Detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

Utökat förfarande

Antagandehandling
mars 2020

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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

Information

Planarbetet startade den 13 november 2015.
Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande
Datum: 2019-11-26, rev 2020-03-17
Aktbeteckning: 2-5533

Diarienummer SBK: 622/10
Handläggare SBK
Christer Persson
Tel: 031-368 18 56
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2215/11
Handläggare FK
Josefin Halldin
Tel: 031-368 11 64
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat 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)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2019-03-20
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2017-12-12
  med kompletterande PM 2019-02-18
- Parkförslag, 02landskap arkitektkontor, 2019-07-05
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2017-05-12
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2019-05-08

Innehåll

SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar 5
Planens innebörd och genomförande 6
Överväganden och konsekvenser 6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte 7
Läge, areal och markägoförhållanden 8
Planförhållanden 8
Mark, vegetation och fauna 9
Geotekniska förhållanden 9
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 10
Sociala förutsättningar 12
Trafik och parkering, tillgänglighet och service 13
Teknik 13
Störningar 14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 15
Bebyggelse 16
Planbestämmelser 18
Sol- och skuggförhållanden 20
Trafik och parkering 22
Tillgänglighet och service 23
Friytor 23
Sociala aspekter och åtgärder 24
Teknisk försörjning 25
Övriga åtgärder 26
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 29
Fastighetsrättsliga frågor 29
Avtal 30
Tidplan 31
Genomförandetid 31
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 32
Nollalternativet 32
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 33
Miljökonsekvenser 34
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan 36
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 37

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att möjliggöra cirka 30 nya bostäder i form av flerbostadshus där verksamhetslokaler får anordnas i bottenvåningen. Gällande detaljplan anger allmän plats – park. Markanvisning är genomförd och utgör grund för planarbetet. Ett av villkoren är att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Planområdets läge i stadsdelen

Flygfoto från söder. Förslaget tar i anspråk en mindre del av Slättens park

Det är god tillgång till kollektivtrafik och närservice. I närheten finns även förskolor och skolor. Socioekonomiskt är denna del av Lunden blandad; många unga vuxna och äldre personer bor i området.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ett nytt bostadshus med cirka 30 lägenheter kan byggas. Planen ger också möjlighet till verksamhetslokaler i gatuplanet. Garage med 17 bilplatser anordnas under gården. Det nya huset ligger högt och blir väl synligt från flera platser i staden. Takvinkel, takfot, balkonger och takkupor regleras med utformningsbestämmelser.

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. Ny vändplats vid Karlagatan utformas för backvändning med sopbil. De parkeringar som finns vid vändplatsen i dag tas bort.

Karlagatan mot sydväst (fotomontage White Arkitekter). Takvinkel, takfot, balkonger och takkupor regleras

Gavelmotivet blir väl synligt. Till vänster ny trappa till parken (fotomontage White arkitekter)

Överväganden och konsekvenser

Ianspråktagande av parkmark står mot att möta upp bostadsbehoven. Det medför konsekvenser att bygga tätt och grönt när en avgränsad del av parkområdet exploateras. Att avväga och kompensera för värden som försvinner på grund av exploateringen har varit centralt i detaljplanearbetet.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra cirka 30 nya bostäder i flerbostadshus. Verksamhetslokaler får anordnas i gatuplanet. Förtätningen ska stärka den finmaskiga stadsstrukturen och kvartersstaden. Ny bebyggelse föreslås inom en avgränsad del av parken. Större delen av parken bevaras och utvecklas.

Parken är en av få plana allmänna grönytor i primärområdet Lunden och den enda bostadsnära parken inom 300 meter. Att ta i anspråk avgränsad del av park förutsätter ett gott samspel mellan nybebyggelse och anspråkstagna friytor och att de rekreativa och ekologiska värden som går förlorade ska kompenseras. Det sker inom och i närliggande parkmiljö. Befintliga kvaliteter såsom utsiktsplatser och åtkomlighet från flera av områdets gator är kvar.

Planförslaget syftar även till att bidra till stadens mål om en hållbar och sammanhållen stad med identitetsskapande och stimulerande livsmiljöer. Kommunens motiv till förändringen är det stora behovet av bostäder och att förtäta inom befintlig stadsstruktur med god tillgång till kollektivtrafik. Markanvisning är genomförd och utgör grund för planarbetet. Ett av villkoren för markanvisningen är att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Flygfoto över planområdet från väster

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Karlagatan cirka två kilometer öster om Göteborgs centrum och cirka 600 meter söder om Redbergsplatsen. En mindre del av ett större parkområde, Slättens park, tas i anspråk. Området är högt beläget och det nya huset kommer att kunna ses från många platser i staden. Det är god tillgång till kollektivtrafik och närservice. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar.

Marken ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsnämnden har markanvisat till Bror Johansson Fastighets AB. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planområdets läge i stadsdelen

Planförhållanden

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, som anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För planområdet gäller detaljplanerna akt II-3071 och II-3451, som i huvudsak anger allmän park samt en mindre del som parkeringskvarter och bostadskvarter som inte får bebyggas.

Grundkarta med plangräns

Mark, vegetation och fauna

Området utgörs av en grönyta och en bergknalle och är en av stadsdelens offentliga parker. Parken är belägen på toppen av ett kuperat område och omges av branta slänter och bergskanter som varierar och är skarpast mot väster. Slänterna är tydliga avgränsningar och barriärer. Parkmiljön har en urban karaktär snarare än en ”naturlig naturmiljö”. Värdefulla element av naturkaraktär är bergknallar och branter med gräs, snår samt busk- och trädvegetation. Dessa delar ger ett bra underlag för biologisk mångfald lokalt i området. Vegetationen i parken utgörs i huvudsak av träd av olika arter och några enstaka buskage; mest syren. Trädskiktet bildar grupper och vegetationsdungar utspridda över parkområdet men även solitära träd finns.

Planområdet mot norr från Karlagatan

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde.

Geotekniska förhållanden

Området ligger inom en större bergshöjd med berg i dagen och däremellan jordfyllda svackor och försänkningar där det växer gräs, träd, sly och buskar. Marken inom den södra delen sluttar generellt från nordväst och nivåer kring +53 åt sydost och Karlagatan till nivåer kring +48. Den norra delen sluttar åt nordväst från nivåer kring +53 till nivåer kring +50 och bollplanen är försänkt med upp till cirka 2,5 meter mot omgivande mark i sydost och norr.

Det aktuella planområdet utgörs generellt av berg i dagen eller tunt jordtäcke på berg. Lösa jordlager av fyllning, sand, silt och lera förekommer sporadiskt och i begränsad omfattning och mäktighet inom tomten. Tomtmarken, inom planområdet, avsedd för bebyggelse utgörs av berg och fastmark; området är därmed stabilt för både befintliga förhållanden och efter en planerad exploatering. Blottat berg inom tomten utgörs delvis som flackare hällar och lägre branter, med däremellan jordfyllda svackor och tunt jordtäcke på berg. Bergets överyta inom

tomten sluttar i huvudsak relativt flackt från nordväst åt sydost. Kring den sydöstra och nordöstra delen av den nedsprängda boll/lekplanen finns upp till cirka 2,5 meter höga, i stort sett lodräta bergskärningar. I dagsläget finns inga övriga brantare partier där risk för blockutfall eller bergras finns inom eller i nära anslutning till det aktuella planområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga fornlämningar.

Kulturhistoria

Terrasshusområdet Pauli backe angränsar till planområdets södra del. Området ritades av White arkitekter genom Gunnar Werner och byggdes 1977-78. Anpassningen till terrängen är omsorgsfull och tar tillvara de speciella topografiska förutsättningarna. Området pekas ut som näst intill unikt, även i den branta Göteborgsterrängen. (*Bevarandeprogram Moderna Göteborg*, 2017).

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen som började byggas ut under 1930- och 40-talen består till stor del av en finmaskig tät kvartersstruktur med kringbyggda eller halvslutna bostadsgårdar. Gaturummens mått och kvarterens byggnadskala skapar en homogen stadsstruktur. Nivåskillnaden i stadsdelen tillsammans med slingrande gator ger området en tilltalande karaktär som höjer det visuella värdet. Med åren har många hus renoverats och fått nya fasader och fönster med olika karaktär, vilket ger området ett mer splittrat utseende med avseende på detaljerna. Området har senare kompletterats med bebyggelse; främst under 1960-talet och i närtid.

Hustypologin är flerbostadshus, ofta landshövdingehus, i tre våningar. Den ursprungliga bebyggelsen är snarlik i form och proportion, med bottenvåningar i sten och övriga våningar i trä. Entréer och portiker vänder sig direkt mot de allmänna gatorna. Bottenvåningarna inhyser verksamhetslokaler i några av husen. Bostadsgårdarna nås i flera fall direkt från gatan genom portikerna eller har en direkt koppling; i det här fallet till parken. Portiken har en viktig användning och positiv funktion att koppla samman gatans offentliga miljö med de kringbyggda bostadsgårdarna. Förhållande privat - offentligt blir tydligt och bidrar med god tillgänglighet och möjlighet till spontana möten i de fall portikerna är öppna.

Till vänster Karlagatan från nordost och till höger Karlagatan från sydväst

Planområdet från väster med Karlagatan i fonden

Omkringliggande områden består i huvudsak av bostadsområden med blandad bebyggelse av flerfamiljshus, villor och radhus. Från så gott som hela parkområdet är det en storslagen utsikt över centrala Göteborg. Utsikten gör att platsen upplevs som större än vad den rent fysiskt är och vyn gör att platsen blir upplevelserik. Från staden syns Lundens silhuett med de karaktäristiska landshövdingehusens gavlar.

Vy mot planområdet från sydväst. Gavelmotiven är karaktäristiska för denna del av Lunden.

I den omgivande bebyggelsen finns ett antal förskolor i fristående låga byggnader; enstaka finns i bottenvåningarna på flerbostadshusen. Två skolor finns, också på fristående tomter. Överåsvallens fotbollsplaner finns sydost om planområdet intill ett stort komplex med parkeringsgarage (däck) och livsmedelsbutik i ena änden. Byggnadstypen är karaktäristiskt för senare stadsplaneringsideal (funktionalismen) och bryter mot kvartersstrukturen.

Övriga friytor, fickparker och mindre grönområden finns öster om planområdet.

Sociala förutsättningar

Socioekonomiskt har denna del av Lunden blandad befolkning bestående av många unga vuxna och äldre. Många bostäder i området är hyresrätter och övervägande del i storleken 2-3 rum och kök. Medelstorleken på lägenheter i Lunden (58 m^2) är något mindre än för hela Göteborg (68 m^2). Majoriteten av flerbostadshusen i området saknar hiss vilket gör att tillgängligheten i befintligt bostadsbestånd är relativt låg vilket försvårar för äldre att bo kvar i området. Det finns behov av att komplettera med större och tillgänglighetsanpassade lägenheter i stadsdelen. I dagsläget finns ett stort behov av samhällsservice som skola, förskola och äldreboende. Statistiken visar på låga ohälsotal.

Inom 400 meter från platsen nås fyra hållplatser och två busslinjer vilket anses vara god tillgång till kollektivtrafik. Förbättrad kollektivtrafik såsom fler busslinjer som når viktiga knutpunkter är dock något som efterfrågats vid tidigare medborgardialog.

Planområdet ligger vid ett större offentligt parkområde med flera utsiktsplatser och parkbänkar placerade i grupper. Parken är känd för sina storslagna utsiktslägen och är en populär mötesplats under vår- och sommarsäsongen; såväl i stadsdelen som hela staden. Utöver det finns gräsytor och bergknallar som kan fungera för både naturlek, picknick och andra aktiviteter. Runt lekplatsen finns grönområden och en grusad bollplan. Lekytorna nyttjas dagtid av närliggande förskolors verksamheter och är delvis inhägnade.

Vy mot norr över delar av parken med bollplanen och lekplatsen

Sociotopkartan

Göteborgs Stads sociotopkartor visar hur människor använder och upplever offentliga platser och grönområden i staden. Kartorna bygger på brukarundersökningar, systematiska platsobservationer, enkäter samt intervjuer där människor får säga vilka platser de använder och vad som är värdefullt. Sociotopvärden, såsom vila eller mötesplats, beskriver vilken funktion platsen har.

Sociotopkartan för Lunden och Slättens lekplats från 2003 redovisar sociotopvärdena vila, utblick, picknick, mötesplats och lek. Sociotopvärdena kan vara annorlunda idag. Parken är en av få plana allmänna grönytor i primärområdet Lunden och den enda bostadsnära parken inom 300 meter.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik

Området är ett bostadsområde med återvändsgator som nås från genomfartsgatan Sankt Pauligatan. Karlagatan bedöms som en lågt trafikerad bostadsgata. Parken kan nås från Jenny Lindsgatan, Slätten och Karlagatan. Buss trafikerar Sankt Pauligatan med hög turtäthet. Vändplatsen på Karlagatan medger backvändning för sopbil.

I området är cyklister hänvisade till blandtrafik men separata gångbanor finns längs gatorna. Tillgång till det stadsövergripande cykelnätet finns inom 300 meter längs Danska vägen och nya cykelstråk västerut längs med Sant Pauligatan.

Parkering

Parkering finns längs och på båda sidor om Karlagatan. Det är både boendeparkering och avgiftsparkering. Utanför Karlagatan 25 är det parkeringsförbud. Väster om vändplatsen på Karlagatan finns 10-minutersparkering. Utanför planområdet finns längsgående parkering på de flesta gatorna och erbjuder framförallt boende parkering. Vid Slätten finns en större parkeringsyta. Parkeringsplatserna förvaltas av Göteborg Stads Parkering AB.

Tillgänglighet och service

Från söder nås området via trappor. Områdets läge innebär svårigheter med tillgängligheten på grund av stora lutningar och mycket trappor vilket är begränsande för både tillgängligheten och framkomligheten. Det ger även sämre förutsättningar för att ta sig till platsen med cykel. Karlagatan har ändå god tillgång till kollektivtrafik och närservice inom gångavstånd. Stadsdelscentrum nås vid bland annat Olskrokstorget och Redbergsplatsen. Längs Danska vägen och Sankt Pauligatan finns mataffärer, restauranger och mindre butikslokaler. Fyra hållplatser och två busslinjer med hög turtäthet finns inom 400 meter från platsen vilket anses vara god tillgång till kollektivtrafik.

Trafiksäkerhet

Inga olyckor har rapporterats i det aktuella området de senaste 10 åren. Vid vändplatsen på Karlagatan kan en konfliktpunkt identifieras när en trappa leder gångtrafikanterna mot vändplatsen till blandtrafik. En liknande situation uppstår i slutet av Slätten där parkentrén ansluter direkt till parkeringsytan.

Teknik

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Karlagatan.

Teknisk infrastruktur som transformatorstation, återvinningsstation med mera finns på Slätten, och ligger i gaturummets mitt. Befintlig transformatorstation har arrendeavtal. Området ligger inom Lundens högzon.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller främst från väg E6/E20 men även lokaltrafik på Karlagatan har påverkan på området. Planområdet består av öppen kvartersbebyggelse med lokaltrafik på gatusidan och en innergård som är fri från biltrafik.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten påverkas av omkringliggande trafikleder. Planområdet ligger cirka 250 - 300 meter öster om väg E6/E20 (Kungsbackaleden) på en högt belägen platå. Vägarna delar sig nordväst om planområdet. Den del som blir väg E20 (Alingsåsleden) ligger som närmast 650 meter norr om området. Det går cirka 106 000 fordon per dygn på Kungsbackaleden och cirka 80 000 fordon per dygn på Alingsåsleden.

Dagvatten

Dagvatten har undersökts inom ett område på cirka 2600 m^2 (Dagvattenutredning*, Kretslopp och vatten*, 2017-12-12). Området är en bergshöjd och fungerar som en vattendelare varför delar av området sluttar åt söder medan andra delar sluttar åt norr. En inventering av vattenvägar inom planområdet har gjorts på plats och via höjdkurvor. Avrinnande dagvatten från planområdet rinner bort via dagvattenledningar i antingen Karlagatan eller Lilla Karlagatan till befintlig gemensamhetsanläggning i Bergsträdgården.

Undersökningsområdet. Pilar visar flödesriktningen.

Översiktlig inventering utfördes oktober 2017 och bekräftar flödesriktningen från karta med höjdkurvor. Bollplanen (grusplan) har en försänkning på cirka 2,5 meter från omkringliggande ytor.

Planområdet avvattnas till två olika avvattningsbrunnar längs med Bergsträdgården till Lilla Karlagatan där vattnet leds i rännstensbrunn ut på dagvattennätet och i öster avvattnas till rännstensbrunn i Karlagatan. Ledningar i Karlagatan ansluter till kulvert som leder vattnet till Kodammarna och sedan ut i Säveån. Ledningar i Lilla Karlagatan ansluter till Gullbergsån, kulvert, Kodammarna och sedan Säveån. Avvattning sker också från Lilla Karlagatan till Gullbergsån innan vattendraget blir kulverterat och sedan ut i Säveån.

Avfall

Angöring för sopbil sker via Karlagatan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ett nytt bostadshus med cirka 30 lägenheter kan byggas. Planen ger också möjlighet till verksamhetslokaler i gatuplanet. Garage med 17 bilplatser byggs under gården. Förträdgård med plantering anordnas mot gatan. Ny vändplats vid Karlagatan utformas för backvändning med sopbil. De parkeringar som finns vid vändplatsen i dag tas bort.

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. Åtgärderna i parken kan göras med stöd av gällande plan.

Flygfoto från söder. Förslaget tar i anspråk en mindre del av Slättens park

Illustrationsritning. Som kompensationsåtgärd upprustas och förbättras kvarvarande del av parken

Bebyggelse

Det nya huset ligger högt och blir väl synligt från flera platser i staden. Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk nivå vad gäller gestaltning och anpassas i skala och material till Lundens befintliga byggnader.

Gavelmotivet. Till vänster ny trappa till parken (fotomontage White arkitekter)

White arkitekter beskriver sitt förslag

Huset blir en naturlig förlängning av gatan och ansluter mot brandgaveln på Karlagatan 27. Vid sidan av husets gavel skapas en inbjudande, trygg och ljus entré till parken.

Fasad mot Karlagatan med Bergsträdgården (Pauli backe) till vänster (White arkitekter).
Andelen takkupor är cirka 42%.

Fasaderna föreslås kläs med tegel/ tegelelement, i olika gula och gulgråa nyanser för att anpassas till de varierande färgställningar som i dag finns i Lunden. I sockelvåningen mot gatan kan teglet få en avvikande färgton för att markera sockeln och skapa en större variation i fasaden. Fönster, entrépartier och diverse fyllningar i fasaderna kan vara i en mörkgrå nyans som kontrast till de relativt ljusa tegelfasaderna. Fasaden mot Karlagatan avslutas uppåt med en markerad obruten takfot. Ovanför placeras ett antal takkupor. Mot gårdssidan är takfoten bruten av balkonger och frontespiser/takkupor. Taket är tänkt att kläs med plåt eller takpannor av tegel. I övrigt förekommer infällda takfönster i takets lutning.

Alla lägenheter har minst en balkong/ uteplats. Genomgående lägenheter på plan 3–4 har två balkonger. I gavelns bottenvåningen föreslås en lokal med entré och större fönster mot den lilla platsen vid den nya trappan. Många av lägenheterna får en fantastisk utsikt över staden i väster och söder. Lägenheterna planeras mestadels som tvåor och treor med inslag av ettor och fyror.

Gestaltningen av byggnaden med dess tydliga gavelmotiv ska upplevas tidsenlig, ha låg energianvändning samt sunda och väl beprövade material.

Husets gård vetter mot parken och ligger till största delen över källargaraget. Marken innehåller grön- och trivselytor för husets boende. Marknivån planeras så att den ansluter väl till parken och grannfastigheterna. Gångväg leder från de två trapphusen till parkens gångväg. På gården byggs ett gårdshus för cyklar med mera.

Vy från parken. Föreslagna kompensationsåtgärder i parken redovisas inte i bilden. Andelen takkupor är cirka 47%. (fotomontage White arkitekter)

Planbestämmelser

Planens reglerar byggnadens nockhöjd så att huset kan uppföras med fyra våningar samt inredd vind. Nockhöjden blir cirka 1,5 meter högre än intilliggande byggnad. Takfoten blir dock endast obetydligt högre än grannhuset. Husets bredd vid gaveln är samma som anslutande byggnad. Mot gården möjliggörs en lite bredare byggnad. Takvinkeln regleras för att få en lutning som anpassas till omgivande bebyggelse. Även utformning och placering av balkonger och takkupor regleras.

En två meter bred förgård mot Karlagatan ska i huvudsak vara planterad. Vid lokaler eller lägenheter i gatuplanet får uteplatser anläggas. Cykelparkering får anordnas vid trapphusentréer.

Bostadsgården, där en komplementbyggnad får uppföras, ansluter naturligt till parken och granntomterna i öster och norr. Garage med planteringsbart tak får byggas under gården. Gränsen mot parken ska markeras med häck, stängsel eller en låg mur.

Vy från Karlagatan mot sydväst (fotomontage White Arkitekter).
Takvinkel, takfot, balkonger och takkupor regleras med utformningsbestämmelser

Balkonger

På senare tid har bygglov beviljats i området för tillbyggnad av väl utformade balkonger som bidrar till en god färg, form och materialverkan. Dessa har en måttlig storlek och är utförda med smidesräcke.

Planen tillåter motsvarande balkonger. De ska placeras minst 1,0 meter från hushörn, utformas med smidesräcke och får inte glasas in. Mot gatan och på gaveln får balkongerna kraga ut högst 1,4 meter.

Nya balkonger på Lundgatan 1 har smidesräcke och kragar ut 1,4 meter (foto Bror Johansson AB)

Takkupor

Ett tillägg till detaljplanerna för stora delar av stadsdelen antogs hösten 2018. Tillägget möjliggör vindsinredning och reglerar utformning och placering av takkupor, som får vara 40% av fasadens längd mot gata och 50% mot gård.

Denna detaljplan har i princip samma reglering av takkupor, men tillåter en större andel takkupor mot gata samt att takfoten mot gata bryts för trapphus och hiss. En större andel takkupor möjliggör bättre vindslägenheter med god tillgänglighet.

Takkupor får uppta högst 50 % av fasadens längd. Takkupor ska placeras minst 1,0 meter från takkant eller gavel. Största bredd för takkupa mot gata är 4,5 meter. Fasad som bryter takfoten (frontespis), liksom uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss, ska betraktas som takkupa.

Beviljat bygglov 2019 för vindsinredning och takkupor inom grannfastigheten vid Karlagatan 36 (Asken Arkitektkontor). Andelen takkupor är cirka 33%.

Sol- och skuggförhållanden

En studie har tagits fram som visar hur slagskuggan från den planerade bebyggelsen påverkar omgivningen. Framtagna bilder visar solförhållandena vid vårdagjämning respektive sommarsolstånd klockan 9, 12, 15 och 18.

Modellbilderna visar att lekplatsen i Slättens park inte skuggas av det nya huset.

Kvällssolen sommartid skyms för några bostäder på södra sidan om Karlagatan. Under vintern påverkas inte sol- och skuggförhållandena. Det nya huset skuggar från februari till oktober tidvis gatusidan av Karlagatan 32-34. Soltiden minskar vid vårdagjämningen med cirka en timme under kvällstid och från slutet av april till slutet av augusti minskar soltiden med cirka två timmar.

Skuggpåverkan kl 9 vid vårdagjämning respektive sommarsolstånd (White arkitekter)

Skuggpåverkan kl 12 vid vårdagjämning respektive sommarsolstånd (White arkitekter)

Skuggpåverkan kl 15 vid vårdagjämning respektive sommarsolstånd (White arkitekter)

Skuggpåverkan kl 18 vid vårdagjämning respektive sommarsolstånd (White arkitekter)

Trafik och parkering

Den planerade bebyggelsen nås från Karlagatans sydvästra ände och anläggs delvis på befintlig vändplats. Trafikförslaget innebär att ett mindre antal parkeringsplatser tas i anspråk. Trafikförslaget i sig väntas inte medföra några förändrade trafikflöden. I och med detaljplanens genomförande med garage i källarplan kommer dock en mycket marginell ökning av biltrafik på gatorna. Enligt Trafikkontorets webbaserade resealstringskalkyl alstras 56 delresor med bil, exklusive nyttotrafik såsom godstransporter, enligt 2019 år siffror. Om trafikstrategins mål kan uppnås så ska de tillkommande 30 bostäderna alstra 29 delresor med bil år 2035. Storleken på tillkommande trafik bedöms inte vara betydande för trafiken i området. Förutsättningarna baseras på det centrala läget i staden och ett antagande om ett tillskott av 30 nya bostäder.

Gator, GC-vägar

Trafikförslaget innebär att trafikytorna anpassas till den nya bebyggelsen för att upprätthålla god tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. I trafikförslaget ingår en ny vändplats på Karlagatan.

Trafikförslaget väntas inte förändra trafiksäkerheten i området. Gångbanan runt vändplatsen separerar fotgängare från motortrafik vilket är positivt och en förbättring i jämförelse med dagsläget. Inga utredningar gällande trygghet har gjorts i samband med trafikförslaget.

Ny vändplats utformas för backvändning med sopbil, något väster om befintlig vändplats. De parkeringar som finns vid vändplatsen i dag tas bort. Vändplatsen placeras så långt åt nordost som möjligt för att minimera intrång på samfälligheten i väster. En vändplats där lastbilar inte behöver backa skulle ge större säkerhet men är inte möjlig på grund av utrymmesskäl.

Befintlig gångväg mellan Karlagatan och parken blockeras av den nya bebyggelsen. Denna gångväg ersätts med en ny söder och väster om det nya huset. Se vidare nedan under rubriken *Friytor*. I likhet med befintlig gångväg blir den nya inte tillgänglighetsanpassad utan utförs med trappa. Längs gångvägen bör en vilplats med soffa placeras. Tillgänglig entré till parken finns från Slätten.

Parkering och cykelparkering

Befintlig gatuparkering längst söderut på Karlagatan tas bort när vändplatsen byggs om. Parkeringsplatserna kommer inte att ersättas.

Planområdet har ett centralt läge med närhet till busshållplatser och närservice. Dock är barriäreffekterna stora då området har branta lutningarna på omgivande gator.

Mobilitetsutredning för detaljplanen (*Stadsbyggnadskontoret*, 2019-05-08) visar att lämpligt parkeringstal är 0,5 bilplatser per lägenhet och minst 2,0-2,5 cykelplatser per lägenhet. Detta innebär ett parkeringsbehov beräknat till cirka 15 bilplatser och 60-85 cykelplatser.

Parkeringsbehovet för bil och cykel tillgodoses i parkeringsgarage under gården, där det finns plats för 17 bilar, cyklar och andra bostadskomplement. Infart är via en port närmast befintligt hus på Karlagatan 25. Tre av bilplatserna är anpassade för handikappfordon. Garaget kan nås invändigt från båda trapphusen.

All parkering ska ordnas inom fastigheten. Nya boende kommer inte få möjlighet till boendeparkering på gatumark.

Tillgänglighet och service

Tillkommande bebyggelse kompletterar bostadsbeståndet i stadsdelen med tillgänglighetsanpassade bostäder. Verksamhetslokaler i entrévåningen möjliggörs. Tillgängligheten till kollektivtrafik och service anses vara god och förändras inte vid ett genomförande av planförslaget.

Vändplatsen säkerställer fortsatt framkomlighet för sopfordon när en byggnad anläggs på befintlig vändplats.

Friytor

Ett parkförslag har tagits fram (*02landskap arkitektkontor*, 2019-07-05). Här redovisas en ny trappa med två vilplan från Karlagatan upp till en ny gångväg, som slingrar sig mellan eller i kanten av berg i dagen. Gränsen mot den nya bostadsfastigheten föreslås att markeras med häck. Läs mer om parkförslaget nedan under rubriken *Parkförslag*.

Ny trappa och gångväg är en del av projektet och kan genomföras utanför planområdet med stöd av gällande detaljplan. Planen föreskriver att den nya bostadsfastighetens gräns mot parken ska markeras med häck, stängsel eller en låg mur.

Ny trappa och gångväg (02landskap arkitektkontor och White arkitekter)

Sociala aspekter och åtgärder

Sammanhållen stad

Det är centralt att stärka stråken genom och till parken för att skapa tydliga samband med parken och den omgivande staden och därigenom tillgängliggöra parken. Entréer till parkområdet är i dag otydliga och otillgängliga.

Lekplatsen, parkområdet, bollplanen och utsiktsplatsen är målpunkter i och i anslutning till planområdet. I planområdets och dess närhet finns också platser som i dag upplevs som otrygga under delar av dygnet.

Staden gör anspråk i en bostadsnära park som är tillgänglig för boende inom 300 meter.

Samspel

Parkens naturkaraktär är betydelsefull för olika sorters lek och parallella aktiviteter. I planområdets närhet finns ”ej tillrättalagda” ytor med naturkaraktär. Tydlighet kring vad som är privat och vad som är offentligt är viktigt för att tillgängliggöra det offentliga rummet men också för att skapa trygga och kvalitativa boendemiljöer. Det är många som i dagsläget rör sig genom och förbi området då korsande stråk kopplar samman närliggande bostadsområden med kollektivtrafikhållplats och mataffär.

Vardagsliv

I planområdets närhet finns god tillgång till service, kollektivtrafik med hög turtäthet samt park- och naturområden. Parkområdet är inte enbart är en plats för lek och vistelse utan är också en plats för möten mellan boende och besökare. Fler boende på platsen kan bidra till en positiv social kontroll och därigenom en ökad upplevd trygghet i området.

Identitet

Utsiktsplatsen är en identitetsskapare som är välbesökt av närboende och människor från andra delar av Göteborg, främst under sommartid. Naturmarkskaraktären är en viktig egenskap för parkens identitet och möjligheter till fri lek. Utformningen av den nya bebyggelsen blir viktig då den ligger på en höjd och kommer att vara synlig från flera platser i stadsdelen.

Hälsa och säkerhet

Då området ligger på en höjd i närheten av väg E6 Kungsbackaleden är trafikbuller en påtaglig upplevelse i parken.

Delar av området har i dag få ögon på sig och upplevs som otryggt delar av dygnet. Utkanten av parken kring Jenny Lindsgatan, och trappstråket som kopplar till radhusen i söder, pekas ut som otrygga och behov finns för att förbättra den upplevda tryggheten i området.

Åtgärder

Påverkan på natur- och rekreationsvärden har utretts i planarbetet genom parkanalys, stadens checklista för kompensationsåtgärder samt social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Ambitionen är att kompensera för förlorade värden och ianspråktagna friytor och bibehålla samt stärka allmänhetens möjlighet att röra sig i och genom området. Efter bebyggelsens färdigställande ska allmänheten ha säkerställd tillgång till parkområdet och den allmänna platsen ska fortfarande upplevas som allmänt tillgänglig. Detta ska uppnås genom att den allmänna platsens öppenhet bevaras genom en ny tydlig entré och stärkta stråk samt att nya sittmöbler placeras ut i omsorgsfullt valda lägen.

Ljussättningen genom förbättrad belysning bör ses över generellt i stråk och trappor. I samband med den nya bebyggelsen kommer ljussättningen av området att förbättras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning med en kompletterande PM har tagits fram (*Kretslopp och vatten*, 2017-12-12 och 2019-02-18). För att uppnå stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås regnträdgård/odlingslådor samt makadamdike längs med Karlagatan mellan gata och planerad byggnad samt på gårdsplanen.

Exploatören får dock genomföra dagvattenhanteringen på valfritt sätt inom kvartersmark så länge stadens krav uppfylls. Exploatören kan alltså redovisa en annan placering av dagvattenanläggningen så länge fördröjningskravet uppnås. Allt dagvatten från kvartersmarken ska kunna ledas till anläggningen och dagvattnet måste kunna ledas från anläggningen till anslutningspunkten i gatan. Ett gårdsbjälklag måste, om det ska användas för dagvattenhanteringen, dimensioneras för att klara tyngden av anläggningen.

Föroreningsberäkningar visar att halter 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 miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattenflödet från området är idag 25 l/s vid ett regn med 20 års statistisk återkomsttid. Om planen genomförs skulle flödet öka till 50 l/s vid samma regn, medräknat klimatfaktorn. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet bedöms som tillräcklig.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall ska tillåtas ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Detta med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Inga kapacitetsproblem bedöms föreligga.

El och tele

Den nya bebyggelsen kan elförsörjas via befintlig transformator vid Slätten.

Avfall

Angöring för sopbil sker via Karlagatan. Ny vändplats vid Karlagatan säkerställer fortsatt framkomlighet för sopfordon när byggnad anläggs på befintlig vändplats.

Miljörum för avfallssortering ska placeras i byggnadens bottenvåning där sopbil kan angöra intill. Dragvägen av kärl ska vara så kort som möjligt och får inte vara längre än 25 meter från mitten av avfallsutrymmet till bakre delen av sopbilen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Det föreligger ej stabilitetsproblem eller erosionsproblematik för marken inom tomten idag eller efter planerad byggnation.

Det kommer att krävas omfattande sprängningsarbeten i samband med exploatering. Fortlöpande bergbesiktningar rekommenderas för att bedöma risk för bergras och blocknedfall samt behov av bergförstärkningar i detta skede. Kvarvarande bergsslänter och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet bör kontrolleras efter att samtliga sprängnings- och fyllningsarbeten är avslutade. Kontrollen görs för att klarlägga förekomsten av eventuella instabila delar i bergmassan där permanenta förstärkningsåtgärder krävs. (Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, *Fastighetskontoret*, 2017-05-12).

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde. Inom normalriskområden rekommenderas att nya byggnader uppförs radonskyddande. Vid sprängningsarbeten inför byggnation måste radonrisken utredas både på berget och sprängstenen om den planeras att användas för blivande byggnation.

Buller

För att undersöka om trafiken på omgivande vägar och järnväg alstrar störande bullernivåer vid de planerade bostäderna har en bullerutredning genomförts (Trafikbullerutredning, *Norconsult*, 2019-03-20). Beräkningar har utförts i Soundplan 7.4 med trafikmängder prognosticerade för år 2040.

Beräknade ljudnivåer från väg- och tågtrafik vid planerade husfasader ligger på högst 59 dBA och inga åtgärder krävs för att uppfylla kraven i förordningen (SFS 2015:216). Det bedöms finnas goda möjligheter att skapa en eller flera gemensamma/privata uteplatser som klarar kraven i förordningen i bostädernas direkta närhet utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Enligt Förordning (2015:216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad 60 dBA. Beräknade ljudnivåer från väg- och tågtrafik vid planerade husfasader ligger på högst 59 dBA och inga åtgärder krävs för att uppfylla kraven i förordningen.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö accepteras. Beräknade ljudnivåer i markplanet nordväst om den nya byggnaden ligger under ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Luft

Kommunen bedömer att det inte föreligger risk för att överskrida miljökvalitetsnormen för luftkvalitet i planområdet med hänvisning till bedömningar gjorda i *Detaljplan för ändring av detaljplaner för inredning av vindar Lunden 2:11 m.fl.* som ligger i direkt anslutning till planområdet. Denna plan hänvisar till två nyligen gjorda undersökningar i närområdet; ”Spridningsberäkningar, detaljplan för Venusgatan-luftutredning, 2015-06-06, SWEC” och ”Luftkvalitetsutredning vid Prospect Hillgatan, Göteborgs stad - Miljö R 2015:01”.

Spridningsberäkningar, detaljplan för Venusgatan redovisar att halterna av kvävedioxid beräknas minska till både 2020 och 2030 i jämförelse med nuvarande situation. Förklaringen till de kraftigt reducerade kvävedioxidhalterna för scenariot 2030 är en kombination av att bakgrundshalterna, enligt SMHI:s beräkningar, förväntas minska med cirka 40 % och att teknikutvecklingen kommer ge minskade direktemissioner. Detta antagande görs även med de framtida trafikökningarna medräknade. Angående PM10-halterna så anges att partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde inte förändras nämnvärt mellan de olika scenariona. Miljökvalitetsnormerna klaras dock för samtliga scenarion och antas inte vara begränsande i framtiden.

Luftkvalitetsutredning vid Prospect Hillgatan visar på topografins betydelse vid mätningar av NO_2. Översiktliga beräkningar utförda 2013 av miljöförvaltningen Göteborg visar att området som berörs av planändringen ligger under miljökvalitetsnormen för NO_2 för både medelvärde/kalenderår, 98% procentil per timme och 98% procentil per dygn. Beräkningarna visar också att de lokala miljömålen beräknas understigas med ett undantag; årsmedelvärdet ligger i beräkningskartan på mellan 10 - 24 mikrogram/m^3. Det lokala miljömålet är 20 mikrogram/m3. De översiktliga beräkningarna är dock gjorda utan att hänsyn tagits till topografin vilket Miljöförvaltningens rapport gällande Prospect Hillgatan visar.

Rapporterna visar sammanlagt att det inte bör föreligga någon risk att miljökvalitetsnormen för luftkvalité överskrids inom berörda planer.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Utvärderingen visar på behov av kompensation för förlorade rekreativa värden.

Utvärderingen visade att planområdet idag består av asfalterade ytor i form av parkeringsplatser, en trappa in i parken samt vegetation i form av berghällar, gräsytor, lindar och häckar av syren. Det är nivåskillnad mellan planområdet och Karlagatan idag. För att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget krävs sprängning av berget.

Till följd av planförslaget kommer vegetation att försvinna. Vegetationen består av tre lindar och häckar av syren och mindre gräsytor. Borttagandet av vegetation för med sig att funktioner som blomning, pollinering och födosöksområde försvinner. Vegetationen förlorar även funktioner såsom naturlek, luftrening från träd och buskar, mindre bullerreducering och ett visst lokalklimat. Vegetationen bedöms komma att behöva kompenseras för att behålla den karaktär och de funktioner som idag finns i området.

I anslutning till planområdet används platser för utblick över Göteborg, det är enligt en bedömning en värdefull mötesplats för områdets boende och platsen är av ett allmänt intresse för stadens invånare. Planförslaget försämrar inte utsikten från parken. Den sammantagna bedömningen är att kompensation bör ske av utsikt samt för mötesplats i södra delen av parken som kommer att påverkas negativt av den närhet som blir av den tillkommande byggnationen.

Parkförslag

Ett parkförslag (*02landskap arkitektkontor,* 2019-07-05) har tagits fram som stöd i arbetet med att utreda och avväga möjligheterna för ett genomförande samt kostnader av samtliga kompensationsåtgärder som ska säkerställs. Utvärdering av kompensationsåtgärder inom planen har gjorts och följande förbättringar inom parken föreslås utföras:

- En gradäng/trappa av trä byggs mellan lekplatsen och den nedsänkta bollplanen. Detta för att kompensera för förlust av lekmöjligheterna i området med stenhällar som försvinner.
- Gångvägarna i parken är bredare än nödvändigt. De görs smalare för att skapa större och mer användbara gräsytor som kompensation för förlust av gräsytor vid byggnationen.
- Vegetation i form av större träd och blommande buskar försvinner längs Karlagatan. Dessa föreslås att ersättas med nya träd samt blommande buskar i övriga parken.
- Vistelseytor med utsiktsvyer försvinner när stenhällarna i sydöstra delen av parken ersätts med en ny gångväg. Parken föreslås därför kompletteras med nya sittplatser på flera platser med utsikt över staden.

I parkförslaget kopplas kompensationsåtgärder till förlorade värden (02 landskap arkitektkontor)

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Ny vändplats vid Karlagatan utformas för backvändning med sopbil. Ny gångbana runt vändplatsen byggs också ut för att separera fotgängare från motortrafik.

Trafiknämnden ansvarar för dessa ombyggnationer.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Med stöd av gällande detaljplan akt II-3071, inom *allmän plats: park, plantering, lekplats o dyl*, anläggs ny trappa samt gångväg väster om den nya kvartersmarken. Kopplingen från Karlagatan vidare in i parken är därmed kvar.

Park och naturnämnden ansvarar för ombyggnationen.

Ytterligare åtgärder i parken beskrivs under rubrikerna *Kompensationsåtgärder* och *Parkförslag*.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA.

I anslutning till planområde finns allmän plats PARK som förvaltas av Park- och naturnämnden.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av all kvartersmark för BOSTÄDER och CENTRUM inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har skett med lantmäteriet.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats GATA.

Del av fastigheten Lunden 9:54 tas i anspråk för allmän plats GATA och ska regleras till kommunens fastighet Lunden 745:219.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. All kvartersmark för BOSTÄDER och CENTRUM är tänkt att utgöra en egen fastighet.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggning

För den del av Lunden 9:54 som löses in för ändamålet allmän plats GATA krävs en omprövning av Lunden ga:2.

I övrigt bedöms det inte finnas något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

I planområdets sydvästra del kan kommunen behöva trygga en rättighet på exploatörens fastighet för att kunna göra underhåll av intilliggande allmän plats PARK.

I övrigt bedöms det inte finnas något behov av bildande av servitut.

Ledningsrätt

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av ledningsrätt till följd av ny detaljplan.

Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om erforderlig fastighetsbildning enligt ovan.

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

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lunden 9:54		17 m^2	Allmän plats - GATA
Lunden 745:60		370 m^2	Kvartersmark - BOSTÄDER, CENTRUM
Lunden 745:61		736 m^2	Kvartersmark - BOSTÄDER, CENTRUM
Lunden 745:219		111 m^2	Kvartersmark - BOSTÄDER, CENTRUM
Lunden 745:219	17 m^2		Allmän plats - GATA

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal för parkering mellan kommunen och Göteborgs Stads Parkering AB behöver sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandeavtal, köpekontrakt, överenskommelse om fastighetsbildning med mera samt eventuellt servitutsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd:	12 september – 23 oktober 2018
Granskning:	11 december 2019 – 14 januari 2020
Antagande:	2 kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart:	4 kvartalet 2020
Färdigställande:	4 kvartalet 2022

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjort mellan olika intressen:

Kritiska aspekter och målkonflikter

Ianspråktagande av parkmark står mot att möta upp bostadsbehoven. Det medför konsekvenser att bygga tätt och grönt när en avgränsad del av parkområdet exploateras. Att avväga och kompensera för värden som försvinner på grund av exploateringen har varit centralt i detaljplanearbetet.

Detaljplanen kan inte aktualisera mer omfattande åtgärder i parken på grund av eventuell kommande exploatering väster om planområdet. Däremot ska åtgärderna i parken inte omöjliggöra vidare åtgärder som kan bli aktuella till följd av framtida tillskott av bostäder.

Bebyggelsens utbredning

Påverkan på parkupplevelsen och gröna värden ska minimeras samtidigt som höga bostadskvaliteter skapas. Befintliga kvaliteter, tillgänglighet och funktioner ska tas tillvara. Det ska klargöras genom kvalitativ gestaltning i mötet mellan tillkommande bebyggelse och den allmänna parken.

Terränganpassning mot parkmark och angränsande bebyggelse

Med förslaget bedöms att det finns goda förutsättningar att skapa och gestalta en god terrängutformning.

Kommunal service - förskola

Lokalsekretariatet konstaterar att planen i sig inte tillför tillräckligt mycket bostäder för att motivera en ny förskola. Behovet av förskola i området bedöms inte är särskilt akut. Däremot så finns det omfattande planer på bostäder i Lunden under den kommande 15-årsperioden. Utifrån de bostäder som redan befinner sig i ett planarbete så har Lokalsekretariatet planerat för nya förskolor som motsvarar det förväntade behovet. Det finns ett visst behov av förskola men det är sannolikt mer lämpligt att tillgodose i andra detaljplaner.

Trafik

En vändplats där lastbilar inte behöver backvända ger större trafiksäkerhet men är inte möjlig av utrymmesskäl. Trafikförslaget väntas inte förändra trafiksäkerheten i området. Läget möjliggör för ett boende utan beroende av egen bil.

Säkerställa hyresrätter

Kvartersmarken är markanvisad till Bror Johansson & Co AB av Fastighetsnämnden. Ett villkor är att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att stadsdelen inte förtätas med cirka 30 lägenheter vid Karlagatan och därmed inte bidrar till avsikten i utbyggnadsplaneringen. Gångvägar och entréer till parkområdet skulle inte stärkas eller förtydligas. Däremot skulle parkmark och rekreativa värden såsom naturlek, picknick, utblick och vila bevaras i nuvarande skick.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En workshop för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har genomförts. Synpunkter från deltagarna bekräftar att flera av de berörda nyckelfrågorna har identifierats såsom att ta mindre del av parkmark i anspråk samt målkonflikten om att bygga tätt och grönt.

Sammanhållen stad

- Förslaget verkar för att gående möter en mänsklig skala i ögonhöjd längs alla stråk.

Samspel

- Planens genomförande medför en befolkningsökning i området. Detta ger förutsättningar för till ett rikare stadsliv och ett tryggare område, men ställer också ökade krav och behov av attraktiva platser att mötas och vistas på. Stråk och platser som är befolkade är också faktorer som har en positiv påverkan på den upplevda tryggheten.
- Områdets attraktivitet ökas genom att stråken stärks av tillkommande bebyggelse. Entréer kan i viss mån betraktas som platser för möten likväl som de representerar platser för rörelse mellan inne och ute.

Vardagsliv

- Genom stärkta stråk förbättras tillgängligheten till service, kollektivtrafik och park- och naturmark. Förbättringen sker genom stärkta och tillgänglighetsanpassade stråk, tydliggörande av entréer och möjligheten att tillföra verksamheter inom planområdet.
- Planen medger ytor för centrumändamål vilket gör att såväl befintliga som nya verksamheter kan utvecklas, vilket är positivt ur ett allmänt service- och trygghetsperspektiv och upplevelsen av området i stort.
- Förslaget innebär en förtätning i området samt en möjlig ökad blandning av funktioner, vilket bidrar till att öka befolkningen på platsen.
- Bostadsbeståndet i området kompletteras med tillgänglighetsanpassade bostäder vilket underlättar för äldre att bo kvar i området.

Identitet

- Den planerade bebyggelsen anpassas i stor grad till områdets befintliga karaktär och identitet. Tillkommande byggnader tillåts bli något högre än intilliggande befintlig byggnad, som utgörs av landshövdingehus om tre våningar.
- Byggnaden längs Karlagatan avslutas med gavelmotiv som harmonierar med omkringliggande kvarters gavelmotiv mot staden.
- Utblickarna från planområdet förändras, men en stor del av naturområdet och utsiktsplatser finns kvar i närområdet.
- Delar av parken som bjuder in till fri lek, då den inte är tillrättalagd, tas i anspråk av bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

- Bebyggelsen ökar den upplevda tryggheten i befintliga och tillkommande stråk genom att ”fler ögon” adderas till platsen.

Barnperspektivet - förskolan och Slättens park

Stadsdelsförvaltningen genomförde en enkät. Omkringliggande förskolor ombads svara på hur de tar sig till och använder Slättens lekplats och park samt beskriva aspekter av trafiksäkerhet när man tog sig till parken. Vad är positivt med de grönområden och lekytor som man besöker tillsammans med barnen? Behov och brister och hur man upplever att tillgången på grönområden och lekytor i närheten av aktuell förskola är. Endast två förskolor svarade.

Förskolan på Karlagatan angav att man tar sig alltid till fots över gården Karlagatan-Lundgatan-Slätten. Rent generellt visar medtrafikanterna mycket stor hänsyn till förskola på vägen. Trevlig lekplats och rolig rutschkana. Fler staket behövs för avgränsning. Det är många förskolor som trängs på få ytor.

Svensksundsgatans förskola, går också till fots till parken via Pauligatan-Lundgatan-Slätten. Promenadvägar och trottoarer till och från anses vara bra men mycket trafik. Positivt att lämna förskolegården och komma till lekplatsen. Det är dock få saker att leka på och man anser att det är dålig skötsel av platsen. Tillgången på grön- och lekytor i närområdet ansågs bristfällig och många förskolor använder de relativt få grön- och lekytor som finns.

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. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Detaljplanen bedöms ur ett övergripande perspektiv ha positiv miljöpåverkan eftersom området utgör förtätning där infrastruktur redan är utbyggt och kan därmed nyttjas mer effektivt. Genomförande av planen bedöms ej leda till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 30 bostäder med möjlighet till verksamheter i entrévåningen. Tillkommande bebyggelsen är anpassad till sin omgivning i höjd och utbredning. Läget vid Karlagatan i Lunden möjliggör för ett boende utan beroende av egen bil. Parkeringsbehovet tillgodoses i garage inom fastigheten.

Planens genomförande innebär att delar av den nuvarande parkens rekreativa och ekologiska funktioner och värden försvinner. Förlorade värden kompenseras genom att kvarvarande park och lekplats utvecklas med kvalitativ utformning och förnyade samt utvecklade funktioner.

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

Planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun. Planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2017-11-17. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

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

Detaljplanen bedöms ur ett övergripande perspektiv ha positiv påverkan eftersom området utgör förtätning där infrastruktur redan är utbyggt och kan nyttjas mer effektivt. Genomförande av planen bedöms ej leda till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

Miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv* påverkas genom att tre stora uppväxta lindar tas bort. Även om nya träd/buskar planteras tar det lång tid för motsvarande värden att uppstå.

Naturmiljö

Planens genomförande innebär att delar av den nuvarande parkens rekreativa och ekologiska funktioner och värden försvinner.

Ambitionen är att kompensera för förlorade värden och ianspråktagna friytor och bibehålla samt stärka allmänhetens möjlighet att röra sig i och genom området. Efter bebyggelsens färdigställande ska allmänheten ha säkerställd tillgång till parkområdet och den allmänna platsen ska upplevas som allmänt tillgänglig.

Kulturmiljö

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande påverkan på kulturmiljön.

Påverkan på luft

Detaljplanen bedöms inte innebära ökade utsläpp eller bidra till försämrad luftkvalitet. Luftsituationen bedöms förbättras (prognoser NO_2).

Påverkan på vatten

Föroreningsberäkningar visar att halter 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 miljökvalitetsnormerna för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark.

Fastighetsnämnden får vidare utgifter för förrättningskostnader, inlösen av allmän plats, kompensationsåtgärder samt flytt av trappa och gångväg i parken.

Park och naturnämnden får utgifter för delar av de nya anläggningarna inom allmän plats PARK.

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad av ny vändplats samt ny gångväg inom allmän plats GATA.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för drift och underhåll samt kostnader i form av ränta och avskrivningar för nya anläggningar inom allmän plats GATA; dessa kostnader skiljer sig inte nämnvärt från idag.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av nya anläggningar inom befintlig allmän plats PARK; dessa kostnader skiljer sig inte nämnvärt från idag.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avloppsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för förvärv av mark, utbyggnad inom kvartersmark, bygglovsavgift, anslutningskostnader m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Pauli Backe Samfällighetsförening får en inkomst för avstående av mark för allmän plats.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg 2009 som anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Området ligger inom det som beskrivs som den utvidgade innerstaden i *Strategier för Göteborg 2035 – Utbyggnadsplanering*, 2014.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Christer Persson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Josefin Halldin
Exploateringsingenjör