



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF /BN	den 25/9	2018
§ 483	/ LK	
Laga kraft den	24/6	2019

Planhandling

Datum: 2018-04-24

Aktbeteckning: 2 -5475

Diarienummer SBK: 0377/00

Handläggare SBK

Karin Harlin

tel: 031-368 19 53

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3540/13

Handläggare FK

Victoria Jonassen

Tel: 031-368 09 75

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för del av kvarteret Signalen vid Bangatan, inom stadsdelen Stigberget i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt förfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Detaljplan Trafikbuller, Bangatan, Kv. Signalen, 2015-11-17, Sweco
- Geoteknik för detaljplan inom fastigheterna Stigberget 2:42, 2:43 och 2:44, Göteborgs Stad, 2017-02-13, Sweco
- PM Bergteknisk utredning för DP Kv Signalen-Bangatan, 2017-02-15, Sweco
- Solstudier för Påbyggnad inom del av kv. Signalen, Bangatan, 2018-03-02, Kanozi Arkitekter

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och förutsättningar	5
Planens innebörd och genomförande	5
Överväganden och konsekvenser	5
Avvikelse från översiktsplanen	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Syfte	7
Läge, areal och markägförhållanden	7
Planförhållanden	7
Mark, vegetation och fauna	7
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	10
Service	11
Trafik och parkering, tillgänglighet	12
Teknik	12
Störningar	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
Bebyggelse	15
Solstudier	19
Trafik och parkering	21
Tillgänglighet och service	22
Friytor	23
Sociala aspekter	23
Teknisk försörjning	23
Övriga åtgärder	24
Fastighetsindelning	26
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Avtal	27
Tidplan	27
Genomförandetid	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
Nollalternativet	27
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	27
Miljökonsekvenser	28
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan	30
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad med tre våningar för bostäder på befintliga byggnader inom fastigheterna Stigberget 2:42, 2:43 och 2:44 vid Bangatan. Detaljplanen gör det också möjligt att utöka ytan för centrumverksamhet i markplan samt medger bostadsanknuten verksamhet.



Fotomontage. Vy från Masthuggskyrkan. Övre bilden visar befintlig bebyggelse år 2015. Undre bilden visar påbyggnaderna med en mörk fasad och siluetten från Slottsskogens bevuxna höjder.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger påbyggnad med tre våningar för bostäder på befintliga byggnader inom fastigheterna Stigberget 2:42, 2:43 och 2:44 vid Bangatan. Detaljplanen gör det också möjligt att utöka yta för olika centrumverksamheter i markplan som exempelvis kafé, restaurang och handel.

Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Planen omfattar ingen allmänplats.

Överväganden och konsekvenser

Påbyggnadernas volymer anpassas till intilliggande bebyggelse genom indragna fasader mot Bangatan och begränsas till tre våningar. Ungefär 50 nya lägenheter kan byggas i befintlig stadsbebyggelse, nära service, invid kollektivtrafikstråk och Slottsskogen, ett tillgängligt rekreationsområde. Påverkan på omkringliggande bebyggelse och stadslandskap bedöms endast bli marginell i detta läge och inkräktar inte direkt på de kulturhistoriska värdena, knutna till Masthuggskyrkan eller i stort på kulturmiljön i närområdet.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad med tre våningar för bostäder på befintliga byggnader inom fastigheterna Stigberget 2:42, 2:43 och 2:44 vid Bangatan. Detaljplanen gör det också möjligt att utöka yta för olika centrumverksamheter i markplan som exempelvis kafé, restaurang och handel.

Detaljplanen ingår i produktionsplanen för 2013. Beslut om att upprätta planen togs i byggnadsnämnden 2010-06-22.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget vid Stigberget, cirka 2 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och omfattar cirka 0,4 hektar.

Fastighetsägare inom planområdet är Costa Invest AB, Investment AB Gothia, Stigberget VV Staden AB samt en privat fastighetsägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller detaljplan 1480K-II-3102, som vann laga kraft år 1964. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande fastighetsplan 1480K-III-5687 upprättades 1965.

Mark, vegetation och fauna

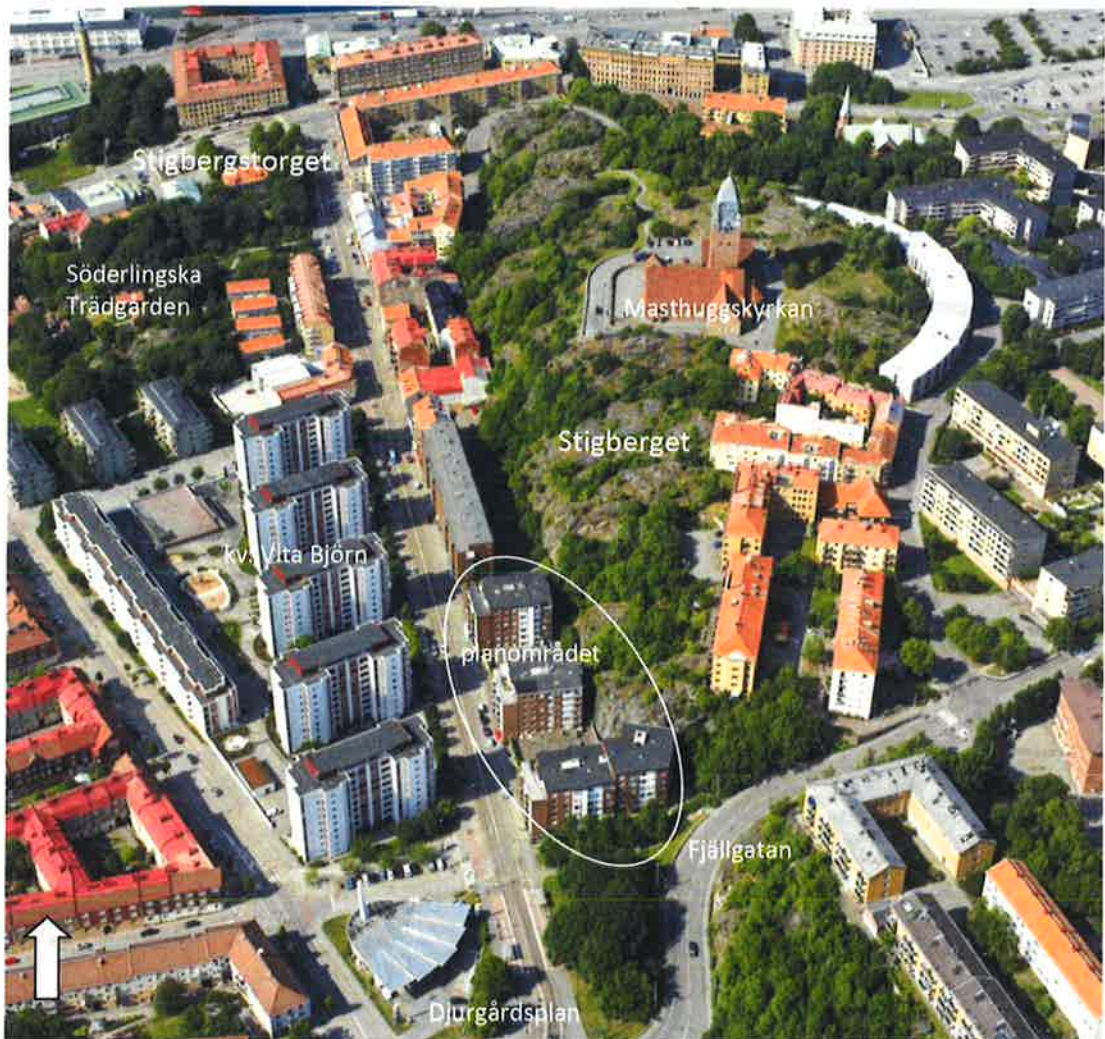
Landskap

Planområdet är beläget precis nedanför Stigbergets sydvästra sida. Delar av det karga berget syns mellan byggnadskropparna inom planområdet liksom Masthuggskyrkan. Viss lövträdsvegetation finns i grupper uppe på berget. Marken vid planområdet har

en svag lutning nedåt norrut mot Stigbergstorget. Marken sluttar kraftigt upp mot Fjällgatan vid planområdets södra del.

Gatumiljön invid planområdet är präglad av trafikstråk för motorfordon, kollektivtrafik med spårvagnar samt separerad cykelväg på västra sidan. Bebyggelsen består av flerfamiljshus från fyra till nio våningar med enkla bostadsgårdar.

Utmärkande för närområdet är kvarteret Vita Björn samt macken från tidigt 1970-tal vid Djurgårdsplan. Kvarteret Vita Björn har sina fem vita lamellhus i nio våningar mot Bangatan samt en lägre lång byggnadskropp som ligger utmed Djurgårdsgatan. Precis söder om planområdet finns ytterligare ett niovånings lamellhus.



Fotomontage. Vy från söder. I fonden syns Djurgårdsplan och macken, bakom ligger kvarteret Vita Björn. På östra sidan om Bangatan och nedanför Stigberget finns planområdet. Fjällgatan går upp på Stigberget till höger i bild. Masthuggskyrkan syns högst upp. Söderlingska trädgården och Stigbergstorget ligger i slutet av Bangatan, till vänster nästan längst bak i bilden.

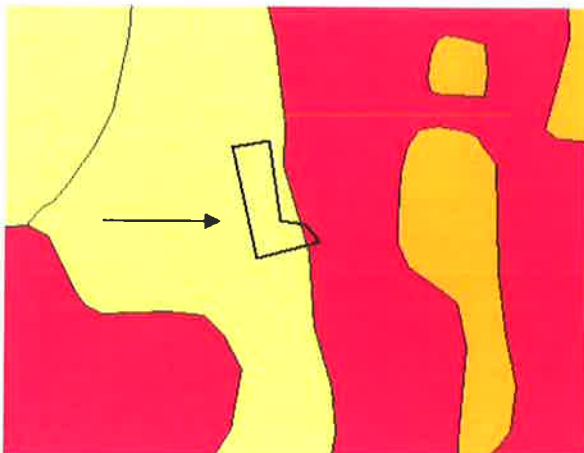


Flygbild från väster år 2010. Bangatan går förbi planområdet. Bakom och mellan befintliga byggnader syns berget. De gemensamma uteplatserna finns mellan husen, ett plan upp från markplan.

Geoteknik

Framtaget PM Geoteknik "Geoteknik för detaljplan inom fastigheterna Stigberget 2:42, 2:43 och 2:44, Göteborgs Stad", från 2017-02-13, redovisar att Bangatan, och marken på ömse sidor om gatan, stiger svagt uppåt i nord-sydlig riktning.

Befintliga undersökningar, SGU:s jordartskarta samt Stadsbyggnadskontorets jorddjupskarta visar samstämmigt att jorden i utredningsområdet utgörs av lera, och i öster gränsar området till berg i dagen eller berg med ytligt jordtäckte. Bergväggens yta öster om planområdet vittnar om en påverkan i form av sprängning och/eller bergschakt. Denna påverkan gjordes sannolikt i samband med att husen byggdes på 1960-talet, med syfte att bereda plats för husen och kunna grundlägga dem på samma nivå, dvs något under gatunivå.



Jorddjupet är i det aktuella områdets östra delar någon till ett par meter under markytan. Jordmäktigheten ökar sedan åt väster och i en sonderingspunkt nära byggnadens fasad mot Bangatan ligger bergöverytan på ca 21 meter under markytan.

Översiktlig jorddjupskarta, Göteborg stad. Planområdet markerat i mitten av bilden där det ljusare markområdet består av lera (ler-silt). Det mörkare området till höger om planområdet är Stigberget och visar urberg.

Grundvatten

De uppmätta värdena av grundvattennivån varierar mellan ca +13,5 och +14,0, vilket ungefär motsvarar en trycknivå med en grundvattenyta ca 9 – 10 m under markytan.

Radon

Marken klassas som ett lågriskområde för radon i Göteborgs stads kartdata.

Bergteknik

I *"PM Bergteknisk utredning för DP Kv Signalen-Bangatan"*, från 2017-02-15, redovisas att den dominanta sprickgruppen vid planområdet stupar in i berget och inte kan ge upphov till någon storskalig instabilitet. Bergmassan är storblockig söndersprucken. Berget (skärningen) bakom befintliga hus och längs hela planområdet är stabiliserat i form av stödmurar, kontreforer, bergbultar och bergnät.

Med hänsyn till rådande topografi och bergsläntens (skärningens) befintliga förstärkningar, bedöms stabilitetsförhållandena inom och i anslutning till utredningsområdet vara tillfredställande. Den nya påbyggnationen av befintliga byggnader bedöms ej påverka stabiliteten i bergslänten. Ras eller blocknedfall med fara för människors hälsa bedöms därför inte utgöra någon risk i samband med planering av påbyggnaderna inom planområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet och invidliggande stadsbebyggelse omfattas inte av något program för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planområdets befintliga bebyggelse uppfördes i samband med den så kallade "totalsaneringen" som genomfördes i Göteborg runt 1960-talet.

I närområdet finns flertalet stadsbyggnadskvarter som omfattas av bevarandeprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, exempelvis Masthuggskyrkan, delar av Stigberget med "masthuggsplatån" samt äldre bostadskvarter. Miljön är den sista bevarade delen av det "gamla Stigberget" som var en stadsdel för sjöfolk och arbetare.

Som nämnts ovan har stora delar av den äldre bebyggelsen i Stigberget och Majorna rivits i och med "totalsaneringen". Längre norrut vid Bangatan finns en av de sista genuina stadsbyggnadsmiljöerna i de västra stadsdelarna kvar och omfattas av programmet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Byggnadshöjderna på byggnaderna utmed Bangatans södra del, mot berget till, är satta utifrån byggnadshöjden för Bangatan 22. Bangatan 22 ingår i ovan nämnda program.

I närheten finns även stadsdelarna Majorna och Kungsladugård som är av riksintresse för kulturmiljön på grund av byggnads- och socialhistoriska värden.

Befintliga bostadshus inom planområdet är uppförda under perioden 1966–1968 i sju våningar, inklusive bottenplan samt indragen takvåning, och präglas av samtidens storskaliga, rationella och effektiva byggande med stora volymer.

Byggnadshöjden, med indragen takvåning, gör att den yttre takfotslinjen om sex våningar blir rådande i gaturummet. Ett medvetet grepp som tar ned byggnadens skala mot gatan.

Estetiken präglas på en övergripande nivå av geometrisk enkelhet och upprepning, exempel på det är plana tak markerade med kraftiga takfotslistor och släta fasader med fönster i liv med ytterväggen. Betoningen ligger på byggnadernas grundvolym och på effekter som uppstår genom upprepning av byggnadsdelar.



Befintliga byggnader inom Stigberget 2:43 och 2:44. Det arkitektoniska uttrycket präglas av enkelhet och en upprepande estetik med en omsorg som kommer till uttryck genom sparsmakade påkostade detaljer och välstuderade materialmöten. Stort fokus ligger vid själva grundvolymen där utstickande avvikelser upprepas och ges avvikande material och kulör i syfte att skapa dynamik i fasaden. De platta, eller lätt sluttande taken tillsammans med samtida fönstertyper i en rationell ordning är tongivande. Fasadernas uppbyggnad bygger på geometriska förhållanden relaterat en invändig disposition.

Service

Planområdet hör till stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné. De närmast belägna förskolorna ligger på Fyrmästaregången, Bangatan och Djurgårdsgatan. Både kommunala och privata förskolor förekommer.

De närmaste skolorna är Freinetskolan (F-9) på Vaktmästaregången (friskola) och Fjällskolan (F-9) på Fjällgatan (kommunal skola). Närmaste gymnasium är Framtids-gymnasiet i Göteborg på Andra Långgatan och Realgymnasiet på Första Långgatan. Inom stadsdelen finns Kulturskolan som vänder sig till barn och unga mellan 6-16 år. I Majorna finns ett bibliotek på Chapmans torg 5. I Linnéstaden finns ett bibliotek på Tredje Långgatan 16.

Vårdcentraler finns på Skärgårdsgatan 4 och Andra Långgatan 48.

Kommersiell service finns i den blandade bebyggelsen i närområdet och mer koncentrerat vid Stigbergstorget, 350 meter åt norr i slutet av Bangatan.

Trafik och parkering, tillgänglighet

Området nås med bil från Bangatan, gång- och cykelväg finns på västra sidan om Bangatan och trottoar utanför entréerna. Parkering finns i ett för fastigheterna gemensamt parkeringsgarage i markplan med ut- och infart från Bangatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Bangatan ungefär 30 meter från planområdet. Tillgängligheten längs Bangatan anses som god.

Tillgängligheten till byggnaderna från parkeringen är tillgodosedd.

Teknik

Fastigheterna är anslutna till befintliga ledningssystem från Bangatan. Inga nya eller utbyggda tekniska anläggningar behövs.

Störningar

Buller

Göteborgs stad tillämpar förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) vid upprättandet av denna detaljplan.

Regeringen har beslutat om Förordning (2017:359) om ändringar i Förordning (2015:216) som hanterar trafikbuller vid bostadsbyggnader. Efter den 1 juli 2017 har riktvärdena för buller höjts.

Bullerutredningen som hör till planförslaget utgår från tidigare riktvärden och visar att det med nu gällande riktvärden är möjligt att bebygga enligt planförslaget, se beskrivningar nedan. Eftersom ändringarna i förordningen innebär en höjning av tillåtna bullervärden kommer bullersituationen inom planen att ses som bättre lämpad för bostadsändamål då vissa delar av byggnadernas fasader inte längre kommer ses som bullerutsatta.

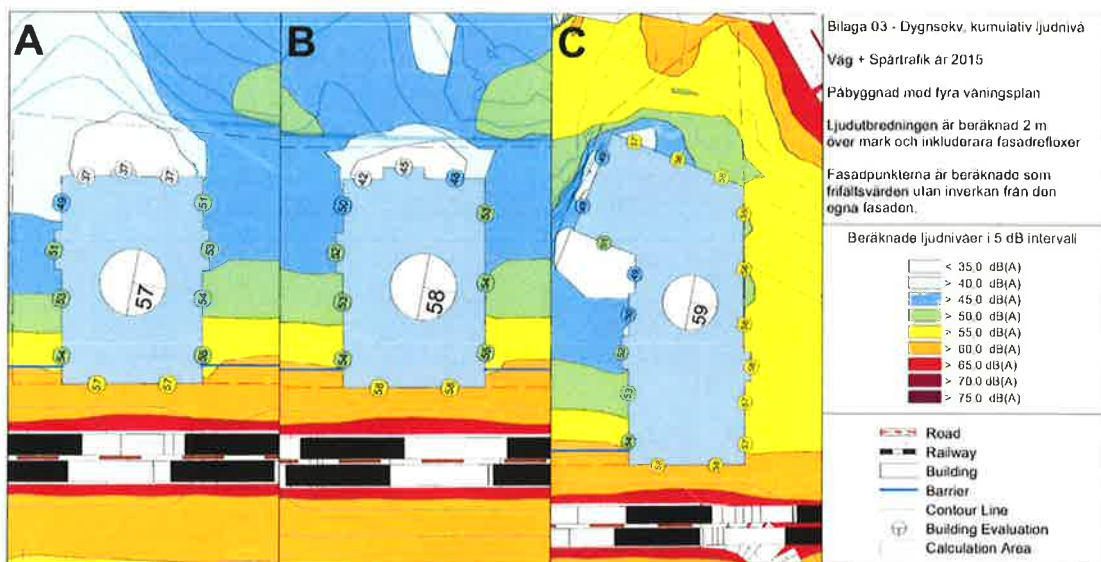
För att de nya riktvärdena ska kunna tillämpas vid bygglovsprövning följer planbestämmelserna de nya riktvärdena som började att gälla 1:e juli 2017. Detaljplanen har därmed inte strängare krav än vad regeringen förordnar.

Aktuella gällande riktvärden enligt förordningen är invid bostadens fasad högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Överskrids 60 dBA invid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

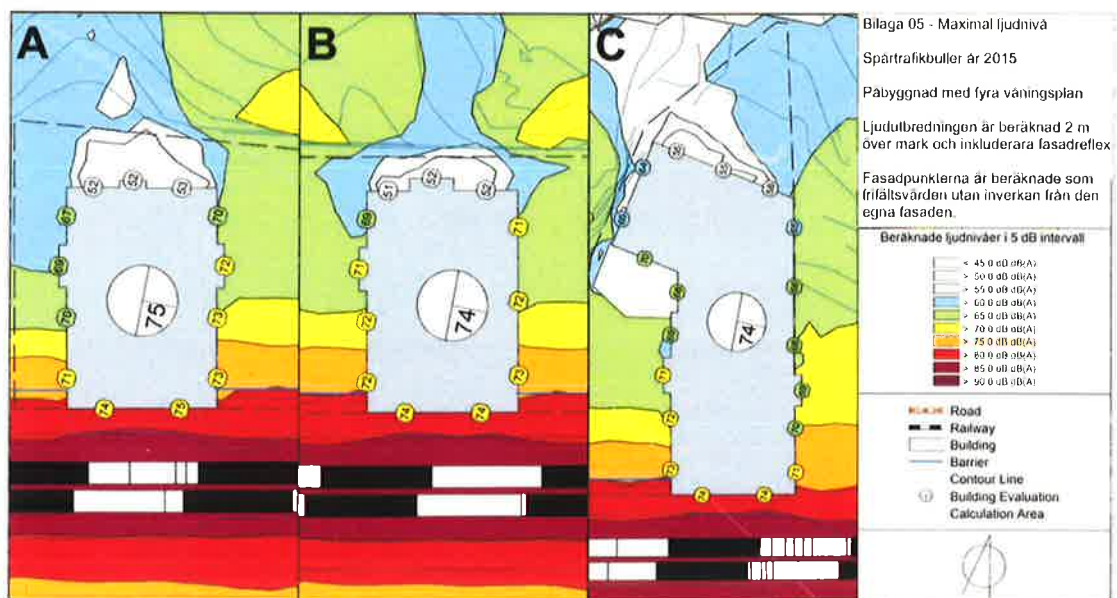
För små bostäder med boarea max 35 m² gäller att ekvivalent ljudnivå invid bostadens fasad är högst 65 dBA.

För uteplatser i anslutning till byggnaderna är riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

I utredningen ”*Detaljplan Trafikbuller, Bangatan, Kv. Signalen, 2015-11-17*”, framtagen av Sweco, redovisas trafikbullernivåerna för år 2015, se bilderna nedan.



Dygnskvivalent kumulativ ljudnivå för väg- och spårvagnstrafik 2015. Riktvärdena överskrids ej för bostäder men för uteplats inom delar av planområdet.



Maximal ljudnivå för spårvagnstrafik 2015. Riktvärdena för uteplats överskrids för delar inom planområdet.

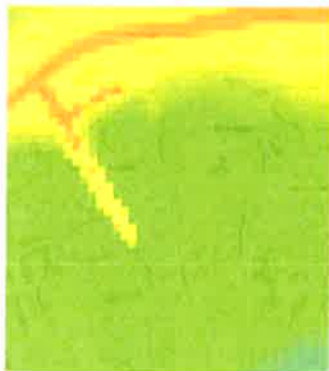
Trafikbullerutredningens förslag på åtgärder är inte längre aktuella då de följer tidigare riktvärden för trafikbuller, däremot är framtagna bullerberäkningar aktuella för detaljplanen.

Luft

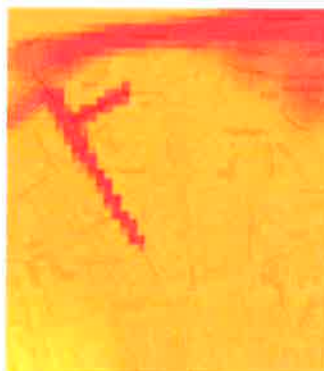
Miljökvalitetsnormer finns framtagna för luftens olika beståndsdelar. Gällande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid (Förordning 2010:477) får ej överstiga årsmedelvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, dygnsmedelvärde $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och timmedelvärde $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

I bilderna nedan redovisas beräknade kvävedioxidhalter (2015) inom Ren stadsluft, vid Bangatan med närområde. Intilliggande gators trafikmängder ingår i spridningsberäkningarna.

Det relativt välventilerade läget samt att beräkningen inte tar hänsyn till områdets höjdläge gör att det är osannolikt att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.



Årsmedelvärde
Ligger i utvärderingströskeln
runt 22 µg/m³ (grön färg).



Dygnsmedelvärde
98-percentil ligger i utvärde-
ringströskeln runt 50 µg/m³
(orange färg).



Timmedelvärde
98-percentilen ligger i utvärde-
ringströskeln runt 65 µg/m³
(gul mot orange färg).

Miljö kvalitetsnormen för PM10 är 40 µg/m³ som årsmedelvärde samt att dygnsmedelvärdet endast får överstiga 50 µg/m³ 35 gånger per kalenderår. I Göteborg klaras normerna överallt som mätningar har gjorts. Trafiken på Bangatan understiger trafikmängden på några av de uppmätta platserna varför det inte ses som troligt att miljö kvalitetsnormerna för PM10 skulle överskridas vid planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger påbyggnad för bostadsändamål med tre indragna våningar på de befintliga byggnaderna i kvarteret Signalen 2 vid Bangatan. Planen medger centrumverksamhet i markplan vilket innebär möjlighet till kafé, restaurang och handel.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Planen omfattar ingen allmänplats. Exploatörerna har för avsikt att uppföra hyresrätter i blandade lägenhetsstorlekar, detta regleras dock inte i planen.

Fastigheten Stigberget 2:42 ägs av Costa Invest AB samt av Investment AB Gothia. Stigberget 2:43 ägs av Stigberget VV Staden AB och Stigberget 2:44 ägs av en privatperson, se fastighetsförteckning. Fastighetsägarna betraktas som exploatörer.

Bebyggelse



Illustrationen visar aktuellt planområde med gårds- respektive takterrasser för de boende. Se även sektionen nedan på s. 17 som visar höjdförhållanden till omkringliggande bebyggelse och Stigberget.

Befintliga byggnadshöjder är satta efter höjden på huset Bangatan 22. Byggnaderna längs denna del av Bangatan bildar en tydlig linje från Bangatan 22 och söderut, karaktäristiskt för denna del av Bangatan, se lilla bilden nedan.



Fotomontage. Till vänster i bild syns Bangatan 22, byggnadshöjderna söderut bildar tillsammans en rak linje, se lilla bilden till vänster. På det sista kvarteret syns de tre påbyggnaderna, indragna från fasad i gatulivet så att linjen från Bangatan 22, dvs. yttre takfotslinjen, bibehålls utmed gaturummet.

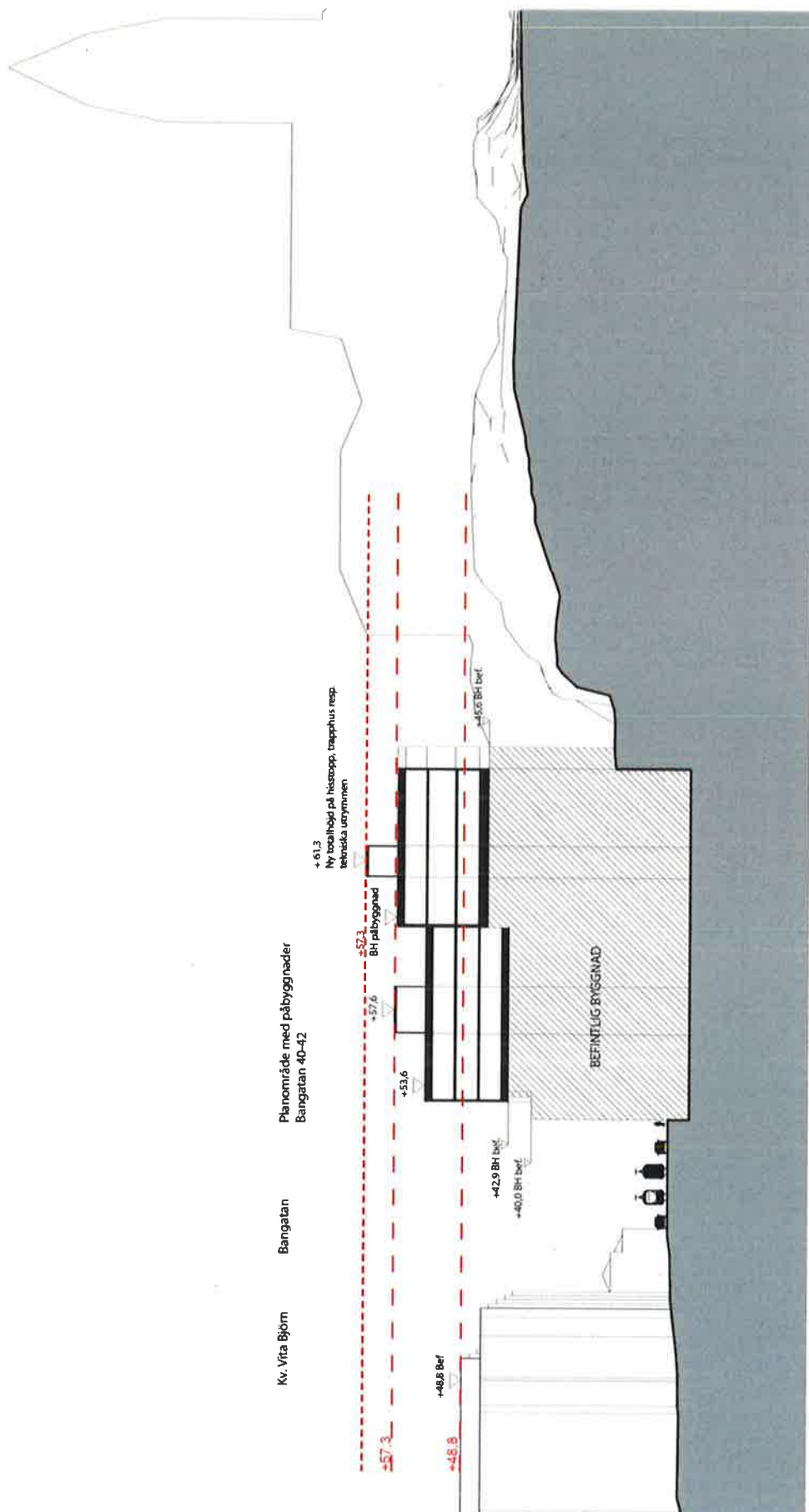
Påbyggnaderna anpassas till intilliggande bebyggelse längs Bangatan genom att byggnadshöjden på befintliga byggnader (läs yttre takfotslinje) behålls men att befintlig översta indragna våning och påbyggnaderna får byggas med indragen fasad.



Fotomontage. Vy från Dahlströmsgatan mot Stigberget och Masthuggskyrkan. Mellanrummet mellan byggnaderna släpper fram berget och utsikten för bostäderna ovanför aktuellt planområde.



Exempel på utformning av påbyggnaderna, till höger i bild. Påbyggnadens volym och gestalt visar en hänsyn till ursprunglig byggnads grammatik och proportioner i syfte att nå en god helhetsverkan. Påbyggnaderna följer underliggande fasadliv i befintlig byggnad, med undantag för fasadliv mot Bangatan. Fasadmaterialet uppvisar släktskap med befintlig i underliggande fasad, dvs materialets uttryck och egenskaper. Färgskalan är anpassad till underliggande fasad.



Sektion. Byggnadshöjder i förhållande till befintlig bebyggelse genom en sektion av fastigheten Stigberget 2:42, Bangatan 40-42, i den södra delen av planområdet. Till vänster i bilden är kvarteret Vita Björn. I mitten syns planområdet. Till höger höjer sig Stigberget med befintlig bebyggelse på Krokegatan 5-9. De streckade linjerna finns för att jämföra förhållandena mellan byggnadshöjderna.

Solstudier

I Boverkets författningssamling (BFS 2014:3, BBR 21) står det om solljus att *"... I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3)."*

Direkt solljus definieras som "Solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats".

I en skrift från Boverket *"Solklart, Boverket 1991"* nämns ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst fem timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser.

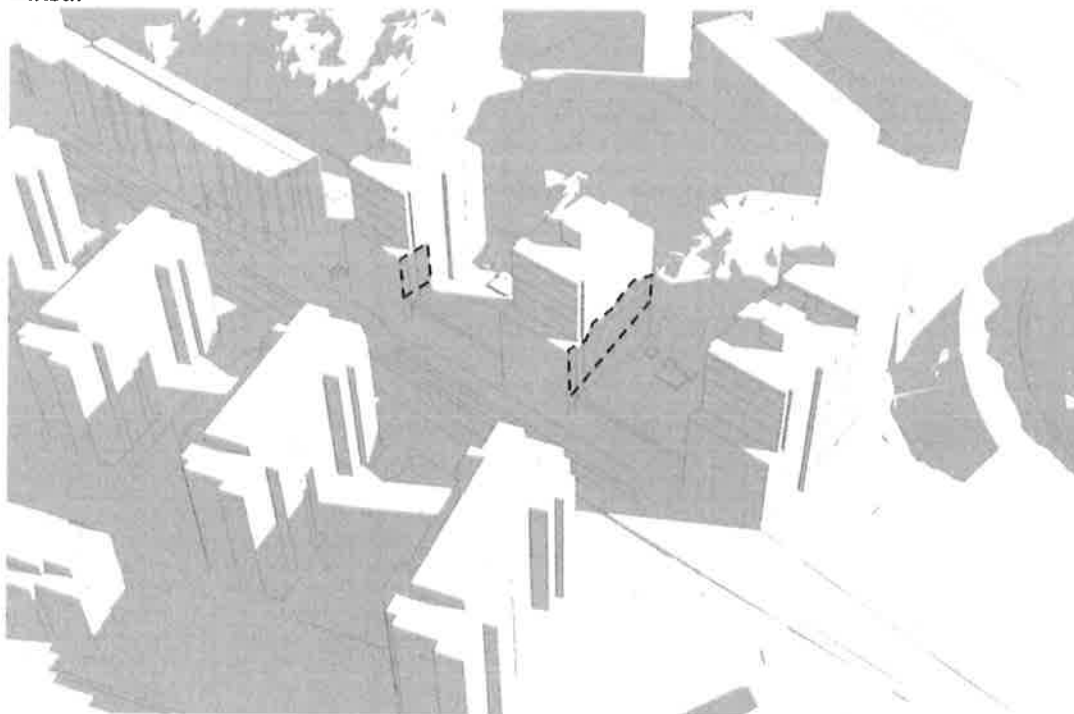
En översiktlig studie för solljus och skuggpåverkan av påbyggnaderna har tagits fram, *"Solstudier för Påbyggnad inom del av kv. Signalen, Bangatan"*, 2018-03-02. Sol- och skuggförhållanden vid vinter- och sommarsolstånd i svensk bebyggelse är extrema situationer. Vår- och höstdagjämning redovisas för att dessa tider visar en genomsnittlig situation för sol- och skuggförhållanden under ett år.

Sol- och skuggstudie

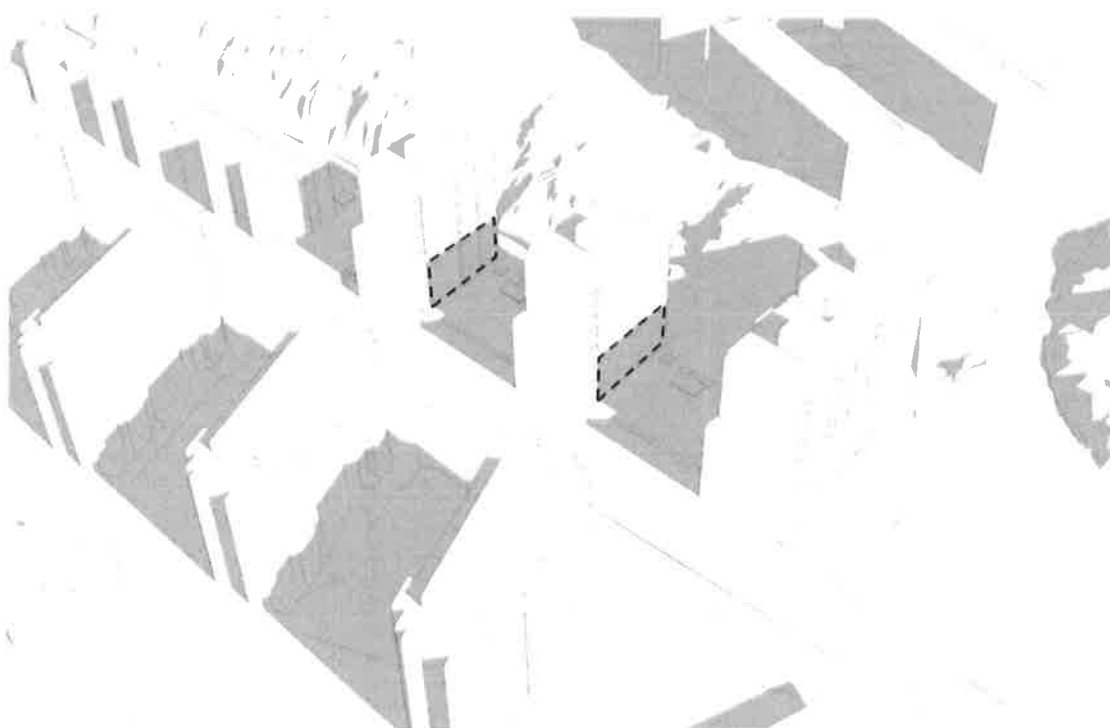
I studien visas påverkan från påbyggnaderna, jämfört med nuläget, att det direkta solljuset kommer minska för en del av bostäderna inom fastigheterna Stigberget 2:43 och 2:44, vid vår- och höstdagjämning.

Berörda bostäder kommer fortfarande att ha tillgång till direkt solljus (i enlighet med BFS 2014:3) och det är under eftermiddagstimmarna, se bilderna nedan som visar situationen vid vårdagjämning.

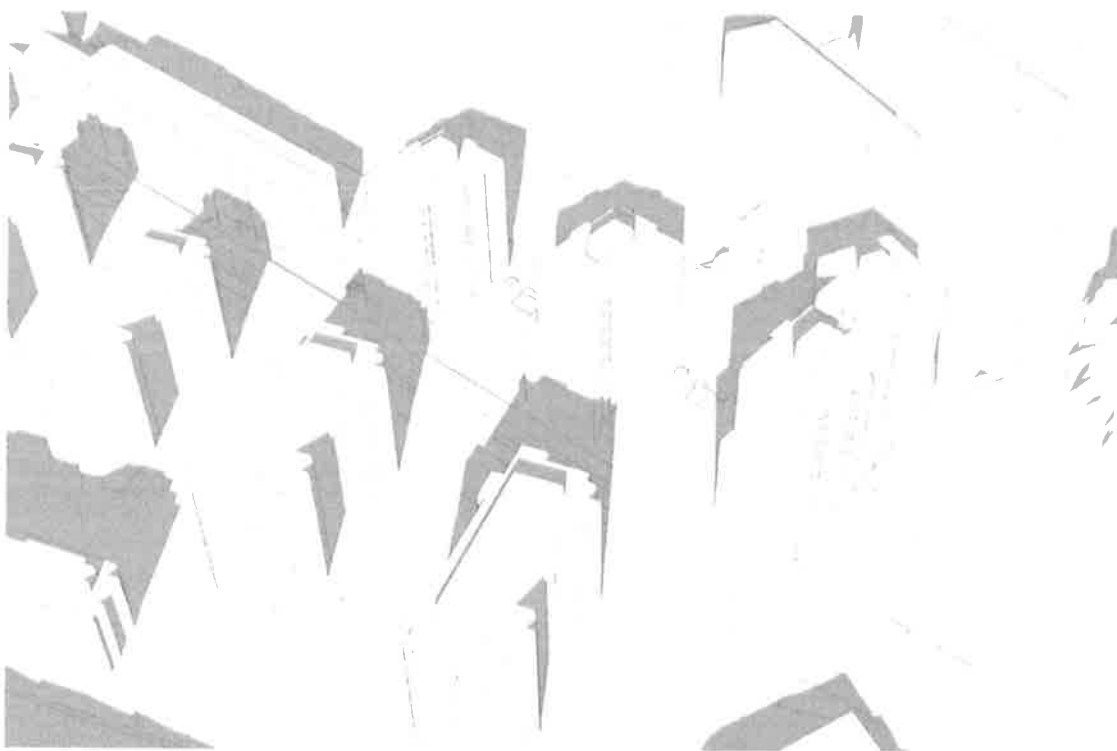
Störst påverkan blir för en bostad som får halverad tillgång till direkt solljus, från tre timmar till en och en halv timme, vid vår- och höstdagjämning. Kraven på direkt solljus klaras och detaljplanen medför inte någon betydande olägenhet för människors hälsa.



Vårdagjämning med exempel på påbyggnader. Bilderna visar sol- och skuggstudie vid vårdagjämning kl.10. Markerade ytor med streckad linje visar var skuggan ökar för befintliga bostäder på grund av påbyggnaderna.



Vårdagjämning med exempel på påbyggnader. Bilderna visar sol- och skuggstudie vid vårdagjämning kl.12. Markerade ytor med streckad linje visar var skuggan ökar för befintliga bostäder på grund av påbyggnaderna.



Vårdagjämning med exempel på påbyggnader. Bilderna visar sol- och skuggstudie vid vårdagjämning kl.15. Från kl. 14 är söderfasaderna inom planområdet helt skuggfria.

För gårdsterrasserna mellan byggnaderna vandrar solljuset från ungefär kl. 13 till kl. 16.30 vid vårdagjämning, vilket innebär en timmes mindre solljus på gårdarna med de högre byggnaderna.

Trafik och parkering

All parkering för bilar och cyklar ska gemensamt lösas inom fastigheterna inom planområdet. Nuvarande och tillkommande boende inom planområdet kommer inte vara behöriga att köpa boendeparkeringsstillstånd på allmän plats.

Angöring till planområdet sker från Bangatan. Befintligt parkeringsgarage i markplan kan nås via in- och utfart i den södra eller norra delen av kvarteret.

Mobilitet och parkering

Nya riktlinjer för mobilitet och parkering har godkänts i byggnadsnämnden 2018-02-06. Riktlinjerna innebär bland annat att mobilitetsbehov med bil ska ersättas med andra lösningar så långt det är möjligt. Särskild hänsyn ska tas till läget i staden och platsens sammanvägda tillgänglighet, framförallt avseende förutsättningar för kollektivtrafik och cykel. Med mobilitet menas rörlighet, det vill säga möjlighet att förflytta sig från en plats till en annan.

För den utvidgade innerstaden (zon A) tillämpas ett normalspann på 0,2–0,5 bilplatser per lägenhet i projekt med ett genomsnitt av lägenhetsstorlekar. En genomsnittlig lägenhet har bruttoarean 100 m². För verksamheter som kontor och handel tillämpas normalspannet 0–5 bilplatser respektive 0–13 bilplatser per 1000 m² BTA (bruttoarea) för den utvidgade innerstaden.

Mobiliteten till och från planområdet underlättas av förutsättningarna med befintlig god kollektivtrafik och bra cykelinfrastruktur i anslutning till området. Det finns även tillgång till serviceutbud såsom dagligvaruhandel, förskolor och skolor.

En mobilitets- och parkeringsstudie ska göras i bygglovsskedet för slutlig parkeringslösning för bilplatser och cykelparkeringar. Mobilitetsbehovet har setts över på en översiktlig nivå under planskedet och redovisas nedan.

Mobilitet och bilparkering

Nämnda förutsättningar ovan minskar behovet av antalet bilplatser inom planområdet.

Som utgångspunkt för antalet bilplatser för bostäder inom planområdet tillämpas faktorn 0,5. På grund av mobilitetsförutsättningarna med god kollektivtrafik och bra cykelinfrastruktur kan faktorn sänkas till 0,45 bilplatser per lägenhet.

Den sammanlagda bruttoarean för bostäder inom planområdet är ungefär 16 700 m² BTA. Med faktorn 0,45 per 100 m² (genomsnittlig BTA per lägenhet) blir antalet bilplatser för bostäder 75 st. (0,45 x 167).

Verksamheter inom planområdet förväntas vara för en i huvudsakligen lokal eller icke bilburen kundkrets, parkeringstalet bör därför vara mycket lågt eller nära noll enligt riktlinjerna. För aktuellt planområde bedöms faktorn för kontor vara 0,5 och för handel 2 bilplatser per 1000 m² BTA. Ett medeltal i överkant för kontor och handel bedöms vara 2 bilplatser per 1000 m² BTA.

Sammanlagd bruttoarea för samtliga verksamheter under planskedet är ungefär 1700 m². Med faktorn 2 per 1000 m² BTA verksamheter blir antalet bilplatser för verksamheter avrundat uppåt 4 st. (2 x 1,7).

På en översiktlig nivå blir det totala antalet bilplatser för hela planområdet, dvs för befintlig och tillkommande bebyggelse, 77 st.

Inom planområdet finns det 123 bilplatser. Tillkommande verksamheter kommer att ta i anspråk en yta för ungefär 18 bilplatser. Tillgänglig kapacitet blir 105 bilplatser.

Utifrån riktlinjerna för mobilitet och parkering innebär den tillgängliga kapaciteten att av de 105 bilplatserna blir det ett överskott av 28 bilplatser, över dessa disponerar fastighetsägarna fritt.

I och med att detaljplanen är flexibel kan ytterligare yta för verksamheter komma att prövas under eventuella framtida bygglovsskeden. Möjlig utvecklingsyta för verksamheterna blir dock beroende av krav på yta för bil- och cykelparkering för bostadsändamål inom planområdet.

För att minska ytan för parkeringsplatser kan fastighetsägarna ta fram mobilitetsåtgärder att avtala om i bygglovskedet som sedan erbjuds boende respektive verksamhetsutövare inom planområdet. Exempel på mobilitetsåtgärder är tillgången till bilpoolsfordon, cykelpool och resekort för kollektivtrafik.

Det är inte full beläggning av befintliga bilplatser inom planområdet och de lediga platserna kan därför hyras ut. Antalet uthyrda bilplatser kan dock komma att påverkas på grund av utvecklingen av planområdet.

Mobilitet och cykelparkering

För flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsfördelning krävs minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Cykelplatserna för besökare eller för tillfällig användning av boende ska placeras i nära anslutning till husets entréer.

Den sammanlagda bruttoarean för bostäder inom planområdet är ungefär 16 700 m² BTA. Med faktorn 2,5 per 100 m² (genomsnittlig BTA per lägenhet) blir antalet cykelplatser för bostäder avrundat uppåt 417 st. (2,5 x 167).

För verksamheter av olika slag ska parkering för cykel anordnas så att efterfrågan vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykelanvändning. Det medför normalt cykelparkeringsplatser för 20–40 % av antalet samtidiga besökare till och anställda vid verksamheten.

För arbetsplatser ska cykelparkering primärt anordnas väderskyddat inomhus eller i nära anslutning till entréer. För besökare ska cykelparkering uppföras i anslutning till entréer med för dess ändamål anpassad kvalitet.

Lämpligt utrymme för parkering av cykel ska bedömas utifrån planområdets specifika förutsättningar. I bygglovsskedet ska fastighetsägarna redovisa i en utredning hur förväntad efterfrågan och god kvalitet på cykelparkering ska tillgodoses.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att ytterligare boende får tillgång till befintligt kollektivtrafiknät.

Tillgänglighet till service ökar genom att fler får tillgång till befintlig service i stadsdelen och centrala Göteborg.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer nås inom 20 meter från parkeringen.

Friytor

Gemensamma uteplatser

Gemensamma uteplatser kan iordningställas i samband med genomförandet av planen. Attraktiva utemiljöer kan bli trevliga mötesplatser för de boende och behöver utformas med hänsyn till solljus respektive krav på trafikbullernivåer.

Park

Närmsta parkmiljö är Söderlingska trädgården, med ytan 1,3 ha, den finns på knappt 300 meters avstånd och nås via separerad gång- och cykelväg längs Bangatan.

Naturmiljö

Planområdet ligger ungefär 350 meter från Slottsskogen som har en yta på 120 ha, där har de boende tillgång till en viss biologisk mångfald av naturkaraktär i stadslandskapet. Slottsskogen nås via trottoarer och cykelväg söderut.

Sociala aspekter

Stadsdelen Stigberget innehåller redan uteslutande lägenheter i flerbostadshus men förslaget kan komplettera utbudet av större lägenheter. En blandning av olika storlekar på hyresrätter är möjlig inom bostadskvarteret.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattensituationen i området förändras inte på grund av påbyggnaden. Inga markytor förändras eller blir tillgängliga för fördröjning. Något krav på ytterligare fördröjning av dagvatten ställs inte för detta planområde.

Vatten och avlopp, ledningsutbyggnad

Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dag-, spill-, och vattenledningsnät är beläget i Bangatan. Den planerade utbyggnaden bedöms kunna försörjas genom befintliga anslutningar i ledningsnätet.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan fortsätta ske till allmänt ledningsnät i Bangatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2 (VAV publikation P83). Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 79 meter (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan fortsatt ske till allmänt ledningsnät i Bangatan. Kapaciteten bedöms vara god.

El och tele

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.

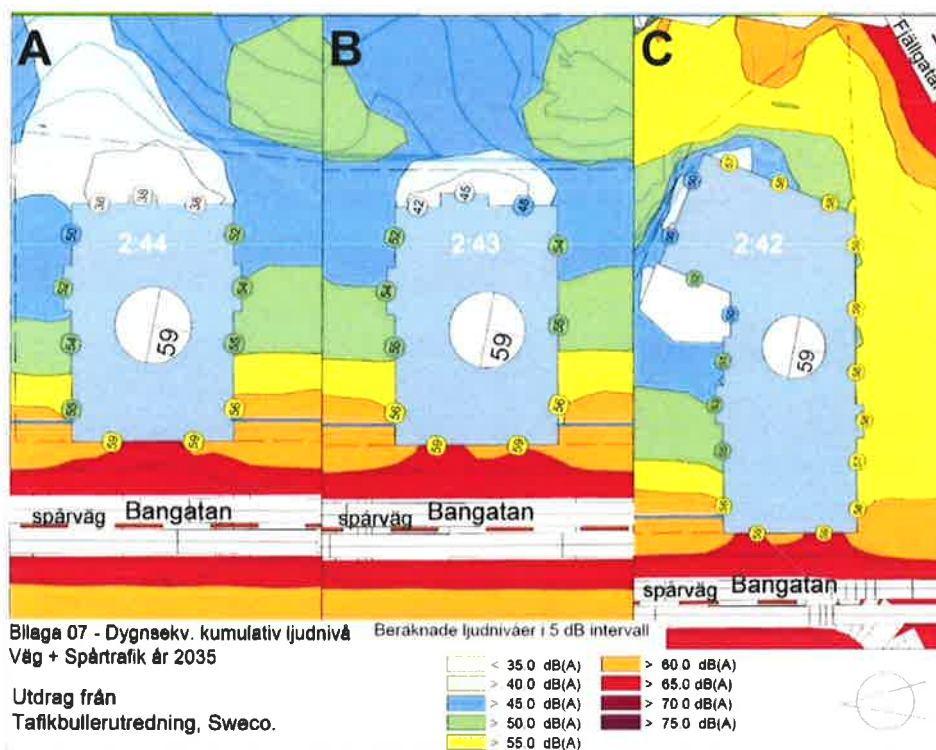
Avfall

Avfallshantering sker på kvartersmark i entréplan med angöring från Bangatan.

Övriga åtgärder

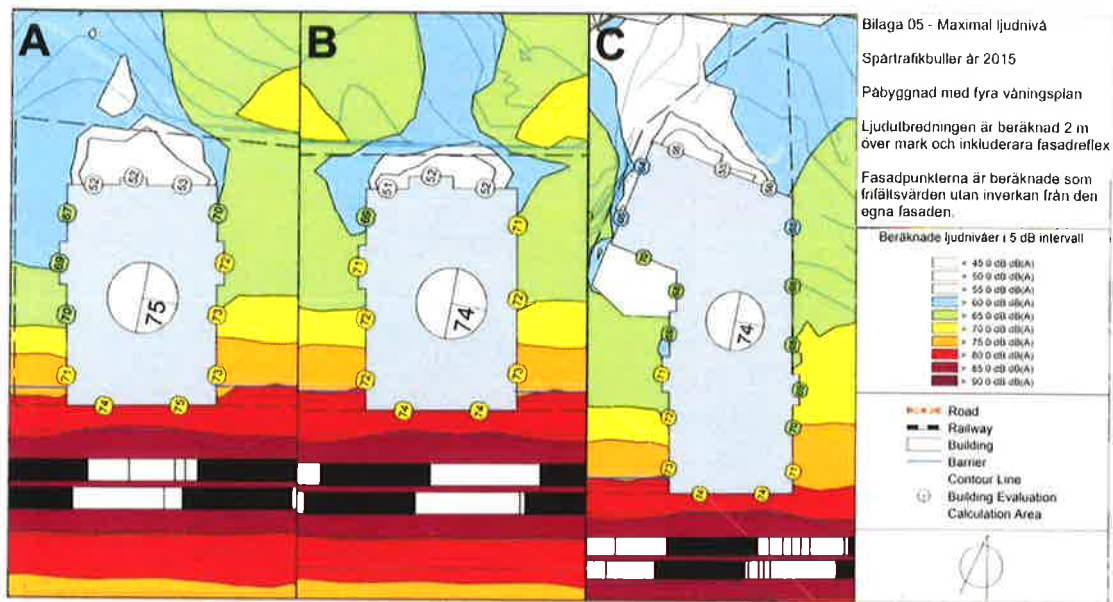
Buller

I trafikbullerutredningen överskrids inte riktvärdena från 1 juli 2017 för ekvivalent ljudnivå invid fasad för bostäder med förväntad trafikmängd år 2035, se bild nedan.



Utkast från trafikbullerutredningen. Riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (invid fasad) överskrids inte för bostäderna vid Bangatan och Fjällgatan med förväntad trafikmängd år 2035 för väg- och spåravnstrafik. Fasadpunkterna är redovisade som frifältsvärden och är direkt jämförbara med riktvärdena. I beräkningarna har en reflektion beräknats.

Vid fasaderna närmast mot och de delar av befintliga gårdsterrasser som vetter ut mot Bangatan överskrids riktvärdena vid uteplats. Trafikbullernivåerna vid uteplats klaras dock för de inre delarna av planområdet, se bild ovan och nedan. Ljudkrav på uteplats regleras med planbestämmelse på plankartan.



Längre in i planområdet klaras riktvärdena för uteplats. Den maximala ljudnivån från spårtrafiken förändras inte med ökat antal passager varför bilaga för maximalnivå för år 2015 visas.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att området, trots höga bullernivåer, är lämpligt för bostäder då riktvärdena för ekvivalent ljudnivå för bostäder inte överskrids. Gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena för uteplats kan anordnas inom befintlig gårdsmiljö i de östra delarna av planområdet, därmed uppfylls gällande riktvärden vid uteplats.

I bygglovsskedet ska det kunna påvisas att exploateringen klarar gällande riktvärdena för buller.

En avvägning har gjorts mellan olika intressen. Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Grundläggning

Endast en ritning, som visar vald grundläggningsmetod för ett av husen, har hittats i stadsbyggnadskontorets arkiv. Detta är en påplansritning för befintligt hus längst i söder inom fastigheten Stigberget 2:42.

Det förefaller troligt att samma grundläggningsmetod har använts för alla tre byggnaderna då de är identiskt konstruerade och jordartsförhållandena inte skiljer sig nämnvärt.

Stabilitetsförhållanden

Inga tecken på befintligt stabilitetsbrott eller omfattande sättningar finns, vilket indikerar att byggnaderna är pålade.

Förutsatt att befintliga byggnader inom aktuellt område är grundlagda med pålar drivna till berg, bedöms stabilitetsförhållandena för såväl befintlig bebyggelse, som för den föreslagna påbyggnationen av tre våningsplan, vara tillfredsställande goda.

I projekteringsskedet rekommenderas ytterligare efterforskningar för att ta reda på grundläggningsmetod för de två nordligaste belägna byggnaderna.

Detaljplanens intention kan genomföras utifrån geotekniska synpunkter.

Fastighetsindelning

Planområdet omfattas av tomtindelning akt 1480K-III-5687. I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphör tomtindelningsbestämmelse att gälla i sin helhet inom detaljplaneområdet. Upplysning om att tomtindelningen upphör att gälla är införd på plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark i planen.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av ingående markområden och anläggningar inom kvartersmark i planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Exploatörerna ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering.

Servitut behöver bildas för de byggnadsdelar som belastar andra fastigheter, detta gäller fastigheterna Stigberget 2:42 och 2:44.

Gemensamhetsanläggning för parkering, gårdsterrasser och avfallshantering kan bildas för samtliga fastigheter för att underlätta genomförandet av planen.

Före beviljande av bygglov ska fastigheter vara bildade i enlighet med detaljplan.

Servitut

Fastigheten Stigberget 2:44 belastas av gångvägservitut med akt nr 66/1251. På plankartan är området betecknat med "x", en administrativ bestämmelse.

Ledningsrätt

Det finns inga kända ledningar inom planområdet.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatörerna ansvarar och bekostar lantmäteriförrättning för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Servitutsavtal i norra delen av fastighet Stigberget 2:44.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatörerna avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatörerna för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 4e kvartalet 2015

Granskning: 2a kvartalet 2018

Antagande: 3e kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Bostadsbehovet för bland annat barnfamiljer inom stadsdelen kommer att kvarstå. Möjligheten med att nyttja redan ianspråktagen mark för bostäder och befintlig infrastruktur går förlorad på aktuell plats. Fler bostäder kommer att behöva byggas i en annan del av staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Påbyggnaderna möjliggör att fler större lägenheter kan byggas och att barnfamiljer kan bo kvar i de mer centrala delarna av Göteborg. Istället för att flytta till ett större boende längre bort från de centrala delarna kan barnen med sina familjer fortsätta att vara en naturlig del av och sätta sin prägel på hur livet levs i detta stadslandskap.

Samspel

Närliggande befintlig kollektivtrafik och utbyggd gång- och cykelstruktur underlättar för ett resande i staden, utan ett beroende av någon med körkort och eget motorfordon. Stadens utbud av olika platser, verksamheter, invånare och service blir mer tillgängligt för de boende oavsett ålder genom de olika transportmöjligheterna.

Samtidigt som det inom planområdet finns för kvarteret privata gårdar finns även några offentliga mötesplatser på promenadavstånd, främst Slottsskogen och Söderlingska parken.

Vardagsliv

Det centrala läget gör det möjligt för de boende att ha nära till stadens varierade utbud av olika slags platser, verksamheter, invånare, och service. Trafiksäker stadsmiljö är dock en förutsättning för att barn i området ska kunna vistas och ta sig runt till olika målpunkter. Fler bostäder i området innebär ett ökat tryck på befintlig service och kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Närområdet är präglad av trafikstråk för motorfordon, kollektivtrafik med spårvagnar, någon separerad cykelväg samt trottoarer. Denna boendemiljö ställer krav på trafikmognaden hos de boende för att minska risken för olyckor och kan därmed verka begränsande på rörelsefriheten för barn i yngre åldrar.

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.

Riksintresset för stadsdelarna Majorna och Kungsladugård berörs inte av planförslaget. De andra närliggande bebyggelseområdena med kulturintressen berörs inte heller. Inga särskilda naturintressen finns varken inom eller på relevant avstånd från planområdet för att kunna påverkas. 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i

PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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 miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 25 september 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Miljömålen **Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning och Ingen övergödning** påverkas positivt då användningen av antalet fordon med ej förnyelsebar energi kan hållas nere genom tillgången till kollektivtrafik och cykelstråk. Genom det ska den sammanlagda effekten på mängder försurande ämnen och mängd kvävedioxid från privatbilstransporter minska. Föreslagen påbyggnad på befintliga byggnader innebär att redan exploaterad mark utnyttjas vilket är yteffektivt och resurseffektivt för samhällets gemensamma investeringar och tillgångar. Inga naturvärden eller grönområden tas heller i anspråk, vilket är positivt.

Naturmiljö

Möjlighet finns att iordningställa befintliga bostadsgårdar till att innehålla en variation av olika slags växtlighet anpassad efter lokalklimatet inom planområdet.

Kulturmiljö

Närliggande bebyggelseområden som ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse påverkas inte. Masthuggskyrkan som landmärke kommer fortsättningsvis att synas från Djurgårdsplan och mellan byggnaderna inom planområdet. Vyn mot Slottsskogens siluett från Masthuggskyrkan påverkas inte på grund av påbyggnaderna.

Påverkan på luft

Påverkas positivt på sikt då goda förutsättningar finns för gång-, cykel- och kollektivtrafik och att bilen inte behöver bli det primära transportmedlet för boende och besökare i området. Lokalt kan själva miljömålet för luftkvaliteten påverkas negativt men gällande riktvärden för miljö kvalitetsnormer klaras. Den kumulativa effekten på luftkvaliteten förväntas däremot bli bättre för Göteborg i sin helhet.

Påverkan på vatten

Berörs ej.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**Planens ekonomi**

Kostnader till följd av planen bekostas av exploatören.

Kommunens investeringsekonomi

Varken Fastighetsnämnden, Kretslopp och vattennämnden, Trafiknämnden eller Park- och Naturnämnden bedöms få några utgifter för detaljplanen.

Kapaciteten på alla allmänna befintliga ledningar bedöms vara god så utbyggnad av VA-nät och fler förbindelsepunkter är inte aktuellt i nuläget.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmän VA-anläggning.

I övrigt bedöms inte planen medföra några förändringar beträffande drift- och förvaltningskostnader för kommunen.

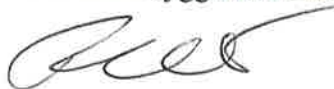
Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna ska bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmark inklusive erforderliga avgifter för bygglov samt kostnader för eventuell lantmäteriförrättning.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Fredric Norrå
Planchef

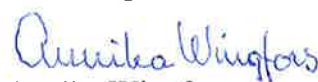


Åsa Åkesson
Konsultsamordnare



Karin Harlin
Planarkitekt, Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret



Annika Wingfors
Distriktschef



Victoria Jonassen
Exploateringsingenjör