

Detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

Utökat förfarande



Samrådshandling
september 2018

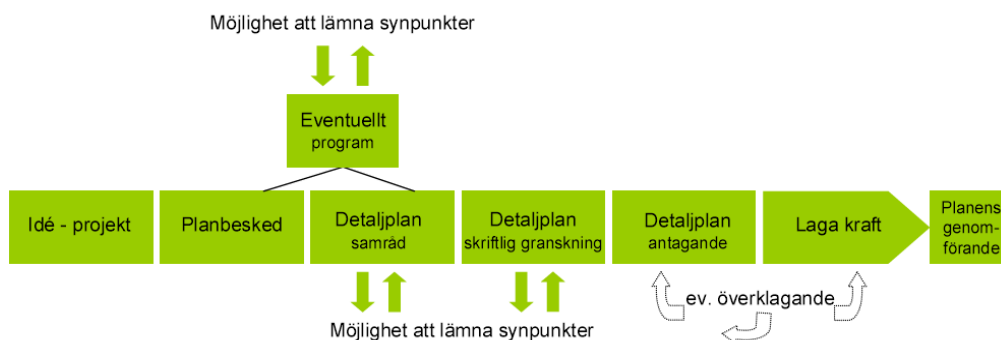


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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.

Information om planförslaget lämnas av:

Silvia Orrego Briceño, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 16

Josefin Halldin, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 64

Karl Fyhr, Trafikkontoret, tfn 031 368 23 52

Samrådstitid: 12 september 2018 – 23 oktober 2018



Planhandling

Samråd

Datum: 2018-09-12

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0343/12

Handläggare SBK

Silvia Orrego Briceño

Tel: 031-368 15 16

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
- Plankarta med fastighetsindelning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- PM Bullerutredning Karlagatan, Stadsbyggnadskontoret, 2017-11-30
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2017-12-12
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2017-05-12
- Parkanalys Lunden, ÅF Infrastruktura AB, 2017-04-11
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Stadsbyggnadskontoret, 2017-10-10
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret, 2018-04-18

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Omgivande planförhållanden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Radon</i>	11
<i>Geotekniska förhållanden</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	16
<i>Störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	19
<i>Bebyggelse</i>	19
<i>Trafik och parkering</i>	23
<i>Gator, GC-vägar</i>	23
<i>Tillgänglighet och service</i>	25
<i>Friytor</i>	25
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	28
<i>Övriga åtgärder</i>	29
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	33
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	33
<i>Avtal</i>	35
<i>Tidplan</i>	35
<i>Genomförandetid</i>	35
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	36
<i>Nollalternativet</i>	37
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	37
<i>Miljökonsekvenser</i>	40
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	42
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	43

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga cirka 45 nya bostäder i form av flerbostadshus inom en avgränsad del av allmän platspark. Större delen av befintlig park ska bevaras och allmänhetens tillgänglighet stärkas. Verksamhetslokaler, cirka 300 kvm, får anordnas i bottenvåningen på förhöjda bjällklag och med entréer mot allmän plats. Kommunens motiv till förändringen är det stora behovet av bostäder och förtäta inom befintlig stadsstruktur med god tillgång till kollektivtrafik.

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg 2009 som medger 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.

Två detaljplaner berörs av planförslaget, för båda har genomförandetiden gått ut.



Planområdets läge i stadsdelen (rödmarkerat område, heldragen linje) vid Karlavagnen. Allmäns plats parkmark avser Slättnes park och lekplats.

Området ligger vid Karlavagnen och är centralt, dock högt, beläget med god tillgång till kollektivtrafik och närservice. En stor del av Lundens lägenheter utgörs i dag av 2 - 3 rum och kök.. I området finns även förskolor, skolor och närservice. Socioekonomiskt är denna del av Lundens blandad, många unga vuxna och äldre personer bor i området.

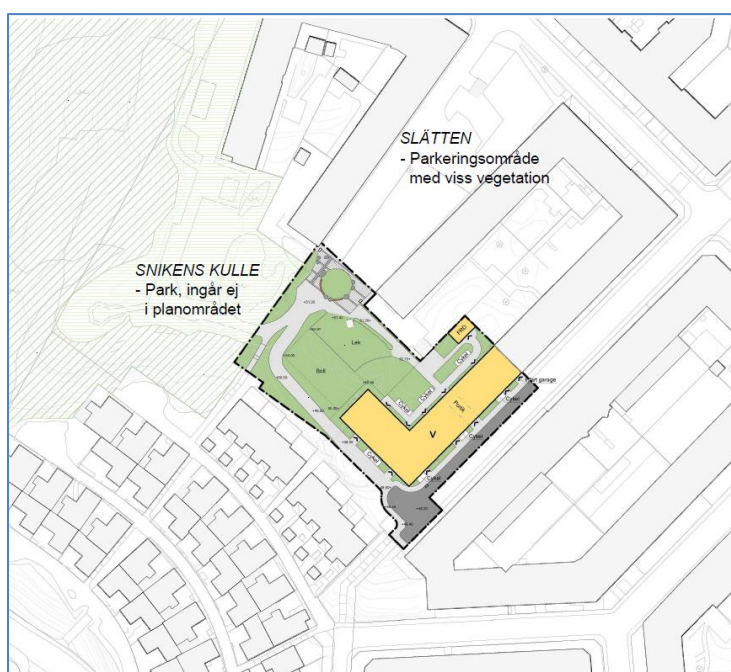
Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att befintligt kvarter kompletteras med ett flerbostadshus inom en avgränsad del av allmän platspark. Det innebär ett tillskott på cirka 45 bostäder 300 kvm yta för verksamheter i bottenvåning möjliggörs genom planbestämmelse och förhöjt bjälklag.

Tillskott av nya bostäder möter upp del av behov av att komplettera med tillgänglighetsanpassade och större lägenheter i stadsdelen.

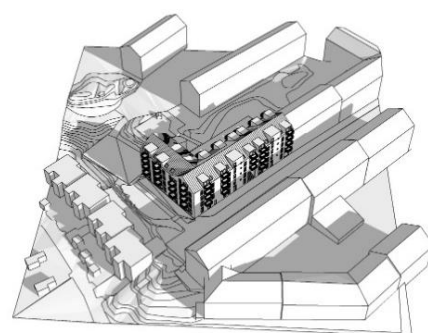
Förslaget tar i anspråk en mindre del av ett större grönområde som i dag är allmän platsmark park, Slättens- park och -lekplats. Den allmänna tillgängligheten beaktas och förbättras i och med tillkommande bebyggelse och exploateringen.

Anspråkstagande av friytor av allmän plats parkmark inom lek-och mötesplatsen Slätten ska kompensera för förlorade rekreativa och ekologiska värden inom planområdet och i övrig parkmark. Platsens nuvarande natur- och sociotopvärden utvecklas.



Illustrationskarta planområde (svartpunktstreckad linje), Radar arkitektur

Modellvy från söder, Illustration av White arkitekter



BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Fastighetsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Föreslagen byggnad
- Gata
- Gångväg
- Balkong
- I-V Våningsantal

Efter bebyggelsens färdigställande ska allmänheten ha säkerställd tillgång till parkområdet, den allmänna platsens öppenhet ska bevaras och tillgängligheten till parkområdet stärkas genom nya tydligare entréer och stärkta stråk. Kvarvarande park och lekplats värden bevaras och kan utvecklas i samband med att omdaning av berört parksnitt. Trafikytor anpassas till den nya bebyggelsen och väntas inte förändra trafiksäkerheten i området.

Mobilitetsutredningen för detaljplanen visar att parkeringstal för bil bör vara 0,5 bilplatser per lägenhet och minst 2,0 - 2,5 cykelplatser per lägenhet. Delar av det parkeringsbehov som kan uppstå till följd av planens genomförande tillgodoses i garage inom fastigheten. Flera buss-hållplatser nås inom rekommenderat avstånd på 400 meter.

Överväganden och konsekvenser

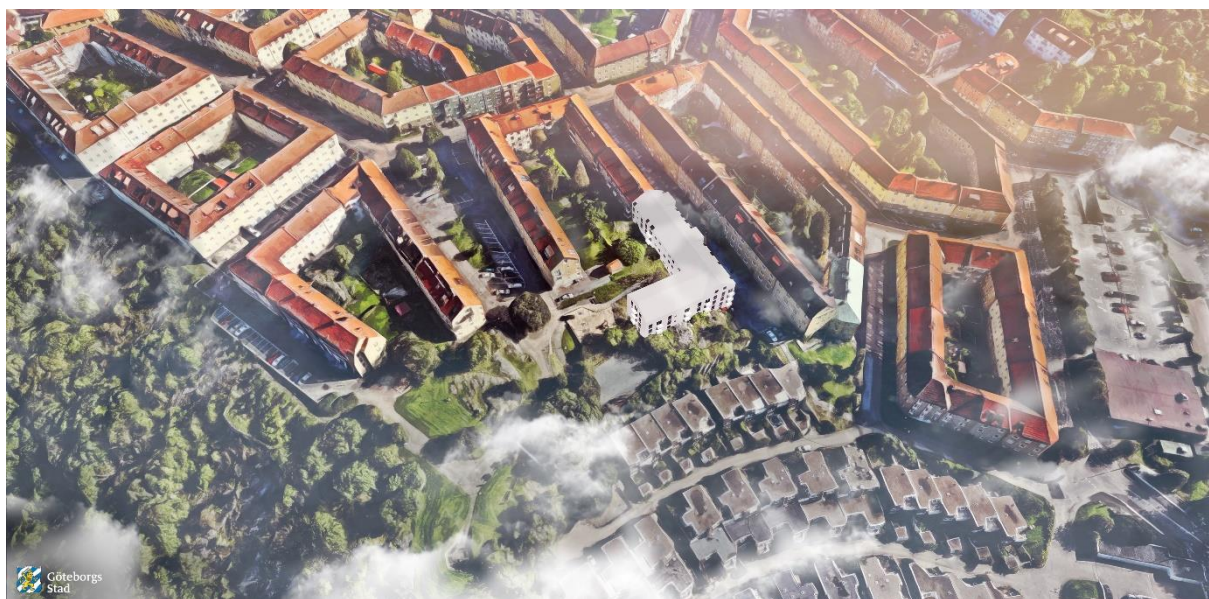
Kommunens motiv till förändringen är det stora behovet av bostäder och förtäta inom befintlig stadsstruktur med god tillgång till kollektivtrafik. Ianspråktagande av allmän plats medför målkonflikt mellan stadens ambition att bygga *tätt och grönt*. Grönstrategierna pekar på *att god tillgång till parker och naturområden ska säkerställas*. Avvägning mellan att möta upp bostadsbehoven står i konflikt med att en avgränsad yttre del av parkområdet exploateras.

Planområdet har utökats efter att planbesked medgavs. Syftet med utökningen var att möjliggöra en bättre disponering av ytor på tomten och optimera antal bostäder. Utökningen medför bl.a. ökat anspråk på befintlig parkmark samtidigt som kvarvarande parkmarks rekreativa och ekologiska värden och kvaliteteter ska bevaras. Att hitta lösningar för att kompensera förlusterna av de värden som försvinner på grund av exploateringen har varit centralt i planarbetet. I övervägande och riktlinjer för prövningen har det lagt stort vikt i utvärdering (checklista) för kompensationsåtgärder samt de sociala aspekter i planering (SKA/BKA). Det har gjorts för närmiljön och på stadens nivå då parkområde visat ha ett större upptagningsområde särskilt under vår- och sommarsäsong.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga cirka 45 nya bostäder i form av flerbostadshus. Verksamhetslokaler, cirka 300 kvm, får anordnas i bottenvåningen på förhöjda bjälklag och med entréer mot allmän plats. Förtätningen ska stärka den finmaskiga stadsstrukturen och kvartersstaden. Ny bebyggelse föreslås inom en avgränsad del av allmän platspark. Större delen av befintlig park Slätten, bevaras och allmänhetens tillgänglighet ska stärkas.



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 inom och utanför planområdet, som utsiktsplatser och tillgänglighet från flera av områdets gator, är kvar och stärkts de nya stråk och portik från Karlagatan.

Planförslaget syftar även till att bidra till stadens mål om en hållbar och sammanhållen stad med identitetskapande och stimulerande livsmiljöer. Bemöta det stora behovet av bostäder och förtäta inom befintlig stadsstruktur med god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. 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 är att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Karlagatan som ligger centralt, cirka två kilometer öster om Göteborgs centrum inom stadsdelen Lunden. Stadsdelen ligger öster om E6:an mellan Olskroksmotet och Ullevimotet. Norr om Lunden ligger Redbergsplatsen och Bagaregården och i söder ligger Örgryte. Området ligger högt och har god tillgång till kollektivtrafik och närservice. Det utgör en mindre del av ett större offentligt parkområde i stadsdelen Lunden. Planområdet

omfattar ca 0,4 hektar och inkluderar 11 fastigheter. Marken ägs av Göteborgs stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Stadsdelsnämnd för området är Örgryte- Härlanda.

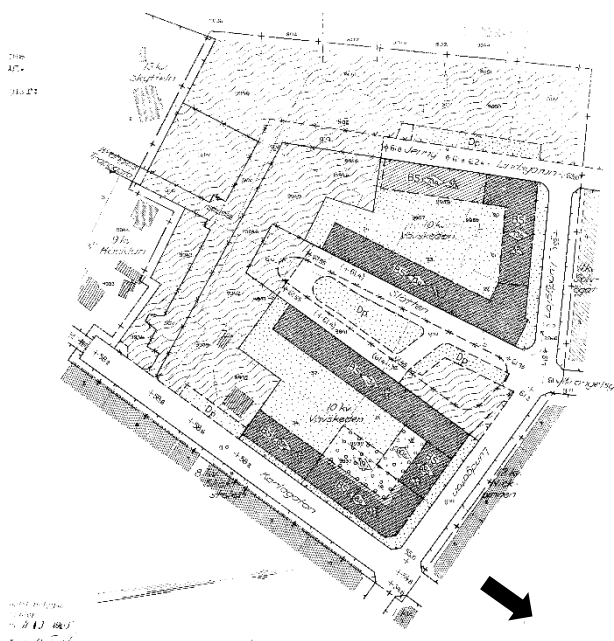


Figurkarta, till vänster redovisar parkmark (ljusgrön yta, planområdet i röd heldragen linje), förvaltare Park och Natur. Till höger redovisas kommunalägd mark (röd yta, planområdet i svart heldragen linje). Marken är kommunalägd mark, i planområdet ingår både föreslagen bebyggelse och del av anspråktagen parkmark.

Planförhållanden

Planen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg 2009 som anger för området ”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 övervägande del av planområdet gäller stadsplan med aktbeteckning 1480K-II-3071. Stadsplanen anger allmän plats park: park, plantering, lekplats och dylikt för största delen av området. En mindre mindre del längs Karlagatan är avsedd för för parkeringsändamål. En mindre del i planområdets nordvästra hörn berörs av detaljplan 1480K-II-3451 och anger mark som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.



Stadsplan 1480K-II-3071, streckad linje anger aktuellt planområde

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

Omgivande planförhållanden

I direkt anslutning pågår Ändring av *detaljplaner för inredning av vind, Lunden 2:11 m.fl.* Syftet med ändringen av detaljplanerna är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål inom 11 kvarter i nordvästra delen av stadsdelen Lunden. Planförslaget innebär att cirka 200 smålägenheter kan tillskapas. Sju detaljplaner berörs av ändringen. Gällande detaljplaner (aktnr II-1460, II-1610, II-2081, II-2207, II-3071, II-3277, II-3355) anger bostadsändamål. Förändringen av taklandskapet sker genom tillägg av takkupor.

Positivt planbesked och markanvisning finns för Lagerströmsplatsen väster om planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Den aktuella platsen utgörs av en grönyta och en bergknalle och är den del av en av stadsdelens offentliga parker. Parken är belägen på slätten av ett kuperat området 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. Mitt i parkområdet, i anslutningen till Slätten, står fyra karaktärsskapande oxlar som ger ett fint avslut på gaturummet och en vacker vy ut i parken och vidare över Göteborg. Vid entrén Jenny Linds gata står två hagtornsträd och klippt häck som även de bildar en vacker siluett. Solitärträden har stor betydelse för stadsbilden.



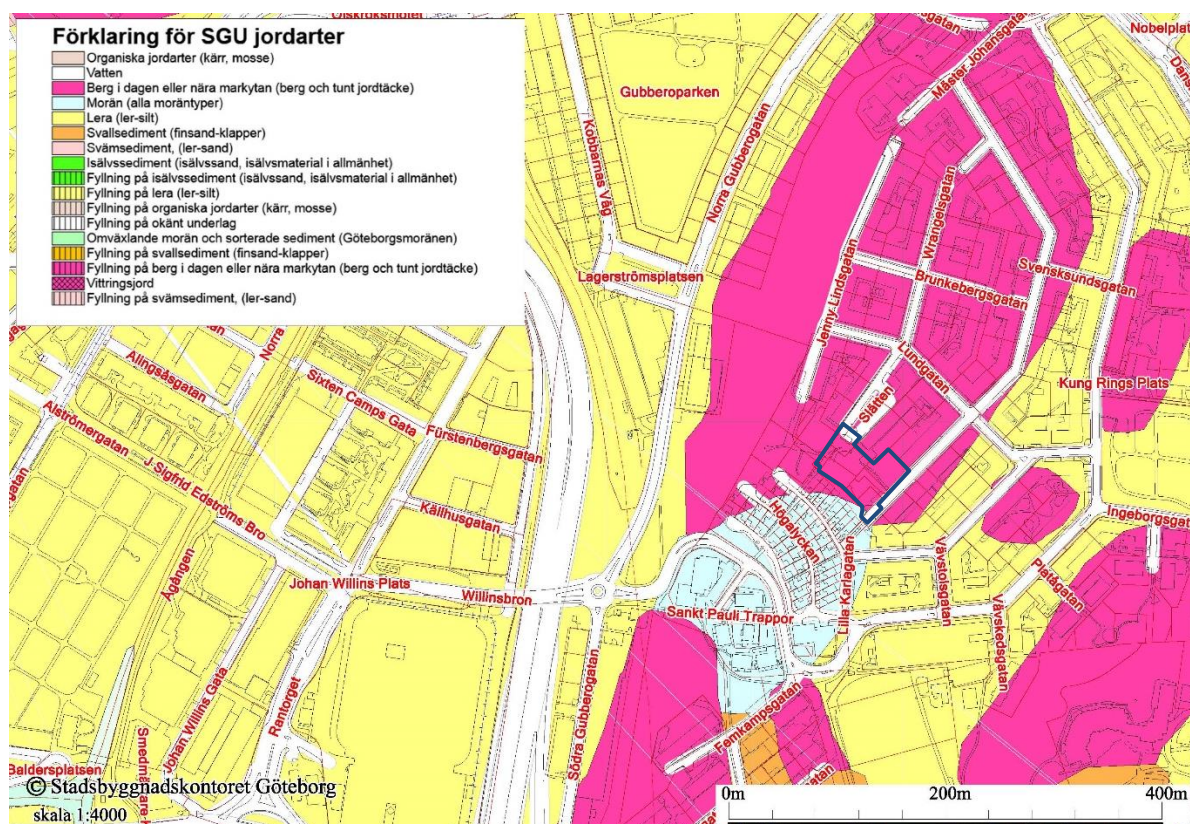
Vy mot norr Karlagatan, (vänster bild), tomtområde ligger längs den högra av Karlagatan. Snedbild (höger), översikt över parkområdet Snickens kulle och Slätten i Lunden.



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

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 av området 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, bollplanen (grusplanen väst om föreslagen nybebyggelse) 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 jordtäckte 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 hållar och lägre branter, med däremellan jordfyllda svackor och tunt jordtäckte 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 ca 2,5 m 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.



Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet (blå linje) av berg i dagen eller tunt jordtäckte på berg vilket också konstaterades vid besiktningstillfället.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen som började byggas ut under 1930- och 40-talet består till stor del av en finmaskig tätt 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, så kallade 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 viktigt användning och positiv funktion att koppla samman gatans offentliga miljö med de kringbyggda bostadsgårdarna. Förhållande privat och offentligt blir tydligt, bidrar med god tillgänglighet och möjlighet till spontana möten i de fallen portikerna är öppna.



Karlagatan återvändsgatan med entrén till parken från gatan (foto till höger).



Foto, vy mot Slätten lekplats.

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 stadsbild mot planområdet Gårdabergens höjder sett från sydväst. Gavelmotiven med luftiga mellanrum och radhusområdet i söder är karaktäristiskt för denna del av Lunden.

Terrasshusområdet Pauli backe angränsar till planområdets södra del och ingår i *Bevarandeprogram Moderna Göteborg* (2017). Radhusområdet ritades av White Arkitekter, genom Gunnar Werner och byggdes 1977-78, (fastigheter Lunden 9:7-45). Området ligger i en del av Gårdabergen som har betydande nivåskillnader. Anpassningen till terrängen är omsorgsfull och tar tillvara de speciella topografiska förutsättningarna. Området pekas ut som näst intill unikt, även i den branta Göteborgsterrängen. (Ur *Bevarandeprogram Moderna Göteborg*, 2017).

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 livmedelsbutik 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. 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 som 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. Slättens lekplats ligger i den västra delen av planområdet; runtom lekplatsen finns grönområdet och en grusad bollsplan. Lekytorna nyttjas dagtid av närliggande skolors verksamheter och är delvis inhägnade.



Vy mot väster över delar av parken, grusplan och lekplats som ingår i planområdet.

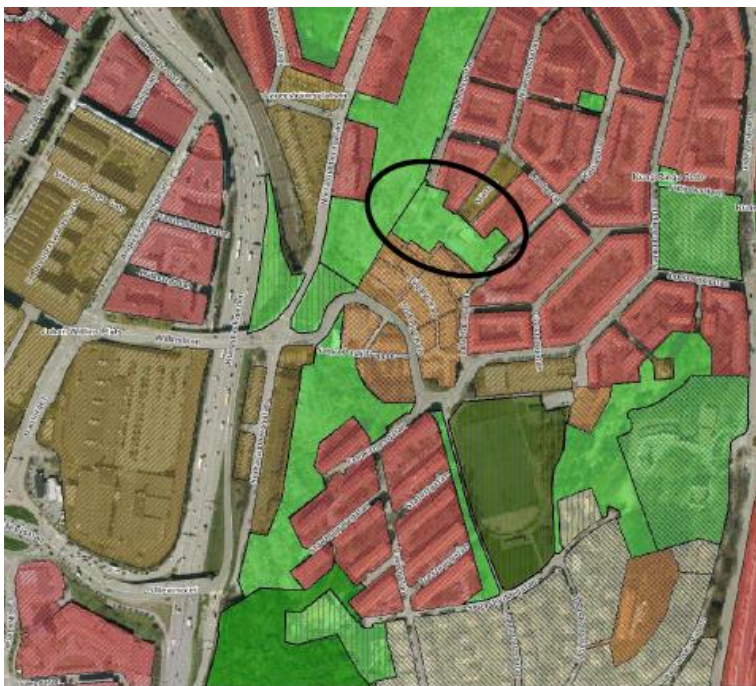
Stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda genomförde en enkät och frågade omkringliggade förskolor. En av förskolorna på Karlagatan angav att man tar sig alltid till fots till lekplatserna via gården Karlagatan-Lundgatan-Slätten. Rent generellt upplevdes att medtrafikanterna visar mycket stor hänsyn till förskolan. Lekplatsen ansågs trevlig och rolig med 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 har mycket trafik. Positivt att lämna förskolegården och komma till lekplatsen. Lekplatsen anses ha få saker att leka på och att det är dålig skötsel av den. Tillgången ansågs som mycket bristfällig.

Sociotopkartan

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

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.



Sociotopkarta (2003) med analysområdets läge.



TECKENFÖRKLARING

- ① Mindre lekplats med sandlåda och gungdjur samt fyra parksoffor och ett bord.
- ② Stor lekplats med gungor/ lekhus/ bakkbord och klätterställning med rutschbana. Fyra parksoffor och ett bord.
- ③ Rutschbana i slänt
- ④ Grusplan med mål och stängsel
- ⑤ Platsbyggnad med nedsänkt sittplats och stensatta slänter/ fem parksoffor.
- ⑥ Sittplats med parksoffa och bord under träd
- ⑦ Sittplatser/ sex parksoffor nedanför mur
- ⑧ Fyra parksoffor i terräng
- ⑨ Två parksoffor mot stödmur
- ⑩ Picknickplats/aktivitetsyta i naturmark
- ⑪ Granittrappa med smidesräcke och rörräcke till från Karlagatan
- ⑫ Granittrappa med smidesräcke till från Karlagatan mot Bergsträdgården
- ⑬ Granittrappa med rörräcke
- ⑭ Två parksoffor med två bord
- ⑮ En parksoffa
- ⑯ Parkering med grönyta
- ⑰ Parkering och ÅVC med grönyta
- Fastighetsgränser
- Gräns stadsmiljö
- Yta för naturlek
- Branta slänter
- Gårdsmiljö privat

Slättens lek-och mötsplats. Översikt nuläget funktioner och stadsmiljö. Planområdet markerat i streckad gul linje.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik

Området är ett bostadsområde med återvändsgator som nås från genomfartsgatan Sankt Pauligatan. Den planerade bebyggelsen nås från Karlagatans sydvästra ände och anläggs delvis på befintlig vändplats. Karlagatan bedömts som en lågt trafikerad bostadsgata. Parken kan nås från Jenny Linds gata, Slätten och Karlagatan. Buss trafikerar Sankt Pauligatan med hög tur-täthet. Vändplatsen på Karlagatan medger backvändning för sopbil. Gatubelysning finns längs Karlagatans södra sida och över Slätten finns hängande belysning.

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 i 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. Detta 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 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.



Bild: Översikt gator och busslinje (grön sträckning)

Teknik

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

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

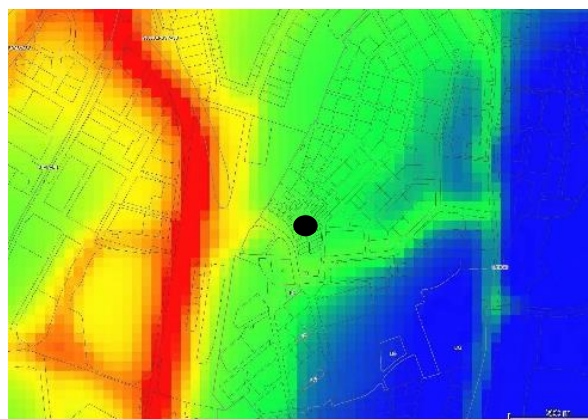
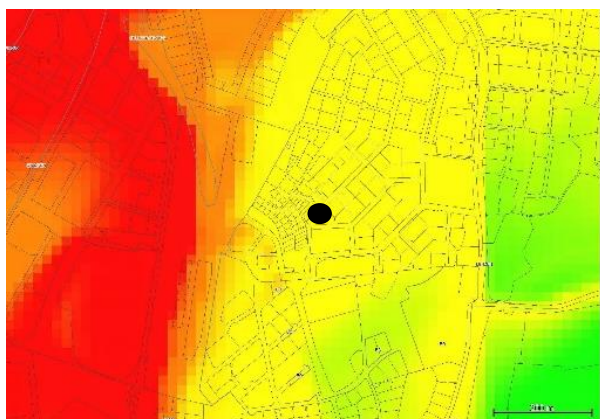
Störningar

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. Kartorna visar att det finns risk för att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.



Tabell 1. Teckenförklaring för årsmedelvärde

Röd	> 40 µg/m³	Över miljökvalitetsnormen
Orange	32-40 µg/m³	Över övre utvärderingströskeln
Gul	26-32 µg/m³	Över nedre utvärderingströskeln
Grön	20-26 µg/m³	
Blå	< 20 µg/m³	

Till vänster timmedelvärde kväveoxid översikt. Till höger årsmedelvärde kväveoxid översikt. Röd markering visar planområdet.

Dagvatten

Dagvatten har undersökts inom ett område på cirka 2600 m². 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.

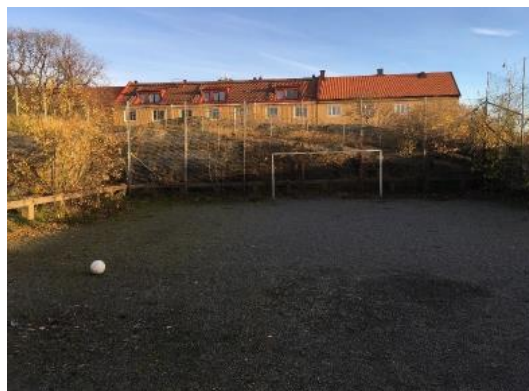
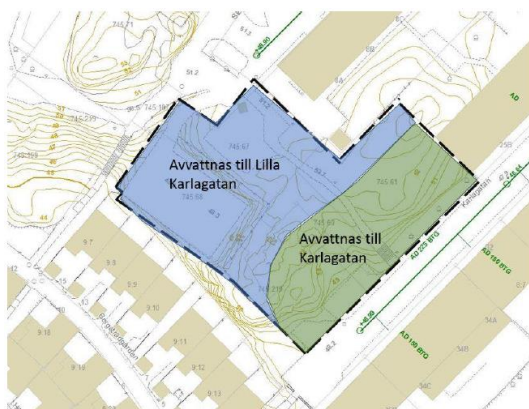


Planens ungefärliga utbredning och undersökningsområde samt höjdkurvor (till höger). Sträckad linje (blå) är vattendelare och pilar visar flödesriktningen.

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.

Avrinningsområde

Planområdet avvattnas till två olika avvattningsbrunnar längs med Bergsstadgården till Lilla Karlagatan där vttnet 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 kulverterad och sedan ut i Säveån.



Planområdet avvattnas till två olika avvattningsbrunnar. Det blåa området ytavrinner längs med Bergsstadgården till Lilla Karlagatan där vattnet leds i rännstensbrunn ut på dagvattennätet. Det gröna området avvattnas till rännstensbrunn i Karlagatan. Foto (höger) bollplan (grus) cirka 2,5 meter nedanför lekplatsen i norr.

Avfall

Angöring för sopbil sker via Karlagatan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär ett tillskott på ca 45 nya bostäder. Planen medger bostäder och centrumändamål (**B, C**) i tillkommande bebyggelse. Genom en hög bjälklagshöjd i bottenvåningen (**V₁**) förbereds bebyggelsen för lokaler som möjliggör etablering av verksamheter, offentlig och eller kommersiell service, mindre kontor, butikslokaler eller liknande.

Planförslaget medför en komplettering av befintlig kvartersstruktur med ett flerbostadshus.

Kompletteringen ska stadsutveckla Lundens livsmiljöer genom att stärka den finmaskiga kvartersstrukturen med ny bebyggelse. Befintlig park och parkmark, ska bevaras och utvecklas. Bebyggelsens placering och omdaning av parkens ytor, med de nya stråken och nivåer, ska skapa en välanpassad mark och terräng mot angränsande park och radhusområde. Utformningens genomförande ska tydligt avspegla samspel och öppenhet mellan det allmänna och kvartersmark.

Som ett led att skapa hållbar stad och stimulerande livsmiljöer behöver parkområden bevaras och utvecklas. Parkmarken och delen mötesplatsen Slätten görs om i mindre omfattning och ska kompensera för förlorade rekreativa och ekologiska värden. Den allmänna tillgängligheten beaktas med tillkommande bebyggelse och exploateringen genom förslag på allmän gångbana i planområdets södra del. Förslagets genomförande på de allmänna ytorna kommer att utredas vidare inom samrådskedet.



Illustrationskarta planområde (svartpunktstreckad linje), Radar arkitektur

Bebyggelse

Det nya huset blir ligger på en höjd och kommer vara väl synligt från flera platser i stadsdelen. Det nya flerbostadshuset sluter kvarteret och gaturummet längs Karlagatan södra del. Kopplingen till parken från Karlagatan är kvar genom de två nya entréer. En som öppet stråk som löper parallellt med radhusområdet i söder och en andra genom portik placerad längre

norrut för bättre balans mellan entréerna till och från parken. Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk ambitionsnivå vad gäller gestaltning och anpassas i skala och material till Lundens befintliga byggnader. Den planerade bebyggelsen tillåts dock bli något högre än intilliggande befintlig bebyggelse, som utgörs av landshövdingehus om tre våningar. Byggnaden längs Karlagatan ska avslutas med gavelmotiv som harmonierar med omkringliggande kvarters gavelmotiv mot staden (*f₁*). Takfotslinjen blir delvis bruten av hisshuskropparna.



Längdsektion och fasadstudie från sydost. Illustrationer av White arkitekter.



Inzommad längdsektion redovisar förhållande till radhusområde i söder. Vy från sydost.



Modellvyer, volymstudie White arkitekter.



Modellvy, Göteborg Stad. Vy från söder Slättens park, SanktPaulibackes radhusområde och Gubberoberget i förgrunden. Nybebyggelse redovisas som volymstudie.



Förslag till utformning av fasader. Modellvy från öster från Karlagatan och park (höger) visar volymstudie mot Sankt Paulis terrasser. Illustration White arkitekter.

Huset är tänkt att utföras i fyra våningar plus inredd vind inklusive en suterrängvåning och garage under gården. Under taket kommer det att finnas vindslägenheter med takfönster och vindskupor.

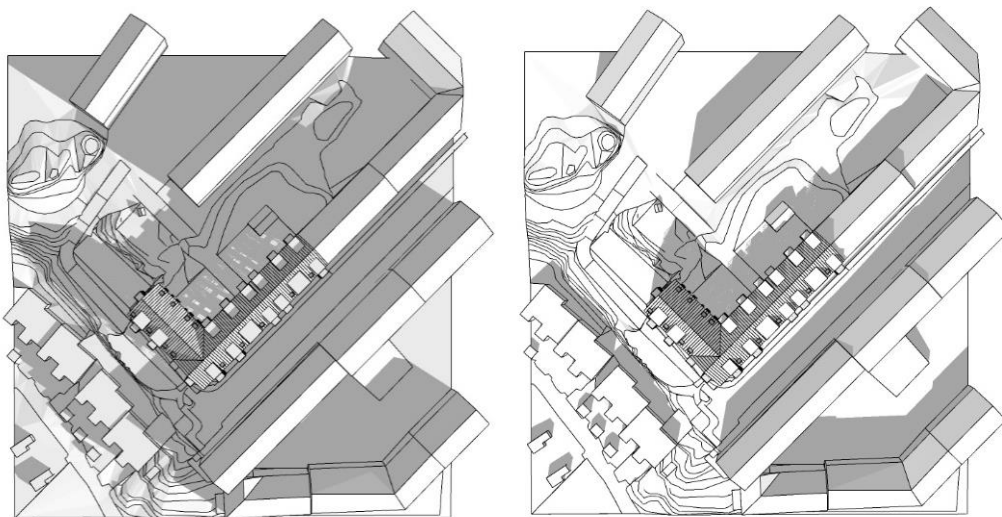
Bebyggelsen ska vara inbjudande och skapa nyfikenhet att vilja passera längs gångvägen upp till parken. Trapphusen har ingång direkt från Karlagatan, vilket regleras i plankartan (f2). Två av trapphusen kan också nås från gångvägen väster om huset, och alla trapphus nås från gården via portiken (x-område) från Karlagatan. Omsorg kring entréerna är viktigt och transparenta skärmtak planeras över entrépartier.

Bostadsgården utformas med trivselytor, cykelparkering och en mindre komplementbyggnad samt gångvägar och gräsytor som ansluter naturligt till naturmarken i parken och granntomten i söder och norr. Den två meter breda förgårdsmarken mot Karlagatan berikar gatan med entréplatser, grönytor och uteplatser till lägenheter och lokaler i bottenvåningen.

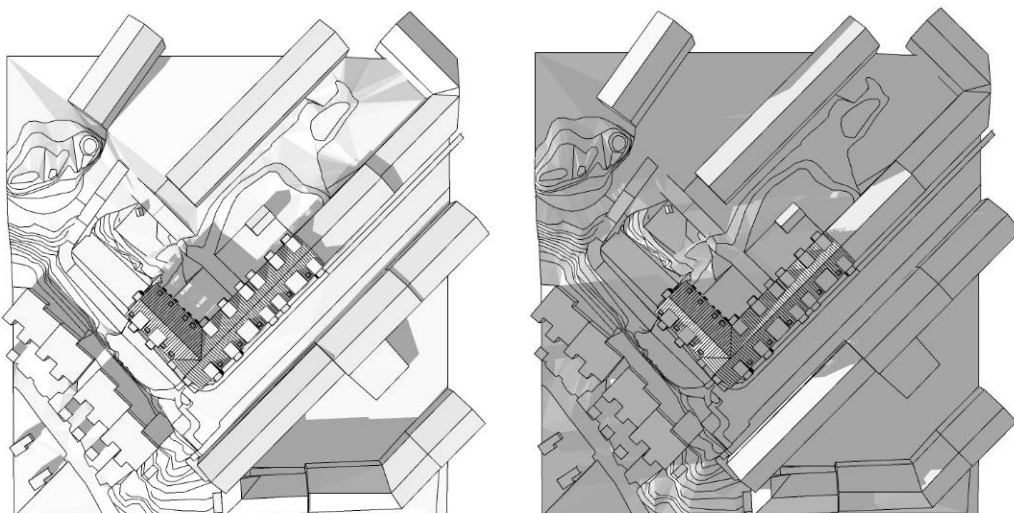
Fasaderna föreslås kläs med tegel för att passa in i de varierade fasadfärger som redan i dag finns i Lunden. Vinkeln på taken regleras för att få en lutning som överensstämmer med omgivande bebyggelse. På taket föreslås zinkbeläggning alternativt takpannor av tegel. Gestaltningen ska upplevas tidsenlig, ha låg energianvändning samt sunda och väl beprövade materialval. Många av lägenheterna får fin utsikt över staden i väster och söder. Alla lägenheter är planerade med en bredd av lägenhetsstorlekar, detta regleras dock inte i detaljplanen. Det är genomgående möjligt att bygga balkonger dock ej direkt över hörnet vid vändplatsen på Karlagatan.

Sol- och skuggförhållanden

En studie har tagits fram för att visa hur slagskuggan från den planerade bebyggelsen påverkar friytor inom planområdet. Framtagna bilder visar sol- och skuggförhållanden under mars månad vid klockan 9, 13, 15 och 18. Delar av parkområdet skuggas fram till ca klockan 13. Under senare eftermiddag är det endast bostadsgården som skuggas av den tillkommande bebyggelsen.



Tv: Skuggpåverkan kl 9.00 under vår- och höstdagjämning. Th: Skuggpåverkan kl 13, under vår- och höstdagjämning.



*Tv: Skuggpåverkan kl 15, under vår- och höstdagjämning Th: Skuggpåverkan kl 18, under vår- och höstdagjämning.
Modeller och volymstudie framtagna av 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 marginal ökning av biltrafik på gatorna. Enligt Trafikverkets webbaserade beräkningsverktyg alstras 40 bilresor/dygn, exklusive nyttotrafik så som godstransporter. Storleksordningen på tillkommande trafik bedöms inte vara betydande för trafiken i området. Förutsättningarna baseras på det aktuella centrala läget i staden och ett antagande om ett tillskott av 50 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, en ny gångbana mellan Karlagatan och Slätten samt en omDispositionering av parkeringsytan på Slätten. Kvartersmarken längs Karlagatan regleras med utfartsförbud för att undvika konflikter mellan gående och bil, undantaget sträckningen där infart till parkeringsgarage placeras.

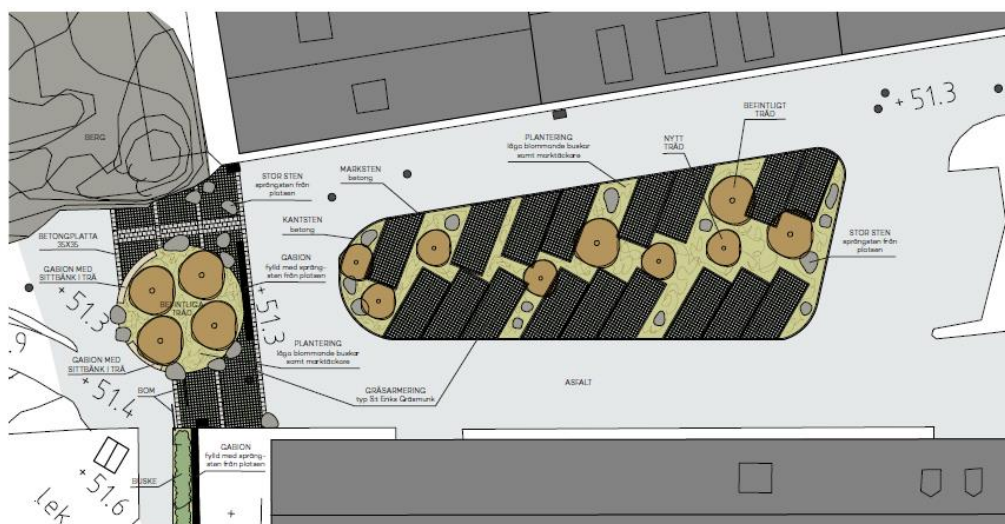
Trafikförslaget väntas inte förändra trafiksäkerheten i området. Gångbanan runt vändplatsen separerar fotgängare från motortrafik vilket är positivt och en förbättring i jämförelse med dagsläget. Inga utredningar gällande trygghet har gjorts i samband med trafikförslaget.

Tillkommande bebyggelse placeras delvis på befintlig vändplats vilket innebär behov av en ny. Ny vändplats utformas för backvändning med sopbil, något väster om befintlig vändplats. De parkeringar som finns vid vändplatsen i dag utgår. Vändplatsen placeras så långt åt nordost som möjligt för att minimera intrång på samfälligheten i väster. En vändplats där lastbilar inte behöver backa ger större säkerhet men är inte möjlig på grund av utrymmeskäl.

Befintlig öppen gångväg mellan Karlagatan och parken blockeras av den nya bebyggelsen. Denna gångväg kompenseras med två tillkommande kopplingar förbi respektive genom tillkommande bebyggelse. En ny tillgänglighetsanpassad gångväg som förbinder Karlagatan med

Längs gångbanan bör en vilplats med soffa placeras. Från Karlagatan ska en allmänt tillgänglig portik (x) med trappa även anordnas som förbinder Karlagatan med kvarterets insida och den allmänna parken.

I trafikförslaget redovisas utredningsytor som berör Slättens parkeringsplats. Det är framtida möjligheter att utreda som kompensation för park (dock inom andra planeringssammanhang som berör parkerna i Lunden.) Skissen redovisar förslag på omfördelning av parkeringsplatserna på Slätten där de kombineras med grönska/träd för att skapa en visuell länk till parkens entré.



Parkering och cykelparkering

Planområdet vid Karlagatan ligger enligt mobilitetsutredningen inom läge A, innerstaden, med normalspannet 0,2 – 0,5 möjliggör. Det innebär att planområdet har ett centralt läge med närhet till busshållplatser och närservice. Dock är barriäreffekterna stora då området har branta lutningarna på omgivande gator. Vid aktuellt läge bedöms för projektet en genomsnittlig lägenhetsfördelning.

Delar av parkeringsbehovet för bil och cykel tillodotes i parkeringsgarage under gården, där det finns plats för cirka 20 bilar, cyklar och andra bostadskomplement. Garaget nås från en

port närmast befintligt hus på Karlagatan 25. All parkering för tillkommande boende ska dock ordnas inom fastigheten och de boende kommer inte ha möjlighet att söka boendeparkering hos Trafikkontoret.

I den norra delen behöver Slättens gaturum avslutas något tidigare. Parkområdets entré flyttas längre norr ut vilket innebär att gaturummet kortas något. Parkeringsytan behöver omdanas för att en lastbil ska kunna köra runt. I samband med det omdisponeras parkeringsplatserna i denna del av Slättens parkering i syfte att öppna upp mot parken och göra dess entré tydligare.

Tillgänglighet och service

Tillkommande bebyggelse kompletterar bostadsbeståndet i stadsdelen med tillgänglighetsanpassade bostäder. Verksamheter i bottenvåning möjliggörs genom att planen medger centrumändamål. Parken och lekplatsen får ökad tillgänglighet genom tydligare entréer och förbättrade kopplingar. Tillgängligheten till kollektivtrafik och service anses vara god och förändras inte vid ett genomförande av planförslaget.

Trafikförslaget bidrar till bättre framkomlighet och tillgänglighet till parkområdet. Den nya gångbanan ersätter den befintliga och förbättrar tillgängligheten för rörelsehindrade då det befintliga trapppartiet utgår och gångbanan lutar max 5 %. Vändplatsen säkerställer fortsatt framkomlighet för sopfordon när en byggnad anläggs på befintlig vändplats.

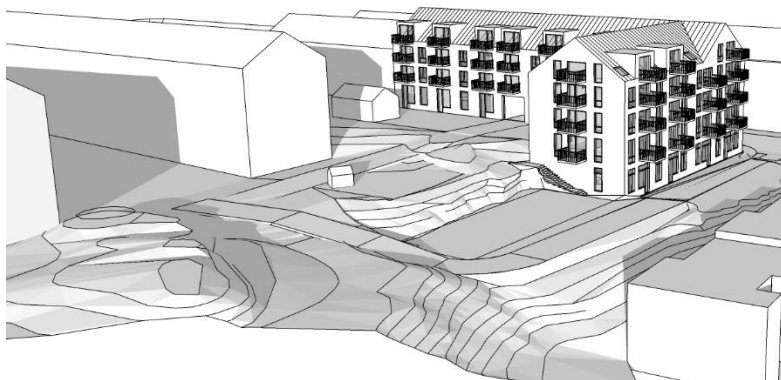
Idéförslaget som föreslår en omdisponeringen av parkeringen på Slätten ska bidra till fortsatt god framkomlighet för normallastbil och innebära god tillgänglighet till parken.

Friytor

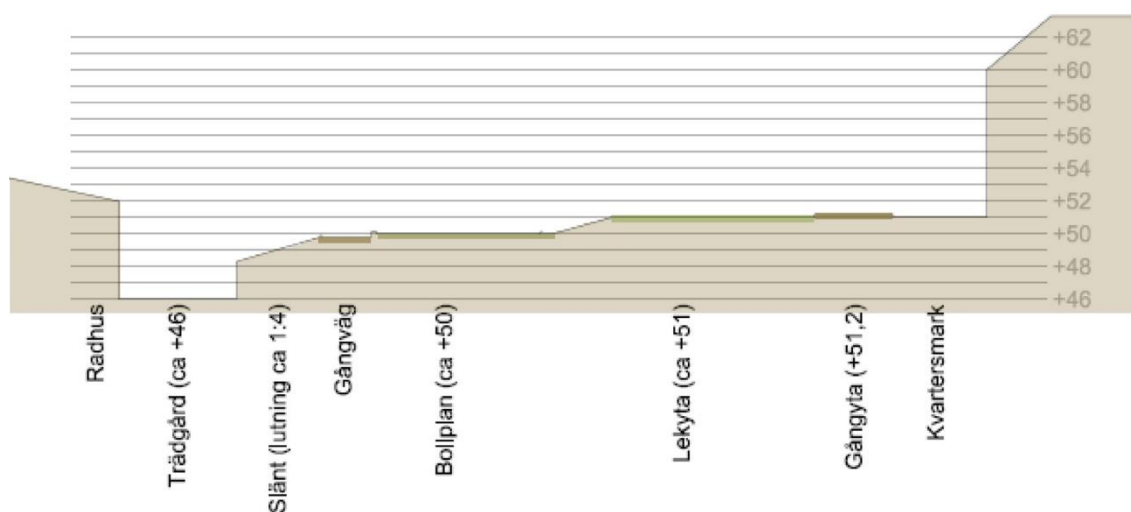
Planens genomförande innebär att en avgränsad del av den nuvarande parkens rekreativa och ekologiska funktioner och värden försvinner. Ytor som påverkas av planen redovisas i sociotopskartan som lek, mötesplats, picknick, utblick och vila. Kvarvarande park, stråk, växtlighet och funktioner utvecklas med kvalitativ utformning. Vidare tydliggörs och tillgänglighetsanpassas entréer och stråk till parkområdet. Förslaget innebär att stråket i söder tillgänglighetsanpassas tillsammans med entréen till parkområdet söder. Bollplanen som finns idag anpassas till det nya stråket samtidigt som grusplanen höjs upp samt kopplas samman med lekplatsen. Stråk hålls med gott avstånd till radhusen i söder.

Föreslagen höjning och anpassning av marknivåerna bedöms bidra till stärka en god terränganpassning av de omdanade ytor som berörs. För bollplanen (nivåkurva +50 meter) ger en möjlig anslutning till lekplatsen och kan nyttjas som en del av den. Åtgärden minskar upplevelsen av "grop" genom att höja den. Förslaget att anpassa till nivåkurvan (+50) är för att undvika sprängning av berg, och är därmed något smalare än befintlig plan.

Slänten mot radhusträdgården är viktigt att det blir tillräckligt flackt för att inte ta ytterligare ljus från radhuset. En välanpassad terräng ska skapa ett respektavstånd från gångvägen och minskar risken för insyn. Ljusförhållande blir något bättre än i dagsläge. Viktigt att lutningen inte blir större än ca 1:4 för att kunna drifva ytan utan säkerhetsåtgärder.



Figur, volymstudie framtagen av White arkitekter.



Figur, schematisk längdsektion genom tomtens västra del. Schematisk beskrivning på dragning av södra stråket, upphöjning av bollplan. Observera endast arbetsmaterial. Underlaget ska utredas vidare under samrådskedet. Park och naturförvaltningen

Åtgärder för hantering av dagvatten bör samordnas med omdaning av ytorna som påverkas i parken. Volymen under bollplanen kan användas som dagvattenmagasin vid skyfall. Möjligheterna ska utredas under samrådskede.

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 Snikens kulle (utsiktsplats i närområdet) 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

Inom och eller i planområdets närhet finns god tillgång till service, kollektivtrafik med hög turtäthet samt park- och naturområden. Parkområdet är inte enbart 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 Snikens kulle 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 planområdet ligger på en höjd i närheten till väg E6 och Kungsbackaleden är områdets buller är en påtaglig beståndsdel i området och parken. Bullersituationen kan till viss del påverkas genom placering av tillkommande bebyggelse som kan skärma av delar av friyor.

Delar av planområdet har i dag få ögon på sig och upplevs som otryggt delar av dygnet. I närområdet, i utkanten av parken kring Jenny Lindbergsgatan 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 ianspråktaga friyor 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 och tillgängligheten till parkområdet stärks genom nya tydligare entréer och stärkta stråk samt att nya sittmöbler placeras ut i omsorgsfullt valda lägen. Åtgärderna studeras vidare under samrådsskedet.

Att skapa tydligt samspel mellan allmänna stråk och den nya bebyggelsens entréer ger möjlighet till möten på nyanlagda trottoarer. Det sin tur kan bidra till att den upplevda tryggheten i området kan förbättras genom att stråk och entrépunkter till parken finns i direkt anlutning till de nya bostäderna. Ljusättningen genom förbättrad belysning bör ses över generellt i stråk och

trappor. I samband med att de föreslagna entrépunkterna vid den nya bebyggelsen kommer ljussättningen av området att uppdateras och förbättras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att utvärdera dagvatten och skyfallsrelaterade frågor i samband med detaljplanearbetet. För att uppnå stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås regnträdgård/odlingslådor samt makadamdike. Förslagsvis placeras dessa inom kvartersmark, längs med Karlagatan mellan gata och planerad byggnad samt på gårdsplanen. För allmän platsmark föreslås ett makadammagasin i planerad uppbyggnad av bollplanen. Utöver detta föreslås en kant på 0,3 meters höjd längs med bollplanen för att området ska klimatsäkras. Om inte detta görs översvämmar planområdet nedström fastigheter vid skyfall.

Lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall skall tillåtas och skall vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Detta med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Inga kapacitetsproblem bedöms föreligga.

El och tele

För att klara av att försörja den nya bebyggelsen erfordras att kapaciteten för transformatorn vid Slätten stärks. Elnätstationsbyggnaden behöver byggas ut i mindre omfattning. Ändringen för byggrätten för nätstationen behöver ses över. Behov av E-område inom planområdet utreds vidare under detaljplaneprocessen.

Befintliga ledningar som behöver beaktas, nya ledningar samt ansvar för flytt och framtida dragnad av ledningar görs av fastighetsägare.

Avfall

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

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

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

Radon

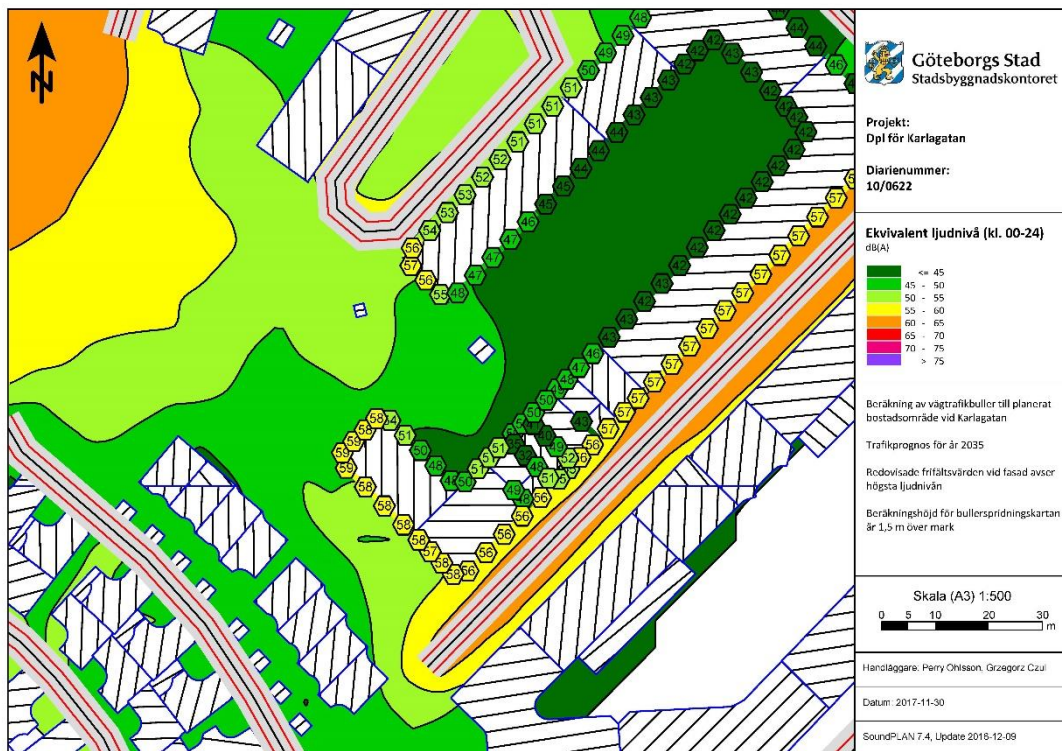
Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde. Inom normalriskområden rekommenderas att nya byggnader uppförs radonskyddande. Vid sprängningsarbeten inför byggnation måste radonrisken utredas både på berget och sprängstenen om den planeras att användas för blivande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

Buller

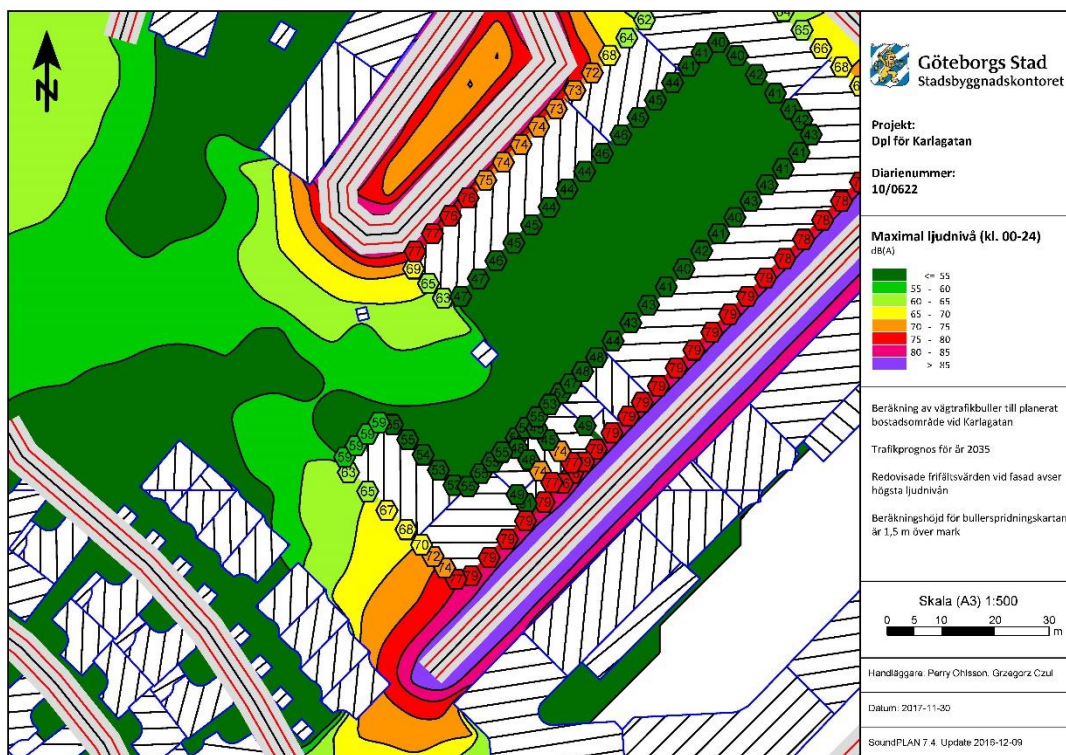
Bullerutredning för detaljplanen har genomförts. Underlag som använts vid beräkningarna är terrängmodell från projektet "Bullerkartläggning 2014" samt utkast till plankarta, 2017-11-01 och illustrationsbild, 2017-11-06. Trafikdata är tillhandahållet av Stadsbyggnadskontoret. Trafikuppgifter har tagits fram inom uppdraget för en prognos år 2035.



Beräknade trafikflöden år 2035



Ekvivalent ljudnivå (kl. 00-24).



Maximal ljudnivå (kl. 00-24).

Beräkning av trafikbuller visar att bostadsbyggnaderna vid Karlagatan får som högst:

- dygnsekvivalenta ljudnivåer inom 59 dBA vid fasad (mot Kungsbackaleden) eller 57 dBA (mot Karlagatan) och <50 dB på uteplatsytor vid ljudskyddad fasadsida.

- maximala ljudnivåer inom 79 dBA vid fasad (mot Karlagatan) och <55 dB på uteplatsytor vid ljudskyddad fasadsida.

Nya byggnader bedöms klara krav på ljudnivåer enligt förordningen (SFS 2015:216).

Vid planering av uteplats/krav på uteplats bedöms detta klaras för alla byggnader inom planområdet förutsatt att en egen eller gemensam uteplats placeras vid ljudskyddad fasadsida.

Trafikbuller bedöms inte vara ett hinder för detaljplanens genomförande under förutsättning att byggnadsutformning och valda placeringar av uteplatser planeras med hänsyn till bullersituationen.

Luft

Kommunen bedömer att det inte föreligger risk för att överskrida miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet i planområdet med hänvisning till bedömningar gjorda i *Detaljplan för ändring av detaljplaner för inredning av vindar Lunden 2:11 mfl, dnr: 0509/12*, 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”.

Den sammanfattande bedömningen i rapporten för spridningsberäkningar är att: ”Halterna av kvävedioxid beräknades 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. Miljö kvalitetsnormerna klaras dock för samtliga scenarion och antas inte vara begränsande i framtiden.

Den andra rapporten ”Luftkvalitetsutredning vid Prospect Hillgatan, Göteborgs stad - Miljö R 2015:01” visar på topografins betydelse vid mätningar av NO₂. Översiktliga beräkningar utförda 2013 av miljöförvaltningen Göteborg visar att området som berörs av planändringen ligger under miljö kvalitetsnormen för NO₂ 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/m³. 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.

Sammantaget visar rapporterna kring luftmiljö kvalitén från närliggande områden att det inte bör föreligga någon risk gällande att överskrida miljö kvalitetsnormen för luftkvalité inom de planer som berörs.” (Ur samrådshandling, Ändring av detaljplaner för inredning av vind, Lunden 2:11 m.fl. inom stadsdelen Lunden, dnr 0509/12).

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 (2016-09-28) i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Utvärderingen visar på behov av kompensation för förlorade rekreativa värden. Utvärderingen har utgjort underlag för framtagna parkanalyser.

I genomförd parkanalys har det utretts både befintligt läge och den nya bebyggelsens påverkan på natur- och rekreationsvärden.

Slutsats från parkanalys:

- Vissa park- och naturmiljövärden går förlorande, en entré påverkas, vegetation och en naturlektyta försvinner.
- Det uppstår skuggeffekter som påverkar lekplatsen.
- Utformningen av gränsen mellan framtida allmän platsmark och kvartersmark behöver nog avvägas.
- Utsikten försvinner från lekplatsen mot sydost.
- Kvarvarande parkmiljös kvalitet kan höjas genom ny utformning, också med tanke på att flera generationer ska kunna trivas.
- Parken med ny bebyggelse ska upplevas som allmänt tillgänglig från Karlagatan.
- Tillgängligheten kan öka beroende på hur den nya entrén utformas. Det finns möjligheter att göra en ramp vid utformningen av entrén till parkområdet.
- Parken med ny bebyggelse kan bli mer befolkad, ”fler ögon som ser”, vilket ger ökad trygghet.

Sammantaget innebär det att den allmänna tillgängligheten ska förbättras och nuvarande natur- och sociotopvärden utvecklas i samband med tillkommande bebyggelse och exploatering. Konkreta aspekter är att genomgående återställa viktiga värden som blomning, kvalitet av grön oas, lek och mötesplats.

Parkförslag har tagits fram som stöd i den fortsatta utredning och avvägning av möjligheterna för genomförande samt kostnader av samtliga kompensationsåtgärder som ska säkerställas.



DP Karlagatan, Slutsatser/ställningstaganden

- Behåll/utöka befintlig gräsyta
- Minimera hårdgjorda ytor genom smalare gångvägar med parkupplevelse
- Tydlig entré i gaviarnas förlängning från Slätten
- Hög kvaliteten på lekplatser/lektytor
- Koppla bollplanen till lekplatsen, höj bollplanen ca 1,5 m till ca +50 för att minska nivåskillnad mellan lekplats-bollplan och anpassa till tillgänglighetsanpassad gångväg på utsidan bollplanen.
- Bollplanens mått, ca 12x24 m
- Insynsskydd mellan gångväg/bollplan och de närmsta radhusen i sydväst, t.ex. låg friväxande häck
- Gångväg med lutning max 1:20
- Tydligt annonserad entré från Karlagatan
- Vändplanens funktion säkerställs
- Medveten placering och mängd sittplatser och annan utrustning
- Spara och utnyttja uppväxta träd

Park- och naturförvaltningen

Schematiskt struktur över park- och stråkområde som utreds vidare. Arbetsmaterial, Park- och naturförvaltningen

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.

I samband med exploateringen kommer en ny vändplats att anläggas på Karlagatan. Trafiknämnden ansvarar för ombyggnationen.

Inom befintlig parkmark kommer en ny gångväg att anläggas från Karlagatan. Möjligheter att höja upp och flytta befintlig bollplan mot befintlig lekplats kommer att utredas vidare i planarbetet. Entréer mot parken kommer att rustas upp och delvis kommer nya stråk att anläggas. Park och naturnämnden ansvarar för ombyggnationen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmänna anläggningar inom gatumark.

Kommunen genom park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats park.

Kommunen har även ett ansvar för anläggningar utlagda som x-område, se *Fastighetsrättsliga frågor* samt *Ekonomiska konsekvenser av detaljplan*.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar för övrig kvartersmark 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.

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planen öppnar upp för att kvartersmarken inom planområdet för bostäder, centrum och parkering kan överföras till Lunden 10:34, alternativt bilda en egen fastighet.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildningen vara genomförd.

Tredimensionell fastighetsbildning

Parkering för bilar föreslås ordnas i garage under del av kvartersmarken och under del av allmän plats. Där garage anordnas under allmän plats ska tredimensionell fastighetsbildning ske.

Gemensamhetsanläggning

Lunden 9:54 förvaltas genom Lunden GA:2. I samband med att kommunen tar mark i anspråk från Lunden 9:54 kommer en omprövning av gemensamhetsanläggningen att ske.

Servitut

Servitut till förmån för kommunal fastighet behöver bildas inom området utlagt som ”x” för att trygga rätten till allmännyttig gångtrafik från Karlagatan till parken.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. 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.

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

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lunden 9:54		Ca 17 kvm	Allmän plats, gata
Lunden 745:60		377,6 kvm	Bostäder, centrum, parkering
Lunden 745:61		690,6 kvm	Bostäder, centrum, parkering
Lunden 745:67		15,2 kvm	Bostäder, centrum
Lunden 745:68		50 kvm	Bostäder, centrum

Lunden 745:219		274 kvm	Bostäder, centrum, parkering
Lunden 745:219	Ca 17 kvm		Allmän plats, gata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

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

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal, avtal om överlåtelse samt 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: 3 kvartalet 2018

Granskning: 4 kvartalet 2018

Antagande: 1 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: ej fastställt, bedöms närmare inför granskning/antagande.

Färdigställande: ej fastställt, bedöms närmare inför granskning/antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Kritiska aspekter och målkonflikter

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

Grönstrategierna ställer det krav på att god tillgång till parken och naturområden enligt stadens grönstrategierna samt att genomföra kompensationsåtgärder. I dagsläget bedöms att aktuell plan inte kan bekosta mer omfattande åtgärder i parken på grund av eventuell exploatering av Lagerströmsplatsen (markanvisning väster om planområdet). Däremot ska åtgärderna i parken inte omöjliggöra vidare åtgärder som kan vara aktuella till följd av tillskott av bostäder i planering för Lagerströmsplatsen.

Avvägning bebyggelsens utbredning

Påverkan på parkupplevelsen och gröna värden, ska minimeras samtidigt som höga bostadskvaliteter skapas. Befintliga kvaliteter, tillgänglighet och funktioner ska tas tillvara. De ska klargöras genom att utföra kvalitativ gestaltning i förhållandet mellan privat och offentligt, alltså 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 anpassa gestalta en god terrängutformning vad gäller parken, stråket och slänten. Särskilt mot radhusträdgården beaktas att anläggningen skapar ett respektavstånd från gångvägen och minskar risken för insyn.

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.

Man anser att platsen i planen på Karlagatan är begränsad. Byggnaden skulle kunna rymma en 2-avdelningsförskola. Små förskolor är inte önskvärt ur varken ekonomisk eller verksamhets-synpunkt. När andra möjligheter saknas kan de lösningarna behöva accepteras. I detta fallet skulle förskolan behöva en utemiljö som uppskattningsvis tar näst intill hela planens parkyta i anspråk. Lokalsekretariatet kommer inte att driva en linje som innebär att så stor del av en välanvänd park tas i anspråk. Det finns dock ett visst behov av förskola men det är sannolikt mer lämpligt att tillgodose detta behov i andra planer.

Trafik

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

Avvägning säkerställa hyresrätter

Stadens har avvägt att genomföra markanvisning som utgör grund för planarbetet. Ett av villkoren är att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Intressent och byggherre i projektet är Bror Johansson & Co AB. Kvartersmarken är markanvisad till Bror Johansson & Co AB av Fastighetsnämnden.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att stadsdelen inte förtätas med cirka 45 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 socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) genomfördes 2017-10-10. Workshopen och resultatet är till stor del en tjänstemannaprodukt. Sammanställning finns som bilaga till handlingarna. Det lokala utvecklingsprogrammet (2014-12-16) ingår också som underlag med avseende på sociala aspekter inför samråd. Knäckfrågor har följts upp med berörda förvaltningar efter SKA/BKA-workshopen.

Från sammanställningen:

Resonemanget och synpunkter från deltagarna bekräftade att flera av de berörda nyckelfrågorna har identifierats som att ta mindre del av parkmark i anspråk samt målkonflikten om att bygga tätt och grönt. Under varje värdebegrepp redovisas underlag kopplad till de fem geografiska skalor, från närmiljö till hela staden. Och avser nuläget och konsekvenserna av bygga nytt.

BAK värde/tema	Konsekvenser	Nyckelfråga /målkonflikt	Ansvar/aktör Forum
Sammanhållen stad Samspel lek och lärande Vardagsliv Identitet	Av exploateringen: avvägningen med att uppfylla bostadsbehoven står i konflikt med att delar av parkområdet exploateras.	lanspråktagande av allmän plats medför målkonflikt mellan stadens mål och ambition att bygga tätt och grönt.	SBK, FK, TK, SDF
Samspel lek och lärande Vardagsliv Hälsa och säkerhet		Grönstrategierna pekar på att god tillgång till parker och naturområden ska säkerställas.	SBK, FK, TK, SDF,
Samspel lek och lärande Vardagsliv		Att avväga vilka värden som försvinner på grund av exploateringen har identifierats som en av de viktiga knäckfrågorna för planen.	Berörda förvaltningar (arbetsgruppen) Intressenten Länsstyrelsen (vid granskning om samråd)

Sammanhållen stad

- Ny gångväg och nya trappor förbättrar och ökar tillgängligheten till området. Fler alternativa vägar är även bra ur trygghetsperspektiv samt för att nå service och kollektivtrafik.
- Förslaget verkar för att gående möter en mänsklig skala i ögonhöjd längs alla stråk.

- Gångstråk i planområdet integreras med omgivande nätverk av stråk. Fler kopplingar adderas vid ett genomförande av planen vilket främjar valet att gå.
- Vid ett genomförande av planen förbättras tillgängligheten till parkområdet och platsen för bollsport höjs upp och förbättras.

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.
- Under vissa tider på dygnet skuggas delar av den allmänna parken inom planområdet av den föreslagna bebyggelsen.

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 ska avslutas med gavelmotiv som harmonierar med omkringliggande kvarters gavelmotiv mot staden.
- Utblickarna från planområdet förändras, men en stor del av naturområdet och utkiksplatser finns kvar i närområdet.
- Delar av de platser som bjuder in till fri lek, då de inte är tillrättalagda, tas i anspråk av bebyggelse vid ett genomförande av planen. I närområdet finns dock stora ytor av ej tillrättalagd naturmark.

Hälsa och säkerhet

- Förslaget kopplar samman gångstråk vilket är positivt för hälsa och rörelse i vardagen. Gångvägar inom planområdet kopplas samman med omgivande stråk.
- Bebyggelsen ökar den upplevda tryggheten i befintliga och tillkommande stråk genom att "fler ögon" adderas till platsen.
- Tillkommande bebyggelse ligger i vinkel vilket i viss utsträckning skärmar av gårdsmiljön från buller och vind.

Var finns konflikterna ur barn och ungas perspektiv?

Hälsa och säkerhet

Konsekvens och målkonflikt: Buller, planförslaget tar i anspråk den del av parken som har minst (upplevt) buller. Bullerfrågan finns utredd men det upplevda bullret under platsbesöket sätter fokus på hur omplacering av vissa ytor ska göras. Konkurrens råder mellan parkytor och platser som skapas intill föreslagen bebyggelse.

Åtgärderna för att minska bullret är begränsade. Buller från E6 (i väst) är det som har störst påverkan på planområdet. Det ligger utanför planområdet och måste åtgärdas på stadsnivå.

Konsekvens: Förutsättningarna och/eller skapa åtgärder för att uppgradera andra delar parken fanns inte (vid tillfälle) vid avvägning in det pågående planarbetet. Större del av parken och området, Snikens kulle och Slätten, som tas med i platsbesöket och för inventeringen finns inte inom planområdet. Hela parkområdet ingick i arbetet med workshopen. Området i väster består av branta slutningar och behov av staketskydd finns. Terrängen i parken är naturligt kuperad och i utkanterna, mot de stora öppna vyerna i söder, övergår marken i branta slutningar. Staket finns i dag i de mest utsatta lägena. Det ansågs viktigt för helhetssynen hur parken används att jobba med hela parken. Syftet var att ha god möjlighet att ha även underlag om det möjlighet ges i samband med andra exploateringar i Lunden.

Konsekvens: Den upplevda tryggheten behöver förbättras. Äldre, barn och unga som reser kollektivt (buss 60) använder entrépunkter från Karlagatan, Slätten och övriga angränsande gator. Ljussättningen behöver förbättras i parken och dess närmiljö. Även äldre och människor med funktionsvariationer gynnas av detta.

Konsekvens och målkonflikt: Avskilda platser kan ha både potential och upplevd trygghetsrisk. Det berör på säkerhetsaspekterna vid utformningen och översyn för hela parken. En översyn kan ge möjlighet att skapa ett samlat grepp och ge variation att arbeta med parkens gestaltning beroende på de fysiska förutsättningarna.

Att arbeta med ljussättningen parken är en åtgärd i att skapa säkerhet och ge bättre överskådlighet över de delarna av parken och stråk som inte har ett jämnt flöde av människor som går förbi. Till exempel skapa trygghet i möte mellan, boende, parkbesökare eller tillfälligt passerande. Samtidigt ge sträcka ut användning av parken under fler timmar på dygnet.

Vardagsliv

Utsiktsplatser med stor utvecklingspotential. Stora möjligheter att kompensera för förlorade värden.

Konsekvens: Åtgärder kan inte tas fram för hela parken inom ramen för denna detaljplan. Större delen av de utpekade ytorna finns inte inom planområdet

Identitet

Ta hänsyn till den fria lek som kan uppstå i en miljö som inte är tillrättalagd. (bergknallar, trädbuskar med mera).

Konsekvens och målkonflikt: Delar av förslaget gör anspråk på områden för naturlek. För att kompensera för de ytorna är det viktigt att ta fram en åtgärdsplan. Avvägningar i kommande bedömningar om hur det ska ersättas och kompenseras i närmiljön är en fråga som ska/bör beaktas genom hela planprocessen. Konsekvensbeskriva de delar av parken som ligger utanför planområdet. De utpekade områdena, bergknallar med mera, ställer krav på översyn och trygghet med hjälp av säkerhetsanordningar som staket - samt skötsel och underhåll. Åtgärder kan inte tas fram för hela parken inom ramen för denna detaljplan men att åtgärda andra delar av parken för att återskapa naturleken bör hållas öppet enligt ovan.

Barnperspektivet - förskolan och Slättens lekplats och park

Stadsdelsförvaltningen genomförde en enkät. Omkringliggande förskolor ombads svara på hur de tog sig till och använde Slättens lekplats och park. Beskriva aspekter av trafiksäkerhet när man tog sig till parken. Vad är positivt med de grönområden och lekytor som man besöker tillsammans med barnen. Om behoven och brister och hur man upplever att tillgången på grönområden och lekytor i närheten av aktuell förskola är. I bedömningen angavs att peka på om det var god, tillräcklig, bristfällig. 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 rutchkana. 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 ansågs som mycket bristfällig.

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 ut-

gör 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 45 bostäder med verksamheter i bottenvåning. 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. Delar av det parkeringsbehov som kan uppstå till följd av planens genomförande 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 samt tillgängliggörs mer genom stärkta stråk och tillgänglighetsanpassade entréer.

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. Storleksordningen på tillkommande trafik bedöms inte vara betydande för trafiken i området.

Detaljplanen bedöms ur ett övergripande perspektiv ha positiv påverkan 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 andra resurser.

Naturmiljö

Parkanalysen visar att detaljplanen har måttlig till stor negativ påverkan på rekreativa värden. Planens genomförande innebär att delar av den nuvarande parkens rekreativa och ekologiska funktioner och värden försvinner. Ytor som påverkas av planen redovisas i sociotopskartan som naturlek, mötesplats, picknick, utblick och vila. Ekologiska värden som påverkas negativt är blomning och grön oas.

Ambitionen är att kompensera för förlorade värden och ianspråktaga 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 kulturmiljö.

Påverkan på luft

Detaljplanen bedöms inte innebära ökade utsläpp eller bidra till försämrad luftkvalitet. Luftsituationen bedöms förbättras (prognoser NO₂).

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 och utgifter för förrättningskostnader, inlösen av allmän plats, kompensationsåtgärder, utbyggnad av vändplats samt del av åtgärder i parken.

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

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 driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator och gång- och cykelvägar på allmän plats och mark för x-ändamål. Skötsel för anläggningar inom x-område bör samordnas med skötsel av angränsande allmän platsmark..

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av anläggningar inom parkmark.

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.

Överensstämmelse 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

Cecilia Strömer
T f planchef

Silvia Orrego Briceño
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Josefin Halldin
Exploateringsingenjör