

Detaljplan för Bostäder vid Ulfspärregatan



**Samrådshandling
November 2014**



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Innehåll

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Grundkarta

Illustrationsritning

Information

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:

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 56

Eva Sigurd, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 49, innan vecka 49

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Helena Wetterholm, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 52

Samrådstid: 5 nov – 16 december 2014

Övriga handlingar

Barnkonsekvensanalys

Utredningar

Översiktlig naturvärdesinventering, Park- och naturförvaltningen, 2014-07-04
Bergteknisk utredning till detaljplan, Bergab, 2014-03-10

Trafikbulerutredning för detaljplan, Sweco Environment AB, 2014-10-24

Rapport, uppföljande mätning av trafikbuler, Miljöförvaltningen, 2014-04-28

PM Dagvattenutredning detaljplan, Ramböll, 2014-10-27

Solstudier, Kvarnströms arkitektkontor, 2014-10-10



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2014-10-21

Diarienummer: 0845/06

Aktbeteckning: 2-xxxx

Eva Sigurd

Telefon: 031-368 17 49

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

Detaljplan för Bostäder vid Ulfspärregatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för 100-150 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 parkeringsgarage.

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

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Barnkonsekvensanalys

Utredningar:

- Översiktlig naturvärdesinventering, Park- och naturförvaltningen, 2014-07-04
- Bergteknisk utredning till detaljplan, Bergab, 2014-03-10
- Trafikbullerutredning för detaljplan, Sweco Environment AB, 2014-10-24
- Rapport, uppföljande mätning av trafikbuller, Miljöförvaltningen, 2014-04-28
- PM Dagvattenutredning detaljplan, Ramböll, 2014-10-27
- Solstudier, Kvarnströms arkitektkontor, 2014-10-10

Förutsättningar

Läge

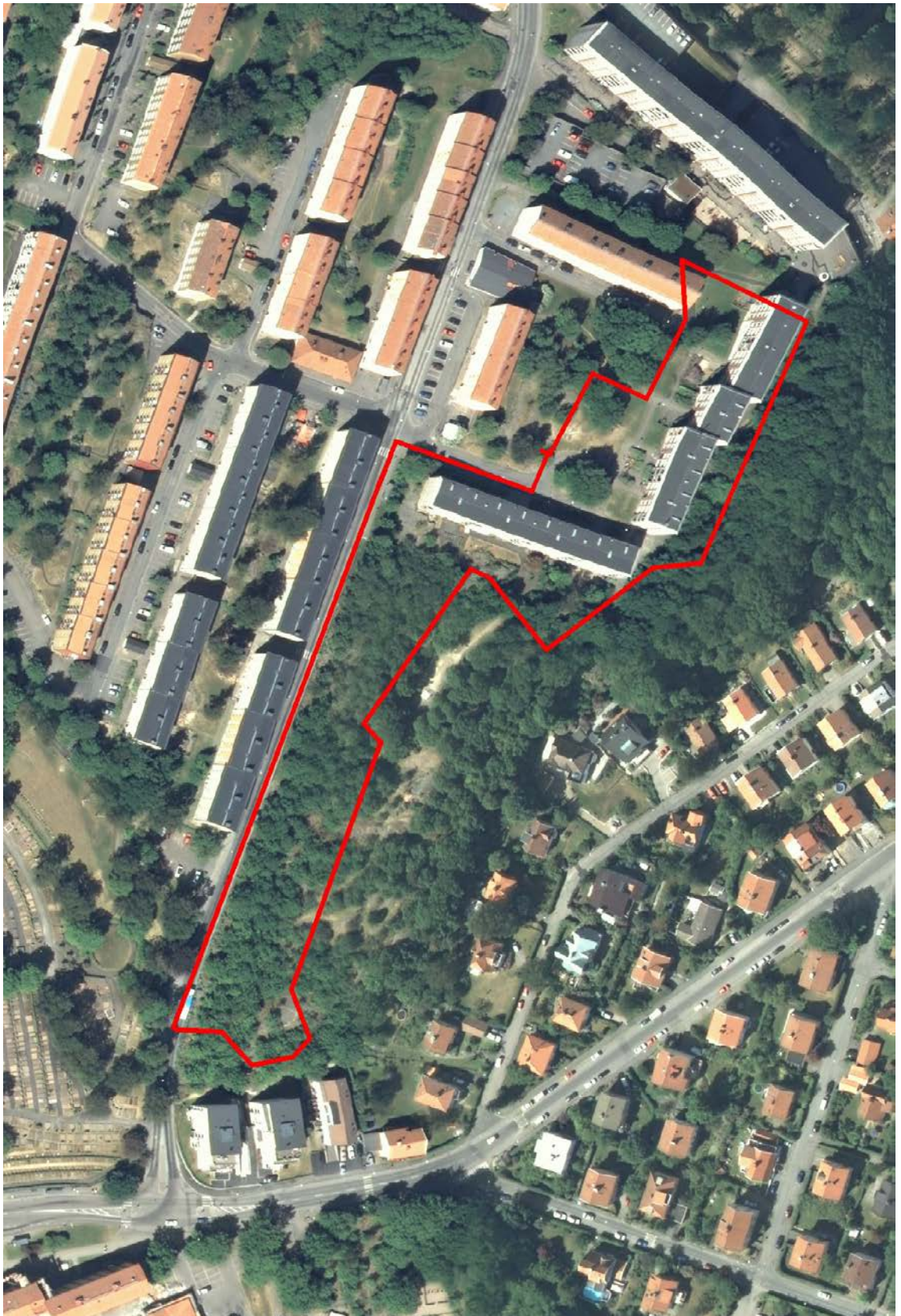
Planområdet är beläget vid Ulfspärregatan, cirka 2,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Planområdets läge i staden

Areal och markägförhållanden

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



Flygbild av planområdet

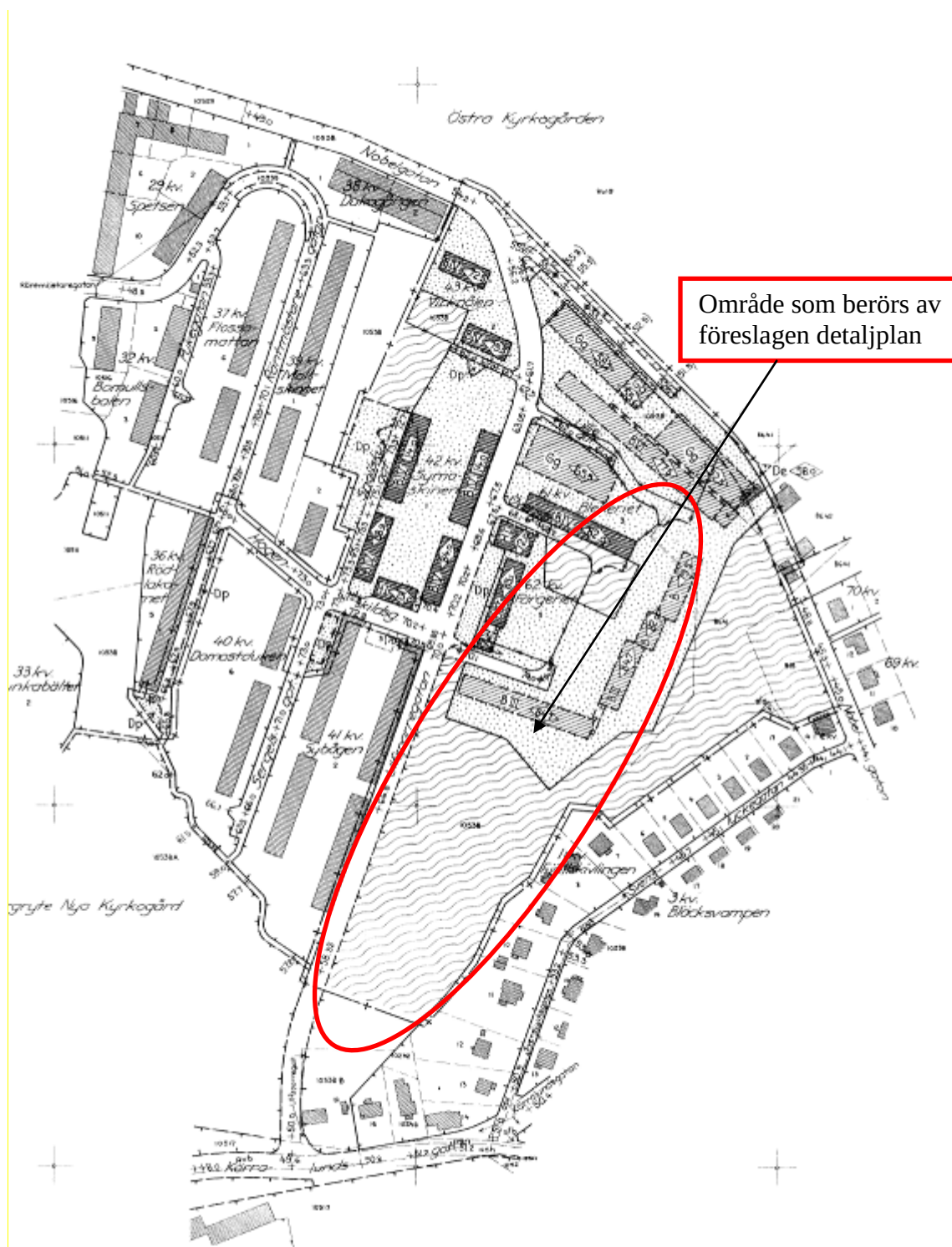
Planförhållanden

Översiktsplan

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

Detaljplan

För området gäller detaljplan FIAC2992, som vann laga kraft år 1961. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger parkmark samt byggrätt för flerbostadshus i tre våningar.

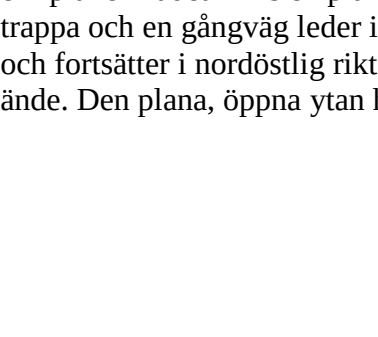
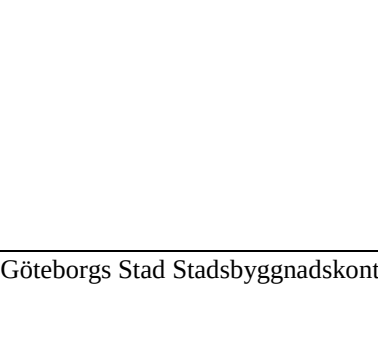


Gällande plan från 1961

Program

Samrådsredogörelse för program för del av planområdet godkändes av byggnadsnämnden den 14 januari 2014. Detaljplanearbetet ska ske med utgångspunkt från planprogrammet och stadsbyggnadskontorets kommentarer till inkomna synpunkter.

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 SKALA OCH SOLLIJUS <i>Lamellhusen skapar ett trångt gaturum. Punkthus ger mer solinsläpp och fria utblickar för befintliga bostäder väster om Ulfspärregatan.</i>	1
	1 GÅRD OCH VISTELSEYTA <i>Skyddade gårdar mot väster kan ordnas mellan punkthusen, ovanpå parkeringen. Uteplatser för lamellhusen mot öster och gränsande mot parken.</i>	1
	1 LÄGENHETSKVALITETER <i>Punkthus ger lägenheter med fönster över hörn. Lamellhus ger lägenheter med fönster i öst/västlig riktning.</i>	1
	1 BULLER <i>Tyst sida är lättare i lamellhus, men möjlig i punkthus. Punkthus ger mindre reflektion och bullerproblem för befintliga bostäder väster om Ulfspärregatan.</i>	1
	0 LUFTMILJÖ <i>Lamellhus skapar ett trångt gaturum där skadliga partiklar inte vädras bort.</i>	1
	0 EKONOMI <i>Punkthus ger en lägre produktionskostnad.</i>	1
	3	7

Utvärderingsmatris

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 Ulfspärregatan, 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 Ulfspärregatan

Geotekniska förhållanden

Området utgörs huvudsakligen av berg i dagen med tunt jordtäckte och vegetation. Den västra sidan av bergspartiet sluttar medelbrant ner mot Ulfspärregatan 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

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 Ulfspärregatan. Det är främst bussarna som bullrar mycket eftersom Ulfspärregatan är ganska brant.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att man möjliggör nybyggnation av 100-150 lägenheter i Hogenskildsparkens västra del, längs med Ulfspärregatan, 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 8-9 våningar, delvis insprängda i bergsslätten längs Ulfspärregatan och en tvåvånings påbyggnad av befintliga hus direkt norr om Hogenskildsparken. Totalt kan 135-185 lägenheter inrymmas, samt lokaler i bottenvåningarna.

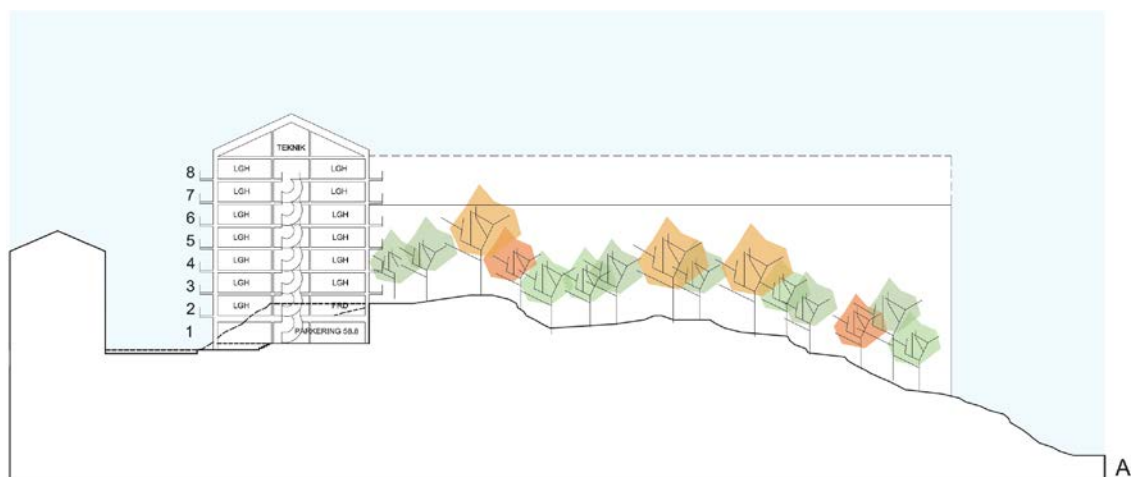
Byggrätterna är strikt reglerade i detaljplanen med hänsyn till den omgivande park- och naturmarken och utsiktsplatsen. I både norr och söder kan två byggnader byggas samman med ett gemensamt garage i källarplan/souterräng. För att skapa en öppenhet mot Ulfspärregatan ska entréer förläggas mot gatan. Ytor och utrymmen för lek, samvaro, cykelförvaring och avfallshantering 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 Ulfspärregatan 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 mot Hogenskildsgatan med två påbyggda våningar



Sektion med föreslagen byggrätt i mitten, med Ulfsparrégatan och befintlig bebyggelse till vänster och naturområdet och befintlig bebyggelse vid Hogenskildsgatan till höger i bild.



Vy söderut från Ulfsparrégatans övre del.

Service

Inom planområdet får mindre verksamhetslokaler byggas.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Platser för utevistelser för de boende skapas inom kvartersmark. Gårdsrum kan skapas mellan byggnaderna och kompletteras med utevistelse av mer privat karaktär på balkonger och terrasser. Eftersom Hogenskildsparken idag inte innehåller någon lekplats är det viktigt att lekplats för mindre barn finns på gårdarna. Att den nya bebyggelse utförs som punkthus medför att befintliga bostäder väster om Ulfspärregatan fortfarande har visuell kontakt med grönområdet.

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 Ulfspärregatan och den plana, öppna ytan rustas upp för att stärka parkens rekreativa funktion.

Trafik och parkering

Gator samt gång- och cykelvägar

En två meter bred trottoar anläggs längs Ulfspärregatans östra sida mellan befintlig busshållplats i norr och befintlig trottoar längs Kärralundsgatan. Naturliga korsningsanspråk för gående finns på Ulfspärregatan 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.

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 parkeringsgarage. Cykelparkering kan anordnas på gårdarna.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen i norra delen av planområdet bibehålls.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dock är kapaciteten på befintligt ledningsnät begränsad, varför ledningsnätet måste dimensioneras upp på en sträcka av 225 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).

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

Dagvatten

Göteborgs stads krav på dagvattenhanteringen är:

- maximalt utloppsflöde vid dimensionerande regn ska begränsas till 20 l/s/ha
- 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 denna lösning har möjliggjorts i plankartan.

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

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. 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 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.

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.

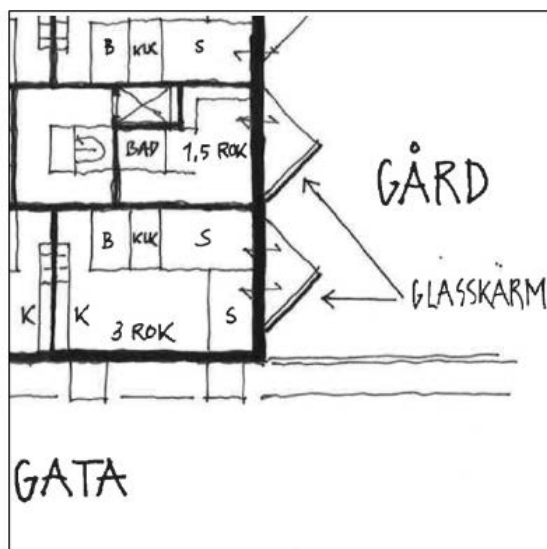
Avsteg från huvudregeln, som anger ekvivalentnivån utomhus vid fasad till 55 dBA, får endast göras i stadens centrala delar eller vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk.

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 ljuddämpad 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 boningsrummen

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

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

En solstudie har gjorts för att utreda hur den föreslagna bebyggelsen kommer att skugga befintliga bostäder och visar att flera befintliga bostäder kommer att skuggas vissa tider.



Solstudie, sep kl 9



Solstudie, sep kl 12

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

135-185 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