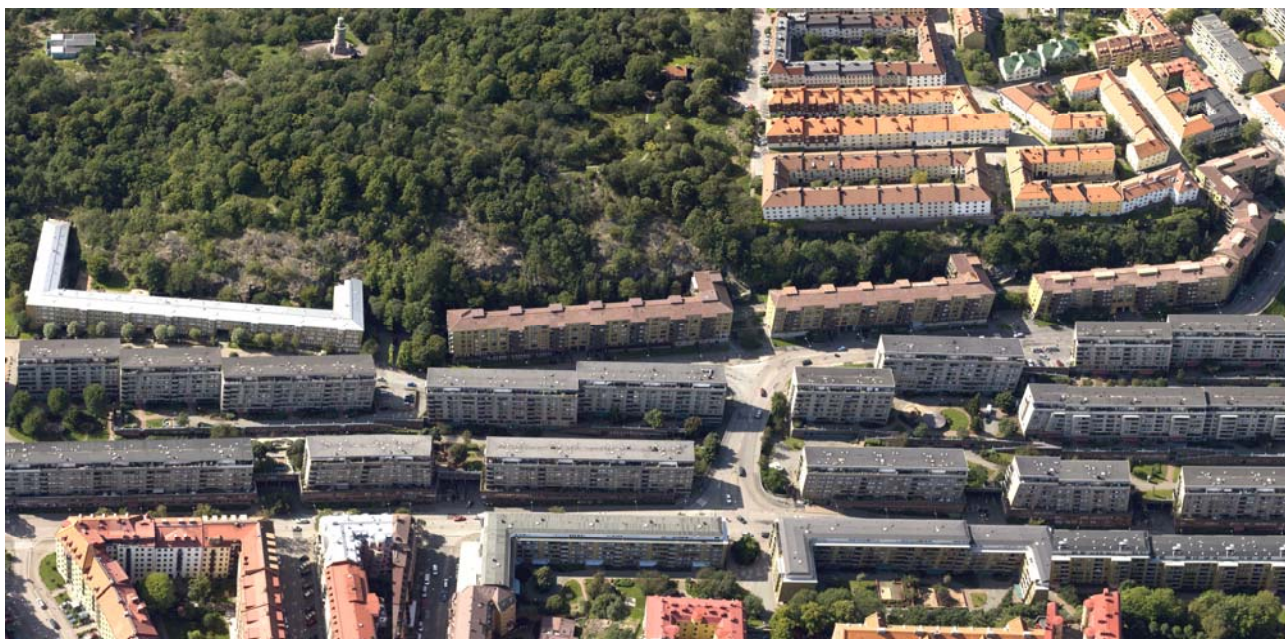


**Detaljplan för
Påbygggnad av bostäder
i kv Flaggspelet m fl vid Jungmansgatan**



**Koncepthandling
December 2009**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/byggabo Välj "Aktuella planprojekt" och klicka på "Bostäder vid Jungmansgatan". Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

Information om planförslaget lämnas av:

Karolina Örneblad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 88 och
Magnus Sigfusson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 61

Samråd: 2 december 2009 – 15 december 2009

Övriga handlingar

Bilaga:

Solstudie, Liljewall Arkitekter 2007-08-22

Trafikbullerberäkning, SBK 2009-10-29

Sektioner, SBK 2009-11-23



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Koncept 2009-12-02, för Samråd
Diarienummer: 0755/07 (FIIa xxxx)

Alma Pacariz och Karolina Örneblad

Telefon: 031-368 18 25 / 031 - 368 19 88

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

Detaljplan för

**Påbyggnad av bostäder i Kv Flaggspellet m fl vid Jungmansgatan
inom stadsdelen Olivedal i Göteborg**

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra att ovanpå befintliga bostadshus på västra sidan av Jungmansgatan uppföra ytterligare 2 våningar för bostäder. Målet är att förtäta området och därigenom möjliggöra fler bostäder med hyresrätt i ett centralt attraktivt läge, vilka kan utnyttja befintlig infrastruktur, naturområden (Slottsskogen), service och god tillgång på kollektivtrafik. Förtätning av centrala lägen, vilket anses vara ett steg i en långsiktigt hållbar utveckling ur både ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter, är ett mål i Göteborgs stads översiktsplan. Förslaget kan ge ett tillskott på upp till ca 120 lägenheter.

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande eftersom kretsen av berörda är tydligt avgränsad, planen inte berör några allmänna intressen samt för att planens syfte stämmer överens med målen i översiktsplanen.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Utredningar, vilka biläggs handlingarna:

- Solstudier
- Bullerberäkning
- Sektioner

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i centrala Göteborg i stadsdelen Olivedal. I söder och sydväst avgränsas området av natur- och rekreationsområdet Slottsskogen, i öst av Jungmansgatan med flerbostadshusområdet Nordostpassagen från 1970-talet. I norr går plangränsen genom sammanbyggda hus och i nordost avgränsas planområdet av en brant sluttning upp mot kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Gamla Masthugget.



Bild 1. Planområdet

Areal och markägförhållanden

Planområdet består av 4 fastigheter och omfattar totalt cirka 25 000 m². Alla fastigheterna är privatägda. Ingen mark inom planområdet är kommunalt ägd.

Planförhållanden

Översiktsplan

Detaljplanens syfte stämmer överens med målen i Översiktsplan för Göteborgs kommun. Översiktsplanen säger bl a att Göteborg ska kompletteras med attraktiva bostäder och att bostadsinnehållet bör öka centralt, att innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och att bebyggelsen ska vara tät i kollektivtrafiknära stråk.

Detaljplan

För området gäller detaljplan akt nr 3113 som anger bostadsändamål och garage under marknivå på gårdarna. Planens genomförandetid har gått ut. I de första våningarna finns

förskolor som har fått dispens för sin verksamhet i bygglovskedet innan PBL trädde i kraft.

Mark och vegetation

Väster om planområdet på gårdssidan finns en brant bergvägg med lövskog som tillhör natur och rekreationsområdet Slottsskogen. Här finns promenadstigar som ligger på ca + 78 m över nollplanet och högre, vilket betyder att det nya förslaget, där totalhöjden som högst tillåts vara +68.5 m, inte kommer att påverka nuvarande utsiktsmöjligheter därifrån.



Bild 2. Planområdet avgränsas av en brant sluttning i öster.



Bild 3. I söder ansluter planområdet till Slottsskogen

Friytor

De befintliga innergårdarna ger möjlighet till lek och utevistelse för de boende i en lugn och trivsamt miljö.



Bild 4. Innergård



Bild 5. Innergård

Geotekniska förhållanden

Befintliga flerbostadshus är belägna på berg och fastmark. En översiktlig inventering är gjord av fastighetsägarna som visar att befintlig grundläggning klarar de föreslagna påbyggnaderna. I bygglovskedet måste exploatörerna redovisa utförliga ritningar till varje specifik påbyggnadsförslag och dess grundläggning.

Markradon

Planområdet ligger inom område som klassas som högriskområde för markradon. Vid nybyggnad nära mark skall radonskydd eller radonsäker grundkonstruktion därför utföras och vara säkerställt före bygglov. En planbestämmelse läggs in som anger att byggnader skall uppföras med radonsäker konstruktion.

Kulturhistoria

Kulturhistoriskt värdefullt område finns beläget på berget öster om planområdet. Den berörs inte av planförslaget.

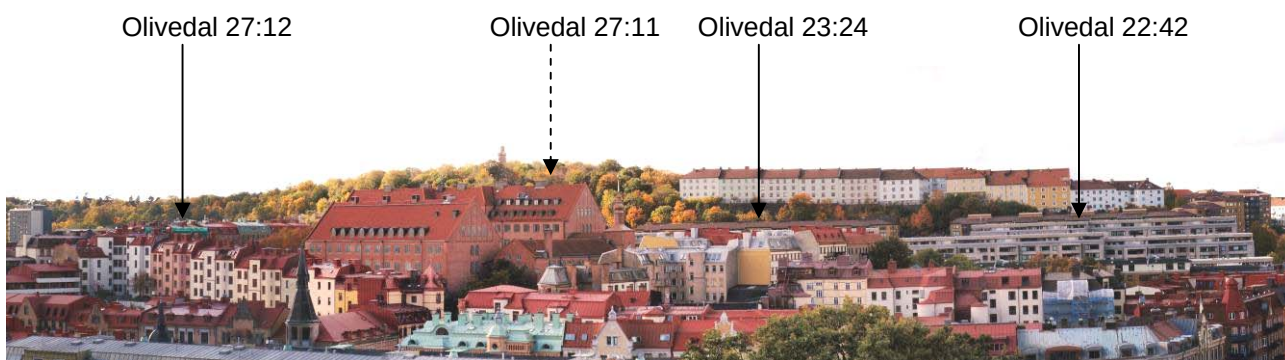


Bild 6. Planområdet. Vy från Skansen Kronan

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar fyra flerbostadshus från 1960-talet. Bostadshuset längst i söder har mot gården 3 våningar med garage under marknivå på innergården och en förskola i bottenvåningen. Mot gatan och Slottskogen i söder är byggnaden 4 våningar. Övriga bostadshus har 7 våningar mot gatan och 5 våningar mot gården. Under gårdarnas markplan finns garage i två våningar. I de nedersta våningarna finns förskolor. Alla bostadslägenheterna upplåts idag med hyresrätt. Byggnaderna är arkitektoniska verk karakteristiska för 60-talet. Detta anses viktigt att beakta vid påbyggnaden.



Bild 7, 8. Befintlig bebyggelse. Vy från Jungmansgatan.



Bild 9 och 10. Befintlig bebyggelse. Vy från Jungmansgatan.

Service

Idag finns mycket god service nära planområdet med affärer, vård, skolor, m m.

Kollektivtrafik

Det finns mycket god tillgång till kollektivtrafik i form av både buss och spårvagn. Busshållplats finns intill planområdet på Jungmansgatan. På Linnégatan och vid Linnéplatsen 350-700 m från planområdet finns ett större utbud av busslinjer och spårvagnar.

Planförslag

Bebyggelse

Detaljplanen medger en byggnadsvolym som innebär att befintliga bostadshus kan byggas på med bostäder i två våningar. Den mest norra fastigheten tillåts endast byggas på med en våning då terrängförhållandena gör en större påbyggnad olämplig. Påbyggnaden kan innebära ett tillskott på ca 120 nya lägenheter i en attraktiv del av centrala Göteborg där befintlig infrastruktur, god service, kollektivtrafik och natur- och rekreationsområde finns. Bostäderna kommer troligtvis att byggas ut i etapper eftersom husen ägs av flera fastighetsägare som har olika tidplaner för byggnationsstart. Upplåtelseformen kan inte regleras i detaljplanen men intentionen är att bostäderna även fortsättningsvis ska upplåtas med hyresrätt. Byggnaderna är i första hand avsedda för bostäder, men tillåter även förskolor vilket det råder brist på i stadsdelen. Det finns förskolelokaler i byggnaderna idag. På innergårdarna ges möjlighet till att utföra mindre komplementbyggnader som lekstugor, mindre förråd och dyl, för framtida behov.



Bild 11. Fotomontage av tillåten påbyggnad i planen, sett ifrån Jungmansgatan, här Olivedal 23:24. Mörkare prickad linje visar vad gällande plan tillåter idag.

Plankonceptet föreslår en högsta totalhöjd som får byggas 1 m innanför fasadliv. Gällande plan tillåter idag en byggnadshöjd varifrån ett tak i 45° får byggas och där en vindsvåning kan inredas. Den höjd som taknocken då skulle få föreslås som maximalt tillåten totalhöjd i det nya planförslaget. Skillnaden mellan det nya planförslaget och gällande plan är att denna höjd nu kan utnyttjas för två fulla våningar (se illustrationer i bild 11 och 12, samt även bilaga Sektioner).

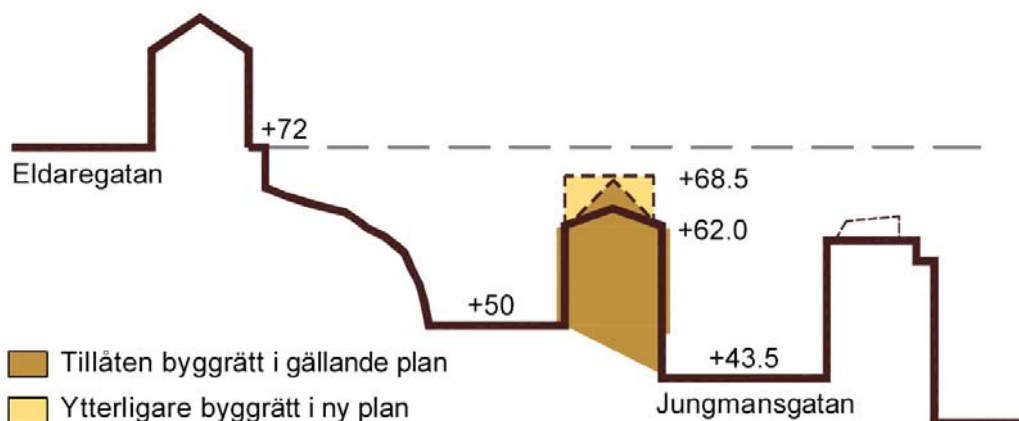


Bild 12. Sektion genom Olivedal 23:24. Tillåten totalhöjd (+68.5 m) i planförslaget är i stort sett densamma som tillåten taknockshöjd enligt byggnadshöjden i gällande plan. På östra sidan om Jungmansgatan visar förslaget till påbyggnad som har bygglov.

Trafik

Parkering och biltrafik

Befintlig kollektivtrafik och befintliga bilvägar kan utnyttjas oförändrade.

Parkering för de boende ska ordnas på de egna fastigheterna i enlighet med parkeringsnormen för Göteborgs Stad. Alla fastigheterna kan idag erbjuda tillräckligt

antal platser i garage under husen. Ett parkeringsdäck i en våning ovan och under mark får uppföras mellan Olivedal 27:11 och 27:12 om det skulle behövas. För att boende inte ska tvingas ta bilen till jobbet för att de inte har någonstans att ställa den dagtid är det viktigt att erbjuda dygnsparkering för boende.

Bilpool finns etablerad på fastigheten Olivedal 23:24. En utökning av bilpooler ses som något positivt.

Teknisk försörjning

Befintliga system för VA, dagvattenhantering, fjärrvärme, el, tele, och avfall har tillräcklig kapacitet och kommer att utnyttjas för tillkommande bostäder.

Utrymningsvägar

Upp till 23 meter ovan mark kan räddningstjänstens stege användas som utrymningsväg. Över 23 meter måste alternativ utrymningsväg anordnas. Den planerade översta våningen klarar enligt beräkningarna denna gräns. Bygglov får dock inte ges förrän erforderliga lösningar på utrymningsvägar kan redovisas. Ev. får man i vissa punkter göra speciallösningar med etagevåningar eller större lägenheter.

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. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Stadsbild och Kulturmiljö

En påbyggnad kommer att innebära en förändring av stadsbilden. Det är viktigt att påbyggnaden gestaltas med beaktande av byggnadernas arkitektoniska karaktär.

Påverkan på luft eller vatten

Planens genomförande bedöms inte medföra risk att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Buller

En mindre trafikökning beräknas uppkomma med ökat antal bostäder men den bedöms inte som betydande.

En bullerberäkning har gjorts, 2009-10-29. Ljudnivån vid fasad på innergårdarna ligger under 45 dBA ekvivalent nivå och under 50 dBA maximal nivå, vilket innebär tyst sida. Mot Jungmansgatan ligger ljudnivån vid fasad under 55 dBA ekvivalent nivå i de flesta delarna. I vissa partier ligger dock ekvivalentnivån mellan 55 - 60 dBA. Där måste lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats för samtliga boende mot den tysta gårdssidan. (se bilaga Bullerberäkning)

Skuggning

Solstudier är gjorda för påbyggnaden av Olivedal 23:24. Avståndet mellan byggnaderna över gatan i den närmaste punkten, liksom höjden av påbyggnaden motsvarar avstånden och höjderna längs hela Jungmansgatan. Solstudien visar en viss minskning av soliga perioder under eftermiddagarna, mestadels under vinterhalvåret, för husen på östra sidan Jungmansgatan. Påverkan bedöms dock inte som allvarlig i en central del av staden som denna. (se bilaga Solstudier).



Bild 13. Skuggstudie av befintlig situation resp. med föreslagen påbyggnad i 2 vån på Olivedal 23:24 för den 21 mars kl. 15.00.

Sociala konsekvenser

Med fler boende ökar rörelsen på gatorna i området vilket väntas öka tryggheten.

Nollalternativ

Nollalternativet betyder att möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till natur- och rekreationsområden i staden finns, inte kommer att utnyttjas. Att inte utnyttja detta innebär att man inte tar chansen att bygga ut Göteborg på ett sätt som är hållbart på lång sikt och som anses positiv ur miljö-, sociala- och näringslivsaspekter.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Magnus Sigfusson
Planchef

Alma Pacariz
Planarkitekt

Karolina Örneblad
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Koncept 2009-12-02

FN Diarienummer: 0988/02

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Anna Ericsson

Telefon: 031-368 10 66

E-post: anna.ericsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för påbyggnad av bostäder i Kv Flaggspelet m fl vid Jungmansgatan inom stadsdelen Olivedal 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

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2009
Betänketid	1 kv. 2010
Antagande	1 kv. 2010
Laga kraft	1 kv. 2010 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen berör fastigheterna Olivedal 22:42, Olivedal 23:24, Olivedal 27:11, Olivedal 27:12 som alla ägs av privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom respektive kvartersmark.

Avtal

Inga avtal krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör 3-D fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Fastighetsplaner inom planområdet upphävs genom administrativ bestämmelse. Del av fastighetsplan 1480K-III-6752 upphävs för Olivedal 22:42. Fastighetsplanerna 1480K-III-6703 och 1480K-III-6681 upphävs i sin helhet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns två befintliga gemensamhetsanläggningar GA:1, garageanläggning och GA:15, sopsuganläggning. Dessa gemensamhetsanläggningar kan komma att omprövas om behov finns att justera andelstalen.

Inga nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Servitut och ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning, belastar fastigheten Olivedal 23:24.

I övrigt bildas inga nya servitut eller ledningsrätter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

För de fall gemensamhetsanläggningarna omprövas, ansöker och bekostar de deltagande fastigheterna lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Trafik

Inga trafikåtgärder krävs.

Parkering

Parkering löses på kvartersmark inom respektive fastighet för både cykel och bil.

Vatten, avlopp och dagvatten

Dricks-, dag- och spillvattenanslutning förutsätts ske till befintligt internt VA-ledningssystem som är anslutet till det allmänna ledningsnätet i Jungmansgatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Eventuellt kan det, på grund av påbyggnaden, bli nödvändigt att uppdimensionera dricksvattensservisen för högre vattentryck. För de fall fastighetsägarna önskar ökat tryck för inkommande vatten bekostas detta av respektive fastighetsägare.

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

Avfallshantering

Befintligt system kommer att användas.

Elledningar

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för el. Detaljplanens genomförande påverkar inte befintliga allmänna ledningar.

Fjärrvärmeledningar

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för fjärrvärme. De befintliga ledningarna beräknas kunna tillgodose behovet även för de nya lägenheterna

Teleledningar

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för tele. Detaljplanens genomförande påverkar inte befintliga allmänna ledningar.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet

Luft och buller

Miljökvalitetsnormen för utomhusluft riskerar inte att överskridas i området.

Mindre trafikökning beräknas uppkomma men den bedöms inte innebära betydlig påverkan på nuvarande förhållanden.

Bullerberäkning för ljudnivån inomhus är gjord. Där den ekvivalenta bullernivån överskrider riktvärdena får endast genomgående lägenheter uppföras, med möjlighet att ordna alla bostadens sovplatser mot den tysta sidan.

Geoteknik

Befintlig grundläggning klarar de föreslagna påbyggnaderna enligt en översiktlig inventering av fastighetsägarna. I bygglovsskedet måste fastighetsägarna redovisa utförliga ritningar till varje specifikt påbyggnadsförslag och dess grundläggning.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett kulturhistoriskt värdefullt område, men detta berörs inte av planförslaget.

Markradon

Området är ett normalriskområde.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Planförslaget bedöms varken medföra inkomster eller utgifter för fastighetsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Utgifter

Fastighetsägarna utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, för sina respektive fastigheter. Fastighetsägarna bekostar också eventuella omprövningar för gemensamhetsanläggningar, för de fall det behövs.

Eventuella tillkommande anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer vid anslutningstillfället att tas ut enligt då gällande VA-taxa.

Fastighetsägarna kan eventuellt få kostnader för tillkommande anslutningsavgifter för el, tele och fjärrvärme.

Peter Junker
Avdelningschef

Karin Frykberg
Distriktschef

Anna Ericsson
Handläggare