



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

561

Antagen av KE/BN den 29/9 2015  
§ 386 1 Ae  
Laga kraft den 14/9 2016 1 BK

### Planhandling

Datum: 2015-04-27, rev 2015-09-29  
Diarienummer: 0845/06  
Aktbeteckning: 2-5309

Eva Sigurd  
Telefon: 031-368 17 49  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Ulfsparrégatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för 90-140 nya bostäder, varav cirka hälften som hyresrätter och hälften som bostadsrätter i det befintliga parkområdets mest otillgängliga del, samt att möjliggöra 36 nya hyresbostäder i en tvåvånings påbyggnad av Bostad AB Poseidons befintliga hus direkt norr om parken.

För nybyggnationen i parken kommer bilparkering att lösas till största del i garage under de föreslagna byggnaderna och för påbyggnationen kommer bilparkering att lösas till största del genom outnyttjade platser i Bostad AB Poseidons befintliga parkeringsanläggningar.

Den nya bebyggelsen förläggs närmast Ulfsparrégatan och den östra delen av park- och naturområdet skyddas i detaljplanen. Park- och naturområdet kommer fortsättningsvis att vara tillgängligt från Ulfsparrégatan.

### Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Plankarta
- Grundkarta
- Illustrationsritning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Barnkonsekvensanalys

### Utredningar:

- Bergteknisk utredning till detaljplan, Bergab, 2014-03-10
- PM Dagvattenutredning detaljplan, Ramböll, 2014-10-27, rev 2015-05-06
- Parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2015-04-27
- Rapport, uppföljande mätning av trafikbuller, Miljöförvaltningen, 2014-04-28
- Solstudier, utökade, Kvarnströms arkitektkontor
- Trafikbullerutredning för detaljplan, Sweco Environment AB, 2014-10-24
- Trafikförslag, Trafikkontoret genom ÅF Infrastructure AB, 2014-10-29
- Översiktlig naturvärdesinventering, Park- och naturförvaltningen, 2014-07-04

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget vid Ulfsparrégatan, cirka 2,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.



*Planområdets läge i staden*

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka två hektar och ägs av Göteborgs kommun och Bostads AB Poseidon.





*Flygbild av planområdet*

## **Planförhållanden**



### **Översiktsplan**

Översiktsplan för Göteborg anger *"Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor"* som pågående markanvändning.





I programmet föreslogs två olika bebyggelsevarianter, som har ställts mot varandra när det gäller buller, partiklar, naturvärden, utsikt och solinsläpp. Punkthus är den bebyggelsevariant som har flest fördelar utifrån de synpunkter som inkom under programsamrådet.

LAMELLHUS	VÄRDERINGSMATRIS	PUNKTHUS
	0 BEHÅLLA KONTAKTEN MELLAN ULFSPARREGATAN OCH PARKEN <i>Punkthus ger större mellanrum. Länsstyrelsen ansåg detta viktigt.</i>	1
	0 SKATA OCH SOLITJUS	1
	1 <i>Lamellhusen skapar ett trångt gaturum. Punkthus ger mer solinsläpp och fria utblickar för befintliga bostäder väster om Ulfsparrégatan.</i>	
	1 GÅRD OCH VISTELSEYTA	1
	1 <i>Skyddade gårdar mot väster kan ordnas mellan punkthusen, ovanpå parkeringen. Uteplatser för lamellhusen mot öster och gränsande mot parken.</i>	
	1 LÄGNIETSKVALITETER	1
	1 <i>Punkthus ger lägenheter med fönster över horn. Lamellhus ger lägenheter med fönster i öst/västlig riktning.</i>	1
	1 BULLER	1
	0 <i>Tyst sida är lättare i lamellhus, men möjlig i punkthus. Punkthus ger mindre reflektion och bullerproblem för befintliga bostäder väster om Ulfsparrégatan.</i>	
	0 LUFTMILJÖ	1
	0 <i>Lamellhus skapar ett trångt gaturum där skadliga partiklar inte vdras bort.</i>	
	0 EKONOMI	1
	0 <i>Punkthus ger en lägre produktionskostnad.</i>	
	1 NATURVÄRDEN	0
	1 <i>Punkthus gör större intrång i parkens bevarandevärda natur än lamellhus.</i>	1

Utvärderingsmatrix

## Mark och vegetation

Området för nybyggnation är bergigt med stora nivåskillnader. Vegetationen består av en relativt ung ädellövblandskog. Kullens placering som en del i ett större grönstråk och den rikliga förekomsten av rönn gör området till en bra rastplats för flyttfåglar. Öster om planområdet finns en plan öppen yta och ett bergigt naturområde med ekskog. En trappa och en gångväg leder in i området från Ulfsparrégatan, upp till den öppna ytan och fortsätter i nordöstlig riktning för att mynnar ut vid Lilla Kärralundsgatans norra ände. Den plana, öppna ytan har tidigare använts som lekplats.





*Planområdets södra del från Ulfsparrégatan*

### **Geotekniska förhållanden**

Området utgörs huvudsakligen av berg i dagen med tunt jordtäckte och vegetation. Den västra sidan av bergspartiet sluttar medelbrant ner mot Ulfsparrégatan medan den östra sidan utgörs av en mer eller mindre vertikal bergsbrant mot Svenslyckegatan. Två olika spricksystem, kopplade till de båda huvudbergarterna gnejs och amfibolit, har noterats.

Befintliga bergslänter och lösliggande block bedöms idag vara stabila.

### **Markradon**

Berggrunden inom området utgörs av normalradonmark. På normalradonmark ska nykonstruerade byggnader vara radonskyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtagas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

Inom området finns inga kända fornlämningar. Strax utanför programområdet finns en undersökt och borttagen stensättning Gö 206.

## Befintlig bebyggelse



*Befintliga lamellhus längs Ulfsparrégatan*

En del av detaljplaneområdet är inte bebyggt. Norr om området tar tegelbebyggelse, i sex till sju våningar, från 60-talet vid. Väster om området utbreder sig Lundens karaktäristiska bebyggelse från 40-talet med putsade lamellhus som vanligen är i fyra våningar med förhöjd bottenvåning. Öster om området vidtar Kärralunds villastad med småhusbebyggelse från hela 1900-talet. I söder avgränsas området av två nybyggda punkthus i sex våningar.



*Byggnaderna som föreslås byggas på med två våningar*





*Befintligt punkthus längst ner på Ulfsparrégatan*

## **Service**

Kommersiell och social service finns i stadsdelen. Bank, livsmedelsaffär och andra butiker finns längs Danska Vägen, cirka 500 meter väster om planområdet. Nya och gamla Lundenskolan med två förskolor finns vid Kärralundsgatan direkt söder om planområdet.

## **Störningar**

Området utsätts för bullerstörningar från trafiken på Ulfsparrégatan. Det är främst bussarna som bullrar mycket eftersom Ulfsparrégatan är ganska brant.

## **Detaljplanens innebörd och konsekvenser**

Detaljplanen innebär att man möjliggör nybyggnation av 90-140 lägenheter i Hogenskildsparkens västra del, längs med Ulfsparrégatan, och påbyggnad av Poseidons hyreshus på Hogenskildsgatan med 36 lägenheter. Parkering ska anordnas inom kvartermark och till största del under mark och i befintliga p-däck. Den östra delen av Hogenskildsparken bevaras som park och rustas delvis upp.

## **Bebyggelse**

### **Bebyggelse**

Projektet omfattar fyra huskroppar, i 7-8 våningar, delvis insprängda i bergsslätten längs Ulfsparrégatan och en tvåvånings påbyggnad av befintliga hus direkt norr om Hogenskildsparken. Totalt kan 126-176 lägenheter inrymmas, samt lokaler i bottenvåningarna.



Byggrätterna är strikt reglerade i detaljplanen med hänsyn till den omgivande park- och naturmarken och utsiktsplatsen. I både norr och söder kan två byggnader byggas samman med ett gemensamt garage i källarplan/souterräng. För att skapa en öppenhet mot Ulfsparrégatan ska entréer förläggas mot gatan. Ytor och utrymmen för lek, samvaro och cykelförvaring anläggs på gårdarna. Med en passande utformning och materialval av gårdsräckena kan dessa fungera som bullerskydd för nybyggnationens uteplatser på gårdarna. Gårdarna ska ha rikligt med grönska för att bli en trevlig närmiljö för de boende och bidra till intrycket att Ulfsparrégatan har kontakt med parkområdet bakom husen.

Höjden på byggnaderna regleras med plushöjder utifrån stadens nollplan.

I norr finns en plats som endast får bebyggas med ramp. Tillgänglighet till bostäderna bevakas och säkerställs i samband med bygglovprövningen.



*Förslag till fasad Hogenskildsgatan 7-13 med två påbyggda våningar, mot gården*



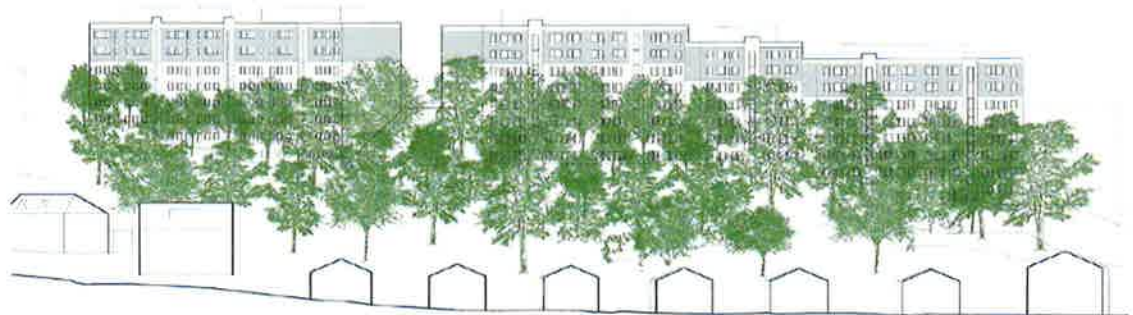
*Förslag till fasad Hogenskildsgatan 7-13 med två påbyggda våningar, mot Hogenskildsparken*



*Förslag till fasad Överstegatan 6-8/ Hogenskildsgatan 15-19 med två påbyggda våningar, mot gården*



*Förslag till fasad Överstegatan 6-8/Hogenskildsgatan 15-19 med två påbyggda våningar, mot Hogenskildsparken*



*Elevation Svenslyckegatan*



*Fotomontage med föreslagen påbyggnad, sedd från Svenslyckegatan*

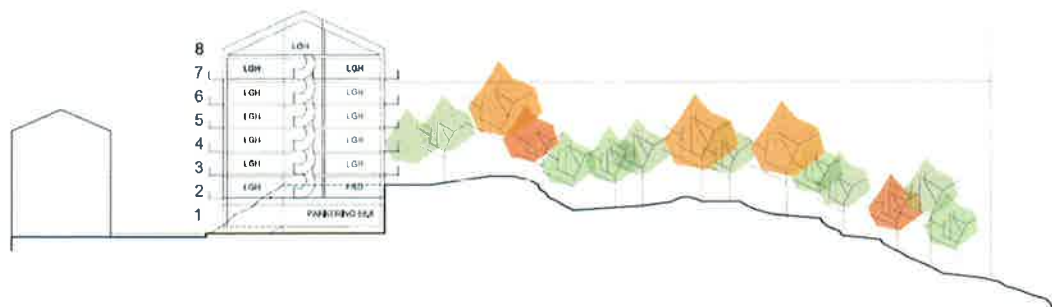




*Fotomontage med föreslagen påbyggnation, sedd från Lilla Kärralundsgatan*



*Förslag till ny bebyggelses fasad mot Ulfsparrgatan*



*Sektion genom föreslaget punkthus närmast Hogenskildsgatan*



*Sektion genom föreslaget punkthuslängst närmast Kärralundsgatan, parken och villor på Svenslyckegatan*

### **Service**

Detaljplanen medger verksamhetslokaler i entréplanet mot Ulfsparrégatan. Här kan verksamheter etablera sig som kompletterar den service som redan finns i stadsdelen.

Kommersiell och social service finns i stadsdelen. Bank, livsmedelsaffär och andra butiker finns längs Danska Vägen, cirka 500 meter väster om planområdet. Nya och gamla Lundenskolan med två förskolor finns vid Kärralundsgatan direkt söder om planområdet. I entrévåningarna på punkthusen ger detaljplanen möjlighet till verksamheter.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Platser för utevistelser för de boende skapas inom kvartersmark. Bullerfria gårdsrum kan skapas mellan de föreslagna punkthusen och kompletteras med utevistelse av mer privat karaktär på balkonger och terrasser. Då en del av befintliga uteplatser på Poseidons fastighet kommer att skuggas kan dessa komma att flyttas till ett soligare läge.

För alla bostäder kan gemensamma bullerfria utemiljöer skapas på nya och tillkommande gårdar.

Att den nya bebyggelse utförs som punkthus medför att befintliga bostäder väster om Ulfsparrégatan fortfarande har visuell kontakt med grönområdet. En planbestämmelse reglerar att garageväggar och de tillkommande gårdarna ska förses med grönska.

Eftersom Hogenskildsparken idag inte innehåller någon lekplats är det viktigt att lekplats för mindre barn finns på gårdarna. Vid Överstegatan finns idag en lekplats som till största del ligger på allmän plats. En del av lekplatsen ligger på kvartersmark. Denna lekplats bevaras.





*Befintlig lekplats på allmän plats vid Överstegatan*

### **Naturmiljö**

Att området bebyggs innebär sprängning och schaktning och nedtagning av träd och buskar. En del av vegetationen i planområdet består av så kallade invasiva arter som behöver avverkas för att skydda inhemska arter. Vegetationen öster om planområdet består bland annat av medelstora ekar och bevaras.

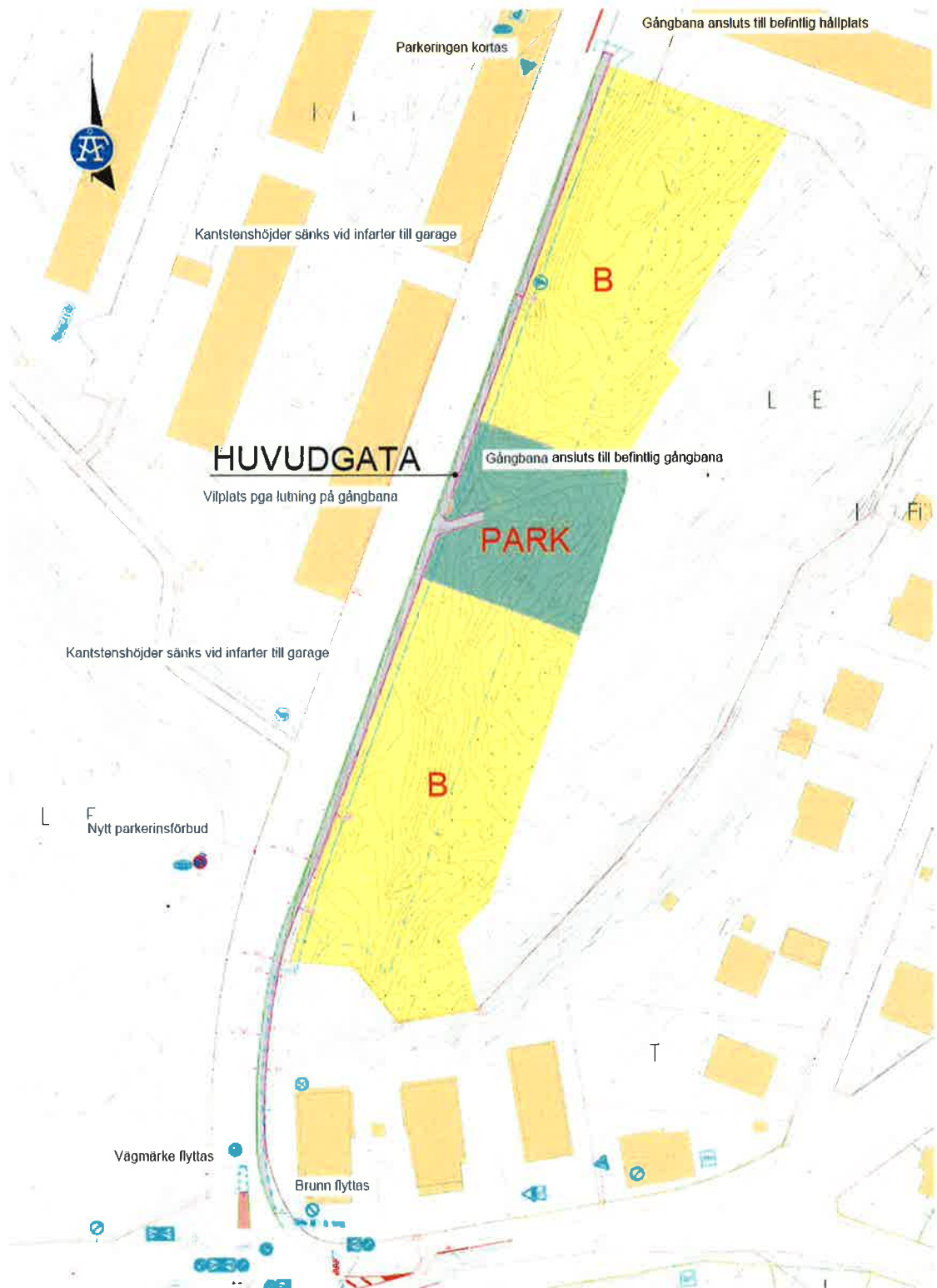
### **Kompensationsåtgärder**

I Hogenskildsparken östra del finns en befintlig utsiktsplats som förstärks för att kompensera att utsikten inskränks i riktning Ulfsparrégatan och den plana, öppna ytan rustas upp för att stärka parkens rekreativa funktion. Tillgängligheten till parken ökas genom att befintlig gångväg rustas upp och får en flackare lutning. För att kompensera det minskade området för boplatser och födosök ska naturvårdsgällringar göras i den östra delen av parken och en större mängd fågelholkar sätts upp.

### **Trafik och parkering**

#### **Gator samt gång- och cykelvägar**

En två meter bred trottoar anläggs längs Ulfsparrégatans östra sida mellan befintlig busshållplats i norr och befintlig trottoar längs Kärralundsgatan. Naturliga korsningsanspråk för gående finns på Ulfsparrégatan i höjd med gångvägen norr om kyrkogården och vid den gångväg som leder upp i parken. Den gångväg, på parkmark, som blir kvar i planområdet rustas upp och görs mera tillgänglig.



### *Förslag till utbyggnad av trottoar*

#### **Parkering / cykelparkering**

Parkering för de nya bostädernas behov iordningsställs på kvartersmark. De nya fastigheterna kommer att ha en mycket begränsad yta, varför de nya parkeringarna till största del ska anordnas i garage under bostäderna. För påbyggnationen av befintliga bostadshus kommer bilparkering att lösas till största del genom outnyttjade platser i Bostad AB Poseidons befintliga parkeringsanläggningar. På befintlig gård tillkommer några besöksparkeringar och handikapparkering. Cykelparkering anordnas i förråd på gårdarna.



## **Kollektivtrafik**

Busshållplatsen i norra delen av planområdet bibehålls.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan.

Dock är kapaciteten på befintligt ledningsnät begränsad, varför ledningsnätet måste dimensioneras upp på en sträcka av 170 meter.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vattens publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +93 m (RH2000).

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

### **Dagvatten**

Göteborgs stads krav på dagvattenhanteringen är:

- minsta möjliga fördröjning ska motsvara 10mm regn per hårdgjord yta.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd, vilket kan leda till källaröversvämning. Därför är fördröjning ett absolut krav för att nya byggnader ska kunna anslutas till det befintliga ledningsnätet. Eftersom marken inom planområdet till stor del består av berg och största delen av tomterna kommer att bebyggas är det inte lämpligt med infiltration. Bifogad dagvattenutredning visar på ett sätt att lösa kravet på fördröjning och plats för fördröjning finns på kvartersmark.

Dagvattenanslutning, kan efter fördröjning, ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan.

### **Värme**

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme.

### **El och tele**

Ledningsnät för el och tele finns utbyggda i direkt anslutning till planområdet. Befintlig nätstation vid Hogenskildsgatan kan bytas till en med större effekt.

### **Avfall**

Sortering av hushållssopor ska ske inom egen fastighet. Plats för att komma intill och hämta hushållssopor ska finnas längs med gatan.

Närmsta återvinningsplats finns vid korsningen Danska Vägen/Kärralundsgatan.

## **Konsekvensbeskrivning**

### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt

mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

### Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplane förslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 23 maj 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Miljömål

I Göteborg finns tolv lokala miljö kvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Planförslaget har stämts av mot de lokala miljömålen med fokus på Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Grundvatten av god kvalitet, Ett rikt växt- och djurliv och God bebyggd miljö. En sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller förhåller sig neutral till dem, dvs. innebär varken en försämring eller förbättring.

Den föreslagna påbyggnaden av befintliga hus innebär att en del av de nya bostäderna inte tar grönområde i anspråk. Marken som är föreslagen för nyexploatering är idag parkmark, vilket innebär att man minskar möjligheten till ett rikt växt- och djurliv.



Genom de föreslagna kompensationsåtgärderna, naturvårdsgällringar i östra delen av parken och uppsättning av fågelholkar, begränsas påverkan på miljömålet. I detaljplanen finns bestämmelser som reglerar nedtagandet av befintliga träd på kvarteretsmark och en bestämmelse om att fasader ska förses med grönska. Förslaget innebär en ökning av biltrafik till och från området. Dock finns det en busshållplats för stombuss i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Turtätheten är mycket hög och man tar sig bland annat in till centrala Göteborg på 13 minuter, vilket bidrar till att sänka behovet av att ha bil.

### **Stadsbild**

Den nya bebyggelsen kommer att bryta av mot den befintliga lamellhusbebyggelsen tvärs över gatan, men kommer att knyta an till de befintliga punkthusen söder om planområdet.

### **Kulturmiljö**

Inom planområdet och dess närhet finns inga kulturhistoriskt viktiga miljöer.

### **Naturmiljö**

Den park- och naturmiljö som tas i anspråk för byggnationen bedöms vara av mindre värde då den består till stor del av mindre lövträd och invasiva arter.

### **Påverkan på luft och vatten**

Fler boende i området ger en ökad trafikmängd och därmed ökad mängd partiklar i luften. Byggnationens utformning har valts för att undvika att ett smalt gaturum, där partikelhalten kan bli hög, bildas. Närheten till kollektivtrafik och service kan motverka behovet av resor med egen bil.

Planerad bebyggelse bedöms inte göra någon påverkan på vatten.

### **Störningar**

#### **Buller**

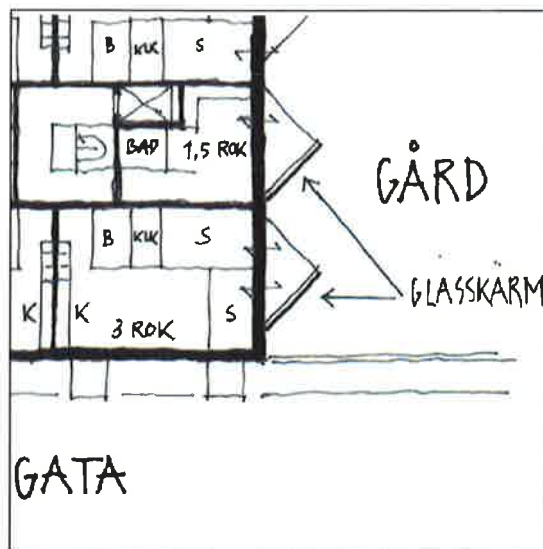
Den trafikbullerutredning som gjorts av Sweco Environment AB 24 okt 2014 visar att den ekvivalenta bullernivån överskrider gränsvärdet 55 decibel (dBA) vid punkthusens fasad mot gatan och runt hörnen. Vid de nedre våningarna når man upp till 60 dBA. Maximala ljudnivån om 70 dBA överskrids även den.

Avsteg från huvudregeln, som anger ekvivalentnivån utomhus vid fasad till 55 dBA, får endast göras i stadens centrala delar eller vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Planområdet bedöms uppfylla kriterierna för att tillåta avsteg från huvudregeln. Området hör till de centrala delarna av Göteborg och avståndet till kollektivtrafik är mycket kort. De boende har trots det centrala läget tillgång till mer ostörda miljöer i form av Lundenskogen och större strövområden som Delsjön. Dessa ligger ca 100 meter respektive 1,5 kilometer bort.

För att hantera de höga bullernivåerna så ska följande åtgärder vidtas, vilka också anges som planbestämmelser:

- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 60 dBA ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS 25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus.

- Om bostaden har en eller flera uteplatser bör ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå.



### Lösningar som ger tyst sida åt hälften av bostadsrummen

Det är viktigt att avskärma punkthusens gårdar mot buller från Ulfsparrigatan för att skapa en bullerskyddad utemiljö. Vid behov kan balkongerna glansas in som ett komplement till de gemensamma bullerskyddade gårdarna.



Upphöjda gårdar mellan punkthusen, som avskämmas mot Ulfsparrigatan för att uppnå god ljudmiljö på gemensamma vistelsezoner





*Befintlig fasad, utan fönster mot Ulfsparrégatan*

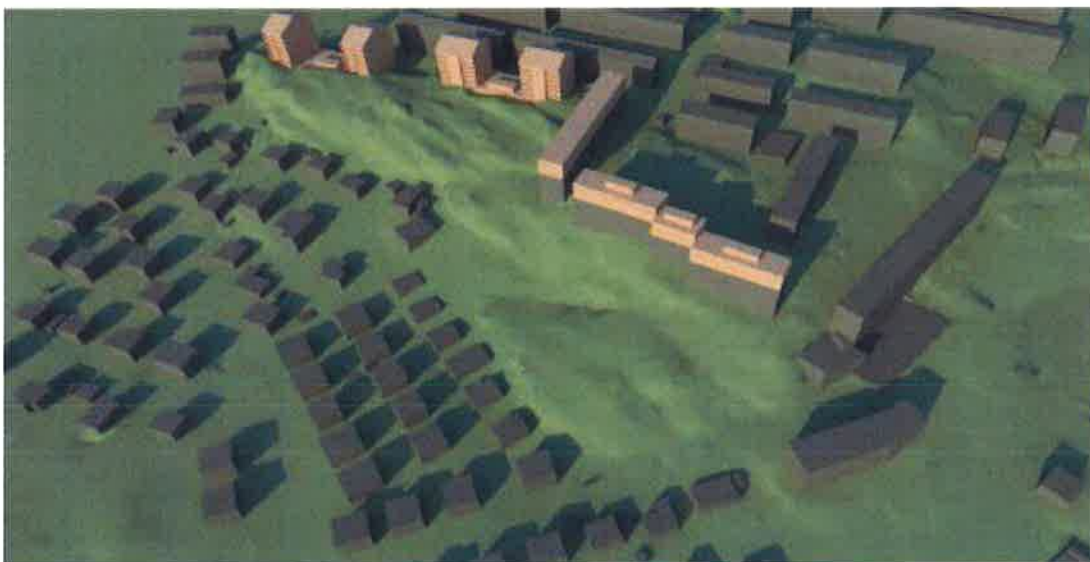
Befintligt bostadshus har inga fönster mot Ulfsparrégatan, vilket innebär att de befintliga bostäderna inte utsätts för mer än 55 dBA. Om problem med buller skulle uppstå kan befintliga balkonger skärmas av. De befintliga bostäderna och tillkommande påbyggnad har god tillgång till gemensamma uteplatser med låg bullernivå.

För parkområdet bakom byggnaderna kommer miljön i förhållande till ljud att förbättras något då tillkommande byggnader har en skärmande effekt mot parken.

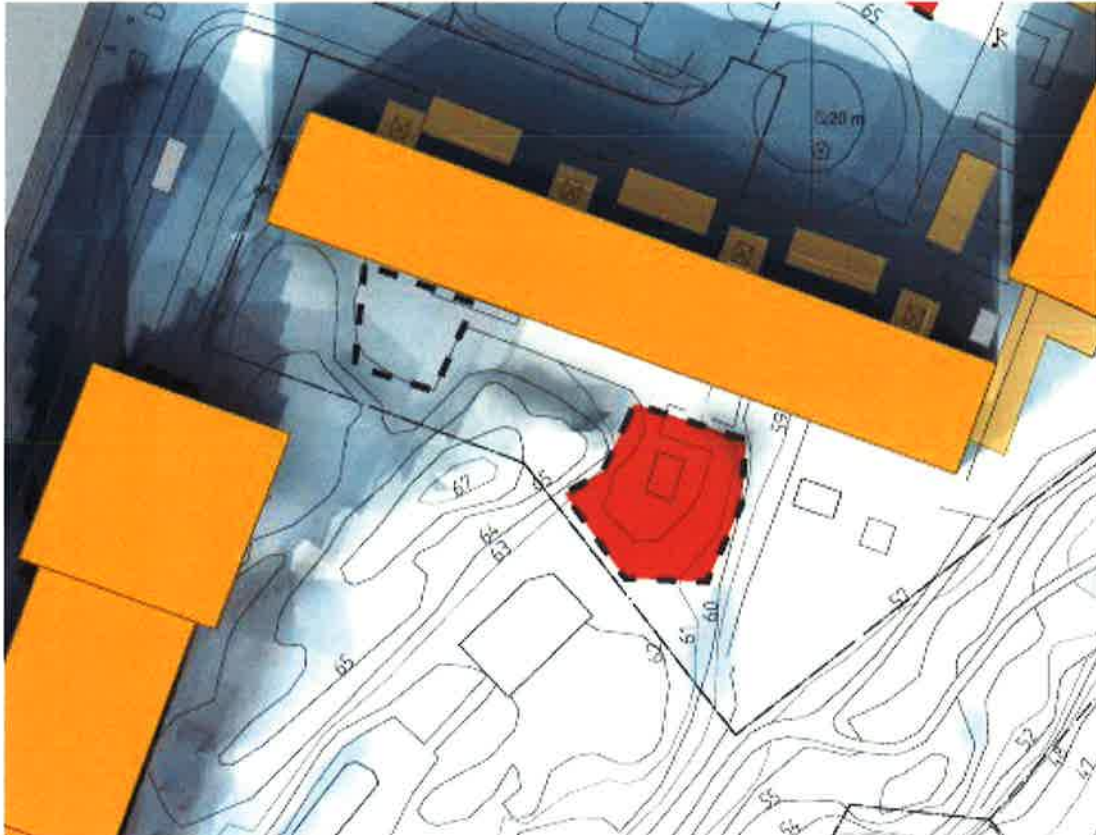
Ljudmiljön framför husen mot gatan mellan nuvarande och tillkommande byggnader kommer att förändras då två parallella fasader tätt intill varandra kan skapa rumslikande förhållanden. För att undvika att eko och en ökad ljudnivå uppstår mellan fasaderna kan olika åtgärder förbättra ljudmiljön.

### Skuggning

Flera solstudier har gjorts för att utreda hur den föreslagna bebyggelsen kommer att skugga befintliga bostäder och visar att flera befintliga bostäder kommer att skuggas mer än förut under vissa tider.



*Utdrag ur solstudie, mars kl 9*



*Poseidons uteplatser mot Hogenskildsparken kan slås ihop till en större i ett läge med bättre sol- och bullerförhållanden*

### **Sociala konsekvenser**

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till att fler människor rör sig i området och den allmänna tryggheten förstärks. Hogenskildsparken blir mindre bullerstörd och fungerar som bostadsnära park för fler. Trottoaren som kommer att byggas längs Ulfsparrégatan gör att trafiksäkerheten ökar. Stadsdelen kan få fler stora lägenheter som det idag är brist på och fler barn får nära till skola och idrottshall. Stadsdelen får fler lägenheter som är tillgängliga.

### **Nollalternativ**

126-176 bostäder kan inte byggas. Parken förblir orörd.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson  
Planchef

Eva Sigurd  
Planarkitekt





# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Antagande  
 Datum: 2015-04-27  
 Rev. Datum: 2015-09-29  
 FN Diarienummer: 0286/11  
 Aktbeteckning: (2-5309)



### Exploateringsavdelningen

Handläggare Helena Wetterholm/Henrik Andersson  
 Telefon: 031-368 10 52 / 031-368 12 37  
 E-post: [helena.wetterholm@fastighet.goteborg.se](mailto:helena.wetterholm@fastighet.goteborg.se)  
[henrik.andersson@fastighet.goteborg.se](mailto:henrik.andersson@fastighet.goteborg.se)

## Detaljplan för bostäder vid Ulfsparrégatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3:e kv 2014
Utställning	2:a kv 2015
Antagande	3:e kv 2015
Laga kraft	3:e kv 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

## **Markägoförhållanden**

Göteborgs kommun äger marken inom södra delen av planområdet.

Markanvisning för uppförande av bostäder inom Göteborgs kommun mark har lämnats till AB Tornstaden och Wallenstam AB. Bostäderna planeras att upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt.

Exploatör för två av bostadshusen är AB Tornstaden (bostadsrätt) och för de två andra bostadshusen Wallenstam AB (hyresrätt).

Bostads AB Poseidon äger marken inom norra delen av planområdet. Bostads AB Poseidon avser att uppföra en tvåvånings påbyggnad på befintliga hus.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Det som utgör allmän plats i detaljplanen är huvudgata och park.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Respektive exploatör ansvarar för anläggningar inom respektive kvartersmark.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Den gamla lekplatsen i sydost om planområdet kommer att iordningställas som en vistelseyta.

## **Avtal**

### **Kommunen och exploatör**

Servitutsavtal skall tecknas mellan kommunen och Bostads AB Poseidon innan antagandet av detaljplanen.

Genomförandavtal skall tecknas mellan kommunen och Wallenstam respektive Tornstaden i samband med laga kraftvunnen detaljplan angående bl.a. bergtekniska åtgärder.

Tomträttsavtal skall tecknas mellan kommunen och Wallenstam AB efter lantmäteriförrättning.

### **Befintliga avtal**

Befintligt arrendeavtal för transformatorstation med Göteborg Energi Nät AB kan sägas upp och ersättas med ledningsrätt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fyra flerbostadshus kommer att uppföras inom planområdet. Lämpligt är att en fastighet bildas för bostadsrätterna och en fastighet för hyresrätterna.



Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas för den södra delen av planområdet.

### **Servitut**

Servitut för allmän körtrafik bildas inom området märkt med "z" till förmån för fastigheten Lunden 745:166 och belastar fastigheten Lunden 61:4.

### **Ledningsrätt**

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

Inom område som på plankartan markerats med "E" kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende avstyckning av de två bostadskvarteren.

Ledningshavare bekostar fastighetsbildning för ledningsrätt avseende transformatorstation.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Tillfart till området sker från Ulfsparrégatan och Hogenskildsgatan.

### **Gator, gång- och cykelväg**

På Ulfsparrégatans östra sida kommer en trottoar att anläggas.

Kommunen utför ombyggnationen.

### **Parkering**

Parkering sker inom kvartersmark.

Parkeringsgarage kommer att anläggas under husen som uppförs av Wallenstam och Tornstaden.

Bostads AB Poseidon löser sin del genom outnyttjade platser i befintligt bestånd.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i direkt närhet vid korsningen Ulfsparrégatan/Hogenskildsgatan.

### **Park och natur**

Utanför planområdet kommer en befintlig lekyta ("sandlådeytan") att iordningställas som vistelseyta.

Justering av gångväg för entré till parken ska utföras för att öka tillgängligheten till parkområdet.

### **Kompensationsåtgärder**

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Följande åtgärder bedöms utföras:

1. Öka tillgängligheten till berget på den gångväg som kvarstår.
2. Förstärkning av utsiktplats utanför planområdet.
3. Iordningsställande av "sandlådeytan" utanför planområdet med bänkar och grässådd.
4. Naturvårdsgallringar i östra delen av parken och uppsättning av fågelholkar.

### **Vatten- och avlopp**

Dricksvatten och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan. Ledningsnätet kommer att dimensioneras upp på en sträcka av 170 m för att klara utbyggnaden.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### **Dagvatten**

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet.

### **EI**

Ledningsnät för el finns utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig transformatorstation kan bytas ut mot en ny transformatorstation med större effekt för att klara den nya byggnationens behov.

### **Fjärrvärme**

Möjlighet finns att ansluta bebyggelse inom planområdet till fjärrvärme. Antingen genom anslutning till befintlig ledning i Hogenskildsgatan eller att ansluta på inomhusledningen vid Sergelsgatan 2 och därefter förlägga den genom gården mot Ulfsparrégatan.

**Tele**

Teleledningar finns utbyggda i direkt anslutning till planområdet.

**Buller**

Se planbeskrivningen under rubriken Störningar.

**Geoteknik / bergteknisk utredning**

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab 2014-03-10, vilken redovisas i särskild rapport "Detaljplan Ulfsparrgatan – bergteknisk utredning". Rapporten anger i huvudsak följande:

Bergtekniska observationer

För den västra delen av området, där den huvudsakliga bergsschakten planeras, bedöms följande åtgärder vara nödvändiga:

- Släntlutningar bör anpassas till förekommande sprickplan i sprickgrupp 1.
- Vid bergsschakt med släntlutning större än 1,5:1 utförs förförstärkning i planerade släntväggar inför bergsschakt.
- Där bergsschakt ska utföras i direkt anslutning till lösliggande block schaktas även dessa bort. I övrigt bedöms lösliggande block vara stabila.
- Efter bergsschakt utförs bergrensning av kvartstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning såsom bultning.

I den östra delen av området bedöms befintliga bergslänter och lösliggande block vara stabila. Där inget bergsschakt planeras utföras, bedöms inga åtgärder vara nödvändiga.

Markradonundersökning

Berggrunden inom aktuellt område utgörs av normalradonmark. På normalradonmark ska nykonstruerade byggnader vara radonskyddade.

**Arkeologi**

Ingen arkeologisk utredning krävs.

**Ekonomiska frågor****Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2014 års prisnivå exklusive moms.

**Fastighetsnämndens inkomster och utgifter****Inkomster**

Fastighetsnämnden får en intäkt från markförsäljning och en driftsintäkt för tomträttsavgäld.

Inkomsterna kommer att överstiga utgifterna.

**Utgifter**

Fastighetsnämnden får en utgift för nödvändig fastighetsbildning.



Fastighetsnämnden får även en utgift för justering av entrégångsväg till parken mellan de nya bostadskvarteren samt för byggnation av trottoar utmed Ulfsparragatans östra sida.

#### **Park- och Naturnämndens utgifter**

Park- och Naturnämnden får en investeringsutgift för iordningställande av vistelseyta öster om planområdet.

#### **Nämnden för Kretslopp och Vattens inkomster och utgifter**

Nämnden för Kretslopp och Vatten får utgifter i form av utbyggnad av huvud- och servisledningar och inkomster i form av anläggningsavgifter.

#### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Park- och Naturnämnden får framtida driftkostnader för skötsel och underhåll av vistelseyta.

Trafiknämnden får framtida driftkostnader för skötsel och underhåll av allmän plats, huvudgata.

#### **Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi**

Göteborg Energi får utgifter för eventuell fastighetsbildning samt utbyggnad av transformatorstation och inkomster från anslutningsavgifter.

#### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna**

Tornstaden får utgifter i form av markköp.

Wallenstam får utgifter i form av tomträttsavgäld.

Bostads AB Poseidon får en utgift i form av förrättningskostnad för servitut.

Utöver ovanstående får exploatörerna kostnader för anslutningsavgifter för va, el och tele, bygglovsavgifter och eventuellt också geotekniska samt bergtekniska åtgärder.

  
Charlotta Cedergren  
Enhetschef

  
Helena Wetterholm  
Handläggare

  
Henrik Andersson  
Handläggare