspråk med en putsad trappning av teglet. Runt portar och entréer finns omsorg i material såsom omfattningar av sten och liknande.



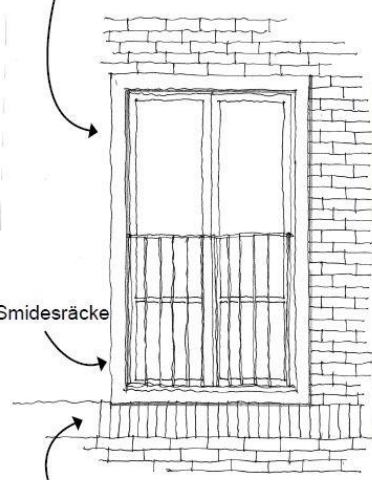
60-tals hus i rött tegel i änden av Överstegatan. Strikt fönstersättning med stora fönster för mycket ljus. Ett par hus har fått en påbyggnad med två våningar under 2010-talet med ljus fibercementpanel som fasadmaterial.



Punkthus på krönet av Ulfsparrégatan i målad betong i vitt och svart, från 2010-tal. Längre ner mot Lundenskolan finns ytterligare ett par nya högre punkthus, med fasad i grått tegel, målad betong samt ljus puts.

GESTALTNINGSIDEÉR

Fönsteromfattning



Smidesräcke

Blankt fasadklinker eller glaserat tegel i olika murningar för att skapa detaljer i fasaden



Fasaduttryck

Ljusa fasader med rak fönstersättning samtidigt som omsorg läggs på detaljer och fönsteromfattningar knyter an fint till befintlig bebyggelse och områdets karaktär

"En vacker, glädjefull arkitektur som berikar och skapar trygghet och nya årsringar i stadsrummet utmed Ulf Sparregatan"



Uppglasat mot gatan

En uppglasad fasad som vänder sig mot gatan, skapar trygghet både inne och ute.



Reflektioner

Ljus fasad med klinker eller glaserat tegel, skapar liv och detaljering i fasaden samtidigt som den samspelar med befintliga ljusa byggnader



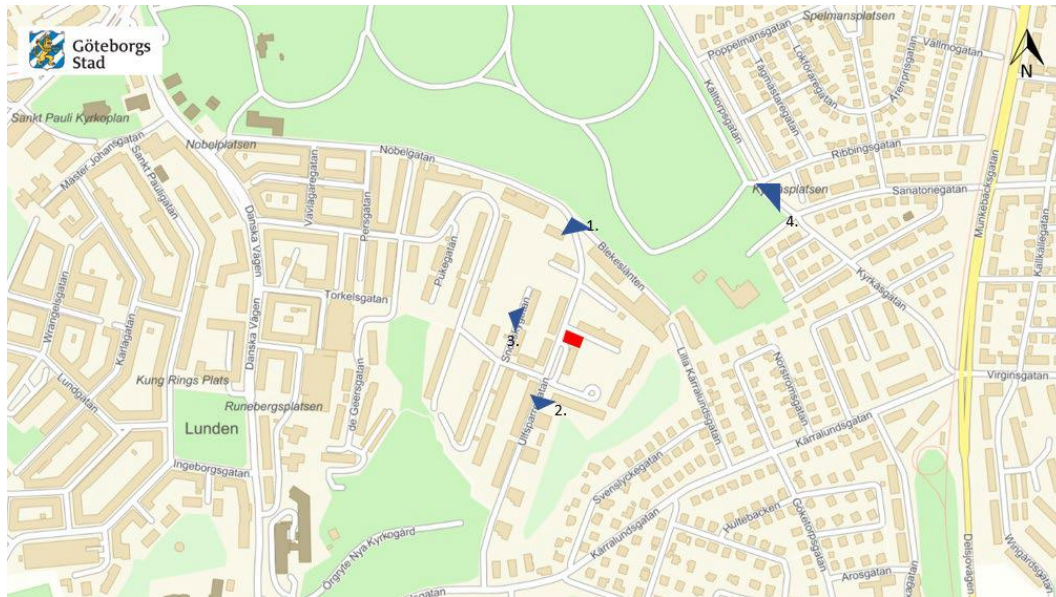
Trä i marknivå

Trä i marknivå skapar värme och en mindre skala längs gatan. Fasaden behandlas varsamt med fina detaljer och berikar miljön.

TENGBOM

Stadsbild

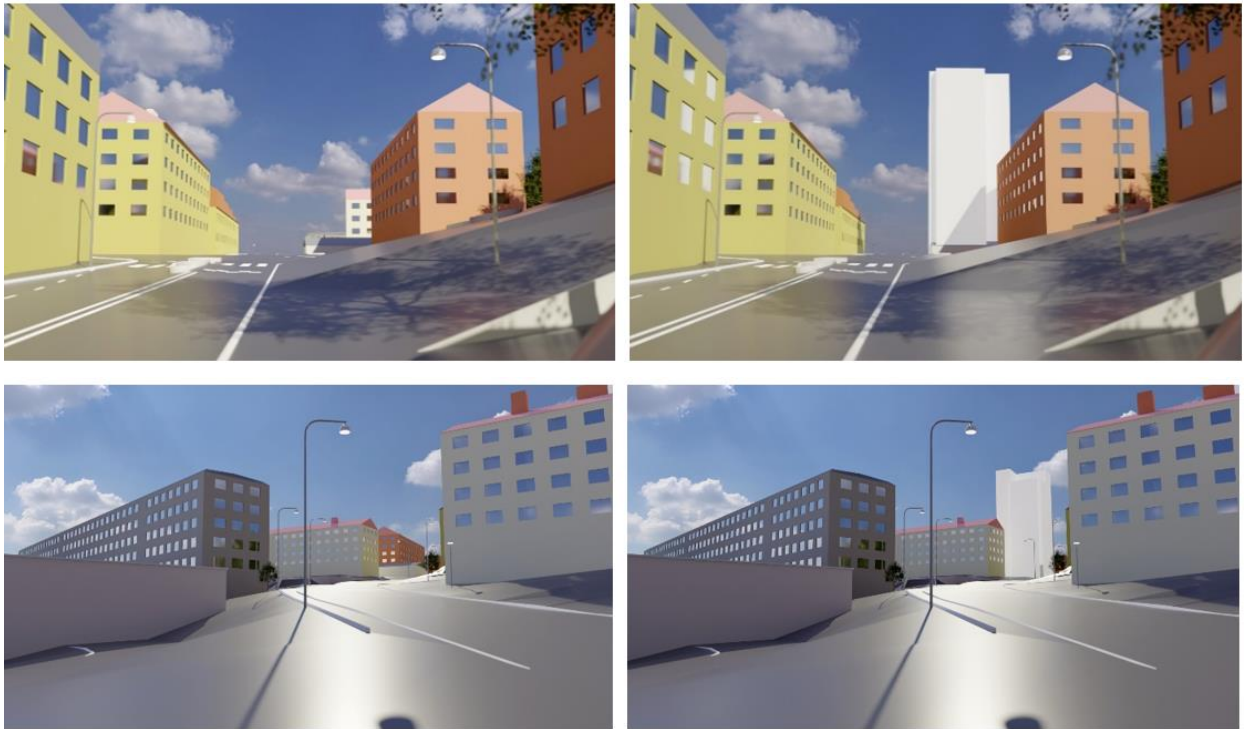
Under planarbetet har byggnadens påverkan på stadsbilden studerats. För att kunna bedöma hur byggnaden kommer att uppfattas från olika siktlinjer i närområdet har en 3D-modell använts. En volym på tio våningar har lagts in i modellen och därefter har vybilder tagits fram från fyra olika vypunkter / siktlinjer. Samtliga bilder är tagna på en höjd av 170 cm för att få perspektivet från gatunivå. De vypunkter / siktlinjer som har studerats är Ulf Sparregatan från sydväst och från nordväst, vypunkt mellan flerbostadshusen på Snoilskygatan och siktlinje från Kyrkåsplatsen.



Figur 19. Vypunkter

Byggnaden blir framförallt synlig i gaturummet längs med Ulf Sparregatan. På längre avstånd får byggnaden begränsad påverkan på stadsbilden. Från Kyrkåsplatsen syns den övre delen av byggnaden, men merparten av byggnaden skymms av befintlig bebyggelse.

I modellen har det även studerats hur vida byggnaden syns från Kärralundsgatan, Danska vägen och Redbergsplatsen, men från dessa vyer skymms byggnaden av befintlig bebyggelse.



Figur 20 Vyer från Ulf Sparregatan från sett från nordväst och sydväst. Till vänster illustration av hur det ser ut idag. Till höger: Illustration av volymen av ny byggnad som detaljplanen tillåter. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg



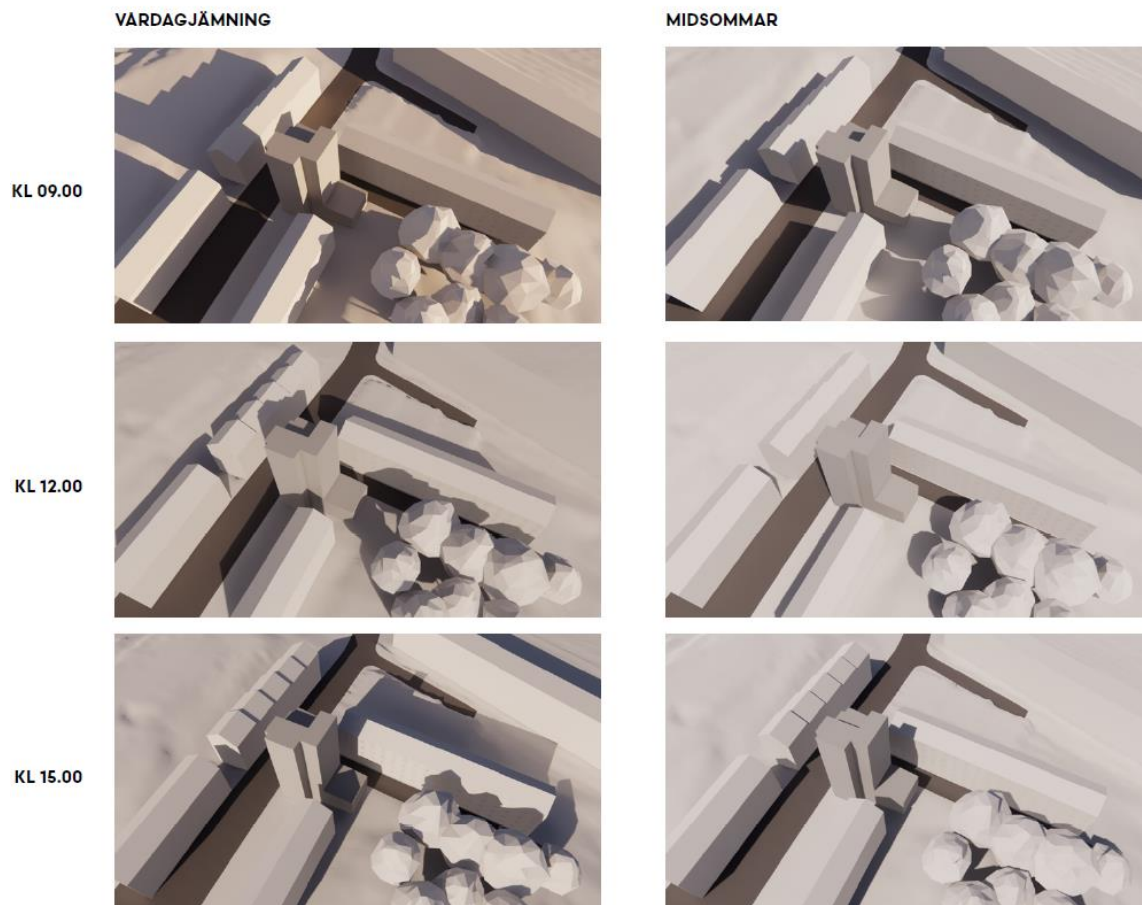
Figur 13. Vyer tagna från Kyrkåsplatsen. Till vänster: Illustration av hur det ut idag. Till höger: Illustration av volymen av ny byggnad som detaljplanen tillåter. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg.



Figur 12. Vyer tagen mellan bostadshusen på Snoilskygatan. Till vänster: Illustration av hur det ut idag. Till höger: Illustration av volymen av ny byggnad som detaljplanen tillåter. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg.

Solljus och skuggning

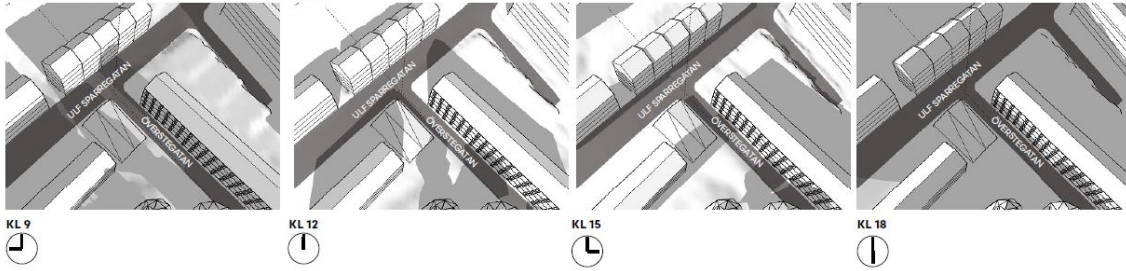
Att placera högdelen av byggnaden ut mot gatan ger minst påverkan på omkringliggande bebyggelse. Solstudien visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och midsommar, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en kortare del av dagen. Den bebyggelse som berörs är Ulfsparrégatan 5 och Överstegatan 2. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen.



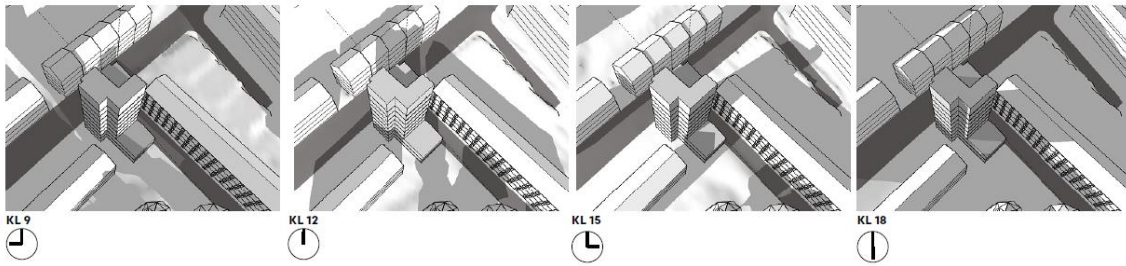
Figur 21. Solstudie från Tengbom arkitekter. Vid klockan 9 och klockan 12 under vårdagjämning skuggas olika delar av lamellhuset på Ulf Sparregatan. Skuggningen förflyttar sig sedan successivt från att skugga lamellhuset på Ulfsparrégatan till att skugga delar av lamellhuset på Överstegatan. Vid klockan 15 under vårdagjämning och midsommar skuggas en del av lamellhuset på Överstegatan.

ANTAGANDESHANDLING

BEFINTLIGA SOLFÖRUTSÄTTNINGAR



PÅVERKAN AV NY BYGGNAD PÅ



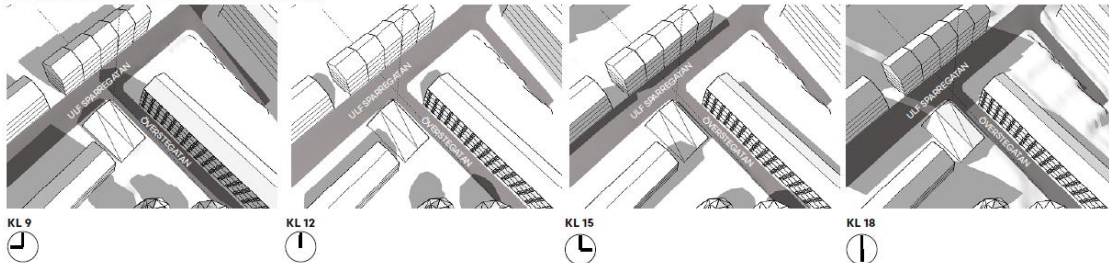
SOLSTUDIE PÅ ULF SPARREGATAN/ÖVERSTEGATAN

VÅR/HÖSTDAGJÄMNING

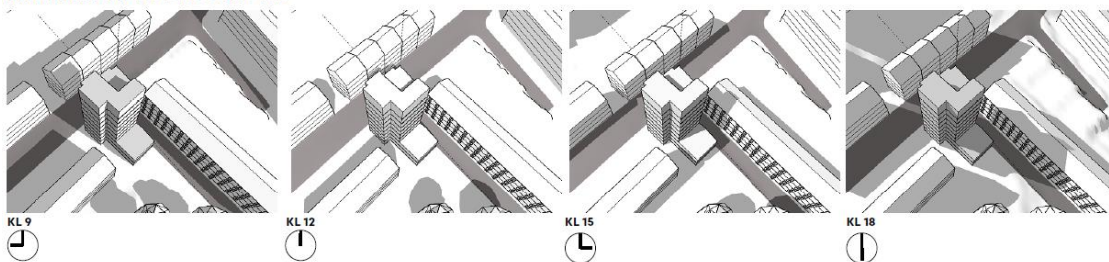


Figur 22. Överstegatan 2A-2F. Vid vår/ höstdagjämning har bostäderna utmed Överstegatan full sol så fort den når över befintliga hus och träd tidig förmiddag, uppskattningsvis redan vid ca 10.30 och sedan fram till ca 13. De två nedersta planen har ingen sol från ca 18 då befintliga hus redan skuggar. Vid midsommar har alla bostäder full sol från ca 10 fram till och med ca 13 då den försvinner för lägenheterna på adressen 2A för att återkomma vid ca 18.

BEFINTLIGA SOLFÖRUTSÄTTNINGAR



PÅVERKAN AV NY BYGGNAD PÅ



SOLSTUDIE PÅ ULF SPARREGATAN/ÖVERSTEGATAN

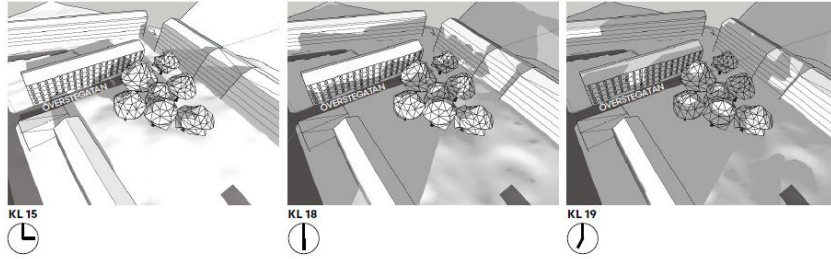
JUNI, MIDSOMMAR



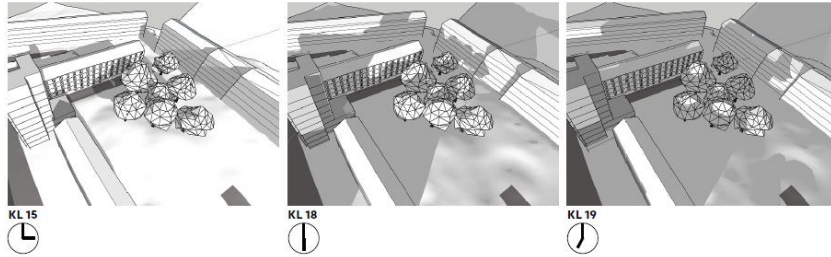
Figur 23. Vid midsommar har alla bostäder full sol från ca 10 fram till och med ca 13 då den försvinner för lägenheterna på adressen 2A för att återkomma vid ca 18.

ANTAGANDESHANDLING

BEFINTLIGA SOLFÖRUTSÄTTNINGAR



PÅVERKAN AV NY BYGGNAD



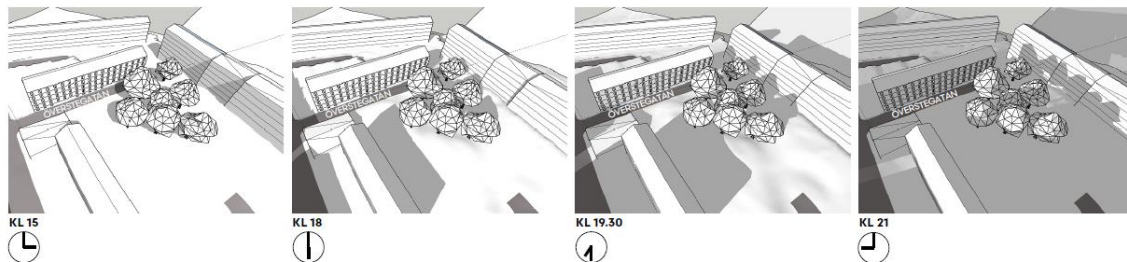
SOLSTUDIE EFTERMIDDAGSSOL PÅ ÖVERSTEGATAN

VÅR/HÖSTDAGJÄMNING

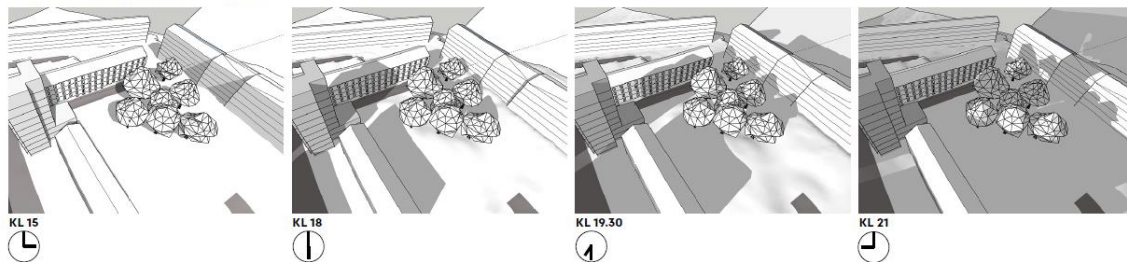


Figur 24. Solstudien visar att den skugga som finns idag för Överstegatan 6-8 och Hogenskildsgatan 15-19 redan finns idag och skapas av befintliga hus och höga träd på nära avstånd. Vid vår/ höstdagjämning påverkas ingen av ovanstående adresser av skugga från den nya byggnaden.

BEFINTLIGA SOLFÖRUTSÄTTNINGAR



PÅVERKAN AV NY BYGGNAD



SOLSTUDIE EFTERMIDDAGSSOL PÅ ÖVERSTEGATAN

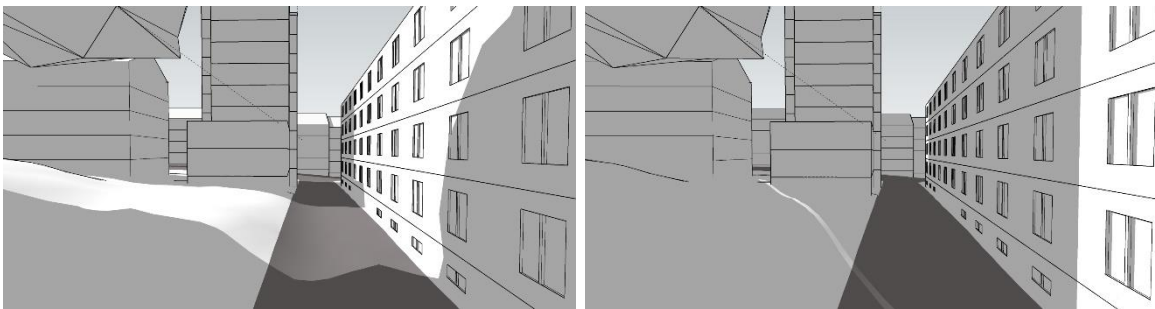
JUNI, MIDSOMMAR



Figur 25. Vid midsommar har lägenheterna på Överstegatan 6-8 och Hogenskildsgatan 15-19 mycket sol och oförändrade solförhållanden i jämförelse med befintlig situation ända fram till ca 19.30.



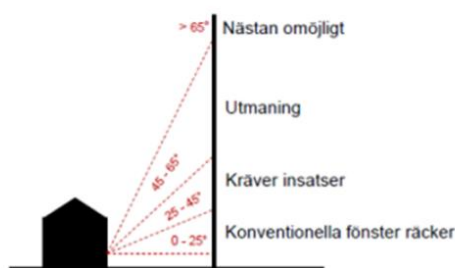
Figur 26. Redovisning av skuggning av lamellhuset på Överstegatan sett från gatunivå vid vårdagsjämning. Bilden till vänster visar kl 09 och bilden till höger kl 12. Illustrationer från Tengbom arkitekter.



Figur 27. Figur 7. Redovisning av skuggning av lamellhuset på Överstegatan sett från gatunivå vid vårdagsjämning. Bilden till vänster visar kl 15 och bilden till höger kl 18. Illustrationer från Tengbom arkitekter.

Dagsljus

Krav för dagsljushantering finns i Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 6:322 om dagsljus. Grundkravet är att en procent av dagsljuset når in bostaden i alla vistelserum, enkelt beräknat går det att uppnå genom att hålla sig inom 0–45 graders avskärningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads nedersta fönster. Fasader med bra dagsljusstillgång där avskärningsvinkeln är mindre än 30 grader eller VSC (Vertical Sky Component) större än 25% kräver vanligtvis inte någon särskild åtgärd. Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnår man dagljuskraven i BBR.

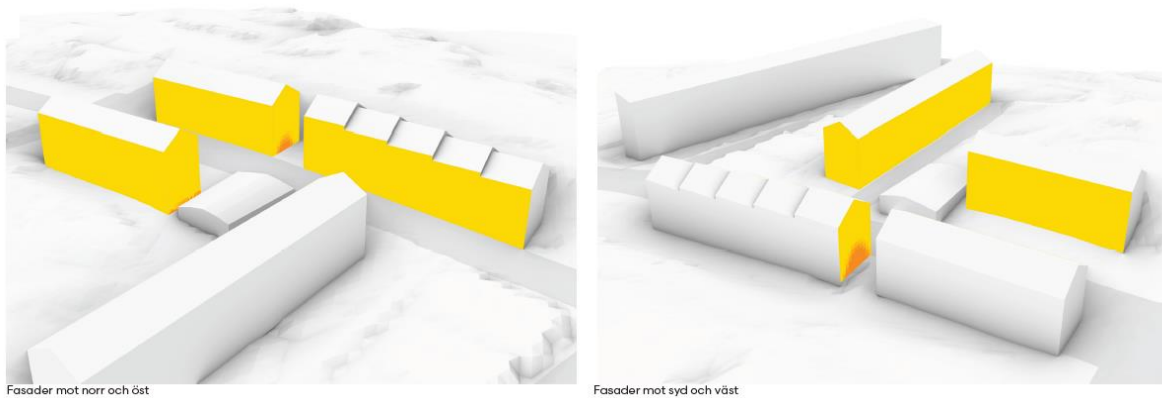


Figur 28. Principsektion för infallsvinklar dagsljus.

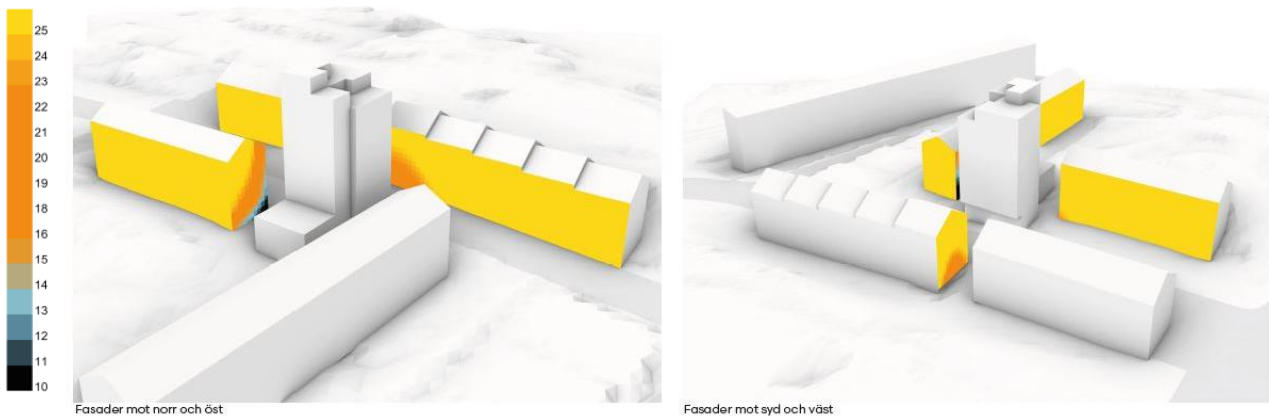
VCS-analys

En VSC analys har genomförts. I den redovisas en simulering av nuläge med befintlig dagsljusstillgång som finns med den befintliga byggnaden i en våning och en simulering som visar dagsljusstillgången med den föreslagna nya bebyggelsen.

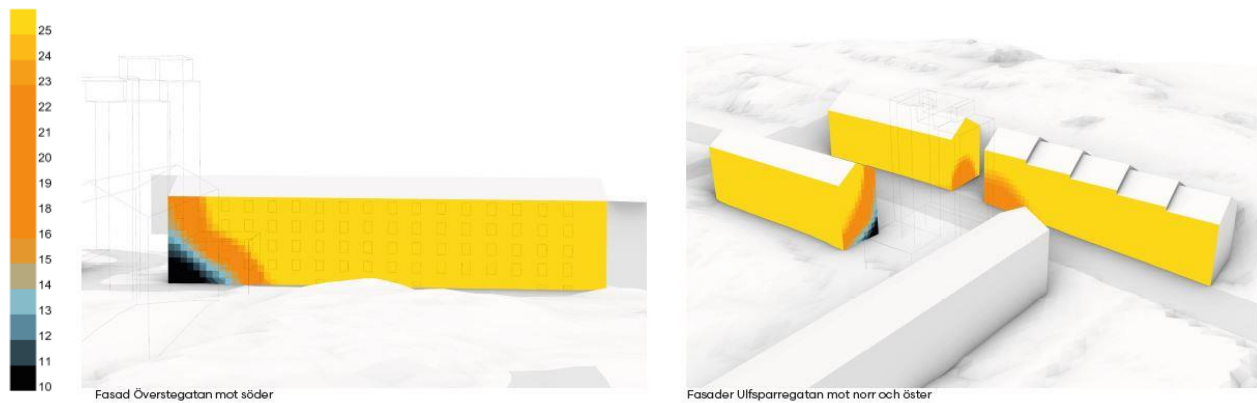
Befintlig dagsljusstillgång är god. Med den nya bebyggelsen får en mindre del av de befintliga byggnaderna på Överstegatan och Ulf Sparregatan en lägre VSC på mellan 15-25%. Då dessa fasader inte har balkonger är dagsljusstillgången fortsatt god. Två mindre ytor på fasaden har VSC < 15%, på en fasad (Överstegatan) finns fönster till bostadsrum som påverkas av detta. I byggnaden längs Ulf Sparregatan påverkas gavelfasaden där det finns fönster till bostadsrum.



Figur 29. VSC analys befintlig bebyggelse vid Överstegatan och Ulf Sparregatan samt byggnaden i en våning som finns inom planområdet idag.



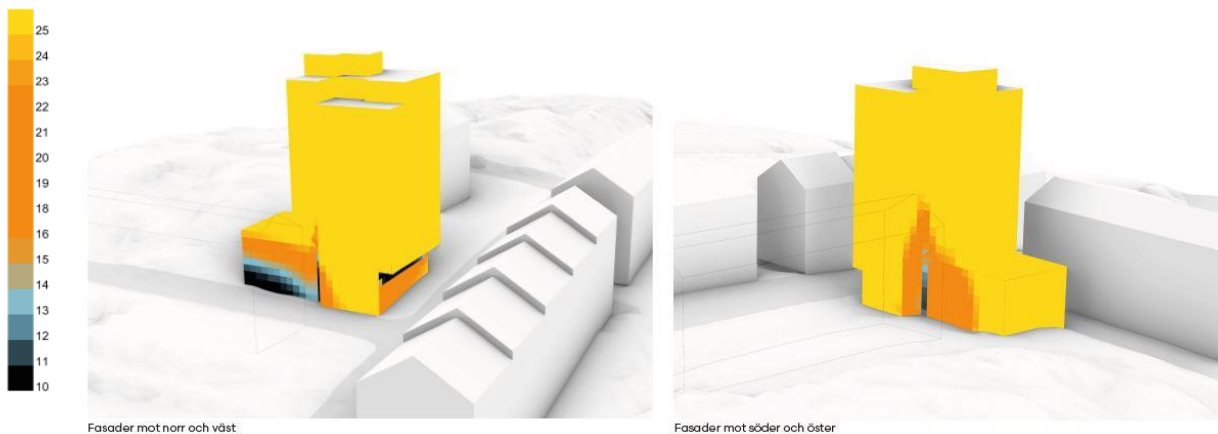
Figur 30. VSC analys som visar befintlig bebyggelse vid Överstegatan och Ulf Sparregatan samt den nya bebyggelsen som föreslås i detaljplanen. Gavelpartiet på befintligt lamellhus vid Ulf Sparregatan påverkas då en del av gavelpartiet får en VSC på 10-15 %.



Figur 31. De mörkblå partierna är de som får försämrad dagsljusstillgång med den föreslagna bebyggelsen. Vid de mörkblå partierna på fasad mot Överstegatan finns det sex fönster till bostadsrum.

Överstegatan - Delar av fasaderna har VSC mellan 15-25%, här finns dock inga balkonger som skymmer fönster. Nedre västra delen av fasaden som vetter mot söder har VSC mellan 10-15%, här finns sex fönster till bostadsytor.

Ulfsparrégatan - Delar av fasaderna mot öster, samt gavelfasad mot norr har en VSC mellan 15-25%, här finns inga skuggande balkonger. Gavelfasad mot nybyggnaden har en mindre yta med VSC mellan 15-25%. Befintligt lamellhus på Ulf Sparregatan påverkas till viss del då en del av gavelpartiet får en VSC på 10–15 %.



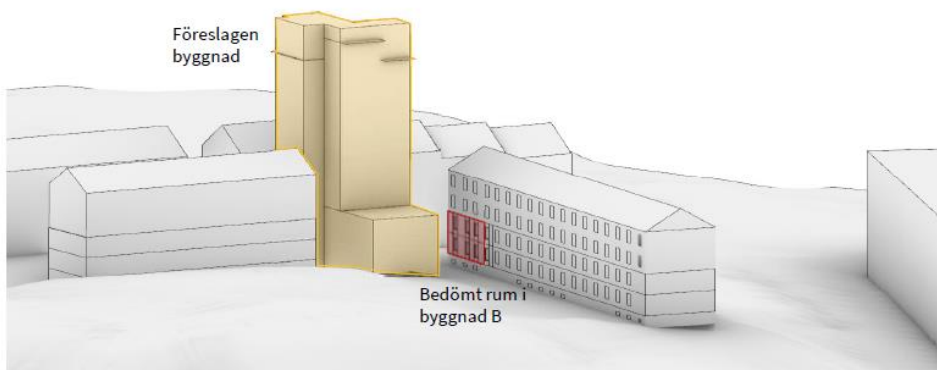
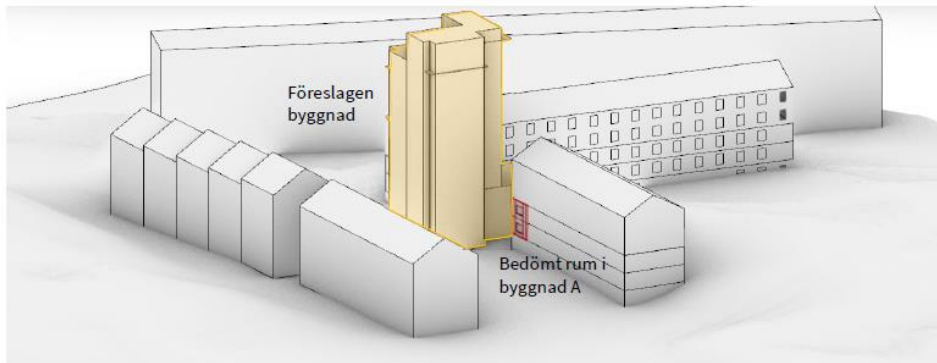
Figur 32. Dagsljusstillgång för den nya bebyggelsen.

I delar med VSC mellan 15–25% planeras inga balkonger eller loftgångar. I delar med lägre VSC än 15 % kommer inte vistelserum i bostäder placeras. Bottenvåningen i byggnaden föreslås användas för gemensamma utrymmen så som tvättstuga, cykelrum och sällskapsrum.

Dagsljussituationen för den nya bebyggelsen bedöms bli tillfredställande. I och med att de delar av byggnaden som får sämre dagsljusförhållanden kan nyttjas för gemensamma utrymmen så kan samtliga föreslagna lägen för bostadslägenheter klara de allmänna råden för dagsljus i Boverkets byggregler.

Dagsljusanalys

En dagsljusanalys har genomförts för de lägenheterna i befintlig bebyggelse där VSC-analysen indikerar 10–15 %. En dagsljusfaktorsimulering (baserad på Boverkets byggregler) har genomförts för kritiska rum i dessa byggnader både med och utan den föreslagna byggnaden för att bättre förstå effekten av den föreslagna byggnaden.

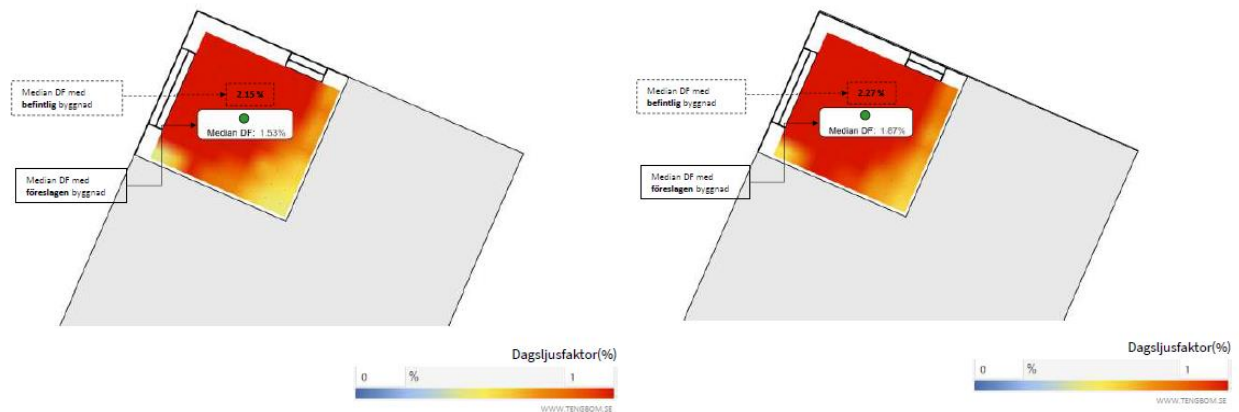


Boverkets byggregler tillämpas vid bygglovsgivning och utformning av nya byggnader, men kan även användas som vägledning vid bedömning av påverkan på befintlig bebyggelse i planprocessen. I Boverkets byggregler anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till dagsljus är möjlig. Vad god tillgång innebär är inte närmare specificerat men som målvärde tillämpas en dagsljusfaktor om 1%.

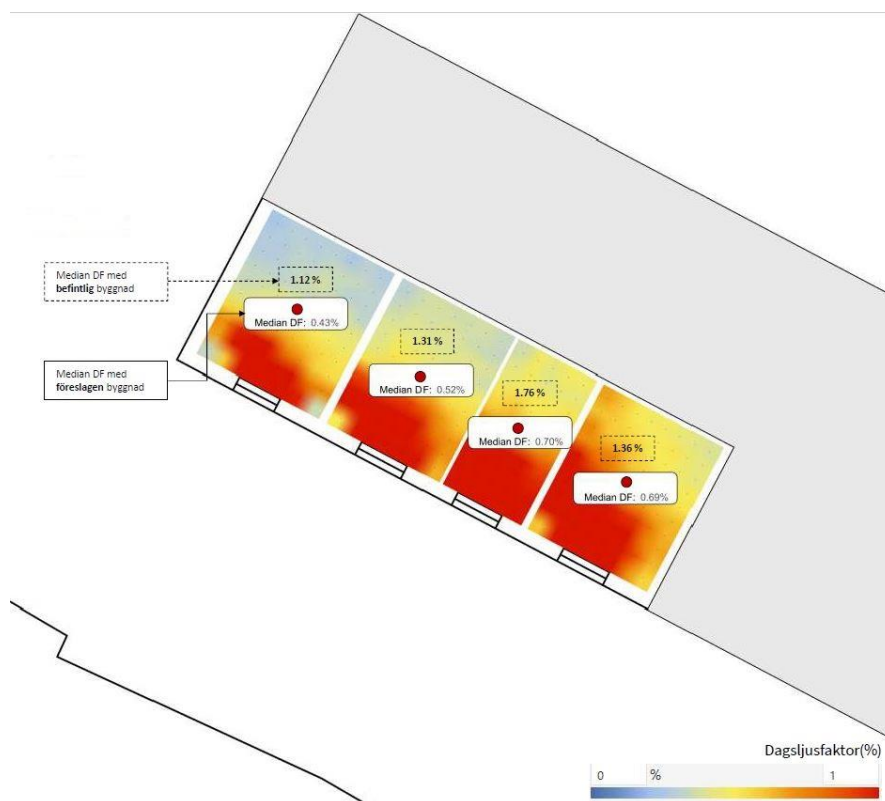
Byggnad B (Överstegatan 2A-F) innehåller 48 lägenheter. 6 av de 48 får förändrade dagsljusfaktor till följd av den föreslagna byggnaden.

Den föreslagna byggnaden har stor inverkan på dagsljusnivå i rummen i byggnad B. Endast en av de åtta bedömda rummen i sex lägenheter uppfyller Boverkets byggregler för dagsljus (DF median >1) med föreslagen byggnad framför den.

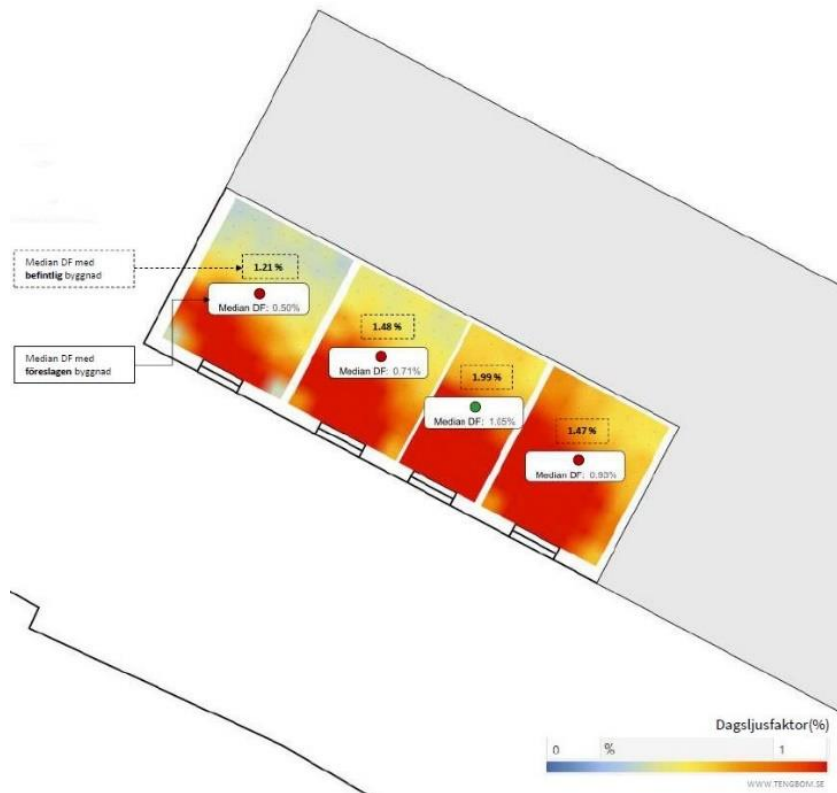
Byggnad A (Ulf Sparregatan 8A-C) innehåller ca 24 lägenheter. Av dessa påverkas två befintliga lägenheter. I byggnad A minskar även dagsljusnivån i de bedömda rummen. Median DF är dock mer än 1,0 och rummen uppfyller Boverkets byggregler råd för dagsljus.



Figur 33. Till vänster plan 1 i byggnad A. Dagsljusfaktorn minskar från 2,15 % till 1,53 %. Till höger plan 2 i byggnad A. Dagsljusfaktorn minskar från 2,27 % till 1,87 %. Dagsljusfaktorn är dock fortfarande högre än vad Boverkets byggregler anger. Dagsljusfaktorn på 1,0 % uppnås för både plan 1 och 2 uppnås.



Figur 34. Plan 1 i byggnad B. Dagsljusfaktorn i de tre lägenheterna förändras från 1,12 % till 0,43 %, 1,31% till 0,52 %, 1,76 % till 0,70 % samt 1,36 % till 0,69 %. Detta innebär att dessa lägenheter inte uppnår dagsljusfaktorn på 1,0 %.



Figur 35. Plan 2 i byggnad B. Dagsljusfaktorn förändras från 1,21 % till 0,50 %, 1,48 % till 0,71 %, 1,99 % till 1,05 % samt 1,47% till 0,93 %. Detta innebär tre lägenheter på detta plan inte uppnår Boverkets byggregler och att en lägenhet får försämrad dagsljusfaktor men uppnår Boverkets byggregler.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaden som finns på fastigheten Lunden 61:7 att rivas. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Förslaget till detaljplan förutsätter inte någon utbyggnad av gator eller gång- och cykelväg. Standarden på trottoaren utanför planområdet anses vara bra.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram av Tengbom. Efter genomförd analys, projektanpassning och mobilitetslösningar föreslås att parkeringsantalet blir följande:

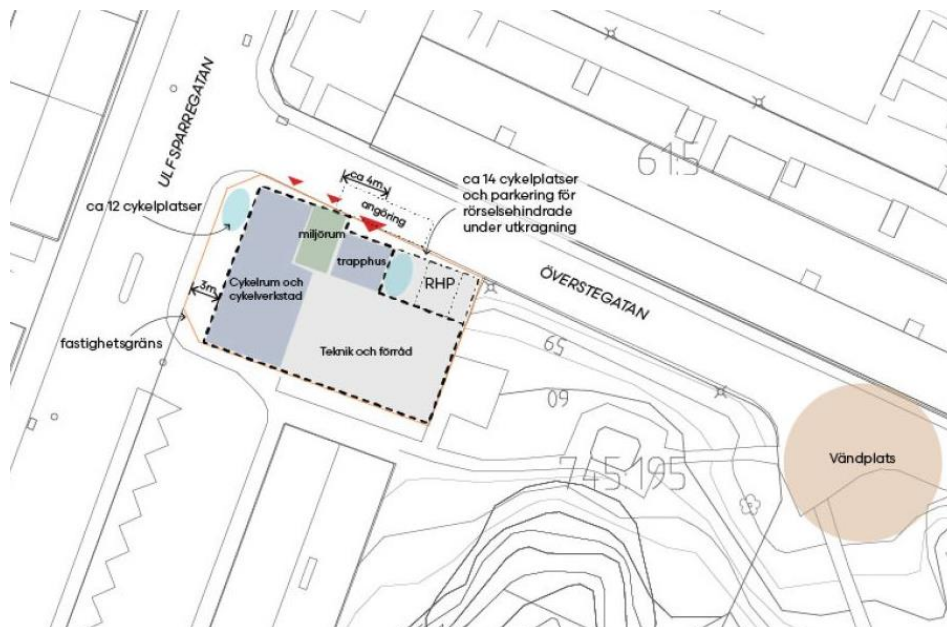
- Totalt antal parkeringsplatser i projektet vid 52st lägenheter:
- Bilparkeringsplatser: 1st parkering för rörelsehindrade.
- Cykelparkeringsplatser: 78st, varav 52 för boende och 26 för besökande.

Med hänsyn till de mobilitetsanpassningar som kommer göras i projektet kan antalet bilparkeringar minskas till 0. I projektet kommer, en parkeringsplats för rörelsehindrade att anordnas, vilket leder till att antalet bilparkeringar för rörelsehindrade blir 1st. Parkeringsplatsen placeras på kvarteretsmark. I förslaget föreslås parkeringsplatsen att lokaliseras mot Överstegatan.

ANTAGANDESHANDLING

För cyklar görs mobilitetsanpassningar för att underlätta för de som har cykel. Ett lättillgängligt cykelrum kommer anordnas med direkt access till gatan. I anslutning till detta kommer också ett mekarrum för cyklar finnas. Ytterligare mobilitetslösning är löpande information om mobilitet.

Cykelparkering för de boende kommer finnas i ett låst cykelrum, och besöksparkering kommer finnas form av pollare eller liknande cykelställ i anslutning till husets huvudentré.



Figur 36. Skiss som visar möjlig placering av cykelparkering, besöksparkering för cykel och en parkeringsplats för bil.

Kollektivtrafik

Detaljplanen förutsätter inte någon utbyggnad av kollektivtrafik eller hållplats.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréerna placeras ut mot gatan. Gatan utanför planområdet är flack och det bedöms finnas goda förutsättningar att klara tillgänglighetskraven.

Detaljplanen innehåller inga särskilda regleringar som avser tillgänglighet. I samband med ansökan om bygglov skall sökanden visa på att bostaden uppfyller de krav som ställs enligt Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Service

Stadsledningskontorets bedömning är att ett tillskott av mindre lägenheter eller studentbostäder inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Detaljplanen innebär ingen tillkommande yta för friyta eller naturmiljö.

Utökningen av antalet lägenheter kan innebära en viss ökning av personer som nyttjar näraliggande natur- och grönområden vilket i sig kan ge ökat slitage.

Sociala aspekter och åtgärder

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg och planförslaget möjliggör ett tillskott av denna boendeform. Majoriteten av Göteborgs studentbostäder finns i stadsområde Centrum, men Lunden är ett av de primärområden i Centrum som har minst antal studentbostäder. Detaljplanen kan dock bara reglera bostadsstorleken och inte till exempel vilken upplåtelseform de små bostäderna ska ha eller vem de riktar sig till. Eftersom det inte är kommunal mark så har staden inte heller någon möjlighet att styra bostadsinnehållet genom markanvisning. Därför går det inte att garantera att det blir just studentbostäder på platsen.

Det generella behovet för Lunden idag är framför allt bostäder i större storlek, för att gynna kvarboende vid exempelvis familjebildning och för en mer varierad åldersspridning i området. Även inom studentbostadsbeståndet finns en hög efterfrågan på större studentbostäder, bland annat som delat kompisboende eller för studenter med barn. I hela stadsområde Centrum är det bara 15 procent av studentbostäderna som är större än 40 kvadratmeter. Samtidigt saknas det i nuläget förutsättningar att tillföra större bostäder i Lunden, sett till områdets underskott på kommunal service. Trafikbullret innebär också svårigheter i att skapa förutsättningar för större bostäder. I och med att planförslaget enbart omfattar kvartersmark och ingen nya kommunal service tillkommer så är det utifrån förutsättningarna i detta projekt positivt att projektet avgränsas till mindre lägenheter då dessa inte bedöms öka trycket på kommunal service.

Den dagliga verksamheten som finns inhyrd i den befintliga byggnaden idag kommer att behöva hitta en ersättningslokal. Fastighetsägaren har uppgett att dialog förs med verksamheten och att de är införstådda med att de befintliga lokalerna kommer att försvinna i och med att befintlig byggnad rivs vid genomförandet av detaljplanen.

Planområdets placering med närhet till kollektivtrafik, promenadavstånd till matbutik och närhet till restauranger, caféer med mera gör att det bedöms finnas goda förutsättningar för ett tillfredställande vardagsliv.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Ett PM för dagvatten- och skyfall har tagits fram av Kretslopp och vatten. Slutsatsen av det är att det finns förutsättningar att hantera den volym med dagvatten som behöver fördröjas.

Erforderligt reningsbehov: För att uppfylla målvärden och bidra till förbättring genom mindre mängder av föroreningar behöver 5% av planens area avsättas för dagvattenrening i enlighet med rekommendation i Reningskrav för dagvatten. Om mindre yta avsätts för rening behöver detta motiveras med föroreningsberäkningar. Reningsanläggningen behöver placeras så att allt dagvatten ska kunna avledas dit utan pumpning.

Erforderligt fördröjningsbehov kvartersmark: Omkring 4 m³ dagvatten ska fördröjas.

ANTAGANDESHANDLING

Fördröjningsbehov allmänplats mark: Planen bidrar inte med ett ökat flöde eftersom hårdgöringsgraden inte ökar. Planen kommer alltså inte att försämra de kapacitetsbrister som finns redan idag. Kretslopp och vatten bedömer att det är oskäligt att anlägga ett magasin för att fördröja planområdets dagvatten på allmän plats eller dimensionera upp ledningsnätet till följd av planen. Det krävs en storskalig åtgärd för att lösa kapacitetsproblematiken som finns i området och det är inte något som påverkar genomförbarheten av planen.

Förslag på åtgärder: Eftersom befintlig byggnad ska rivas och ersättas med en ny byggnad finns goda möjligheter att tillgodose krav med avseende på dagvatten. På Göteborgs stads hemsida finns flera goda exempel under rubriken ”Gör plats för vattnet” att inspireras av. Regnbäddar, antingen upphöjda (dit takvattnet leds via stuprör) eller nedsänkta kan vara ett alternativ dit dagvattnet leds. Detta omfattar anläggningar som renar dagvatten med hjälp av organiskt material. Regnbäddar är i första hand en reningsåtgärd men med genomtänkt utformning bedöms de kunna tillgodose både renings- och fördröjningskrav. Utöver renings- och fördröjningsfunktionen kan regnbäddar bidra till att skapa attraktiva vistelsemiljöer.

Ett alternativ till konventionella tak är att utnyttja takytor för fördröjning och rening av dagvatten till exempel med gröna tak. Beroende på utformning och val av vegetationsdjup skulle fördröjningsbehovet helt kunna täckas av användandet av gröna tak. Beroende på utformningen kan de dessutom bidra till den biologiska mångfalden, ha viss ljuddämpande effekt, ge positiva effekter på luftkvalitet och stadsklimat och förlänga livslängden på tätskiktet. Ytterligare en fördel med gröna tak, är att dessa bidrar positivt till grönytefaktorn för ett område.

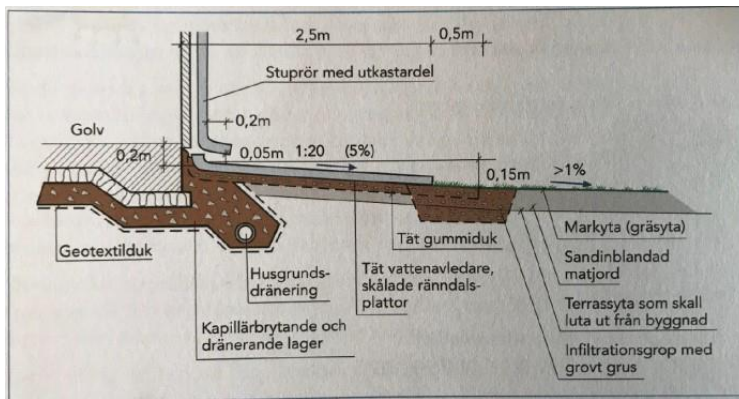
Planbestämmelser och genomförande

Den yta som krävs för att fördröja dagvatten säkerställs genom att det finns mark som inte får bebyggas ut mot Ulf Sparregatan och mot fastigheten Lunden 61:7. Dessa områden motsvarar mer än 5 % av planens area. Regnbäddar kan placeras mot Ulf Sparregatan och mot Lunden 61:6. Även takytorna kan nyttjas för att anlägga gröna tak.

Skyfall

Vatten från skyfall rör sig från sydöst norrut parallellt och längs med Ulfsparregatan. Befintliga flödesvägar ska bibehållas. Om ny byggnad uppförs som blockerar befintlig flödesväg behöver marken runt byggnaden utformas på ett sådant sätt så att vattnet säkert kan hitta en ny väg ut mot Ulfsparregatan.

Generellt gäller att det är viktigt att utforma höjdsättning inom planområdet så att inget vatten blir stående mot byggnaden. Det är också viktigt att säkerställa framkomlighet till entréer (se Figur 37) genom att ha 0,2 m marginal till färdigt golv från vattennivån. Höjdsättningen av färdigt golv på byggnaden prövas i samband med ansökan om bygglov.



Figur 37. Sektionsskiss som visar lutning som behövs utanför byggnaderna för att undvika att vatten rinner mot fasaderna.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Göteborg Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar i gatan mycket nära den aktuella fastigheten. Ledningarna måste noggrant beaktas och kan exempelvis komma i konflikt med eventuell spontning för det nya flerbostadshuset. Huruvida kapaciteten i befintliga ledningar är tillräcklig för en eventuell framtida anslutning får utredas när exploatören kommit igång med sin projektering.

El och tele

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

Övriga ledningar

Göteborg Energi Gas har gasledningar som är tagna ur bruk i området. Om planerade arbeten kommer i konflikt med dessa ska ledningarna gasfrihetsförklaras och detta görs genom en arbetsanmälan till vår drift- och underhållsavdelning.

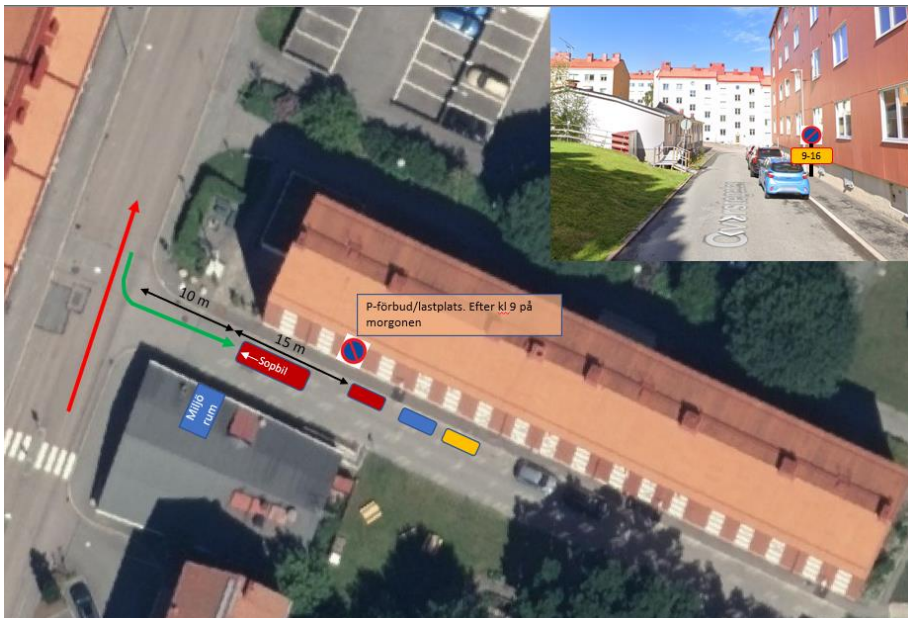
Avfall

Miljörum föreslås placeras i gatuplanet av byggnaden på den sida som vetter mot Överstegatan. Renhållningen kan stanna vid gatan, minst 10 meter från korsning. Se figur nedan. Det innebär att trafiken på Överstegatan blockeras en kort stund. Efter hämtning kan sopbilen vända på vändplan längst in på Överstegatan.

Om det trots de små trafikmängderna blir problem att trafiken blockeras, eller om Kretslopp och vatten inför större fordon som inte kan vända runt i befintlig vändplan så kan reglering av parkeringsplatser införas, alternativt parkeringsförbud från klockan 9 på morgonen. Sopbilen kan i sådant fall backa in till lastplatsen och sopkärl dras över gatan. Se figur nedan.



Figur 38. Föreslagen lösning för hämtning av avfall.



Figur 39. Alternativ lösning för hämtning av avfall.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Jorden i området består huvudsakligen av ett tunt lager fyllning ovan berg. Med hänsyn till förekommande jordlager och föreliggande topografiska förhållanden är totalstabiliteten tillfredsställande och någon risk för jordskred föreligger inte vid vare sig befintliga eller blivande förhållanden. Det kan dock förekomma lokala jordfickor med lokalt större jorddjup varpå det kan komma att krävas mindre stödkonstruktioner/stödmurar för att säkra lokalstabiliteten.

ANTAGANDESHANDLING

Om dräneringsnivån inom fastigheten skall sänkas jämfört med den befintliga byggnadens dräneringsnivå bör grundvattensituationen inom området studeras vidare. En eventuell sänkning av grundvattennivån är tillståndspliktig.

I vidare detaljprojektering rekommenderas även att platsspecifika mätningar av markradon utförs för att klargöra behov av skydd mot markradon.

Markmiljö

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §. Utredningen visar att riktvärden klaras för bostäder om högst 35 m². Ljudnivå på terrasserna klarar till stor del riktvärdena. Om det uppförts en takterrass högst upp behöver dess räcke utformas ljudtätt upp till en meters höjd för att klara samtliga riktvärden.

Maximala ljudnivåer vid fasad är mycket höga vid de lägre våningsplanen mot väster, närmare 85 dB. Tillräcklig ljudisolering för att klara BBR-krav inomhus går att erhålla, men kräver att man använder mycket goda standardlösningar.

Planbestämmelser om bullernivåer föreslås och som syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras, se plankarta. En planbestämmelse som begränsar lägenhetsstorlekar införs också. Planbestämmelsen anger att bostäder får vara upp till 35 m².

Luft

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Inga ytterligare utredningar eller åtgärder behöver genomföras.

Fastighetsindelning

Förslaget innebär ingen fastighetsbildning. Inga nya fastigheter tillkommer.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsindelningsbestämmelserna för aktuell fastighet i form av tomtindelning 1480K-III-5353, 61 Blekeriet i Lunden upphör i och med att detaljplanen tas fram. Detta innebär att lantmäterimyndigheten har möjlighet, efter prövning enligt fastighetsbildningslagen, att ändra fastighetsindelningen för fastigheten.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs ej för genomförande av detaljplanen.

Servitut

Det finns ett befintligt servitut i anslutning till planområdet. Göteborg energi har fjärrvärmerör med tillhörande anordningar i anslutning till fastigheten Lunden 61:7. Fjärrvärmerören förser intilliggande fastigheter med fjärrvärme. Göteborg energi har med servitutet rätt att bibehålla, förnya och nyttja befintliga fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar i anslutning till fastighetsgräns till Lunden 61:7.

ANTAGANDESHANDLING

Göteborg energi har med servitutet även rätt att beträda Lunden 61:7 och utöva tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse av ledningar och tillhörande anordningar.

Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt i den gällande detaljplanen. Förslaget till detaljplanen innehåller ett område med planbestämmelsen *u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Bestämmelsen innebär att det servitut som finns för fjärrvärmeledningar kan omvandlas till ledningsrätt om den härskande fastigheten önskar detta. I servitutsavtalet för fjärrvärmeledningarna framgår att ledningshavaren tillika ägaren av den härskande fastigheten, framtida önskemål om att omvandla servitutsavtalet till ledningsrätt utan ersättning godkännes av fastighetsägaren till den tjänande fastigheten, det vill säga fastigheten inom planområdet (Lunden 61:7).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Detaljplanen innebär att ett u-område tillkommer för att möjliggöra ledningsrätt för fjärrvärmeledningar. Detaljplanen medför därmed möjlighet / skyldighet att bilda ledningsrätt inom u-området. Det kan därmed vara aktuellt med lantmäteriförrättning till följd av detaljplanen.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan fastighetsägaren oh Göteborg stad. Detta ska ske före antagande av detaljplanen.

Avtal skall tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Lunden 61:7 gällande mobilitets- och parkeringsåtgärder. För att parkeringstillstånd ska kunna tillämpas krävs att mobilitetsavtal tecknas före det att detaljplanen antas.

Påverkan på Göteborg Energis ledningar är reglerade i befintligt servitutsavtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: andra kvartalet 2023

Granskning: första kvartalet 2024

Antagande: andra kvartalet 2024

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

Upplysningar

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

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”*Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten*” på Göteborg stads hemsida.”

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med den dag planen vinner laga kraft. 60 månader bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär främst en avvägning mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning och att det sker en ökad skuggning av befintlig bebyggelse och försämring av dagsljusfaktorn för ett fåtal lägenheter vid Ulf Sparregatan och Överstegatan.

Enligt plan- och bygglagen så ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Planområdet består av mark som redan är ianspråktagen av en byggnad för handelsändamål i en våning. Planområdet hyser inte några särskilda natur- eller kulturvärden och har ett bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Inriktningen i Göteborgs stads översiktsplan är att nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Att planlägga marken för användningen bostäder och centrumändamål i plan ett istället för handel bedöms från allmän synpunkt medföra en god hushållning med marken i staden.

En konsekvens av planförslaget är att befintliga lägenheter i byggnader vid Ulf Sparregatan och Överstegatan får ökad skuggning under delar av dagen. En annan konsekvens är att dagsljusfaktorn försämras för åtta befintliga lägenheter vid Överstegatan 2 A-F och Ulf Sparregatan 8A-C.

För planen har staden gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Genomförd solstudie visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och midsommar, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en kortare del

ANTAGANDESHANDLING

av dagen. Den bebyggelse som berörs är Ulfsparrégatan 5 och Överstegatan 2. Ingen av adresserna kommer att skuggas hela dagen.

Genomförda dagsljusutredningar visar att dagsljusfaktorn försämras för åtta befintliga lägenheter. Detta medför en viss olägenhet för boende i dessa lägenheter.

Boverkets byggregler tillämpas vid bygglovsgivning och utformning av nya byggnader, men kan även användas som vägledning vid bedömning av påverkan på befintlig bebyggelse i planprocessen. I Boverkets byggregler 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. Vad god tillgång innebär är inte närmare specificerat men som målvärde tillämpas en dagsljusfaktor om 1%.

I områden där en tät bebyggelse önskas kan det vara svårt att uppfylla dagsljuskraven i alla rum. Den täta bebyggelsen har dock andra fördelar. Exempelvis att mindre mark behöver ianspråkta för nya byggnader och att befintlig infrastruktur kan nyttjas. En avvägning behöver göras utifrån det totala antalet befintliga och tillkommande lägenheter och hur många som får försämrade dagsljus.

Innan byggnation har inga lägenheter risk för otillräcklig dagsljusfaktor inom den del som påverkas av planförslaget. Efter byggnation uppnås inte dagsljusfaktorn på 1% i fem befintliga lägenheter. Utöver det får tre lägenheter försämrade dagsljusfaktor, men klarar fortfarande dagsljusfaktorn på 1%. Totalt finns det ca 72 lägenheter i Poseidons två byggnader på adresserna Överstegatan 2A till 2F och Ulfsparrégatan 8A till 8C. Detta innebär att 5,7 % av lägenheterna i direkt närhet till planområdet får försämrade dagsljusförhållanden. För övrig bebyggelse i anslutning till planområdet sker ingen förändring av dagsljus.

I Stadsbyggnadsförvaltningens *Anvisningar om dagsljus – Tillämpning av dagsljuskrav vid planering och byggande* framgår att dagsljusnivåer i första hand bör klara nivåerna i Boverkets byggregler i andra hand klara krav för acceptabla nivåer för mindre avvikelser. Anvisningarna anger principer för hur stor andel av projektet som får avvika. En större omfattning av avvikelser tillåts i tätbebyggda delar av staden jämfört med i utkanten av staden.

Omfattning av avvikelser som kan godtas i olika områden

- innerstaden inklusive Älvstaden samt kraftsamlingsområden max 20 % utvidgad innerstad och prioriterade utbyggnadsområden max 15 %
- övriga mellanstaden (inom område med orangeröd punktlinje) max 5 %
- övriga delar inga avvikelser

Lunden ingår i området utvidgad innerstad och avvikelser om ca 20 % från målvärdet av det totala antalet lägenheter kan accepteras i vissa fall.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder i detta fall väger tyngre än den olägenhet som uppstår för ett fåtal hyresgäster på grannfastigheterna. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört att de inte finns skäl att överpröva detaljplanen och att förslaget inte innebär någon risk för hälsa och säkerhet.

Utifrån vad som framkommit i utredningar och inkomna synpunkter bedöms förslaget innebära en viss olägenhet men Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att den inte är betydande och att förslaget därmed är förenligt med plan- och bygglagen 2 kap. 9§.

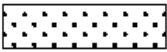
Motiv till detaljplanens reglering

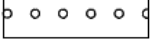
Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Planområdet bedöms vara lämpligt för användningen bostäder. Storleken av bostäderna begränsas dock av en egenskapsbestämmelse, se motiv till reglering av bestämmelse med beteckning v ₁	Hela planområdet
C	Centrum	För att det ska vara möjligt att ha en verksamhetslokal i plan ett och i gatuplan i souterräng medges användningen centrum. Användningen centrum tillåts dock bara på plan ett, se även planbestämmelse s ₁ . Den tidigare detaljplanen för fastigheten medgav handelsändamål, för att delvis kompensera för den verksamhetsyta som försvinner införs användningen centrum på plan ett.	Hela planområdet

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Marken får inte förses med byggnadsverk	Området ska vara obebyggt för att inte påverka det servitut som finns för fjärrvärmeledningar inom planområdet.	Området som vetter mot Ulf Sparregatan
	Endast byggnadsverk under mark	Området ska inte bebyggas ovan mark eftersom det behöver	Området mot fastigheten Lunden 61:8.

		<p>finnas utrymme mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad på Lunden 61:6 för att det inte ska bli för tätt och för mycket insyn mellan byggnaderna. Marken ovanför gatunivå ska även kunna omhänderta dagvatten. Förråd och garage föreslås placeras under mark därför behöver det finnas en planbestämmelse som medger att dessa funktioner får placeras där.</p>	
h ₁	Högsta nockhöjd är + 93,5 meter över angivet nollplan	<p>Reglerar högsta tillåtna nockhöjd på den höga delen av byggnaden. Höjden är satt utifrån hur hög modellen är som syns under rubriken stadsbild. Modellen har även använts i solstudie och dagsljusutredning Höjden bedöms lämplig på platsen. Höjden ger viss påverkan på stadsbilden från Kyrkåsplatsen, men från andra vyer så skymms den av befintlig bebyggelse.</p>	Egenskapsområde till vänster på plankartan.
h ₂	Högsta nockhöjd är + 68,4 meter över angivet nollplan	<p>Reglerar högsta tillåtna nockhöjd på lågdelen av byggnaden. Lågdelen placeras in mot Överstegatan.</p>	Egenskapsområde till höger på plankartan.
v ₁	Storlek på lägenheter max 35 m ²	<p>Då planområdet är bullerutsatt och det finns brist på kommunal service i området så som</p>	Båda egenskapsområdena

		förskola och skola så bedöms det nödvändigt att precisera användningen till enbart små lägenheter om högst 35 m ² . Med 35 m ² menas bostadsarean. Små lägenheter bedöms inte utlösa något ökat tryck på den kommunala servicen i detta område.	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Ett u-område läggs in för att det ska vara möjligt att skapa en ledningsrätt för de fjärrvärmeledningar som finns inom planområdet.	Samma utbredning som marken som inte får bebyggas som vetter mot Ulf Sparregatan.
f ₁	Tekniska anläggningar ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym	Hisstorn, fläktrum och andra tekniska installationer är nödvändiga för byggnadens funktion, men de behöver gestaltas så att de upplevs som en del av byggnaden och ska inte uppfattas som separata uppstickande delar som påverkar den arkitektoniska helheten negativt.	Hela området som får bebyggas.
f ₂	Byggnaden ska utformas med en tydlig sockel och ha ett väl gestaltat övre avslut	Byggnaden kommer att bli högre än de närmaste grannbyggnaderna. Den är även placerad på en hög punkt i staden. Det är därför viktigt att byggnaden gestaltas väl. En hög byggnad bör ha en tydlig sockel, ett mittparti och ett avslut. Avslutet kan likas med en krona som	Hela området som får bebyggas.

		<p>pryder och definierar byggnadskroppens avslut. Syftet med planbestämmelsen är att ge stöd att pröva detta vid ansökan om bygglov.</p>	
f ₃	<p>Byggnad får kraga ut över mark som inte får förses med byggnad ovanför 3 meters höjd från gatunivå</p>	<p>Mot Ulfsparegatan finnstett u-område och mark som inte får bebyggas. Anledningen är att det finns fjärrvärmeledningar här. Byggnadsdelar kan dock kraga ut över detta område så länge de inte hindrar tillgången till ledningarna.</p>	<p>Samma utredning som marken som inte får bebyggas som vetter mot Ulf Sparregatan</p>
f ₄	<p>Balkonger som kragar ut får ej uppföras. Franska balkonger som kragar ut max 50 cm kan uppföras.</p>	<p>Gaturummet mot Överstegatan är trångt för att minska insynen till befintliga lägenheter regleras att balkonger inte får uppföras</p> <p>Franska balkonger bedöms inte ha samma påverkan. För att förtydliga att de kan uppföras omnämns de i planbestämmelsen.</p>	<p>Hela området som får bebyggas.</p>
b ₁	<p>Gatuplan i souterräng får bara innehålla bostadskomplement så som exempelvis miljörum, cykelparkering, parkering, förråd och verksamhetslokal</p>	<p>Souterrängplanet behöver användas för bostadskomplement då det inte finns utrymme att anordna miljörum, cykelparkering för de boende och dylika funktioner inom fastigheten. Om utrymme för cykel, miljörum etc. skulle placeras i den eventuella källarvåningen skulle det även vara möjligt</p>	<p>Sätts på hela det område som får bebyggas</p>

ANTAGANDESHANDLING

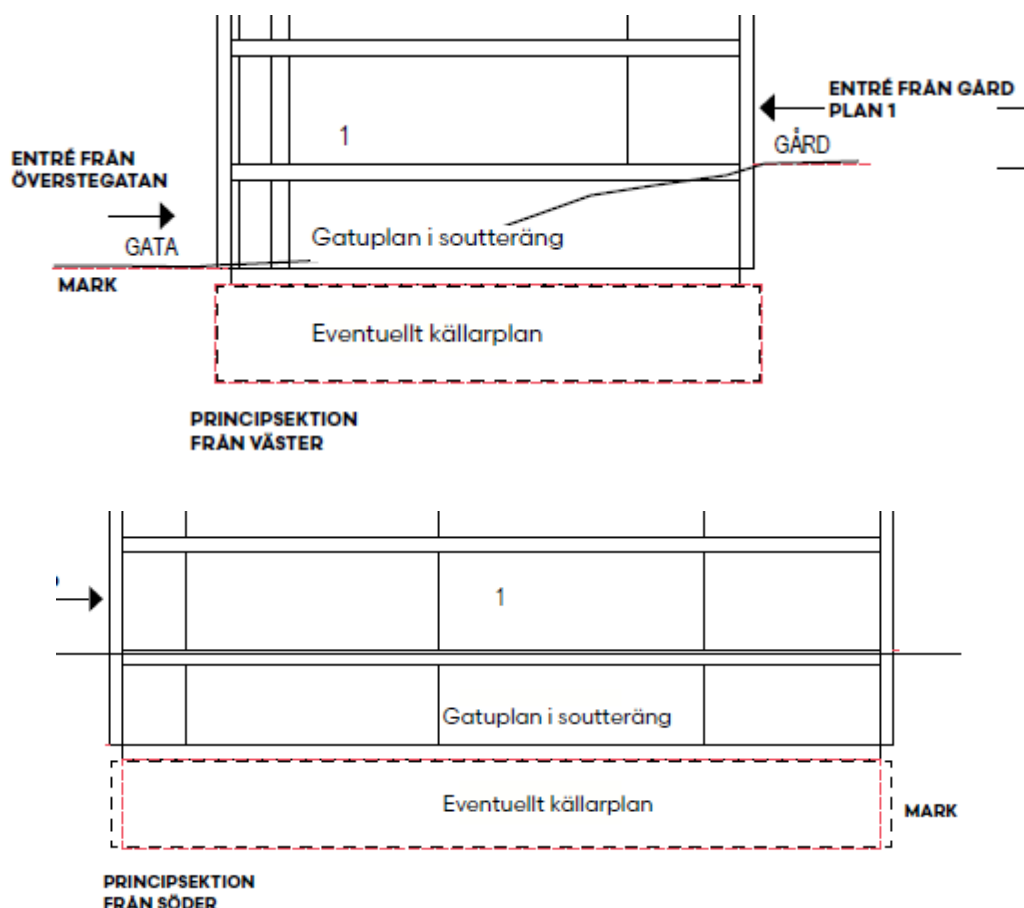
		<p>att ha en verksamhetslokal i souterrängplanet i hörnet ut mot Ulf Sparregatan.</p> <p>Vad som avses med souterrängplanet redovisas på illustration på plankartan och i bild nedan.</p>	
b ₂	<p>Plan 1 och gatuplan i souterräng ska tillsammans ha en uppglasad fasad till minst 30 %</p>	<p>För att säkerställa att byggnaden upplevs som öppen och aktiv mot gaturummet införs denna bestämmelse som krav ställer att delar av fasaden ska vara uppglasad.</p> <p>Vad som avses med souterrängplanet redovisas på illustration på plankartan och i bild nedan.</p>	<p>Det större egenskapsområdet till vänster i plankartan.</p>
b ₃	<p>Byggnadens plan 1 ska användas för verksamhetslokaler eller bostadskomplement inom minst 25% av planets bruttoarea. Av dessa 25% ska minst 45 m² bruttoarea vara en verksamhetslokal.</p>	<p>För att byggnaden ska ha ett aktivt första plan införs denna bestämmelse för att säkerställa att det inte enbart blir bostadslägenheter i gatuplan. Exempel på vad som kan rymmas i en verksamhetslokal är butik, gym, frisör, kemptvätt, skomakare, etc. Vad som avses med plan ett redovisas på illustration på plankartan och i bild nedan.</p>	<p>Det större egenskapsområdet till vänster i plankartan.</p>
Generell bestämmelse	<p>Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är</p>	<p>Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en planbestämmelse som</p>	<p>Hela området som får bebyggas.</p>

ANTAGANDESHANDLING

	<p>>60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA</p> <p>Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent</p>	<p>motsvarar bullerförordningens krav.</p>	
e ₁	<p>Största byggnadsarea är 300 m² inom användningsområdet .</p>	<p>Reglerar byggnadens fotavtryck. Arean är satt utifrån byggrättens storlek när utrymme för u-område etc. räknas bort.</p>	<p>Hela området som får bebyggas.</p>

ANTAGANDESHANDLING

<p>Villkor för startbesked</p>	<p>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning</p>	<p>Miljöförvaltningen bedömer att en översiktlig markmiljöundersökning behöver genomföras när den befintliga byggnaden har rivits, och innan bygglov för ny byggnation ges.</p>	
<p>s₁</p>	<p>Byggnadens våningsplan ovan plan 1 ska inte användas för centrumändmål</p>	<p>Användningen centrum behövs för att tillskapa verksamhetslokal i plan ett och gatuplan i souterräng. Resten av byggnaden ska enbart användas för bostäder. För att avgränsa användningen centrum införs egenskapsbestämmelse n s₁.</p>	<p>Hela planområdet</p>



Nollalternativet

Om detaljplanen inte ändras förblir nuvarande bebyggelse så som den är idag. Fastigheten får fortsatt användningen handel och nya bostäder kan inte byggas. Inriktningen i översiktsplanen för detta område är att det kan förtätas med ytterligare bostäder, verksamheter eller arbetsplatser. Om detaljplanen inte genomförs kan inte fler bostäder tillskapas i ett läge med god kollektivtrafik och tillgång till service. Byggnaden föreslås innehålla studentbostäder, vilket är en boendeform som det råder brist på i Göteborg idag.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Sammanhållen stad

Detaljplanen bidrar inte till att minska eller öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Lunden idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av

ANTAGANDESHANDLING

bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad.

Enligt Jämlikhetsrapporten 2023 handlar bostadssegregation om att olika typer av bostäder och olika upplåtelseformer är rumsligt åtskilda från varandra, såsom flerbostadshus med bostadsrätter, hyresrätter eller småhus. Boendesegregation handlar om att individer eller grupper av individer lever åtskilt från varandra, medan människor med liknande förutsättningar bor i samma område. Boendesegregation är främst socioekonomisk. Det aktuella planförslaget bidrar inte till att motverka bostadssegregation i stadsområdet eller i staden som helhet, eftersom planförslaget innebär ett tillskott av små bostäder i ett område med övervikt av små bostäder. Ett tillskott av små studentbostäder kan i viss mån ändå vara positivt för området, jämfört med ett tillskott av små bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Skillnad är marginell samt även svårbedömd i det aktuella fallet, eftersom det inte finns garantier för att det blir just studentbostäder på platsen.

Samspel

Lunden är kuperat och många av bostadskvarteren ligger längs med branta höjder. Planområdet ligger vid den högsta punkten på Ulfsparrégatan, som är en av de högsta platserna i Lunden. I såväl Lunden som intilliggande områden är det ont om parker och sammanhängande grönytor. Det aktuella planförslaget uppnår inte stadens riktlinje om att bostadsnära park eller naturområde ska finnas inom 300 meters promenad från bostaden. Närliggande Östra kyrkogården och Örgryte nya kyrkogård kan erbjuda viss grönska och rekreation för exempelvis promenader, men fyller inte samma funktion som en park.

Planområdet är begränsat och innehåller ingen parkmark eller grönyta, det finns därmed begränsade möjligheter till friyta och ytor för umgänge utomhus. För att de boende ska få gemensamma ytor att umgås på finns det förslag på att entréplan förses med gemensamma utrymmen så som exempelvis öppen tvättstudio och umgängesytor för studier med mera. Uppåt i huset finns lägenheter och en takterass för att skapa gemensam uteyta för de nya lägenheterna.

Vardagsliv

Området har bra tillgång till service med mindre närbutik och god kollektivtrafik. Det går även att nå större matbutik mellan Redbergsplatsen och Olskrokstorget, vilket ligger på gångavstånd (ca 1 km). Det går även att promenera till Danska vägen som är det huvudsakliga stråket med butiker och restauranger. Från planområdet är det cirka 500–700 meters promenadväg till Danska vägen och med höjdskillnader i form av trappor längs den genaste vägen.

Då detaljplanen medger användningen centrum i plan ett av byggnaden finns det även möjlighet att bedriva verksamhet i byggnaden som kan bidra till ett berika eller underlätta vardagslivet i närområdet.

Det går även att promenera eller åka kollektivt till olika aktiviteter och servicefunktioner så som vårdcentral, gym, sporthallar med mera. Det bedöms därmed finnas goda förutsättningar för ett bra vardagsliv.

Identitet

Bebyggelsen i närområdet består av olika byggnadstyper från olika årtionden. Lamellhus från 1940-1950- talet i fyra våningar utgör den vanligaste bebyggelsestypen i närområdet.

ANTAGANDESHANDLING

Det finns även lamellhus från 1960-talet och vid Hogenskildsgatan har byggnader från denna period byggts på med ytterligare två våningar, vilket innebär att de är mellan 5-7 våningar beroende på hur de är placerade i terrängen. Längs med Ulfsparrégatan finns punkthus som är uppförda under 2010-talet. De utgör den nyaste bebyggelsen i närområdet. Den föreslagna byggnaden utgör ytterligare ett nytt tillskott av bebyggelse från 2000-talet som till viss del har en avvikande form och höjd relaterat till bebyggelsen från 1940-1960. Den föreslagna byggnaden utgör ett nytt landmärke i närområdet.

Hälsa och säkerhet

Det aktuella planförslaget bidrar inte till en hälsofrämjande stadsutveckling, då det inte uppnår stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden. Riktlinjen kan inte uppfyllas då det är brist på grönområden och parker inom hela Lunden.

Socialförvaltningen har i sin behovsanalys över livsvillkor och hälsa pekat ut studenter som en prioriterad målgrupp att uppmärksamma. Bland studenter på högskola och universitet är andelen med nedsatt psykiskt välbefinnande högre än bland yrkesarbetande i samma åldersgrupp. Studenter rankar en trygg bostadssituation som en av de viktigaste påverkansfaktorerna på den psykiska hälsan. Utöver tillgången till en bostad finns det många fler faktorer som är av vikt för att skapa miljöer runt studenter som inte riskerar att påverka deras psykiska och fysiska hälsa i negativ riktning. Sådana faktorer är exempelvis tillgång till grönområden och goda ljudnivåer vid bostaden. Buller är en känd stressfaktor och kan störa sömn för människor som bor i bullerutsatta miljöer. Andra kända störningseffekter är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk.

Planområdet är utsatt för trafikbuller, men klarar trafikbullerförordningens krav för lägenheter om högst 35 m². Det bedöms därmed inte finns några hälsorisker med förslaget. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande bedömt att det finns skäl att överpröva detaljplanen utifrån påverkan på hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen har i sina råd framfört att den planbestämmelse på plankartan som säkerställer bullernormerna är tillräcklig.

Genom att gemensamma ytor föreslås placeras i bottenvåningen av byggnaden kan den nya byggnaden bidra till att skapa upplevd trygghet mot gatan. Fasaderna mot gatan föreslås utformas med stora fönsterpartier mot gatan, vilket också kan bidra till en upplevd trygghet och att det finns ”ögon på gatan”.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

ANTAGANDESHANDLING

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har samordnats med samrådet för detaljplanen. Länsstyrelsen har instämt i kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser. Detaljplanen innebär att mark som redan är ianspråktagen av en byggnad i en våning ersätts med en högre byggnad för bostäder. Då planområdet i sin helhet utgörs av mark som redan är ianspråktagen bedöms inte detaljplanen medföra några miljökonsekvenser.

Miljömål

Påverkan på miljömålen: Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå nationella miljö kvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Detaljplanen kan bidra till en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Parkeringstalet i detaljplanen är satt till noll. För att få parkeringstal

ANTAGANDESHANDLING

noll krävs att mobilitetsavtal tecknas med staden. I mobilitetsavtalet för denna detaljplan förbinder sig fastighetsägaren till att skapa extra god cykelparkering och yta för cykelservice. Detta kan bidra till att förenkla användandet av cykel som färdmedel och öka andelen resor med cykel.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på naturmiljön. Då planområdet redan är bebyggt finns det inga naturvärden inom området.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön. Planområdet är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefullt.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms ej öka risken för att gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms ej heller medföra någon annan påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken, så som bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Då planområdet utgörs av en enskild fastighet (Lunden 61:7) så är konsekvenserna för exploatören och fastighetsägaren de samma. Det finns inga övriga fastighetsägare som får kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen innebär inte några kostnader för kommunen eller kommunala bolag.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen för Göteborg antagen 2022-05-19.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Emily Eidevåg

Planarkitekt