



Göteborgs Stad

Byggnadsnämnden

Utdrag ur protokoll
Sammanträdesdatum
2013-12-17

§ 496, Dnr 0622/10

Planbesked, flerbostadshus, Lunden 745:60 m.fl.

Bror Johansson & Co AB hade till byggnadsnämnden inkommit med ansökan om planbesked enligt ovan. Syftet är att bygga ett flerbostadshus med ca 30 lägenheter.

Stadsbyggnadskontoret hade ingett ett utlåtande:

”Tjänsteutlåtande bil. 54

Byggnadsnämnden beslöt:

att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus Lunden 745:60, 745:61 och 745:219, Karlagatan inom stadsdelen Lunden införs i produktionsplanen för år 2015.

Vid protokollet

Agnetha Carlsson



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Byggnadsnämnden
2013-12-17
Diarienummer: 0622/10

Klas Svanbom
Telefon: 031-368 17 47
E-post:
klas.torbjorn.svanbom@sbk.goteborg.se

Planbesked angående nybyggnad av flerbostadshus, Lunden 745:60, 745:61 och 745:219, Karlagatan, SDN Örgryte - Härlanda

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus, Lunden 745:60, 745:61 och 745:219, Karlagatan, inom stadsdelen Örgryte - Härlanda i Göteborg, införs i produktionsplanen för år 2015

Bror Johansson & Co AB, att Kristina Björling, önskar bygga ett flerbostadshus med ca 30 lägenheter som en förlängning av ett befintligt 3-våningshus vid slutet av Karlagatan i Stadsdelen Lunden. Den befintliga byggnaden ägs av sökande. Marken ägs av Göteborgs kommun. Fastighetskontoret medger att Bror Johansson Byggnads AB begär planbesked. Inom kvarteret finns en välbesökt lekplats och en populär utsiktsplats.

Gällande detaljplan anger ”*Allmän plats: park, plantering, lekplats och dylikt*” samt ”*område avsett endast för parkering*”. Genomförandetiden har gått ut. Önskad markanvändning stämmer överens med ÖP 09.

Karlagatan är centralt belägen med god tillgång till kollektivtrafik och närservice. Efterfrågan på bostäder i området är stort. Sökande har för avsikt att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

Inlämnade skisser visar ett modernt flerbostadshus som är väl anpassat till sin omgivning.

Kontoret anser att detaljplan kan upprättas och att följande ska beaktas i planarbetet:

- Lek- och utsiktsplatserna ska vara allmänt tillgängliga från Karlagatan.
- Behovet av P-platser ska tillgodoses.
- Planavtal ska upprättas innan planarbetet påbörjas.

Normalt planförfarande. Till produktionsplan 2015.

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Maria Lissvall
Tf. Planchef

planbesked	uppdrag	program	samråd	granskning	antagande	bygglov
X						



Samråd gällande detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

§ 335, 0622/10

Till behandling företogs det den 22 maj bordlagda ärendet angående ovan nämnda detaljplan.

Handling: Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

(MP)(S)(V) ingav en skrivelse:

”Yrkande bilaga 1”

Byggnadsnämnden beslöt i enlighet med yrkandet, bilaga 1:

att bifalla tjänsteutlåtandet under förutsättning att ovanstående kommentarer tas om hand i det fortsatta planarbetet.

Vid protokollet

Sekreterare

Linnéa Karlsson



Yrkande MP, S, V
Byggnadsnämnden 2018-06-21
Ärende 16, Dnr 0622/10

Yrkande om detaljplan vid Karlagatan

Den allmänna platsen Snikens kulle med Slättens lekplats har stora rekreativvärden. Vi vill därför att man i det fortsatta planarbetet ser över utformningen av den föreslagna bebyggelsen så att man inte tar allt för mycket av parken i anspråk eller blockerar den goda kontakt som finns till Karlagatan idag. Nya lokaler mot Karlagatan är mycket välkomna. Byggnadsnämnden vill också att stadsbyggnadskontoret säkerställer lokalyta i planen, som möjliggör kommunala behov som förskoleverksamhet.

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att bifalla tjänsteutlåtandet under förutsättning att ovanstående kommentarer tas om hand i det fortsatta planarbetet.



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-05-04
BN 2018-05-22
Diarienummer 0622/10

Planavdelningen

Silvia Orrego Briceño
Telefon: 031-368 15 16
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden.

Sammanfattning

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ca 45 bostäder i form av flerbostadshus bestående av hyresrätter. Förslaget tar i anspråk del av allmän platsmark park - Slätten och mötesplatsen Snikens kulle. Planen gör möjligt att skapa även för cirka 300 kvm verksamheter på bottenvåningen. Större delen av befintlig park ska bevaras och allmänhetens tillgänglighet stärkas. Planarbetet avser att kompensera för de rekreativa och ekologiska värden som går förlorade i anspråkstagandet av friytorna. Befintliga kvaliteter och funktioner tas tillvara. Planen överensstämmer med ÖP Göteborg som medger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Största förändringen är ianspråktagande av allmän plats park, påverkan på tillgängligheten visuellt och fysiskt från Karlagatan samt stadsbilden. Förslaget står i konflikt mellan ambitionen att bygga *tätt och grönt* och bostadsbehovet. Avvägning av storlek på parkytan som ingår i aktuell detaljplan har gjorts mot bakgrund av utvärderade underlag av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska värden samt sociala konsekvensanalyser, med fokus på barn och ungas perspektiv. Behoven av kompensation kan vara större än vad den aktuella exploateringen kan finansiera.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm
Chef Planavdelningen

Bilagor

Planhandlingar

- 01. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
- 02. Planbeskrivning

Övrigt underlag

- 04. BNs tidigare fattade beslut
- 04.1 Planbesked, 2013-12-17
- 04.2 Beslut om planstart, 2015-11-13
- 05. Sammanställning Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys Detaljplan för bostäder vid Karlagatan
- 06. Utvärdering av behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner

Utredningar

- 07.0 Bullerutredning, Stadsbyggnadskontoret 2017-11-30

07.1 Bullerutredning, bilagor, Stadsbyggnadskontoret 2017-11-30

08. Parkanalys underlag till detaljplan för Bostäder vid Karlagatan, Lunden Göteborgs Stad, ÅF Infrastrukture AB, 2017-04-11

09. PM Trafikförslag, Trafikkontoret 2018-01-12

10. Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, 2018-04-18

11. Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten 2017-12-12

12. Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2017-05-12

13. PM gällande luftkvalité 2016-04-28 koncept Redogörelse för skillnader i rapporten Spridningsberäkningar, Detaljplan för Venusgatan och Beräknade värden för staden 2013 rörande miljö-kvalitetsnormen för luft. Slutsatser för Lundens planområde.

Ärendet

Syftet med planen är att pröva möjligheterna för ny bostadsbebyggelse på delar av nuvarande allmän platsmark *park*, enligt gällande detaljplan, samt att bevara och stärka allmänhetens tillgänglighet och möjligheter att röra sig i och genom området.

Planområdet ligger öster om E6:an mellan Olskroksmotet och Ullevimotet, ca xx km från stadens centrum inom ligger Stadsdelen Lunden. Gång- och cykelavstånd till Drottningtorget är cirka 2,5 kilometer.

Planförslaget innehåller cirka 45 bostäder i form av hyresrätter, xx kvm verksamheter i bottenvåning görs möjligt. De ianspråktaga parkytornas värden och funktioner omhändertas och kompenseras. Tillgängligheten till parken ska säkerställas. Förslag studeras med att etablera ny entré från Karlagatan utöver portiken (x-området) genom den nya bebyggelsen. Den nya gångbanan kopplar stråken från Slätten och Jenny Lindsgatan i norr och är tillgänglighetsanpassad.

Den aktuella platsen är idag grönyta och utgör en av stadsdelens offentliga parker. Parken är en av få plana allmänna grönytor i primärområdet Lunden och den enda bostadsnära parken inom 300 m. Ambitionen är att kompensera för förlorade värden (rekreativa och ekologiska) och ianspråktaga friytor och bibehålla samt stärka allmänhetens möjlighet att röra sig i och genom området.

Mobilitetsutredningen (enligt ny policy) anger ett lämpligt parkeringstal för bil till 0,5 bilplatser per lägenhet. För cykelparkering bedöms minst 2,0 - 2,5 cykelplatser/lägenhet. Parkeringsbehovet beräknas vara 22,5 bilplatser och mellan 90–112,5 cykelplatser. Projektet (planområdet) ligger inom läge A, innerstaden, normalspann 02 – 0,5 bilplatser per lägenhet.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2014:900. Utökad förfarande. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Gällande stadsplan akt nummer 1480K-II-3071 från 1963 anger allmän platsmark *park* och mindre yta förfogas av parkering. Stadsplan akt nummer 1480K-II-3451 från 1929, (Stadsplan Sankt Pauli terrasshus), anger prickmark. Den senare berörs i mindre omfattning, del av prickmark tas i anspråk på det nordvästra i delen av planen.

Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras och antas av Kommunfullmäktige.

Detaljplanen ingår i produktionsplanen för 2015 beslutad av BN 2014-12-16, som ärende Detaljplan för Lunden 745:60, 745:61 och 745:219 Karlagatan (SBK4017).

Planavtal har tecknats med intressent.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2013-12-17	nämndbeslut för planbesked
2014-12-16	för beslutad produktionsplan 2015
2015-11-13	beslutat planstart

Beslut FK

FK medgivande 2013-05-15

Markanvisningsavtal 2015-08-31

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att

- den kompletterar och ökar tillgången till tillgängliga bostäder och stärker orienterbarhet och säkerställer befintlig tillgång till parken. Möjlighet ges att etablera ny entré och tillgänglighetanpassad gångbana till och genom parken.
- Den säkerställer användningen av allmän plats mark park och lek, (gällande stadsplan från 1963). Viss uppgradering sker vid omflytt av ytorna och funktionerna som berörs. Vid inventering, sociala konsekvensanalyserna och av parkanalys har det kunnat konstateras att parkens identitet och användning finns både på lokal och hela staden nivå. Planen har bidragit med att aktualisera och lyft behovet att säkerställa kvalitativa gröna ytor inom Lunden.
- värdefulla sociala aspekter så som *samspel och lek, vardagsliv, hälsa och säkerhet*, har kunnat utkristalliseras som ska och bör tas hänsyn till i kommande.
- parken är i fortsatt tillgänglig och nåbar från Karlagatan och omgivande gator. Förlorade rekreativa och ekologiska värden kompenseras mot exploatering. Planarbetet går vidare med att studera avvägningar för parkområdet som ingår i planen och för angränsande park. Behovet att tillföra stora lägenheter i området kvarstår. Ur ett barnperspektiv är det av särskild vikt att: värna om av tillgängligheten och överblickbarheten, både röra sig igenom och nå parken från omgivande gator (entréer). Dessa aspekter är starkt kopplade till utformning av ny bebyggelsen och utförande på parken.

Detaljplanens negativa inverkan: inanspråktagande av parkmark medför målkonflikt mellan stadens mål och ambition att bygga tätt och grönt. Grönstrategierna pekar på att god tillgång till parker och naturområden ska säkerställas.

- Avvägning mellan att möta upp bostadsbehoven står i konflikt med att delar av parkområdet exploateras. Att avväga vilka värden som försvinner på grund av exploateringen har varit centralt i detaljplanearbetet. I dagsläget bedöms att aktuell plan inte kan bekosta mer omfattande åtgärder i parken på grund av eventuell exploatering av andra områden i Lunden.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartermark och utgifter för förrättningskostnader, inlösen av allmän plats, kompensationsåtgärder, utbyggnad av vändplats samt del av åtgärder i parken.

Park- och naturnämnden får utgifter för en del av åtgärderna i parken.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

- Bevara parken naturkaraktär. I BKA kom det fram att en av parkens betydelsefulla egenskaper är naturleken som ger möjligheter och flexibilitet till olika sorters lek och parallella aktiviteter. Naturmarkskaraktären utpekades även som viktig egenskap i parkens identitet.
- Hälsa och säkerhet. Buller är ett påtagligt element i området och parken. Det pekar på vikten av framtida placering av lekplatser, vila och utsiktsplatser. Det bedömdes som negativt att byggnadsförslaget föreslås på den delen av parken som upplevs ha minst påverkan från buller.
- Naturleken finns intill område av parken med mycket kuperad terrängen. Det består delvis av branta bergknallar och måste uppmärksammas. Staketskydd bör ses över.
- Intelligande säckgata, Jenny Lindgrens gata, (utanför planområdet i den nordvästra delen av parken) pekades ut som plats för stökiga aktiviteter kvällstid och gav upphov till en otrygg upplevelse inområdet. Gatan finns i anslutning till parkeringsplats och naturmark. Att området ligger i utkanten har både fördelar och nackdelar då det finns plats för vila och kontemplationen. Men även ”bus”.
- Enkät för inventering av användningen av parken med avseende på barn, unga och äldre genomfördes i mindre omfattning i samband med workshop (förvaltningar och tjänstemän). Enkäten följs upp av stadsdelens stadsutvecklingsledare på stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda. Sammanställning pågår. Barnperspektiv har beaktats med ett vuxen (planerar) perspektiv. Och det är de mindre barns behov som tex närlek som har varit viktigt och tagits hänsyn till samt äldre barn rörlighet och tillgänglighet till busshållplats längs med Sankt Pauligatan.

Jämställdhetsperspektivet

- Planen kan gynna jämställda och likvärdiga förhållanden genom att fler bostäder etableras i närhet till förskolor. Mobilitetsåtgärder kan skapas så att på lång sikt prioriteras kollektivt trafiken i området. Det underlättar för ett tillgängligare vardagsliv.

Mångfaldsperspektivet

- Möjlighet att etablera hyresrätter ger utrymme att det plats för en befolkning med olika socioekonomiska bakgrund. Det beror dock på om förutsättning ges att ha differentierade hyressättning i byggnaden. Det har dock inte diskuterats.
- Parken som platsens och dess betydelse är att den utgör mötesplats för boende i närmiljön och hela staden på grund av dess utmärkande utsiktsplatser. Vikten att träffa din ”icke-granne”, vara synlig på samma plats har visat sig ha betydelse på hur vi skapar vår upplevelse av trygghet.

Miljöperspektivet

- Bedömning av de rekreativa och ekologiska värden har gjorts i samband med checklisten för kompensationsåtgärder (Göteborg stad). Planens genomförande innebär att delar av den nuvarande parkens rekreativa och ekologiska funktioner och värden försvinner. Påverkan på de ekologiska värden är begränsad. På de rekreativa värden är det stor negativ påverkan. Ekologiska värden som påverkas negativt är blomning och grön oas. Även en parkanalys med enklare parkförslag

ligger till grund för de åtgärder som avvägts att kompensera. Framtida kompensationsåtgärder är avhängiga exploateringen. Ambitionen är att kompensera för förlorade värden och ianspråktaga friytor. Behoven är dock större än vad den aktuella exploateringen kan finansiera.

- Detaljplanen bedöms ur ett övergripande perspektiv ha positiv påverkan eftersom området utgör förtätning där infrastruktur redan är utbyggd. Planen bidrar inte till försämrad luftkvalitet. Riktvärden för buller bedöms kunna klaras. Storleksordningen på tillkommande trafik bedöms inte vara betydande för trafiken i området.
- Påverkan på vatten. Föroreningsberäkningar visar att halterna sjunker efter exploatering medräknat fördröjningsåtgärd. Med fördröjning av dagvatten i makadammagasin och regnträdgårdar uppnås kraven för alla föroreningsämnen samt Göteborgs stads krav på fördröjd volym. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Omvärldsperspektivet

- I samband med genomförd parkanalys lyftes referensprojekt fram för att visa på möjligheterna att stärka parkens ekologiska och rekreativa värden. Även en översiktlig översyn av ekosystemtjänster har diskuterats vid uppföljning av checklistan för kompensationsåtgärder.



Granskning av detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

§ 649, 0622/10

Beslut

I byggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-11-12, med bilagor.

Jäv

Ordföranden Hampus Magnusson (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets överläggning eller beslut.

Beslutsgång

Tjänstgörande ordföranden Ann Catrine Fogelgren (L) föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2019-12-10

Vid protokollet

Sekreterare

Stina Petersson Moberg



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-11-12

Byggnadsnämnden 2019-11-26

Diarienummer 622/10

Handläggare

Christer Persson

Telefon: 031-368 18 56

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Granskning av detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden.

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att ett nytt fyravånings bostadshus med cirka 30 lägenheter kan byggas vid Karlagatan, cirka 600 meter söder om Redbergsplatsen. Planen ger också möjlighet till verksamhetslokaler i gatuplanet. Det nya huset ligger högt och blir väl synligt från flera platser i staden. Förslaget tar i anspråk en mindre del av Slättens park. Som kompensationsåtgärd upprustas och förbättras kvarvarande del av parken.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att en ny byggnad med modernt uttryck volymmässigt ska kunna inordnas i omgivande bebyggelse, som i princip utgörs av landshövdingehusvarter. Planbestämmelser om höjd, bredd, takvinkel, takfot och andel takkupor är så långt möjligt samma som för befintliga kvarter.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är invändningar mot ianspråktagandet av parkmark för bebyggelse och mot den föreslagna bebyggelsens utformning. Allvarligaste invändningen är från Park- och naturnämnden, som anser att en för stor del av parken och dess värden bebyggs och därför avstyrker planförslaget.

Kontoret har bedömt att planförslaget bör ändras så att den vinkelställda byggnadsdelen utgår. Detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för bland annat kompensationsåtgärder.

Barnperspektivet

Parken och lekplatsen nordväst om planområdet upprustas som kompensationsåtgärd.

Stadsdelsförvaltningen har genomfört en enkät till de kommunala förskolor som ligger i närheten av Slätten för att undersöka hur de nyttjar de allmänna park- och lekytorna. Enkätsvaren visar att flera förskolor i närheten nyttjar ytan. Lekplatsen uppskattas men en

förskola upplevde den som ganska sliten och dåligt omhändertagen. En annan förskola lyfte vikten av att hägna in fler ytor för att platsen ska fungera bättre för förskolorna.

I arbetet med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys framkom bland annat att platsen idag erbjuder fler olika typer av lekmiljöer och friytor som inte är tillrättalagda, vilket ses som positivt ur ett barnperspektiv. Klipphöllar, gräsbevuxna slänter och buskage uppmuntrar till kreativa lekar och stimulerar barns motoriska utveckling.

Mångfaldsperspektivet

Tillskottet av nya bostäder i området kan komplettera befintligt bestånd med moderna och mer tillgängliga lägenheter. Detta är positivt för äldre och för personer med lättare fysiska funktionsnedsättningar. Dock riskerar nyproducerade hyresrätter att bli alldeles för dyra för många äldre som lever på begränsade tillgångar.

Jämställdhetsperspektivet

Kontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Detaljplanen bedöms inte innebära ökade utsläpp, bidra till försämrade luftkvalitet eller påverka grundvattennivåerna. Riktvärden för buller bedöms kunna klaras. Mängden tillkommande trafik bedöms inte ha betydelse för trafiken i området.

Slättens park är idag delvis bullerutsatt, främst på grund av trafiken på E6. Föreslagen byggnation sker i den del av parken som är minst bullerutsatt, vilket är positivt ur ett bostadsperspektiv. Dock minskar det tillgången på mindre bullerutsatta platser i parken för allmänheten.

Planområdets placering relativt nära hållplatser för kollektivtrafik och bra cykelstråk är positivt för möjligheten att resa hållbart. Fastighetens lokalisering högst upp i ett mycket kuperat område begränsar dock möjligheten för flera grupper att cykla, gå eller på annat sätt ta sig dit.

Omvärldsperspektivet

Kontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Samråd har hösten 2018 genomförts om detaljplan för bostäder vid Karlagatan. Kontoret har därefter bedömt att planförslaget bör ändras så att en vinkelställd byggnadsdel utgår. Planförslaget är nu klart för beslut om granskning. Granskningen bedöms kunna genomföras under november 2019.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Karlagatan cirka två kilometer öster om Göteborgs centrum och cirka 600 meter söder om Redbergsplatsen. Marken ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsnämnden har markanvisat till Bror Johansson Fastighets AB.

Detaljplanen innebär att ett nytt fyra vånings bostadshus med cirka 30 lägenheter kan byggas. Planen ger också möjlighet till verksamhetslokaler i gatuplanet. Parkering anordnas under gården. Det nya huset ligger högt och blir väl synligt från flera platser i staden. Förslaget tar i anspråk en mindre del av Slättens park. Som kompensationsåtgärd upprustas och förbättras kvarvarande del av parken. Kopplingen till parken från gatan är kvar genom att en ny gångväg med trappa anläggs väster om det nya huset. En ny vändplats anläggs i slutet av Karlagatan.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att en ny byggnad med modernt uttryck volymmässigt ska kunna inordnas i och anpassas till omgivande bebyggelse, som i princip utgörs av homogena landshövdingehuskvarter. Planbestämmelser om höjd, bredd, takvinkel, takfot och andel takkupor är så långt möjligt samma som för befintliga kvarter.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2009. Gällande detaljplaner akt II-3071 och II-3451, anger i huvudsak allmän park samt en mindre del som parkeringskvarter och bostadskvarter som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2018 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 12 september – 23 oktober 2018 och under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret, på Härlanda-Örgryte bibliotek och på Göteborgs Stads hemsida. Ett öppet hus och informationsmöte hölls i Lunden den 9 oktober, då ett 40-tal personer deltog.

Synpunkter från samrådet och kontorets kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2019-10-30. Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram. De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Den föreslagna allmänna passagen genom byggnaden, liksom byggnadsdelen i vinkel mot gatan, utgår.
- Den föreslagna nya tillgängliga gångvägen utgår och ersätts av en ny terränganpassad gångväg med trappa.
- Planbestämmelse införs som reglerar markens anordnande mot parken.
- Planbestämmelser införs som tillåter takkupor i viss omfattning och reglerar balkongers utformning och placering.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökad planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- 2013-12-17 att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för nybyggnad av flerbostadshus Lunden 745:60, 745:61 och 745:219, Karlagatan inom stadsdelen Lunden införs i produktionsplanen för år 2015
- 2014-12-16 att godkänna produktionsplan för år 2015 där detaljplanen ingår som Detaljplan för Lunden 745:60, 745:61 och 745:219 Karlagatan (SBK4017).
- 2018-06-21 att genomföra samråd om detaljplanen

Miljöpåverkan

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Planen bedöms generera ett behov av 10 skolplatser och 5 förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom utrymme inom befintlig skolstruktur. Vald lösning är avstämd med Lokalsekretariatet.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är invändningar mot ianspråktagandet av parkmark för bebyggelse och mot den föreslagna bebyggelsens utformning. Allvarligaste invändningen är från Park- och naturnämnden, som anser att en för stor del av parken och dess värden bebyggs och därför avstyrker planförslaget. Cirka 30 enskilda kringboende motsätter sig förslaget; framför allt med hänvisning till ianspråktagandet av parken för bebyggelse och byggnadens utformning i detalj.

Kontoret har bedömt att planförslaget bör ändras så att den vinkelställda byggnadsdelen utgår. Därmed är synpunkterna från Park- och naturnämnden och från vissa enskilda tillgodosedda.

Kontoret bedömer att detaljplanen med föreslagna ändringar kan sändas på granskning.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm
Chef Planavdelningen