Detaljplan för
Bostäder på Godhemsberget,
en del av BoStad2021.

Standardförfarande

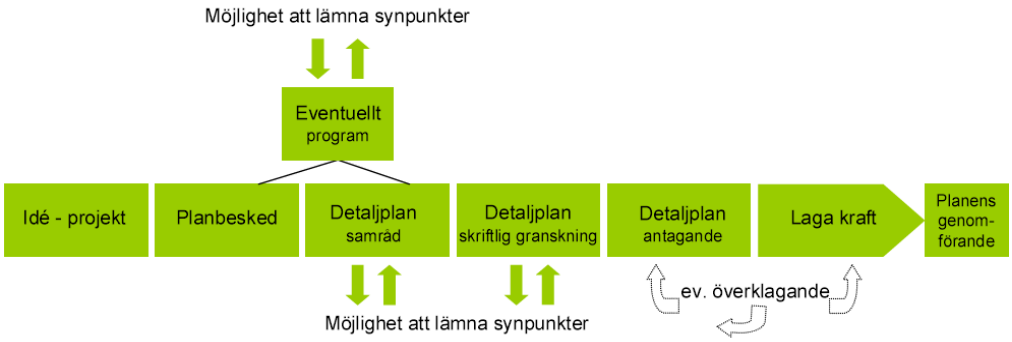
Granskningshandling (granskning 2) september 2017

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 2015-11-27

Detaljplanen är upprättad med standard 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:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Magnus Bergström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 24

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Granskningstid (granskning 2): 4 – 18 oktober 2017

Då det under granskningen kommit in synpunkter om att berörda boende inte fått tillräcklig upplysning om samrådstiden valde stadsbyggnadskontoret att gå ut på förnyat samråd för planen under sommaren 2017, vilken nu följs av en förnyad granskning. Endast mindre ändringar har skett av granskningshandlingarna från samråd 2.

Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2017-09-28
Aktbeteckning: 2-5424

Diarienummer SBK: 1577/15
Handläggare SBK
Agneta Runevad
Tel: 031-368 15 80
agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6685/15
Handläggare FK
Magnus Bergström
Tel: 031-368 10 24
magnus.bergstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder på Godhemsberget inom stadsdelen Majorna i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enlig PBL 2010:900 (SFS 2014:900) med standard planförfarande.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustration och grundkarta
- Samrådsredogörelse 2

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bergteknisk utredning för DP för fastigheten Godhemsberget Majorna 350:1, Sweco, 2016-05-04, revidering 2017-03-21
- Dagvattenutredning Godhemsberget, Ramböll, 2017-03-27
- Miljöinventering, Tyréns, 2017-03-28
- Parkeringsutredning, Sweco, 2016-06-29, revidering 2017-03-28
- Solstudie, Krook & Tjäder, 2017-03-29

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ GODHEMSBERGET, EN DEL AV BOSTAD2021 1

Standardförfarande 1

GRANSKNINGSHANDLING (GRANSKNING 2) JUNI 2017 1

Planprocessen 2

Information 2

Detaljplan för Bostäder på Godhemsberget inom stadsdelen Majorna i Göteborg, en del av BoStad2021 ... 3

PLANBESKRIVNING 3

Detaljplanen omfattar följande handlingar: 3

INNEHÅLL 4

SAMMANFATTNING 5

Planens syfte och förutsättningar 5

Planens innebörd och genomförande 5

Överväganden och konsekvenser 7

Avvikelser från översiktsplanen 7

Syfte 8

Läge, areal och markägoförhållanden 8

Planförhållanden 10

Mark, vegetation och fauna 11

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 13

Sociala aspekter 15

Trafik och parkering, tillgänglighet och service 16

Teknik 16

Störningar 17

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 19

Bebyggelse 19

Tillgänglighet och service 26

Friytor 27

Sociala aspekter 28

Teknisk försörjning 28

Övriga åtgärder 30

Fastighetsindelning 35

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 35

Fastighetsrättsliga frågor 35

Avtal 36

Tidplan 37

Genomförandetid 37

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 37

Nollalternativet 37

Sociala konsekvenser och barnperspektiv 38

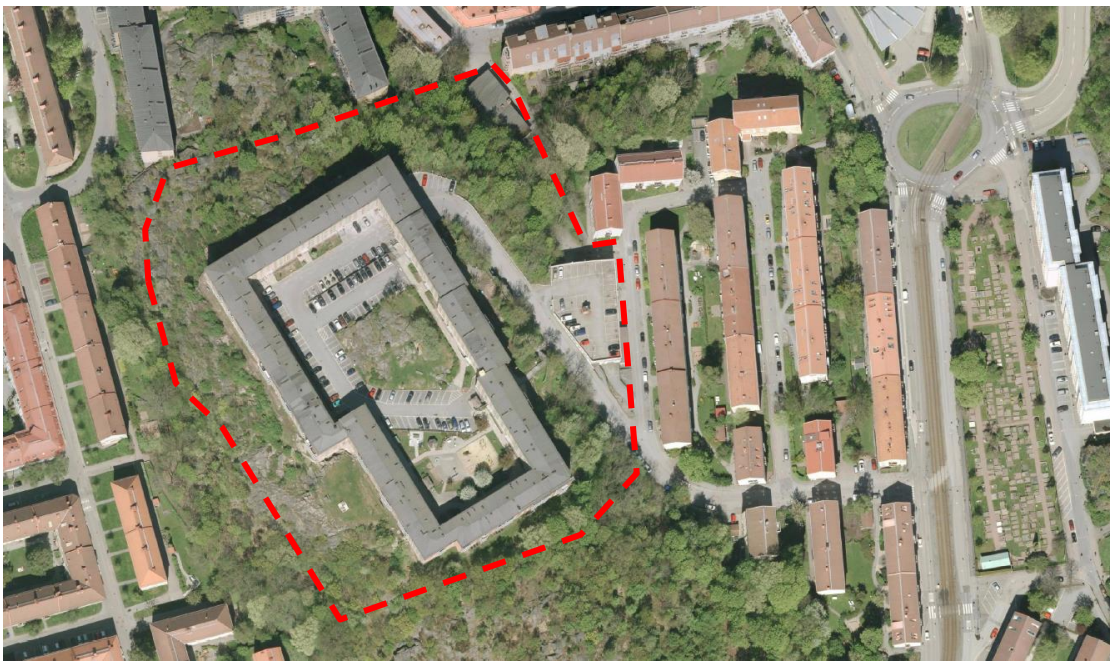
Miljökonsekvenser 39

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan 41

ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 41

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Ungefärlig planområdesgräns markerad med röd streckad linje.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad (påbyggnad) av befintliga bostäder på Godhemsberget och komplettera med bostäder och verksamhetslokaler i bergets östra slänt. Den tillkommande exploateringen ska samspela med befintlig bebyggelse.

Ett program för området blev antaget 2014-04-29 *(Program för Godhemsberget, Dnr 0642/12)* vilket föreslår att den befintliga bebyggelsen ska kompletteras. Detaljplanen är den första i programområdet och ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen).

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ett tillskott på ca 290 lägenheter, med huvuddelen av lägenheterna som smålägenheter om 35 kvadratmeter eller mindre med en stor andel studentlägenheter.

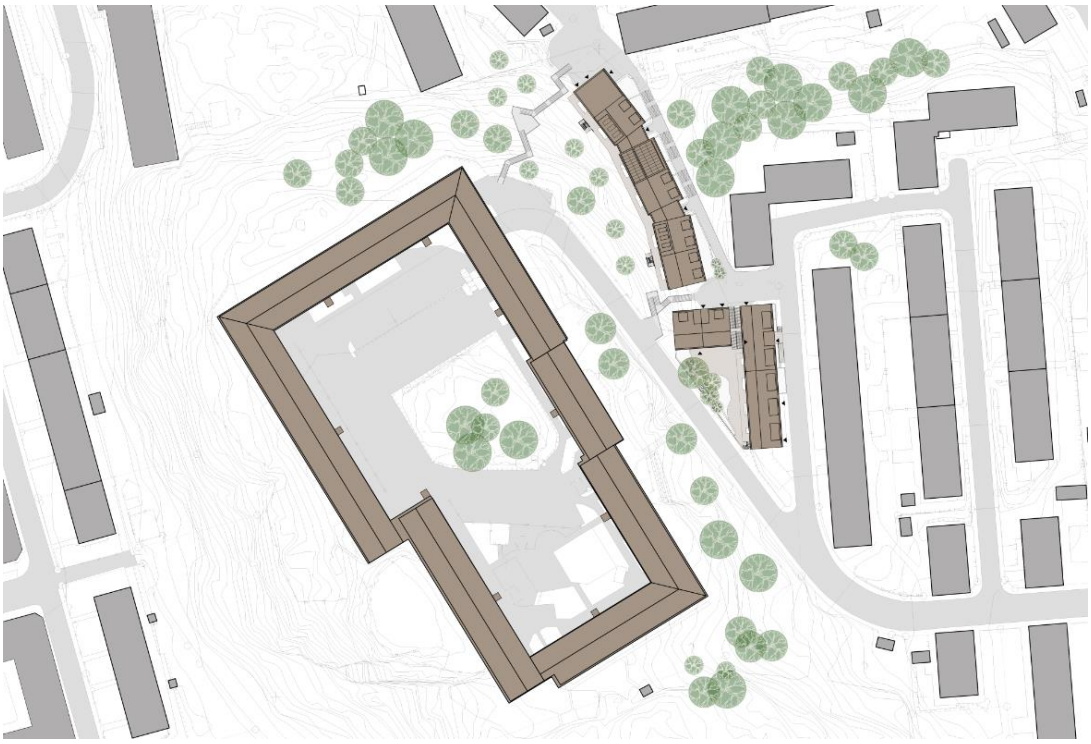
På den så kallade *Borgen*, på toppen av Dalströmsgatan, medges påbyggnad om två våningar. De tillkommande våningsplanen kommer att få hissar vilka placeras på innergården. Det kommer att bli ca 9 hisschakt. Detaljplanen medger skola inom Borgen, för att befintlig förskola ska kunna vara kvar. Borgen har ett antal skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser för att värna om byggnadens tidstypiska karaktär. Borgen syns tydligt i stadssilhuetten vilket kommer att förstärkas ytterligare.

Den östra slänten av berget mellan Dahlströmsgatan och Kolumbusgatan/Stenklevsgatan kan bebyggas med lamellhus, anpassade efter sluttningen. Två befintliga byggnader innehållande verksamheter och garage, vilka idag är i dåligt skick, rivs för att ge plats åt bebyggelsen. De nya byggnaderna samspelar med omgivande bebyggelse i sin utformning och höjd gentemot berget. Byggrätterna har placerats kloss an berget, där en stor del av de nya bottenvåningarna föreslås inrymma förråd och garage. Det finns motiv till att inreda översta våningen med bostäder, då det är begränsat med

solljus längre ned i byggnaderna. Byggnaderna kan utformas med loftgångar på den västra sidan av byggnaderna. För att möjliggöra lägenheter och entréer mot loftgång i den översta våningen förskjuts taknocken på sadeltaken. Delar av taken är tänkta att fungera som friyta/terrass för de boende på grund av små möjligheter till att få till tillgänglig uteplats i markplan. Detaljplanen har bestämmelse om centrumändamål i bottenvåningen.

Illustration över ny bebyggelse i slänten och tillbyggnad av kvarteret Borgen. Befintliga lamellhus i förgrunden. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder.

Lamellbyggnaden längs med slänten i norr är uppdelad i tre delar med ett ljussläpp mellan varje byggnadskropp, vilka innehåller hisschakt. Byggnaderna föreslås få en uppdelning i fasaden med olika färgnyanser.



Planillustration över ny bebyggelse. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder.

De geotekniska förutsättningarna bedöms gynnsamma för byggnation med hänsyn till kända jordförhållanden. Huvuddelen av parkeringsplatserna löses i fastighetsägarens befintliga parkeringsgarage ca 350 meter från planområdet. Bullernivåerna är låga i området och de tillkommande lägenheterna klarar de riktvärden som finns.

Vybild från Norra Älvstranden vilken visar hur Borgens påbyggnad kommer att synliggöra byggnaden än mer i stadssilhuetten. Röd byggnad är befintlig och gul är påbyggnaden.

Överväganden och konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget som ger möjlighet att skapa många bostäder och verksamhetslokaler. I och med att slänten bebyggs med bostäder skapas en mer välkomnande och stadsmässig miljö där det idag finns delvis nedlagda verksamhetslokaler och ett gångstråk som kan upplevas som otryggt. Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet.

Solljusstudier har gjorts för vår- och höstdagjämning som visar att den nya bebyggelsen ger viss påverkan för de befintliga lägenheterna i anslutning till planområdet, framför allt de öster om bebyggelsen i slänten. Den nya bebyggelsen innebär framför allt ett minskat antal timmar solljus för befintligt bostadshus som vetter mot Kolumbusgatan. Lägenheterna längs Kolumbusgatan är genomgående med dagsljus både från öster och väster. Den tillkommande bebyggelsens placering och höjd har anpassats för att ge en acceptabel påverkan på omkringliggande fastigheter. Bedömningen är att gällande förslag är en rimlig avvägning mellan de mervärden detaljplanen skapar vägt mot den påverkan som sker på omkringliggande fastigheter.

Borgens tillbyggnad gör att byggnaden utmärker sig än mer i stadsbilden än vad den gör idag.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med Göteborgs Stads översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad (påbyggnad) av befintliga bostäder på Godhemsberget och komplettera med bostäder och verksamhetslokaler i bergets östra slänt. Sammanlagt medges ca 290 bostäder, varav ca 130 bostäder ingår i BoStad2021. På den så kallade *Borgen*, på toppen av Dalströmsgatan, medges påbyggnad om två våningar. Längs den östra slänten av berget mellan Dalströmsgatan och Kolumbusgatan/Stenklevsgatan medges byggnation av lamellhus, anpassade efter sluttningen. Två befintliga byggnader innehållande verksamheter och garage, som idag är i dåligt skick, rivs för att ge plats åt bebyggelsen. Syftet är också att behålla den tidstypiska karaktär som byggnaden Borgen har och att den tillkommande bebyggelsen ska samspela med befintliga byggnader och strukturen i området.

Detaljplanen följer Göteborgs Stads *Strategi för utbyggnadsplanering*, godkänd av byggnadsnämnden 2014. I strategin framgår det bland annat att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda måste användas på ett effektivt sätt för att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

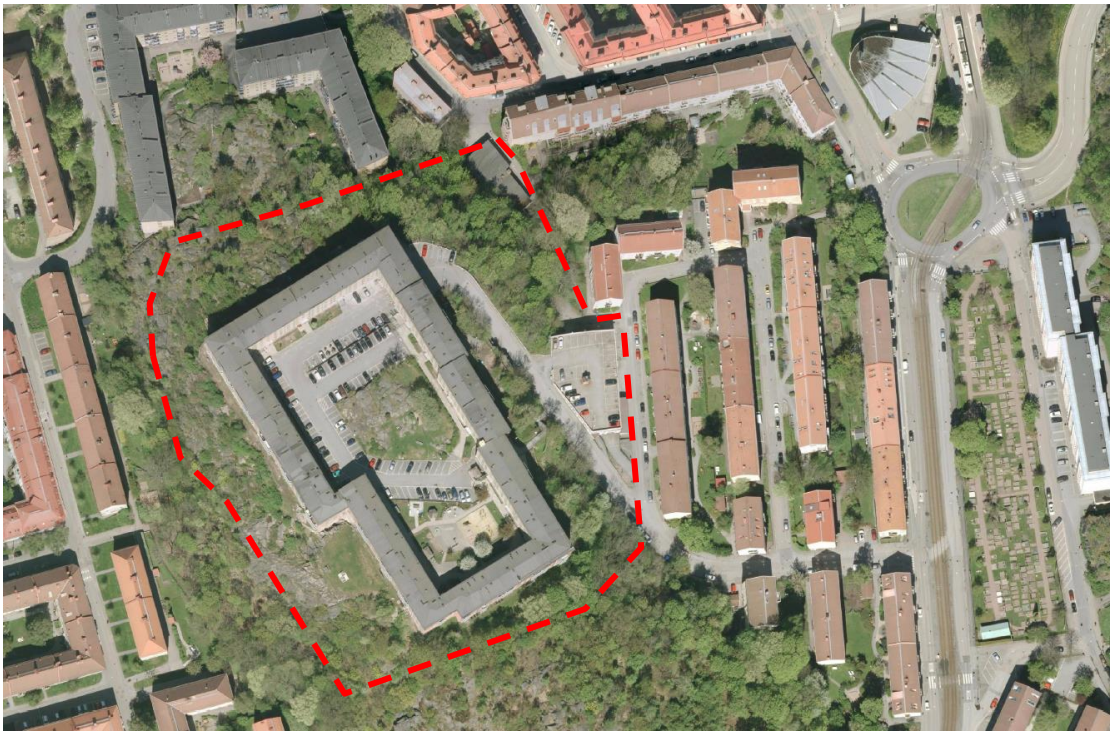
Detaljplanen ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år. Detaljplanen tas fram med standard planförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Läge, areal och markägoförhållanden

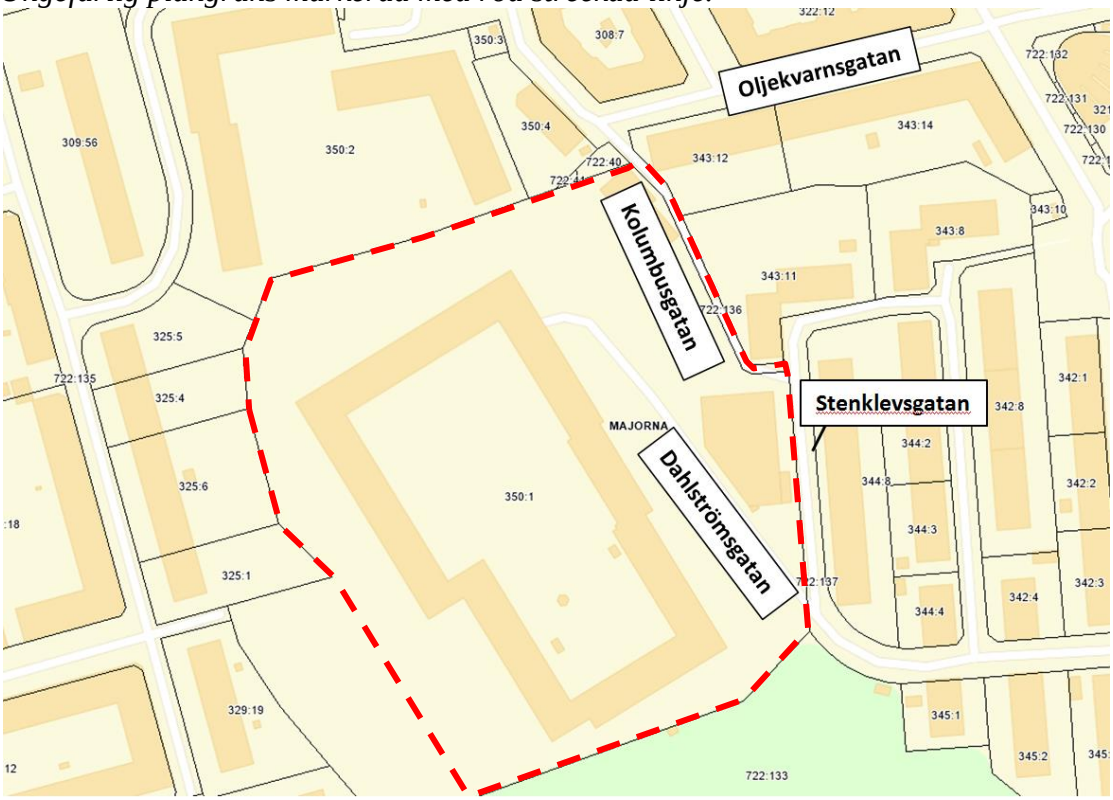
Orienteringskarta med planområdet markerat

Planområdet är beläget i östra delen av Majorna, cirka 2 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 3 hektar och marken ägs till större delen av fastighetsbolaget Wallenstam. Göteborgs Stad förvaltar den allmänna gångvägen som förbinder Kolumbusgatan och Stenklevsgatan, vilken ligger inom planområdet.



Ungefärlig plangräns markerad med röd streckad linje.



Fastighetsgränser och gatunamn i närheten av planområdet. Ungefärlig plangräns är markerad med röd streckad linje.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad anger pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

I Göteborgs Stads samlade dokument *Strategi för utbyggnadsplanering*, är Majorna markerat som den utvidgade innerstaden, vilket innebär att området är ett prioriterat område för förtätning av bostäder.

För området gäller detaljplan 1480K-II-2912 som vann laga kraft år 1958. Planen medger bostadsändamål med möjlighet till ickestörande verksamhet för Borgen. För de två mindre byggnaderna medges garage med möjlighet för lokaler, planens genomförandetid har gått ut. Gällande tomtindelning, 1480K-III-4881, upprättades samtidigt som detaljplanen, år 1958.

Ett program för området blev antaget i byggnadsnämnden 2014-04-29, *Program för Godhemsberget, Dnr 0642/12*. Programarbetet föreslår att den befintliga bebyggelsestrukturen byggs vidare och att hedlandskapet uppe på berget hålls fritt från bebyggelse.

Flygfoto över Godhemsberget taget från sydväst. Norr om kvarteret Borgen syns Majornas äldre kvartersstruktur vilken ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram.

Från programmet är det delområde 5 och 6 som aktuell detaljplan berör, se karta nedan. Programmet föreslår att Borgen ska prövas med en påbyggnad av 1-2 våningar samt att den nordöstra slänten av Godhemsberget har god potential för exploatering, utan några nämnvärda naturvärden.

Under arbetet med programmet för Godhemsberget identifierades åtta delområden varav tre ströks för fortsatt utredning, på grund av naturvärden och påverkan på befintlig bebyggelse. Aktuell detaljplan berör område 5 och 6. Under planarbetet identifierades inte någon lämplig mark för exploatering i område 4 varför detaljplanen inte omfattar denna del. Område 1 och 2 tas upp i kommande detaljplaner. Tid för planstart för dessa är inte bestämd.

Planområdet omfattas inte av strandskydd, Natura 2000, Biotop- eller artskydd.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är mycket kuperat och beläget på Godhemsbergets norra del i stadsdelen Majorna. Planområdet har högsta punkterna belägna på +47 m och lägsta på +28 m och innefattar ett befintligt, slutet bostadskvarter samt den nordöstra sluttningen av berget. De nordöstra delarna av berget sluttar ner mot Kolumbusgatan och består till stora delar av blandad lövskog. Planområdet omfattar även två verksamhetsbyggnader. Där branterna möter planare mark finns ett tunt lager jord. Ytligt förekommer i terrängen lösa stenar och block.

Söder om planområdet reser sig berget upp till drygt 60 meter över havet, toppen består av kal hällmark där den enda bebyggelsen utgörs av några duvslag. Bergets karaktär av orörd och lite vild natur, med fantastisk utsikt, innebär stora värden för de boende. Platsen används av unga och gamla för lek och rekreation och beslutades i programmet att inte exploateras i kommande detaljplaner. Bergssidorna är branta, och nedanför finns ädellövrik randlövskog av ett slag som är typiskt för Västkustens bergigare delar.

Till vänster: Utsikten från västra sidan av Borgen. Till höger: Foto från Dahlströms-gatan mot Masthuggskyrkan. De närliggande byggnaderna i bilden ligger på Olje-kvarnsgatan/Kolumbusgatan.

Godhemsberget med kvarteret Borgen på toppen, sett från Stigberget/Masthugget rakt från öster.

En naturvärdesinventering gjordes som underlag till programmet. Inventeringen identifierade områden med naturvärden som är värda att bevara och låg till grund till att flera av områdena för Godhemsberget ströks för fortsatt utredning av exploatering. Den nordöstra slänten hade enligt inventeringen lågt naturvärde och inga rödlistade eller bevaransvärda träd.

Karta från naturvärdesinventeringen. Naturvärde (klass 3) – grönt. Höga naturvärden (klass 2)– orange.

Skyddsvärda träd markeras med punkter:
Blå punkt = ask
Vit punkt = lind
Lila punkt = lönn

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett redovisat fynd, en lös fornlämning vilken har omlokaliserats. Direkt söder om planområdet finns en känd, sentida ristning. En antikvarisk bedömning utfördes i programskedet men inga ytterligare okända lämningar påträffades inom utredningsområdet.

Befintlig bebyggelse

Borgen och de två byggnaderna med verksamhetslokaler i planområdet är alla uppförda sent 50-tal/tidigt 60-tal. Den södra av de mindre byggnaderna har ett parkeringsdäck på taket. Både denna och den norra byggnaden innehåller garage och verksamhetslokaler, båda byggnaderna är i dåligt skick.

Stenklevsgatan: Till vänster – byggnad inom planområdet med parkeringar/garage och verksamheter. Till höger – lamellhus öster om planområdet.

Byggnad inom planområdet med garage och verksamheter. Bostadshuset Borgen skymtas ovanför på berget.

Insidan av bostadskvarteret Borgen vilken fortfarande kommunicerar 1950-talets arkitektoniska ideal.

Borgen, på toppen av berget och Dahlströmsgatan, tilläggsisolerades på 80-talet då det fick sitt nuvarande röda tegel, därför har byggnaden idag en annan typ av tegel på insidan än på utsidan. Det gula teglet gick inte att återskapa varför istället en tydlig skillnad gjordes på gammalt och nytt.

Byggnaden har många detaljer från uppförandet vilka är värda att bevara, bland annat entréernas smäckra trä- och ståldetaljer samt de karakteristiska smala skärmtaken vilka är tidstypiska. Till programmet för Godhemsberget gjordes ett antikvariskt planeringsunderlag där bland annat borgens innergård med dess entrépartier och tegel identifierades som en kvalitet i området.

Närliggande bebyggelse – riksintresse för kulturmiljö

Kulturvärden i närområdet bidrar till platsens identitet. Intilliggande fastigheter, norr och väster om planområdet omfattas av riksintresse för byggnads- och socialhistoriskt intressant bostadsområde. Detta område beskrivs även i dokumentet *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – Ett program för bevarande.* Miljön omfattar ett 30-tal kvarter med landshövdingehus och allmänna byggnader, i huvudsak från perioden 1880–1930. Miljön speglar Majornas utveckling under flera epoker och området har en ovanligt omfattande bebyggelse med landshövdingehus i olika stilar. Specifikt beskrivs bland annat kvarteret Pluto från tidigt 1900-tal vilket ligger strax norr om planområdet, på Oljekvarnsgatan.

Antikvariskt planeringsunderlag

Ett antikvariskt planeringsunderlag sammanställdes till programmet. Underlaget redovisar att anpassningen till äldre strukturer och bebyggelsemönster, jämte en mer radikal framtoning har resulterat i en uppdelning inom området som fortfarande är läsbar. Detta erbjuder olika delområden inom programområdet vilket innebär att komplettering bör anpassas till varje delområdes specifika identitet och karaktär. Kontrasterna både rumsligt och gestaltningsmässigt, mellan programområdets olika bostadskvarter är resultatet av en väl medveten planeringsstrategi som bör beaktas. Anpassning sker i olika nivåer, från struktur till skala, volym, form, fasadernas indelning och rytm, ner till materialval.

Strävan bör ligga vid att bygga vidare på de befintliga strukturer och former som idag gör sig gällande.

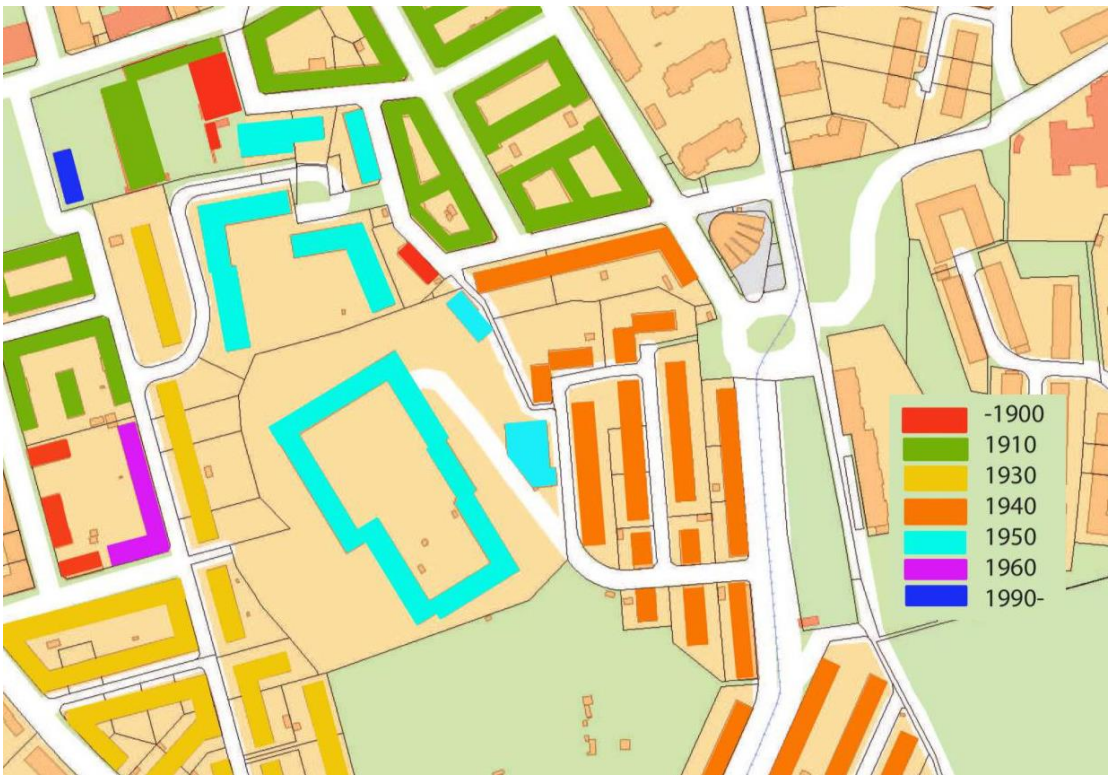


Illustration över närområdets historiska utbyggnadsstruktur.

Sociala aspekter

En socialkonsekvensanalys/barnkonsekvensanalys har genomförts under planarbetet. Den första delen fokuserade på områdets befintliga användning och innehåll.

De två verksamhetsbyggnaderna ger en mångfald till området. Byggnaderna innehåller bland annat en boxningsklubb, replokaler och garage för bilreparationer vilka används frekvent.

Gångstigen mellan Kolumbusgatan och Stenklevsgatan kan idag uppfattas som otrygg då den inte har några aktiva fasader vända mot sig och är omgiven av brant naturmark samt lokaler som inte är aktiva. I övrigt uppfattas närområdet som lugnt och tryggt.

Området har få mötesplatser. På innergården på Borgen finns en bergknalle vilken används för lek, även en anordnad lekplats finns på innergården. Det finns få bänkar och möjlighet till vila i området. Identiteten för området är stark, både vad gäller den direkta kopplingen till närliggande naturområden och kulturhistoriska miljöer.

Planområdet ligger inom stadsdelen Majorna och i Primärområdet Stigberget. Åldersfördelningen följer ungefär snittet för Göteborg, med en viss andel fler i kategorin 20-40 och en mindre andel över 70 år än genomsnittet i staden. Området har en lägre andel utlandsfödda och en lägre andel bilanvändare än snittet, arbetslösheten ligger på genomsnittet. Färdigställandet av nya bostäder i området har varit lågt de senaste åren. Det finns en betydligt större andel hyresrätter i området än totalt sett i Göteborg, ca 84% jämfört med 54 % i staden.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik

Området är relativt svårtillgängligt, det finns få kopplingar upp mot berget på grund av de stora höjdskillnaderna.

Ingen separat cykelväg finns i området. En gångväg leder in i området från Kolumbusgatan i norr. Gångvägen är brant och innehåller en trappa.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Fjällgatan, belägen vid Djurgårdsplatsen i norra änden av Ekedalsgatan, cirka 200 meter från närmsta änden av planområdet. Från Borgen och ner till hållplatsen är det ca 400 meter, gångvägen. Spårvagn 11 trafikerar hållplatsen. Turtätheten anses god. Flexlinjen har en hållplats på Borgens innergård.

Området nås idag med bil från Ekedalsgatan, via Dahlströmsgatan. Den norra verksamhetsbyggnaden nås från Oljekvarnsgatan i norr.

Bilanvändningen i närområdet ligger betydligt lägre i området än genomsnittligt i Göteborg. Statistik från 2012 visar att 206 av 1000 invånare äger en bil, till skillnad från Göteborgs snitt på 290 bilar per 1000 invånare.

Parkering

På gården i kvarteret ”Borgen” finns ca 120 boendeparkeringar. En takparkering finns på fastigheten vid korsningen Dalströmsgatan/Stenklevsgatan med ca 30 parkeringsplatser. Inne i byggnaden finns ett antal garage.

Service

Idag finns en förskola inrymd i kvarteret Borgen, på Dahlströmssgatan. Planområdet hör till stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné. I närområdet finns flera förskolor, både kommunala och privata. Flera skolor F-9 finns också i närområdet, där Karl Johansskolan och Fjällskolan tillhör de större skolorna. Flera lekplatser finns även nära, bland annat inne på Borgens innergård.

I Majorna finns ett bibliotek på Chapmans torg. I Linnéstaden finns ett bibliotek på Tredje Långgatan. Vårdcentraler finns på Skärgårdsgatan 4 och på Chapmans torg.

Kommersiell service finns i den blandade bebyggelsen i närområdet och mer koncentrerat vid Stigbergstorget och längs Karl Johansgatan, ca 500 meter norr om planområdet. Närmsta stora livsmedelsbutik ligger vid Amiralitetsgatan, ca 350 meter norr om planområdet.

Närområdet har god tillgänglighet till grönområden och rekreation, Godhemsbergets vilda naturområde och Slottsskogen. Två stora sportplaner finns också i närheten, Majvallens idrottsplats och vid Karl Johanstorget.

Teknik

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns i befintliga gator och ny bebyggelse kan anslutas till dem.

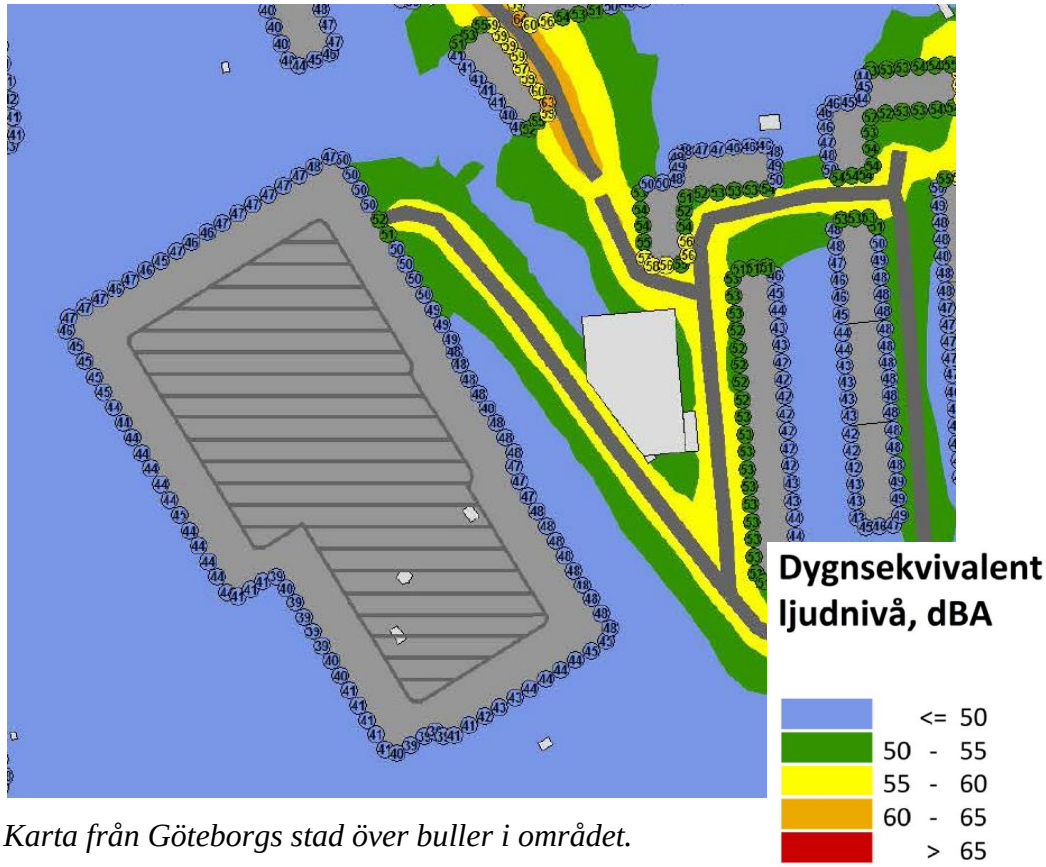
Gällande sophantering så är det idag fastighetsnära insamling på Borgen. Nybyggnation bör ha fastighetsnära insamling. Området är anslutet till fjärrvärme.

Från programarbetet framkom att vid större nybyggnation kommer nya transformatorstationer att behövas i området med en storlek på 3,1 x 5,1 meter, helst i en fristående byggnad. Stationerna ska vara lättåtkomliga för stor lastbil med kran. Säkerhetsavstånd ska vara 4 meter till byggnad där människor stadigvarande vistas.

Störningar

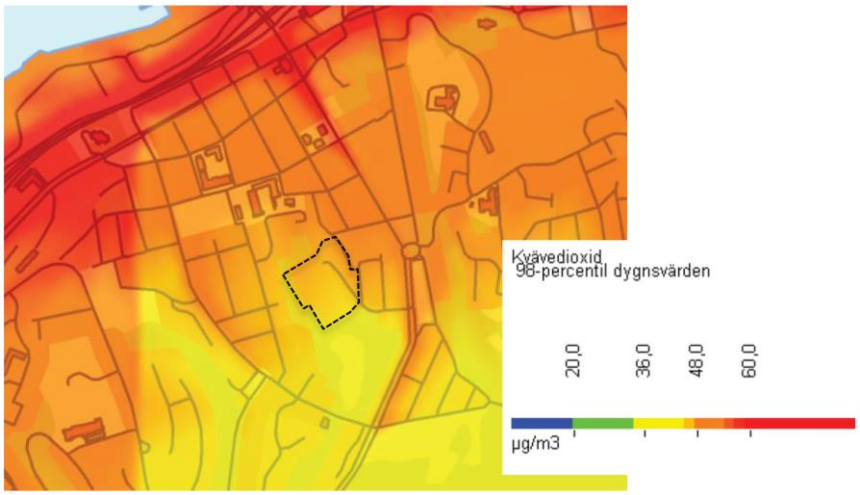
Buller

Inom planområdet är det låga bullernivåer och inga riktvärden överskrids.



Karta från Göteborgs stad över buller i området.

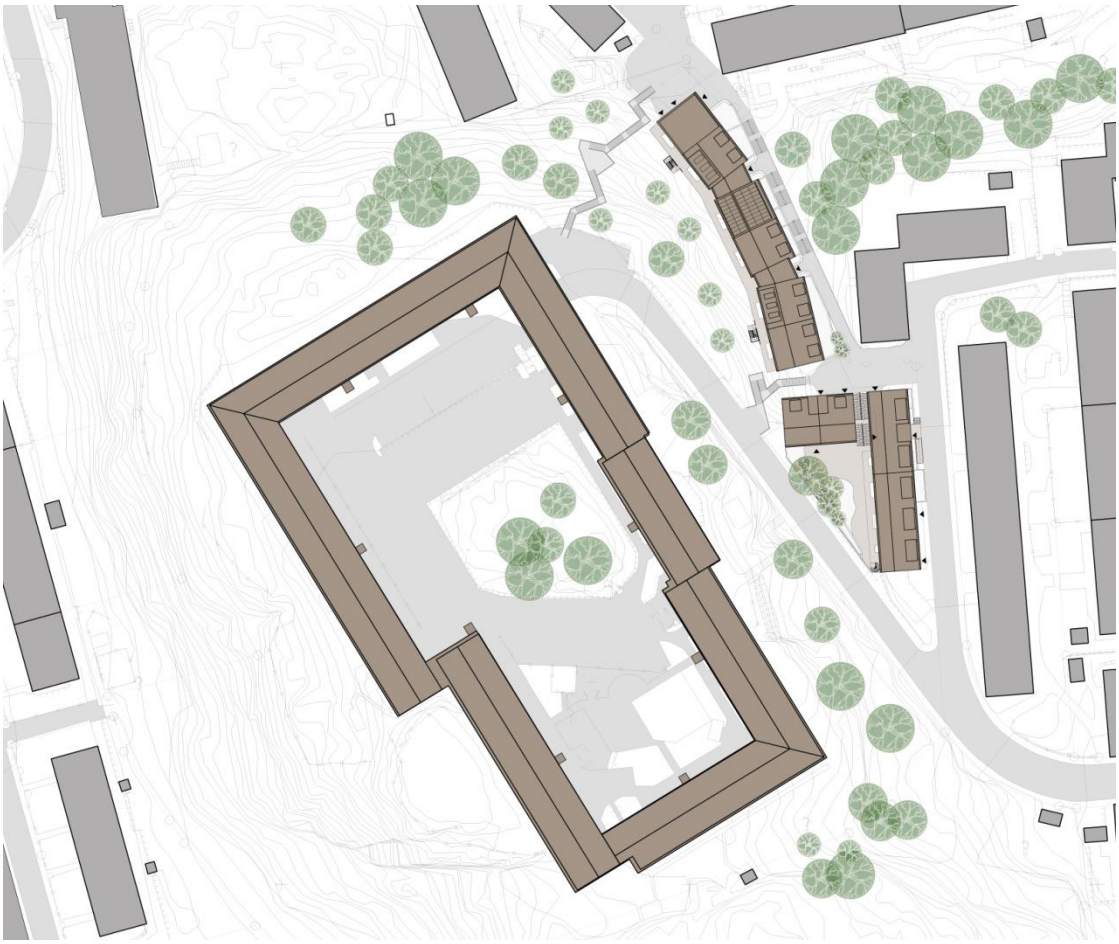
Luft



Karta från Miljöförvaltningen som visar dygnsmedelvärde, kvävedioxid.

Luftföroreningsnivåerna ligger under övre utvärderingströskeln för dygn och timme. Med tanke på platsens topografiska läge är dessa värden dessutom med största sannolikhet övervärderade.

Detaljplanens innebörd och genomförande



Situationsplan över ny bebyggelse. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder.

Detaljplanen medger påbyggnad med två våningar av befintligt kvarter, Borgen, samt komplettering av bostäder och verksamhetslokaler på Godhemsbergets nordöstra slänt. Sammanlagt medges ca 290 bostäder, varav ca 130 bostäder ingår i Bo-Stad2021. Trafikstrukturen föreslås inte förändras, två nya gångstråk skapas i form av trappor upp mot berget. Två byggnader i dåligt skick rivs för att ge plats åt bebyggelsen, plankartan ställer krav på att minst två verksamhetslokaler skapas i bottenvåningarna i de nya byggnaderna. Borgen syns redan idag tydligt i stadssilhuetten vilket kommer att stärkas ytterligare.

Kvartersmarken ägs av Wallenstam AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Inom kvartersmark ansvarar exploatör för utbyggnad.

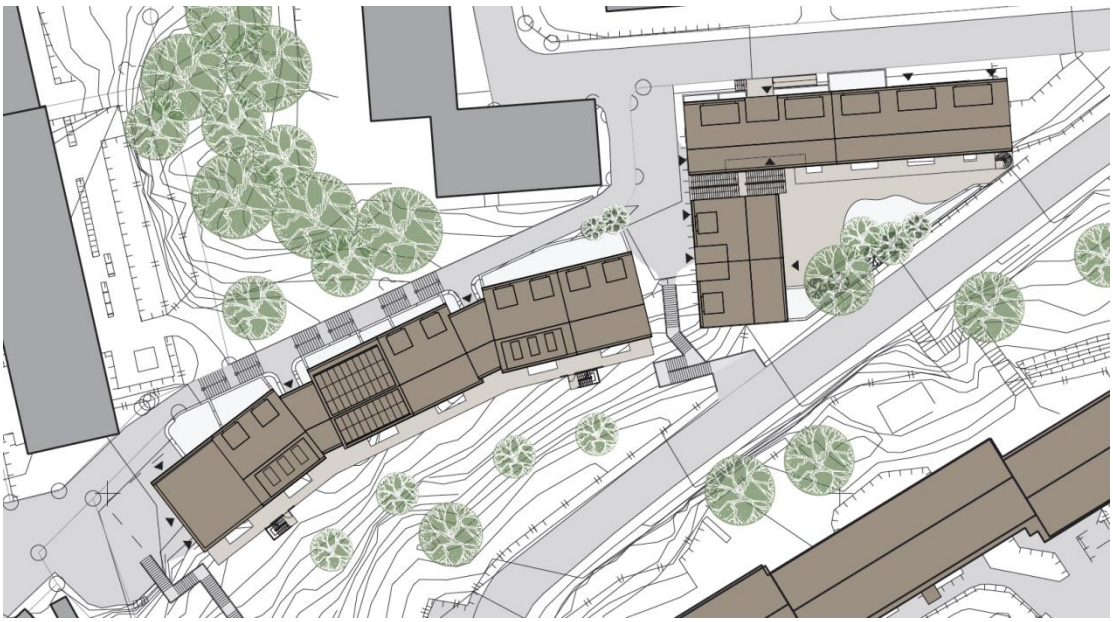
Bebyggelse

I den nordöstra slänten av berget, längs med gångvägen vid Kolumbusgatan och Stenklevsgatans västra sida, medges lamellhus. Bebyggelsen samspelar med omgivande bebyggelse i sin utformning och trappning mot berget. Längs Stenklevsgatan, har höjden på byggrätten anpassats efter befintligt flerbostadshus på motstående sida av gatan. Vinkelställt denna lamell medges en något högre byggnad, som tar stöd i berget. Mellan dessa byggnader, mot Dahlströmgatan, skapas en tillgänglig gårdsplan

i söderläge. Den högre byggnaden bildar ett avslut på den trappning av de lamellhus som föreslås längs med gångbanan vid Kolumbusgatan som är 6-7 våningar höga.

Illustration över ny bebyggelse i slänten, samt tillbyggnad av kvarteret Borgen. Befintliga lamellhus i förgrunden. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder.

För att samspela med omgivande byggnader finns planbestämmelse om sadeltak. Byggrätterna har placerats kloss an berget, där en stor del av de nya bottenvåningarna föreslås inrymma förråd och garage. Det finns motiv till att inreda översta våningen med bostäder, då det är begränsat med solljus längre ned i byggnaderna. Byggnaderna kan utformas med loftgångar på den västra sidan av byggnaderna. För att möjliggöra lägenheter och entréer mot loftgång i den översta våningen förskjuts taknocken på sadeltaken. Delar av taken är tänkta att fungera som friyta/terrass för de boende på grund av små möjligheter till att få till tillgänglig uteplats i markplan, läs mer under avsnittet *Friytor* nedan.



Situationsplan över lamellbyggnaderna längs Kolumbusgatan och Stenklevsgatan.

Illustration lamellbyggnaderna.

Inspiration till färgsättning för de tillkommande byggnaderna. Fotot är taget vid Gröna vallen i Majorna.

Lamellbyggnaden längs med slänten i norr är uppdelade i tre delar med ett ljussläpp mellan varje byggnadskropp vilka även innehåller hisschakt. Byggnaderna föreslås få en uppdelning i fasaden med olika färgnyanser.

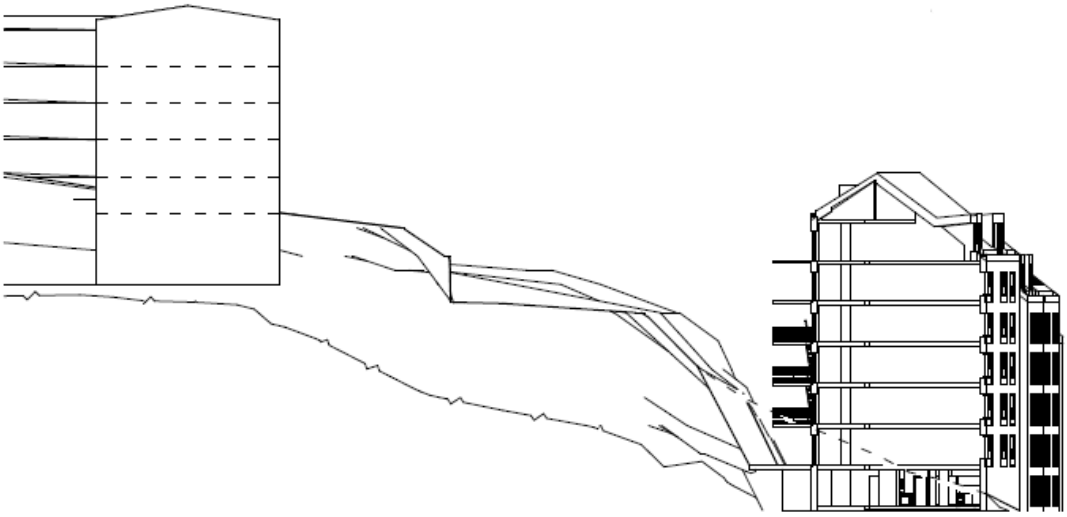
Detaljplanen medger en påbyggnad om två våningar på Borgen. Byggnadens synlighet i staden från håll och att insidan och utsidan av fasaden har olika kulör gör att fasadmaterial och utformning av påbyggnaden noga behöver studeras vid bygglovsansökan. Påbyggnaden ska samspela med befintlig byggnad i sitt uttryck.

De tillkommande våningsplanen kommer att få hiss. Detaljplanen medger ca 9 hisschakt, sammanlagt högst 70 kvm byggnadsarea, men reglerar inte dess exakta läge utan anvisar en zon för hisschakt längs Borgens insida. Enligt förslaget kommer dessa inte att anslutas till de befintliga trapphusen.

Den största delen av lägenheterna blir smålägenheter på 35 kvadratmeter eller mindre. Lägenheterna blir genomgående med loftgångar på insidan av kvarteret. Bestämmelse finns på plankartan om att loftgångar och eventuella balkonger på utsidan av kvarteret ska hålla sig innanför befintligt fasadliv.

Borgen syns redan idag tydligt i stadssilhuetten vilket kommer att stärkas ytterligare. Tillbyggnaden har fått en bestämmelse vilken reglerar att de tillkommande hisschakten inte får sticka upp ovanför ny taknock i och med byggnadens synlighet ifrån avstånd. Av samma anledning får byggnaden även en bestämmelse om att tillbyggnaden inte får kraga ut, utanför befintlig fasad.

Vybild från Norra Älvstranden vilken visar hur Borgens påbyggnad kommer att synliggöra byggnaden än mer i stadssilhuetten. Röd byggnad är befintlig och gul är påbyggnaden.



Sektionsskiss över befintliga Borgen (till vänster) och den högsta delen av den nya, tvärställda bebyggelsen i slänten (till höger).

Bevarande, rivning

De två byggnaderna med verksamhetslokaler och garage som ligger på Stenklevsgatan och på Kolumbusgatan föreslås rivas. Byggnaderna är i dåligt skick och lokalerna har låg utnyttjandegrad.

Innegårdens fasad bidrar starkt till byggnadens karaktär i och med gårdens storlek. Friytorna i området är begränsade vilket stärker motivet till att bevara de värden som finns i utformningen av fasaderna och i entrépartierna på innergården. En större förändring av innergårdens fasadmaterial skulle förändra, och eventuellt förvanska, upplevelsen av byggnaden för boende och besökare. I och med att ytterfasadens fasadmaterial har tillkommit senare, samt i och med att fasaden framförallt upplevs på långt håll, har inte samma skydd bedömts vara motiverat att införa för ytterfasaden. Fastigheten gränsar till område som är utpekat som riksintresse för kulturmiljö vilket ytterligare stärker motiven till en varsam hantering av utformningen av byggnaden.

För entréerna i kvarteret Borgen införs skyddsbestämmelse, q, på plankartan för att bevara de befintliga detaljerna i form av de tidstypiska smäckra räckena, skärmtaken, trapporna och dörrarna.

En varsamhetsbestämmelse, k1, finns med på plankartan för att bevara utformningen med det karaktäristiska gula teglet på Borgens innergård. Innegården har fortfarande kvar sitt ursprungliga gula tegel, vilket är karaktäristiskt både för sin tid och för Göteborg.

En varsamhetsbestämmelse k2 finns också för Borgens utsida vilken säger att byggnaden fortsatt ska ha ett fasadmaterial av tegel- eller putskaraktär om fasaden behöver bytas ut.

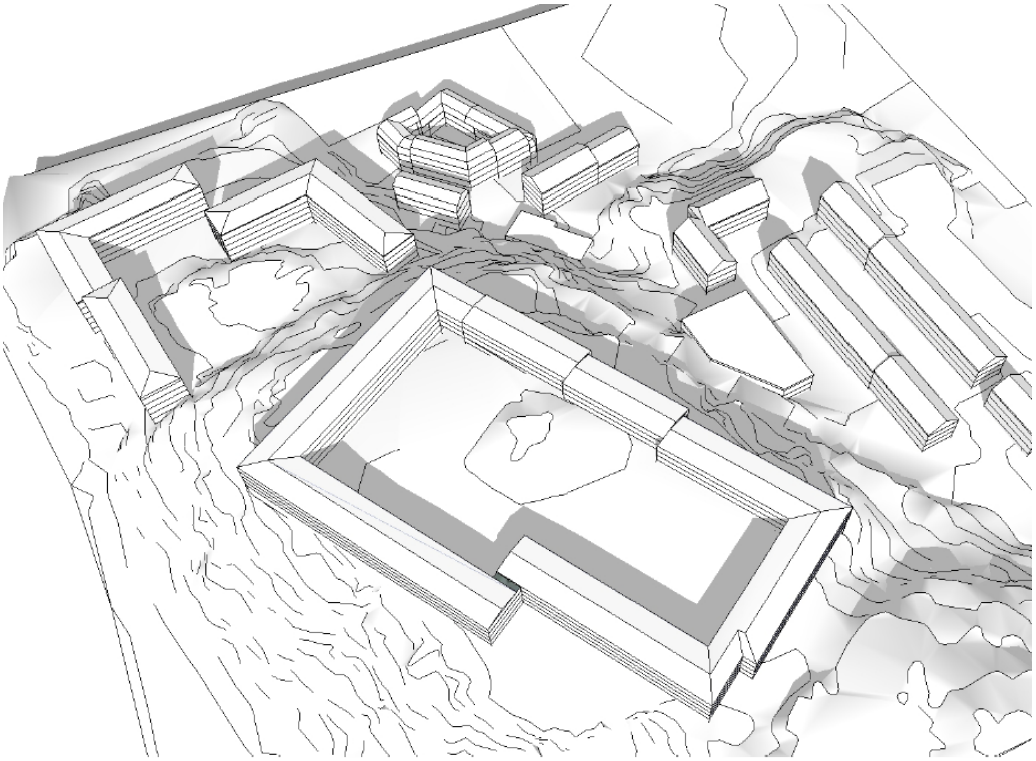
Bevaradevärda sten-, trä- och metalldetaljer vid Borgens entréer.

Solljus

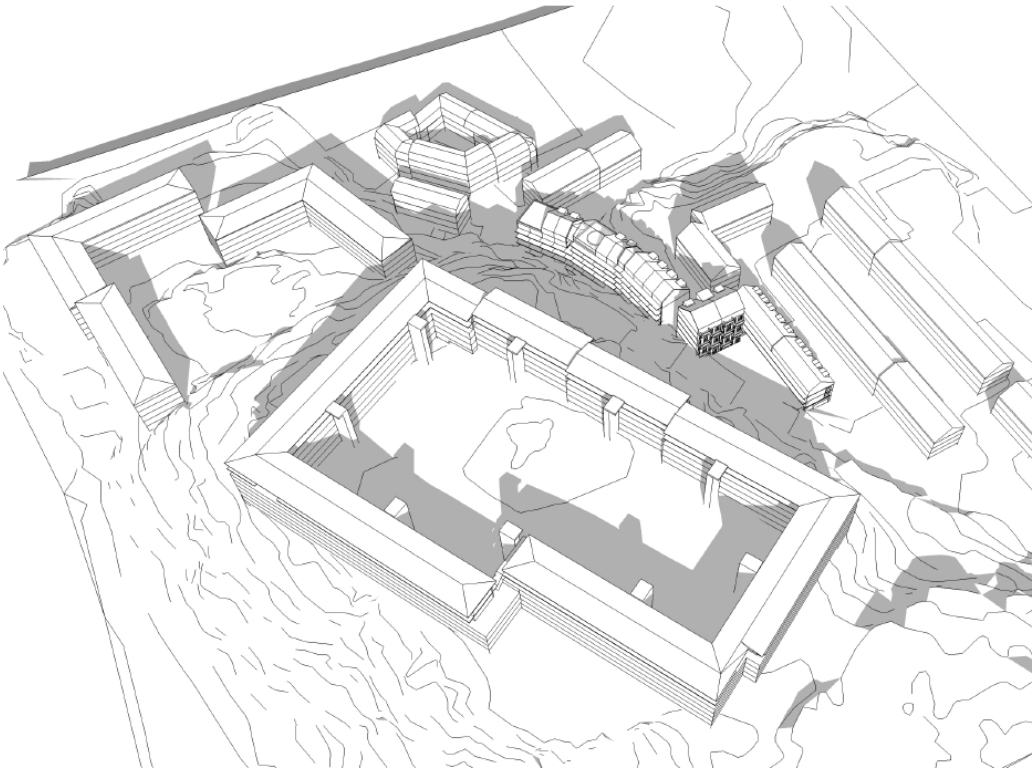
Solljusstudier har gjorts för vår- och höstdagjämning som visar att den nya bebyggelsen ger viss påverkan för de befintliga lägenheterna i anslutning till planområdet, framför allt de öster om bebyggelsen i slänten. Den nya bebyggelsen innebär framför allt ett minskat antal timmar solljus för befintligt bostadshus som vetter mot Kolumbusgatan. Totalt antal soltimmar för lägenheterna i byggnaden sänks från ca 6 timmar till ca 4 timmar vid vår/höstdagjämning.

Några fasader väntas få en minskning av solljus från ca 6 till 5 timmars solljus vår/höstdagjämning. Borgens bostäder och innergård får viss minskning av solljus.

En separat handling bifogas planbeskrivningen med solstudier för befintlig respektive föreslagen bebyggelse vid olika tider på dygnet, vår/höstdagjämning.



Solstudie befintlig bebyggelse klockan 13.00 vid vår/höstdagjämning.



Solstudie föreslagen bebyggelse klockan 13.00 vid vår/höstdagjämning.

Trafik och parkering

Området får ingen större förändring av trafikstrukturen. Den största andelen av bostäderna blir smålägenheter och studentlägenheter vilket göra att antalet parkeringsplatser kan hållas lågt.

Enligt Göteborgs stads parkeringspolicy skall parkering tillgodoses på tomtmark. På grund av topografin och platsbrist löser inte fastighetsägaren hela p-behovet inom planområdet. Nuvarande fastighetsägare har ett befintligt parkeringsgarage i kvarteret Vita Björn, vilket ligger ca 350 meter från planområdet och innehåller 383 parkeringsplatser. För området nedanför Dahlströmsgatan kommer parkering att lösas genom avtal med parkeringen i Vita Björn.

En parkeringsutredning har gjorts (Sweco, 170328) vilken visar på att ledig kapacitet finns i Vita Björn. Vid mätningar varierar antalet lediga platser mellan 50 och 65 lediga platser. Vid den senaste mätningen, i mars 2017, var 52 p-platser outhyrda.

Vita Björn har dessutom en resurs som kommer att tas tillvara. Samnyttjande av de 383 parkeringsplatserna skulle ge en maximala efterfrågan på 253 platser eftersom garaget har en blandad kundkrets. Ytterligare mer än 100 parkeringsplatser kan således göras tillgängliga genom att samnyttja alla platser.

En översyn av vägledning för parkeringstal pågår inom staden med utgångspunkten att bättre stödja trafikstrategins inriktning för minskat bilresande. BoStad2021 har i september 2016 med stöd i pågående översyn av parkeringstalet fått hanteringsprinciper att följa som har förvaltningsövergripande förankring. Eftersom processerna i BoStad2021 pågår parallellt så har utkast till bygglovhandlingar redovisat ritningar över antalet lägenheter som är aktuella och beräkningarna för p-platser utgår därför från bygglovsnormen.

Lamellhusens behov blir enligt bygglovstalet 55 platser för de 130 lägenheterna. Uppskattningsvis har studentbostäder ett genomsnittligt bilanvändande av 4 %. Detta skulle ge ett parkeringsbehov av 6 p-platser för de tillkommande 156 studentbostäderna på borgen. Det totala behovet blir 59 platser. I lamellhusen planeras för 10 platser vilket tillsammans med de 52 lediga platserna i Vita Björn tillgodoser behovet.

Boende på den nya adressen kommer inte ingå i boendeparkeringssystemet och parkeringsanspråk kan inte ställas på gatumark.

Gator, GC-vägar

Gångbanan mellan Kolumbusgatan och Stenklevsgatan ligger kvar som allmän platsmark och kommer fortsätta att vara en gångväg, lutningen blir för brant samt sektionen för smal för att klara standard för bilväg. Idag finns en trappa i gångvägen. På grund av den tänkta bebyggelsens tre sektioner föreslås istället en mellansektion för entré till mittendelen av lamellhuset, alltså att gångvägen får två mindre trappor istället för en.

Cykelparkering anordnas i entréplan i de nya byggnaderna. I Borgen ges möjlighet att ställa cyklar på de loftgångar som byggs.

Utrymning och räddningstjänst

Byggnaden Borgen har branta kanter på utsidan av kvarteret varför Räddningstjänsten endast kan komma åt från insidan av kvarteret. Lägenheterna på påbyggnaden blir genomgående för att alla lägenheter ska vara tillgängliga från innergården. Erforderligt antal befintliga trapphus förlängs upp till påbyggnaden för att skapa utrymningsvägar från påbyggnaden.

Även lamellhusen längs Kolumbusgatan får genomgående lägenheter för att vara tillgängliga från den östra sidan, vid gångvägen.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet

Tillgängligheten för boenden uppe på Borgen ökar då nya gångtrappor anläggs från Dahlströmsgatan ner till Stenklevsgatan och Oljekvarnsgatan. Bergets kraftiga lutning gör det inte möjligt att ordna tillgänglighetsanpassade ramper upp för berget. De nya kopplingarna skapar en genare väg även för besökare till Godhemsberget och för boenden till kollektivtrafikhållplatsen Fjällgatan.

Tillgängligheten med kollektivtrafik förblir oförändrad. Flexlinjen går upp till Borgen vilken annars har en brant och lång väg ner till spårvagnshållplatsen.

Den tillkommande byggnaden längs Kolumbusgatan har sin mittersta huvudentré mellan två trappor och alltså inte tillgänglig till angöring. Tillgängligheten säkerställs genom att möjliggöra entré till byggnaden genom passage ifrån byggnadsdelen som ligger vid korsningen mot Oljekvarnsgatan.

Dagens väg från Borgens innergård till Godhemsbergets naturområde är idag svår för äldre och rörelsehindrade ta sig fram på. Då friytan för den nya bebyggelsen är begrändsad så föreslås att dagens passager görs mer tillgängliga. Fastighetsägaren ska se

över möjligheterna för att öka tillgängligheten till naturområdet och runt fastigheten. Utformningen ska dock ske så att områdets naturkaraktär bibehålls.

I och med hisschakt för tillbyggnaden av Borgen så får även några av de befintliga trapphusen en bättre tillgänglighet då hissen kan öppnas upp i de befintliga trapphusen, dock inte med full tillgänglighet då hissarna ansluts till halvplan i trapphusen.

Trappa och passage till Godhemsbergets naturområde som idag är otillgängligt för personer med nedsatt rörlighet.

Området har en kuperad terräng och få bänkar. Vid projektering av området ska behovet av sittytor ses över. För den tillkommande bebyggelsen i slänten finns förslag att skapa sittytor i anslutning till entréerna.

Service

Plankartan ställer krav på att två verksamhetslokaler skapas, minst 50 respektive 150 kvadratmeter stora. Både bostäder och verksamheter medges i hela bottenvåningarna för de nya lamellhusen.

Plankartan medger fortsatt användning av befintlig förskola i kvarteret. Förskolan drivs i dagsläget med en ”Ur och skur” pedagogik vilket innebär att barnen är ute till stor del. Den uteyta som förskolan har ligger på östra sidan borgen och påverkas inte av den något ökade skuggningen på Borgens innergård. Den tillkommande bebyggelsen ger upphov till en ökad mängd skolplatser. I och med att en stor del av lägenheterna blir studentlägenheter blir dock skolbehovet lägre. Planområdet har inte bedömts kunna skapa yta för skola/förskola, det totala behovet ses över gemensamt av Fastighetskontoret och Lokalsekretariatet.

Friytor

Slänten för bebyggelse är idag mycket brant och otillgänglig och kommer att få en brantare sektion efter markarbete som krävs för att möjliggöra bebyggelse. Den branta terrängen innebär begränsad möjlighet till friytor i direkt närhet till byggnaderna. Uteplats skapas på bjälklag intill Dahlströmsgatan, i vinkeln mellan de två nya byggnaderna närmast gatan. Uteplatser för boenden föreslås även på taket på ett par av de tillkommande byggnaderna, illustrationer visar exempel på hur dessa uteplatser kan se ut. Bestämmelser på plankartan ställer krav på att en viss andel av takens yta ska vara takterass, möjlig för friyta. Den procentandel som anges som krav på takterass gäller för den sammanlagda byggnadsarean för de tre ytorna som bestämmelsen markerar.

Friytan som finns på Borgens innergård samt närheten till Godhemsberget blir fortsatt viktig samt säkras i planen som mark som inte får bebyggas.

De loftgångar som anläggs på Borgens tillbyggnad kommer att kunna fylla en funktion som balkonger och uteplats för de boende i det kuperade området.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk i och med att slänten, som idag innehåller grönska i form av träd och buskar, bebyggs. Från naturmiljöutredningen konstaterades att marken inte hade något värde ur naturmiljösynpunkt.

På angränsande fastighet, Majorna 343:11, står en ask vilken kragar ut över gångvägen och över fastigheten Majorna 350:1. Trädet behöver kronreducering för att möjliggöra bebyggelse, men kommer troligtvis att kunna stå kvar.

Naturområdet i planområdet har beteckningen n på plankartan för att långsiktigt säkra marken så att naturkaraktären bibehålls. Trappor får uppföras på naturmarken för att möjliggöra nya och kompletterande kopplingar.

Sociala aspekter

Ett tillskott av fler bostäder i området medför bättre möjligheter till fler lägenhetstyper som inte finns inom området idag, vilket innebär att människor kan bo i området under olika skeden i livet. Förslaget möjliggör ett ökat underlag för service inom området.

Förslaget innebär att Godhemsbergets barriäreffekt minskar i och med att två nya kopplingar skapas upp mot berget.

Genom att tillföra bostäder mot gångvägen vid Kolumbusgatan ökar tryggheten längs med stråket. Fler människor kommer röra sig längs gatorna i närområdet och ökar trygghetsupplevelsen genom sin närvaro. Bostäderna och lokalerna medför fler platsbildningar för möten.

I samband med planarbetet har en socialkonsekvens- och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna, se under kapitlet Överväganden och konsekvenser.

Hisschakten möjliggör för boende att bo kvar längre i de trappuppgångar som får hissar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning för området har tagits fram (Ramböll, 2017-03-27). Andelen hårdgjord yta ökar något vid framtida förhållanden och den totala erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet efter ombyggnad är 133 m^3.

Avledningen av dagvatten föreslås vara ytlig i den utstäckning som det är möjligt (stuprör med utkastare, rännor, regnträdgårdar). Enligt dokumentet ”Reningskrav för dagvatten” krävs enklare rening för planområdet, ingen anmälan till Miljöförvaltningen är därför nödvändig. Dagvatten avleds inte till markavvattningsföretag. Fördröjning och rening föreslås i första hand ske i olika typer av stenkistor, då dessa erbjuder

god rening. Ytbehovet för stenkistorna beräknas uppgå till ca 130 m2 för att uppfylla Göteborg Stads krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter hårdgjord yta. Dagvattenhantering anläggs på kvartersmark och bekostas av exploatören.

Exploateringen innebär inte någon ökning av föroreningsutsläpp pga dagvattenföroreningar, det vill säga MKN i recipienten Göta älv, påverkas inte negativt av exploateringen.

Åtgärder ska genomföras för att inte vatten ska bli stående mot fasad på lamellhusen utan kunna rinna fritt vid skyfall. Ett förslag på lösning är att vid foten av sprängkanten, längs med hela baksidan av lamellhusen i slänten anlägga ett dike/ränna som samlar upp regnvatten från berget och leder det nerför terrasseringarna mellan huset och berget i nordlig riktning, till lågpunkt norr om byggnaderna.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg för miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i vattnet.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Dricksvattenledningar finns i Oljekvarnsgatan, Kolumbusgatan och Stenklevsgatan. Separerade spillvatten- och dagvattenledningar finns i Oljekvarnsgatan och Dahlströmsgatan. Kombinerade spillvatten- och dagvattenledningar finns i Stenklevsgatan. Anslutning till det allmänna ledningsnätet kan ske i dessa gator.

Inför kommande byggnation ska hänsyn tas till befintliga vattenledningar, särskilt den i Kolumbusgatan eftersom den är kritisk för områdets vattenförsörjning. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Befintligt brandpostsystem behöver kompletteras i samband med nybyggnationen av bostäder och verksamheter i enlighet med VAV P83.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme och kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El och tele

Befintlig transformatorstation vid Dahlströmsgatan behöver ersättas med en ny. E-område för att möjliggöra ny transformatorstation är inlagd i plankartan.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Miljörum ska lokaliseras så att de nås med god tillgänglighet för såväl de boende som vid hämtning av avfall med renhållningsfordon, miljörummen ska innehålla kärl för sortering av rest- och matavfall, farligt avfall, samt förpackning och tidningar.

Då Kolumbusgatan inte heller i fortsättningen kommer att vara en genomgående gata måste plats för sopbil skapas i anslutning norr och söder om byggnaden. Avståndet

ska vara maximalt 25 meter från miljörum till plats där sopbil kan stanna utan att behöva backa. Förslag finns redovisat nedan där sopbil kan stanna på Stenklevsgatan. Trafiken kan behöva vänta bakom sopbil vilket ses som acceptabelt då gatan är lågt trafikerad och inte fungerar som en genomfartsgata. Vid Kolumbusgatan finns plats för angöring av sopbil utan att stanna förbipasserande trafik. Marken är plan i de föreslagna lägena mellan sopbil och miljörum.

Förslag på läge för miljörum för den nya bebyggelsen och avstånd där sopbil kan stanna

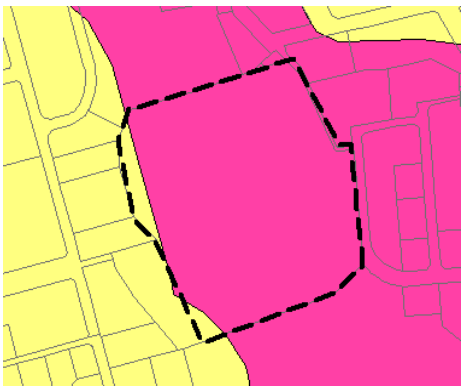
Avfallshanteringen för bostäderna på Borgen kommer att redovisas i bygglovshandlingarna för påbyggnaden, vilken kommer i ett senare skede.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har genomförts (Sweco, 2016-05-04) för att beskriva bergets förutsättningar vid grundläggning av bostäder samt att säkerställa bergets stabilitet inom planområdet.

Området inom Godhemsberget utgörs främst av fastmark med berg i dagen som delvis är täckt av ett tunt jordtäcke. De geotekniska förutsättningarna bedöms generellt vara gynnsamma för byggnation med hänsyn till kända jordförhållanden. Det föreligger ingen risk för brott i jord som kräver geotekniska åtgärder med hänsyn till omgivningspåverkan.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med svartstreckad linje. Rosa mark är berg i dagen (kalt berg) med eventuellt tunt jordlager, gul mark är lera. Till höger är slänten sedd från gångvägen (Kolumbusgatan) med lösa block. Borgen skymtas ovan slänten i bilden.

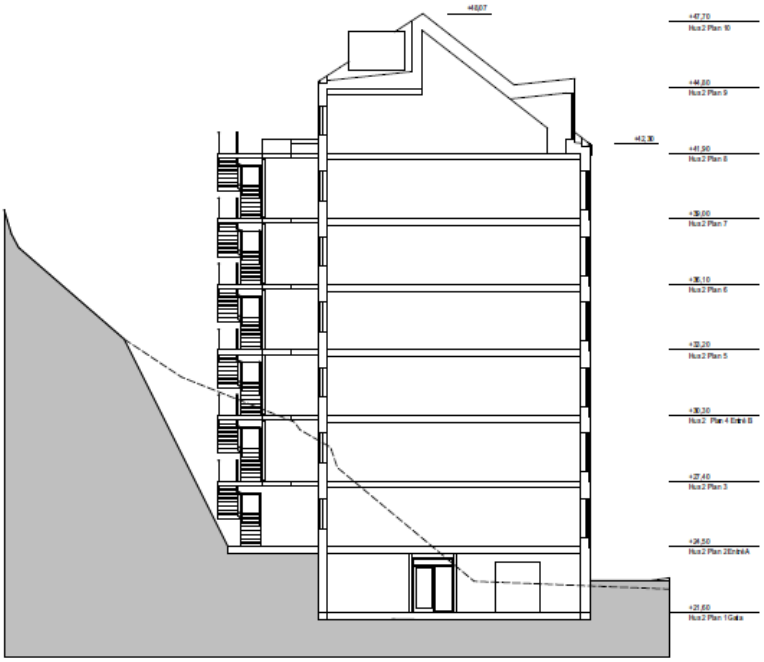
Bergmassan vid undersökningsområdet består av frisk, ovittrad storblockig granit med branta sprickgrupper samt enskilda sprickor. I området finns en hög, naturlig berg slänt. Överlag är berget av god kvalitet, sprickfrekvensen är låg och sprickorna är råa och ovittrade.

Innan sprängningsarbeten påbörjas ska riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten utföras. Riskanalysen syftar till att beskriva hur känsliga omgivande byggnader och anläggningar är samt definiera gränsvärden som skall innehållas vid vibrationsalstrande arbeten så som sprängning, schaktning och spontning. Riskanalysen skall även omfatta undermarksanläggningar i närheten, i detta fall den VA-tunnel som finns i närheten. Avståndet till VA-tunneln från Majorna 350:1 är ca 70 m vilket innebär att tunnelns stabilitet ej påverkas av bergschakt inom detaljplanen eller vice versa. Däremot ska tunneln besiktas med avseende på befintliga förhållanden för att bestämma vibrationsgränsvärde samt erforderliga vibrationsmätningar. Tunnlarnas läge får inte redovisas på grund av sekretess.

Sprängplaner skall upprättas för de sprängningar som kan bli aktuella med hänsyn till ställda krav. I sprängplanen skall ingå en utförlig beskrivning om hur arbetena skall bedrivas.

Ett område i plankartan har markerats med administrativ bestämmelse, b, vilken anger åtgärder ska ske för att säkra mot blocknedfall innan startbesked får ges för byggnation nedanför slänten.

Eventuella arbeten som innebär markvibrationer ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller berganläggningens installationer.



Sektion över bebyggelsen i slänten vilken illustrerar vilka åtgärder som kommer att behöva göras på berget. Streckad linje visar var dagens bergskant går.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen mättes gammastrålning från berggrunden. Mätningen visar låg till normal radioaktivitet vilket innebär att den radonavgång som kan uppstå är låg och inte kommer att orsaka problem för hus grundlagda direkt på berget.

Markmiljö

En miljöinventering har genomförts (Tyréns, 2017-03-27) i syfte att bedöma om det finns markföroreningar som kan hindra eller begränsa planerad bebyggelse inom ramen för den nya detaljplanen. Inventeringen visar att inga riskklassade objekt eller andra miljöfarliga verksamheter har funnits inom föreslaget detaljplaneområde.

Vid fastigheten som innehåller garage och verksamhetslokaler vid Kolumbusgatan påträffades en läckande oljetank 2007. Wallenstam, som är fastighetsägare, har sanerat marken. Totalt transporterades ca 5,5 ton oljeförorenad jord och tjärasfalt bort från platsen. Riktvärdena för mindre känslig markanvändning överskreds från schaktområdets nedre del även efter saneringen, dock ansågs inga ytterligare åtgärder nödvändiga.

I samband med att verksamhetslokalen vid Kolumbusgatan rivs bedöms det lämpligt att en kompletterande undersökning utförs i marken för att bedöma om det finns oljeföroreningar kvar under huset. Plankartan har en administrativ bestämmelse vilken anger att startbesked för byggnation inte får ges innan marken har sanerats till acceptabla nivåer för bostadsändamål.

PAH-föroreningarna som noterades i schaktväggarna i samband med saneringen vid Kolumbusvägen bedöms komma från tjärasfalten. PAH-föroreningen bör grävas bort

om den inte är en del av vägbanken och ligger inom detaljplaneområdet. Om befintliga vägar ska förändras när projekteringen och läget är klart för byggnaderna, bör kontrollprover tas för kemisk analys av asfalten och dess underliggande bärlager.

Innan eventuella undersökningar ska utföras bör miljöförvaltningen samrådas och innan schakt sker inom området ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till miljöförvaltningen. Sammanfattningsvis gör Tyréns bedömningen att de föroreningar som påträffats inte bör utgöra hinder för att exploatera fastigheten i linje med vad som föreslås i detaljplanen.

Arkeologi

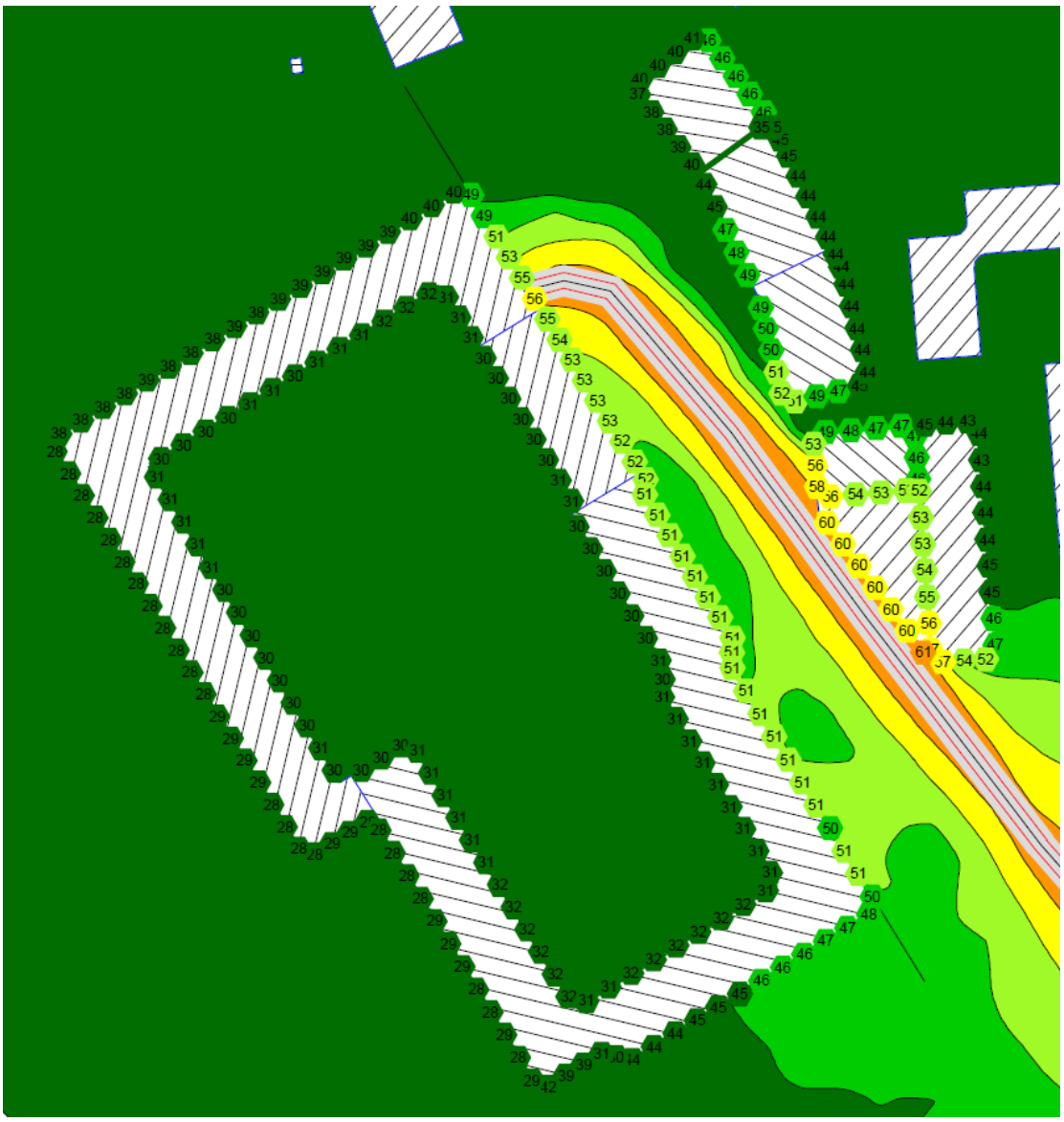
Inga befintliga kända fornlämningar berörs av planförslaget. En sentida ristning finns direkt söder om planområdet men berörs inte av exploateringen.

Buller

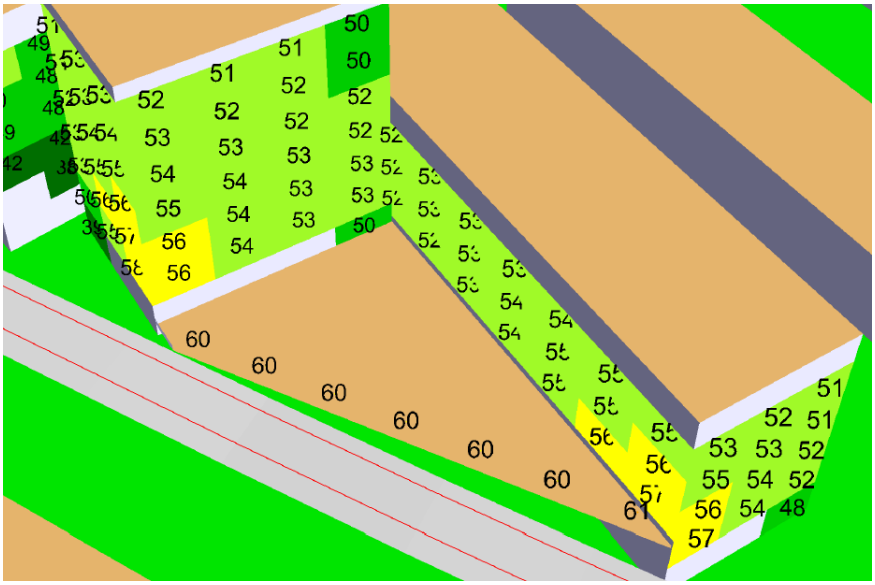
Områdets har låga bullernivåer idag och mycket liten ökad biltrafik i området förväntas i och med att smålägenheter byggs och bilparkering löses i parkeringsgarage utanför planområdet.

Regeringen tog beslut den 11 maj 2017 om en höjning av vilka riktlinjer som accepteras från trafikbuller. Göteborgs Stad har valt att gå efter de nya riktlinjerna vilka anger att lägenheter mindre än 35 kvm får byggas upp till 65 dBA vid fasad och större lägenheter får uppföras upp till 60 dBA. En bullerutredning för detaljplanen har genomförts vilken visar att inga av de tillkommande lägenheterna förväntas få bullernivåer över 60 dBA,

Längs med Dahlströmsgatan visar bullerkartorna nivåer på 60 dBA. Dessa nivåer kommer dock endast uppstå närmast gatan på den gård vilken ligger på taket av den tillkommande byggnaden. Inga lägenheter är placerade direkt längs med vägen.



Bullervärden vid fasad, ekvivalent ljudnivå



3D modell med ekvivalent ljudnivå vid fasader på byggnad längs med Dahlströmsgatan.

Luft

Luftkvaliteten vid Godhemsberget bedöms i klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.

Kompensationsåtgärd

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. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Den grönyta som tas i anspråk för den nya bebyggelsen har inte har inte bedömts ha något värde ur naturmiljösynpunkt. Godhemsberget föreslås göras mer tillgängligt i och med åtgärder på trappa och naturstig på fastigheten i anslutning till berget.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelning m m framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning ska upphöra att gälla inom planområdet för:

- 1480K-III-4881 för 50-Godhemsbergen i Majornas 3:e rote.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen ansvarar genom trafikkontoret för förvaltning av mark som detaljplanen är utlagd som allmän plats avseende gata. Göteborg Energi ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstationen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Vid eventuell avstyckning kan gemensamhetsanläggning för t ex tillfartsväg behöva bildas.

Servitut

Fastigheten Majorna 350:1 belastas av villaservitut, 14-IM1-35/539 som föreslås upphävas.

Ledningsrätt

I Dahlströmsgatan finns allmänna VA-ledningar som markerats med **u** på plankartan. Dessa ledningar ska säkerställas med ledningsrätt.

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

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende prövning av ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelse, **q**, för befintlig byggnad på fastigheten Majorna 350:1 avseende befintliga detaljer i entréer som ska bevaras samt varsamhetsbestämmelser, $\mathbf{k_1}$ och $\mathbf{k_2}$, avseende fasadmaterial. Bedömningen är att det inte medför något ersättningskrav på kommunen. Ett avtal behöver dock tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren angående avstående av ersättningskrav på kommunen. Avtalet ska träffas innan detaljplanen antas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Wallenstam angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

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/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2016

Granskning: Andra kvartalet 2017

Samråd 2: Andra/tredje kvartalet 2017

Granskning 2: Tredje kvartalet 2017

Antagande: Fjärde kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Första kvartalet 2018

Färdigställande: Fjärde kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjort mellan olika intressen:

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts endast verksamheter i låg bebyggelse i befintliga byggnader. Byggnaden Borgen ges ingen möjlighet till påbyggnad. Detta förhindrar stadens övergripande målsättning om att komplettera staden i strategiska lägen med god kollektivtrafik, nära till service och befintliga infrastruktur samt med tillgång till rekreationsområden. Gångvägen vid Kolumbusgatan blir fortsatt en otrygg passage. Befintliga träd i slänten står kvar men slänten blir fortsatt brant och otillgänglig för närboende.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har en socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadens förvaltningar och byggherrar. Nedan sammanfattas synpunkter på planförslaget med hänsyn till sociala värden i området och konsekvenser för barn och unga.

Sammanhållen stad

Nya kopplingar skapas i området i form av de två trapporna som leder upp från Kolumbusgatan och Stenklevsgatan. Godhemsbergets barriäreffekt minskas.

Den nya bebyggelsen innebär en uppfräschning av närområdet, de befintliga byggnaderna är idag i dåligt skick och har låg utnyttjandegrad. Ökad belysning i området, fler sittplatser, bättre räcken och en mer tillgänglig gångbana på Kolumbusgatan ökar områdets attraktivitet.

Samspel

Studentbostäder innebär att en bredareboendegrupp kommer till området. En blandning av boende ger dock en större aktivitet vid olika tider på dygnet, med fler aktiva fönster och förbipasserande vilket bidrar till en tryggare miljö.

Verksamheterna i byggnaderna som rivs kommer att behöva omlokaliseras. Verksamheterna står för en mångfald i området vilket är svår att ersätta i nybyggnation. Byggaktören för en dialog med verksamheterna för att hitta nya lokaler. Läge för nya lokaler medges i de nya byggnaderna.

På Borgens innergård blir det viktigt att se över och bevara de befintliga mötesplatser som finns på platsen idag. De nya hisschakten får inte ta dessa i anspråk mer än nödvändigt.

Vardagsliv

Gångvägen på Kolumbusgatan kommer fortsatt av vara otillgänglig för personer som inte kan gå i trappor. Lutningen och bredden på sektionen gör att det inte är möjligt att göra den helt tillgänglighetsanpassad.

Två nya kopplingar skapas då gångtrappor byggs upp från Stenklevsgatan och Kolumbusgatan upp till Dahlströmsgatan.

Försämring av solförhållanden kan ge mindre attraktiva bostadsgårdar. Solstudie visar dock att förhållandena inte ger någon betydande förändring på gårdarna vid vår/höstdagjämning.

Identitet

Området har en större del unga, i åldern 20-40 än genomsnittet i Göteborg. Då det främst är studentlägenheter och små lägenheter som planeras så kommer eventuellt denna identitet att förstärkas.

Det går tydligt att se olika utbyggnadslager i området med varierade typer av strukturer och utformning på bebyggelsen i området beroende på när byggnaderna är uppförda. Den aktuella planen anpassar den nya bebyggelsen till det befintliga men kommer också att tillföra en ny typ av utformning i området.

Hälsa och säkerhet

Det låga antalet parkeringsplatser minskar riskerna för mer trafik i området.

Stråken i området får fler förbipasserande. Framför allt skapas en större trygghet längs med gångvägen på Kolumbusgatan då gatan får aktiva fasader och fler ögon mot vägen.

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. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig 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 en komplettering av bostadsbebyggelse inom ett befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i området men det bedöms inte som betydande. Området bedöms inte som känsligt för förändring eller som känsligt för ytterligare störningar.

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 en 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.

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 (1998:905) 3 § och bilaga 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 miljökvalitetsnormer 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 Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2016-06-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

För staden som helhet är en förtätning inom befintliga bostadsområden i kollektivtrafiknära läge positivt. Närheten till spårvagnshållplats samt närheten till bra cykelstråk skapar alternativ till bilen. En förtätning i detta kollektivtrafiknära läge kan begränsa klimatpåverkan. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen osv. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär en viss ökning av andelen hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflöden tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämras av planförslaget.

Naturmiljö

Flera träd i slänten kommer att behöva tas ned vid bebyggelsen och sprängningsarbeten kommer att bli nödvändiga för att möjliggöra nya byggnader. Även vissa träd som kragar över planområdet kommer att behöva beskäras eller tas ned. Naturinventeringen i programskedet visade inga naturvärden i den nordöstra slänten.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilda kulturhistoriska värden inom området. Borgen har fått utformnings-, varsamhets- samt skyddsbestämmelser för att påbyggnaden samt den nuvarande byggnaden ska samspela med angränsande byggnader och angränsande område inom riksintresset för kulturmiljö.

Borgen syns redan idag tydligt i stadssilhuetten vilket kommer att stärkas ytterligare vid ett genomförande av påbyggnaden.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten i planområdet bedöms i klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.

Påverkan på vatten

Dagvattnet föreslås renas och fördröjas lokalt före avledning till recipient via det kommunala dagvattenledningsnätet. Omgivande områden ska inte påverkas negativt av exploateringen. Dagens krav på fördröjning av dagvatten vi nybyggnation innebär att dagvattenhanteringen kommer att få en förbättrad situation jämfört med dagens förhållanden då vattnet leds rakt ut på berget.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar. I övrigt synes kommunens investeringsekonomi inte påverkas nämnvärt till följd av planen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi synes inte påverkas nämnvärt till följd av planen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken samt för behövliga åtgärder inom allmän plats.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021

Patrik Glansholm
Plankonsult, WSP

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Enhetschef

Magnus Bergström
Exploateringsingenjör