

Detaljplan för Studentbostäder på Olofshöjd inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg en del av BoStad2021

Standardförfarande



**Granskningshandling
september 2016**

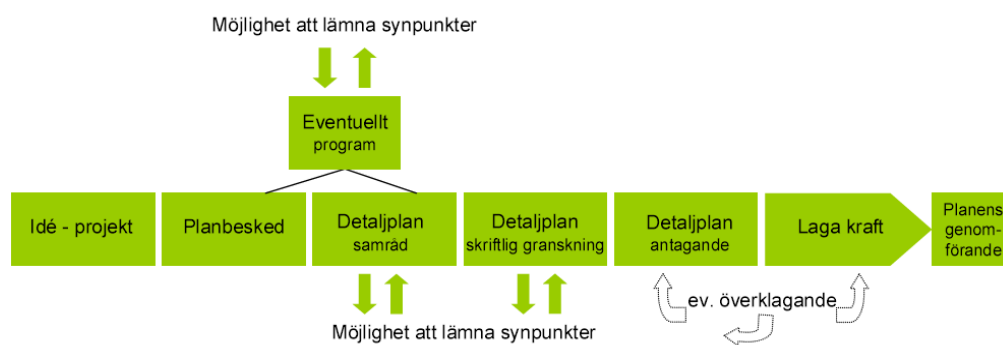


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2015-09-29, (planbesked och beslut om samråd).

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande

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

Anna Widman, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 58

Malin Lorentsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 46

Agneta Lapidus Muregård, Trafikkontoret, tfn 010-505 47 47

Granskningstid: 12 oktober – 24 oktober 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Koncept: BNB: 2016-09-09

Granskningskede

Datum: 2016-09-27

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0815/14

Handläggare SBK

Anna Widman

Tel: 031-368 17 58

anna.widman@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5220/15

Handläggare FK

Malin Lorentsson

Tel: 031-368 11 46

malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Studentbostäder på Olofshöjd inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010 (SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Bullerutredning
- Luftutredning
- Bergteknisk utredning och markradonundersökning
- Solstudie
- Översiktlig miljöteknisk markutredning

Innehåll

DETALJPLAN FÖR STUDENTBOSTÄDER PÅ OLOFSHÖJD INOM STADSDELEN KROKSLÄTT I GÖTEBORG EN DEL AV BOSTAD2021.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>17</i>
<i>Parkering/cykelparkering</i>	<i>18</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>19</i>
<i>Friytor</i>	<i>19</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>19</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>20</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>25</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>25</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>25</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>26</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>26</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>26</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>27</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>27</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>29</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>31</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

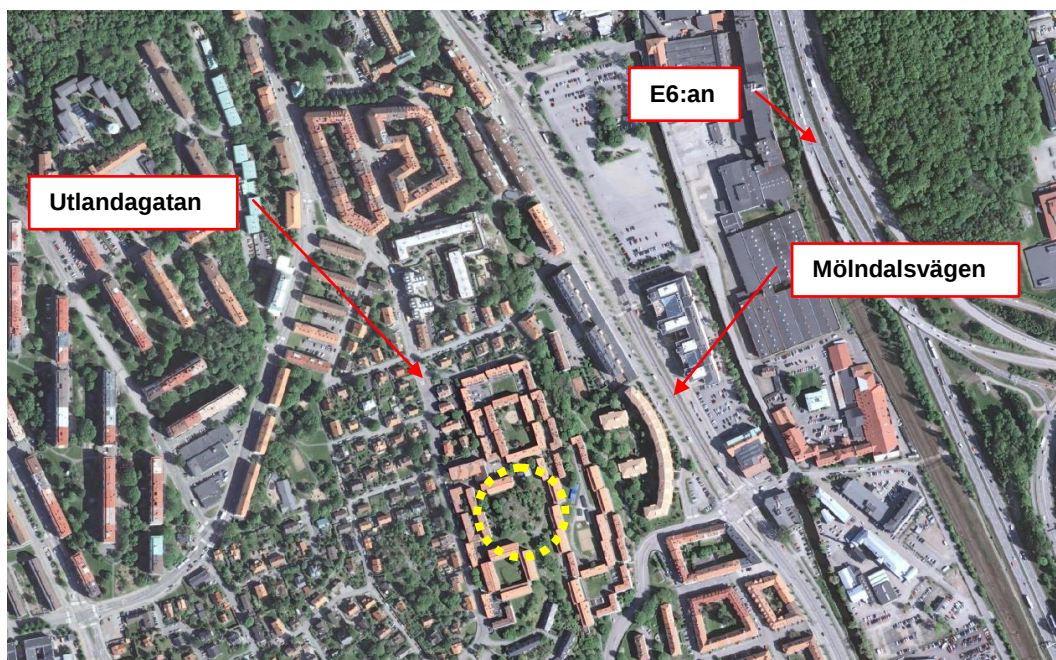
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av cirka 100 nya studentbostäder fördelade på två huskroppar inom befintligt studentbostadsområde i Olofshöjd. Bebyggelsen ska förhålla sig till och utgöra ett tillskott till befintlig bebyggelse i området.

Planområdet ligger vid Utlandagatan i området Olofshöjd som byggdes 1969-1971. Olofshöjd är ett renodlat studentbostadsområde. Byggnaderna är lameller i rött tegel och med pulpettak. Området präglas av kraftiga höjdskillnader och flera av de befintliga huskropparna är byggda i suterräng. Planområdet ligger centralt i Olofshöjd omgivet av befintliga byggnader och innefattar delvis en bergsknalle. Området är bilfritt, parkering finns i parkeringsgarage under befintlig bebyggelse.

Denna plan ingår i BoStad2021, tidigare kallat Jubileumssatsningen. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.



Orienteringsbild

Planens innebörd och genomförande

Planområdet omfattar delar av fyra fastigheter. Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra cirka 100 nya bostäder fördelade på två byggnadskroppar. De nya byggnaderna är inspirerade av befintlig arkitektur och uppförs med liknande volymer i rött tegel med pulpettak. Inga nya parkeringsplatser anläggs då det finns gott om lediga platser i tillhörande parkeringsgarage. Handikapparkering kommer att anläggas i anslutning till de nya byggnadernas entréer. Cykelparkering kan tillskapas enligt gällande normer beräknat på antal lägenheter, dels 152 platser inne i de nya byggnaderna, och dels 99 platser i anslutning till entréerna.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.



Vänster: Del av bergknallen som kommer att bebyggas

Höger: Vy från toppen av bergknallen

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området kan skapa fler bostäder i en attraktiv del av staden med god tillgång till service och i kollektivtrafikhöga läge. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Krokslätt, där Olofshöjd ingår, pekas ut som "utvidgad innerstad". Här inkluderas områden som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden. Befolkningstätheten är hög, och tillgången till bland annat kontor, butiker och restauranger är god. Förtätning här anses därigenom vara lämplig.

De nya byggnaderna kommer att innebära att ett antal befintliga lägenheter på Framgången som vetter mot de nya byggnaderna får färre soltimmar än idag vid höst och vårdagjämning. Boverkets rekommendationer om minst fem soltimmar per dag kommer därmed inte att uppfyllas för dessa lägenheter.

BmSS är ett önskemål som framkommit från stadsledningskontoret och stadsdelen. Då BmSS är mycket ytkrävande är det inte aktuellt i planen. Staden har inte möjlighet att påverka upplåtelseformen i planen då marken är upplåten med tomträtt till byggaktören.

Den bullerberäkning som tagits fram visar att fyra ettor får ljudnivåer precis över 60 dBA. Gränsen överskrids dock med mindre än 1 dBA, varför det bedöms ligga inom felmarginalen. Några lägenheter är större än 35 kvm, med flera rum. Då gäller gränsvärdet ekvivalent ljudnivå är 55 dBA. Dessa har minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

Förslaget innebär att en bergknalle i områdets centrala del delvis tas i anspråk. Knallen hyser inga höga naturvärden, men den används till viss del av boende samt av förskolan i området. Från toppen av bergknallen har man idag en fin utsikt som kommer att försvinna till stor del. I och med byggnationen finns möjlighet att göra bergknallen mer tillgänglig för de boende i området. Dock försvinner upplevelsen av bergknallens grönska helt för de befintliga studentlägenheterna på Framgången, mitt emot de planerade husen.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 100 nya studentbostäder fördelade på två huskroppar inom befintligt studentbostadsområde i Olofshöjd. Bebyggelsen ska förhålla sig och utgöra ett tillskott till befintlig bebyggelse i området. Byggnaderna ska ges ett liknande uttryck som befintlig arkitektur till volym, form, färg och material.

I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av den infrastruktur och täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska Göteborg bland annat vara en jämlik stad, det vill säga klyftorna ska minska och den sociala hållbarheten ska öka. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att fysiska hinder byggs bort. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre utrymme för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Bostadsbristen ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden. Andelen hyresrätter i nybyggnation ska öka.

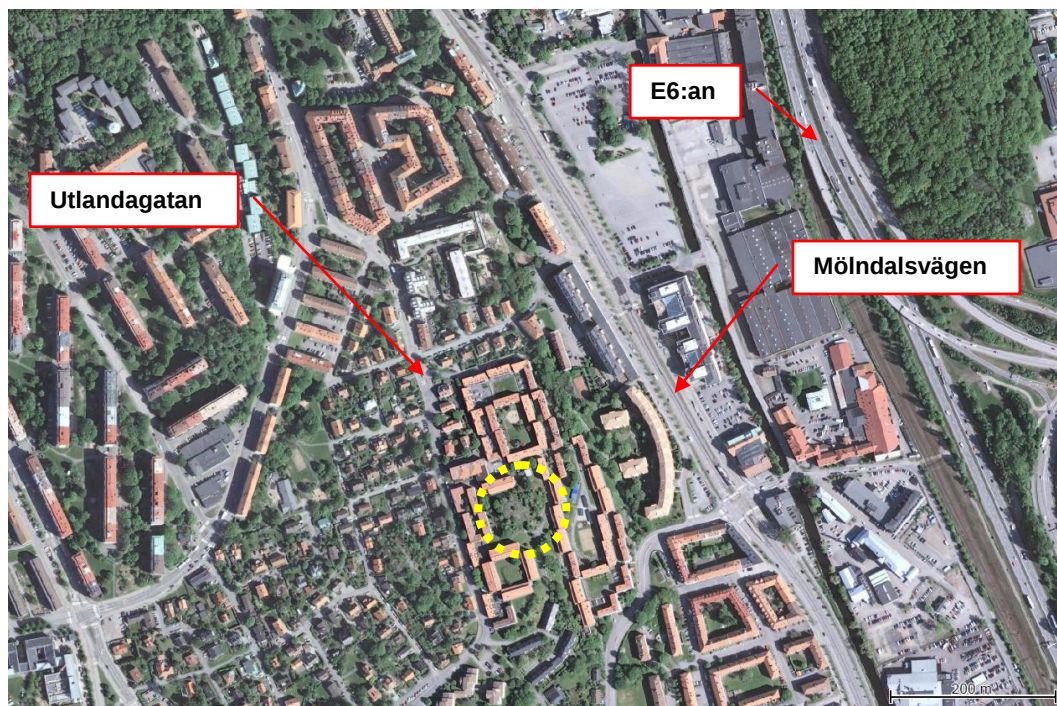
Denna plan ingår i BoStad2021, tidigare kallat Jubileumssatsningen. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Utlandagatan i området Olofshöjd, cirka 2,5 kilometer sydöst om Göteborgs stadskärna. Planområdet utgörs till stor del av en bergknalle centralt belägen i Olofshöjd.

Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Kommunen har med tomträtt upplåtit marken till SGS Studentbostäder

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Orienteringskarta



Grundkarta med plangräns

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (KF 2009) pekar ut planområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det är den benämning som omfattar huvuddelen av den idag bebyggda staden. Här ingår bostäder, kontor och mindre verksamheter, handel och andra serviceanläggningar. Dessutom ingår lokalgator, allmänna platser, gång- och cykelstråk samt grönytor.

Strategi för utbyggnadsplanering – Göteborg 2035

Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Krokslätt, där Olofshöjd ingår, pekas ut som ”utvidgad innerstad”. Här inkluderas områden som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden. Befolkningstätheten är hög, och tillgången till bland annat kontor, butiker och restauranger är god. Förtätning här anses därigenom vara lämplig.

Detaljplan

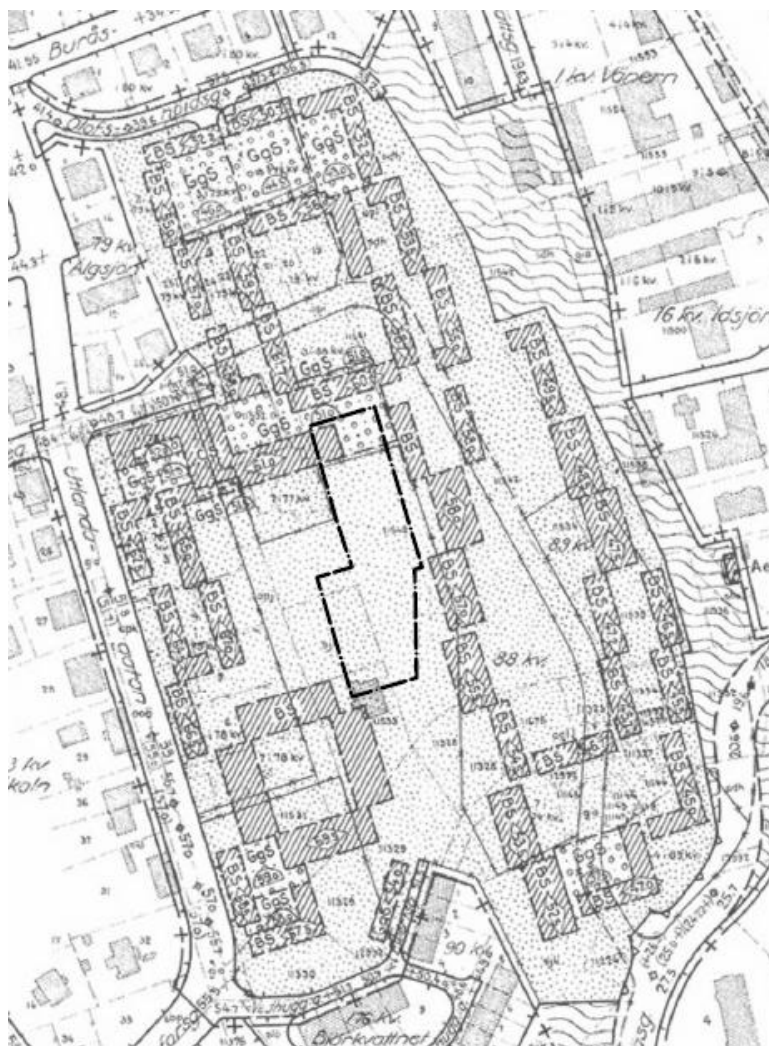
För området gäller stadsplan F3120 (Aktbeteckning 1480K-II-3120), som vann laga kraft år 1965. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet sammanfaller även delvis med en befintlig detaljplan DP/4477 som vann laga kraft 1999-12-07, som syftar till att medge bostäder i befintliga byggnader. Planens genomförandetid har gått ut.

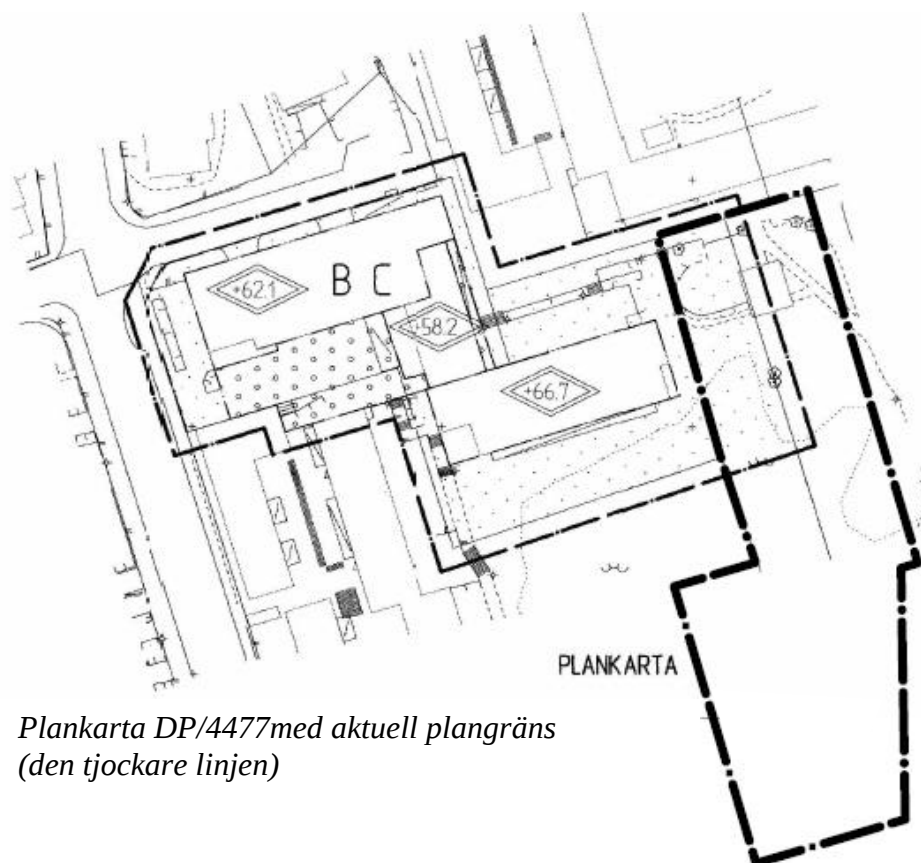
Fastigheterna Krokslätt 90:24, 90:25 och 90:37 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-5867 och 1480K-III-5920.

Övriga bestämmelser

Det finns inga Natura 2000-områden och inga biotop- eller artskyddsområden i planområdet eller i angränsande områden.



Gällande stadsplan F 3120 med plangräns. Byggnaderna som är inritade i stadsplanen stämmer inte helt överens med befintliga byggnader.



*Plankarta DP/4477 med aktuell plangräns
(den tjockare linjen)*

Mark, vegetation och fauna



*Berg i dagen samt vegetation i
planområdet*

Planområdet är helt beläget på berg och är starkt kuperat. Berget är delvis täckt med ett tunt jordlager och är till viss del bevuxet med gräs och spridda träd och buskar av ask, alm rönn, asp, björk, lönn, slån och nypon, varav ett mindre antal är större träd. En översiktlig naturvärdesbedömning av området konstaterar att det inte är nödvändigt att genomföra en naturvärdesinventering, då grönområdet generellt sett har låga naturvärden. Ask och alm är rödlistade som *EN – starkt hotad* respektive *CR – akut hotad*. Då hotstatusen beror på den nationella utbredningen av askskott- och

almsjuka är dock avverkning av individuella träd inte ett direkt hot mot arten, om dessa träd inte är kopplade till andra naturvärden. Vid sökning på artportalen noterades observationer av ett antal skyddade och rödlistade fåglar. Dock är grönområdet inte en viktig livsmiljö för någon av dessa arter och den planerade bebyggelse bedöms inte påverka dem negativt. Från högsta punkten som ligger på drygt 52 m över nollplanet har man en vidsträckt panoramautsikt mot öster.

Geoteknik

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet till största delen av berg

i dagen eller tunt jordtäckte på berg. Bergteknisk utredning och markradonundersökning har tagits fram av Bergab i november 2015. Den anger att samtliga slänter och berg bedöms vara stabila och att grundläggning på berg och utformning av bergschaktväggar kan utföras utan restriktioner. Dock ligger exploateringsområdet mycket nära befintliga byggnader vilket ställer höga krav på entreprenörens kompetens vad gäller försiktig och skonsam sprängning.

Området är klassat som normalriskområdet med avseende på radon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga tidigare registrerade fornlämningar inom planområdet.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Den omgivande bebyggelsen finns upptagen i Göteborgs Stadsmuseums rapport *Det moderna Göteborg* (remissversion, 2015) och beskrivs som en homogen miljö med formmässigt goda kvaliteter och ett intressant exempel på hur man i svår terräng försökte åstadkomma en kvartersliknande bebyggelse. I rapporten står:

”Området består av ett 30-tal lamellhus grupperade kring öppna ytor som bildar gårdar och halvgårdar. Bebyggelsen är inpassad i terrängen. Fasaderna är tegelklädda och har kopparplåtsbeklädda burspråk... Området är rikt på interna kommunikationsmöjligheter genom gårdar och gränder.”



Bilder från Olofshöjd som visar arkitekturens struktur och formspråk.

Sociala aspekter

Planområdet ligger i stadsdelen Krokslätt. I Krokslätt bor ca 12 500 personer varav 12 % är barn och ungdomar upp till och med 19 år och 12 % är äldre än 65 år. Krokslätt har i jämförelse med hela Göteborg en hög andel unga personer mellan 20-30 år. Arbetslösheten är låg, ca 3 %, medelinkomsten i Krokslätt är också relativt låg, ca 234 000 räknat på personer mellan 20 och 64 år. Upplåtelseformer inom Krokslätt är 74 % hyresrätter, 22 % bostadsrätter och 4 % småhus. Det byggs framförallt fler hyresrätter i stadsdelen. Statistiken är från 2014.

Planområdet ligger inom befintligt studentbostadsområde med viss service. SGS Studentbostäder som förvaltar området har kontor på plats. I övrigt finns motionshall, kaféverksamhet och en enklare restaurang. Längs Utlandagatan finns ytterligare restauranger och livsmedelsaffärer och det är nära till Korsvägen med stort kulturutbud,

samt övriga stadskärnan. De närmaste busshållplatserna är Utlandagatan som trafikeras av linje 52, Bergsprängaregatan som trafikeras av buss 18 och 52. Pilbågsgatan som trafikeras av linjerna 18, 19 och 52. Närmaste spårvagnshållplatser är Almedal trafikeras av 2:an och 4:an, samt buss 186.

Att området är ett renodlat studentområde innebär att människor är i rörelse under stor del av dygnets timmar, vilket bidrar till trygghetskänslan. Området är även trafikseparerat och trafikeras i stort sett endast av sophämtningsbilar och liknande.

Olofshöjd är ett område som är starkt präglad av höjdskillnader och tillgängligheten är på sina ställen problematisk. Topografin skapar barriärer både inom området och mot omgivningarna, framförallt i öster.

Området består av ett stort antal likartade byggnader i rött tegel från decennieskiftet 1960-70. På avstånd kan det upplevas mycket storskaligt och syns från stora delar av staden, men från insidan upplevs det som småskaligt och intimt, med flera mindre rumsligheter och grönska.

Idag finns en förskola i området som drivs som föräldrakooperativ.

Inom Olofshöjd finns flera gröna gårdsmiljöer utöver bergknallen som delvis tas i anspråk. De närmsta kommunala lekplatserna ligger dels vid korsningen mellan Hjulmakaregatan och Kopparslagaregatan och dels på Rusthållaregatan.

Olofshöjd ligger nära idrottsområdet Mossen. I närheten finns även många bostadsnära parker som Glasmästarplan, Stora Härsjöparken, Rusthållareplatsen och Nedre Buråsliden vid Norra Krokslättsgatan. Det finns även ett större sammanhängande parkområde i Krokslätt, Stuxbergsparken – Buråsliden

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Man kan nå området med bil från flera håll. Dels når man området från Utlandagatan/Hjulmakargatan eller via Mölndalsvägen/Framnäsgatan. Området är dock bilfritt, fränsett fordon med tillstånd, och i den mån man har bil parkerar man i områdets parkeringsgarage som nås via Olofshöjdsgatan. Ytterligare ett parkeringshus som kan användas nås från Utlandagatan. Räddningstjänsten når området antingen via Hjulmakaregatan eller via Ewertsgatan. Sophämtning sker via Hjulmakaregatan.

Med cykel når man planområdet via cykelstråket längs Eklandagatan och vidare in på Utlandagatan eller från cykelstråk längs Mölndalsvägen. Inom området är det inte lätt att cykla på grund av nivåskillnaderna.

Med kollektivtrafik kan man nå området med buss eller spårvagn. Ett par av de närmaste busshållplatserna är Utlandagatan längs med Eklandagatan som trafikeras av linje 52, samt Pilbågsgatan som trafikeras av linjerna 18, 19 och 52. Hållplatserna Almedal och Getebersäng trafikeras av spårvagnslinjerna 2 och 4, samt buss 186. Vid hållplatsläge Korsvägen, som utgör en av de större kollektivtrafikpunkterna i staden, når man ett flertal spårvagnslinjer samt en del fjärrbussar.

Tillgängligheten till busshållplatserna är godtagbar medan tillgänglighet till spårvagnshållplatserna är att betrakta som mindre god på grund av höjdskillnaderna.

I Olofshöjd finns vissa målpunkter t ex kafé och motionshall. Förskola i form av kooperativ finns precis norr om planområdet.

Närheten till kollektivtrafik samt planområdets centrala läge gör dock att handel och service av olika slag ändå finns relativt nära.

Teknik

Det allmänna ledningsnätet i Utlandagatan ansluts till kombinerat ledningsnät, cirka 80 meter norrut. Ledningsnätet i Ewertsgatan är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd.

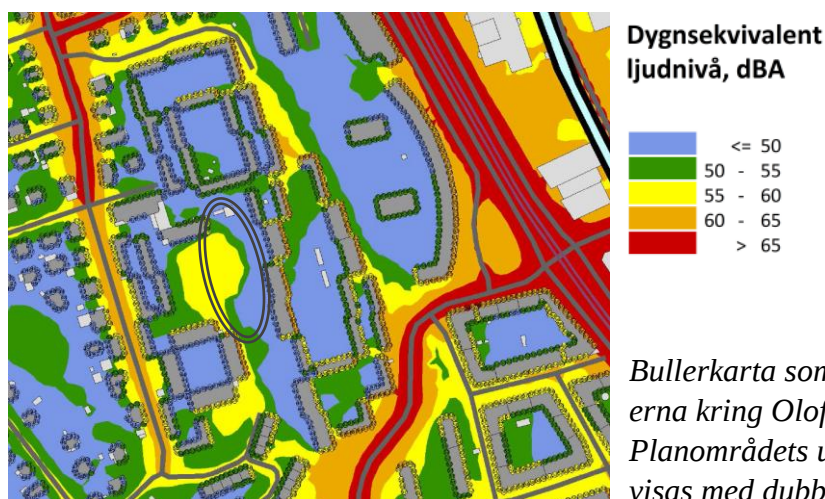
Ledningar för el, fjärrvärme, tele och IT-tjänster finns i anslutning till planområdet.

I anslutning till planområdet finns även en driftsatt gasledning. Innan arbete påbörjas ska en besiktningsingång för gas (DFN) alltid kontaktas.

Störningar

Buller

Närliggande trafikleder, inklusive spårväg och järnväg medför att delar av området är bullerstörda. Se kartbild nedan. En bullerutredning är framtagen, se sidan 23.



Luftmiljö

Området ligger centralt och i närhet till flera trafikerade leder. Dygnsmedelvärde för Kvävedioxid visas i kartbild nedan. En luftmiljöutredning har tagits fram som sammanfattas på sidan 24.



Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av två huskroppar med liknande volymer som intilliggande byggnader. Planen bedöms möjliggöra för knappt 100 bostäder. De två nya byggnaderna medför att en ny väg behöver anläggas från norr och fram till husen för att de ska bli tillgängliga. En befintlig gångväg som skärs av kommer att ersättas och i stället dras söder om byggnaderna. En mindre trappstig planeras att gå mellan byggnaderna och upp på berget.

Planområdet omfattar endast kvartersmark.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

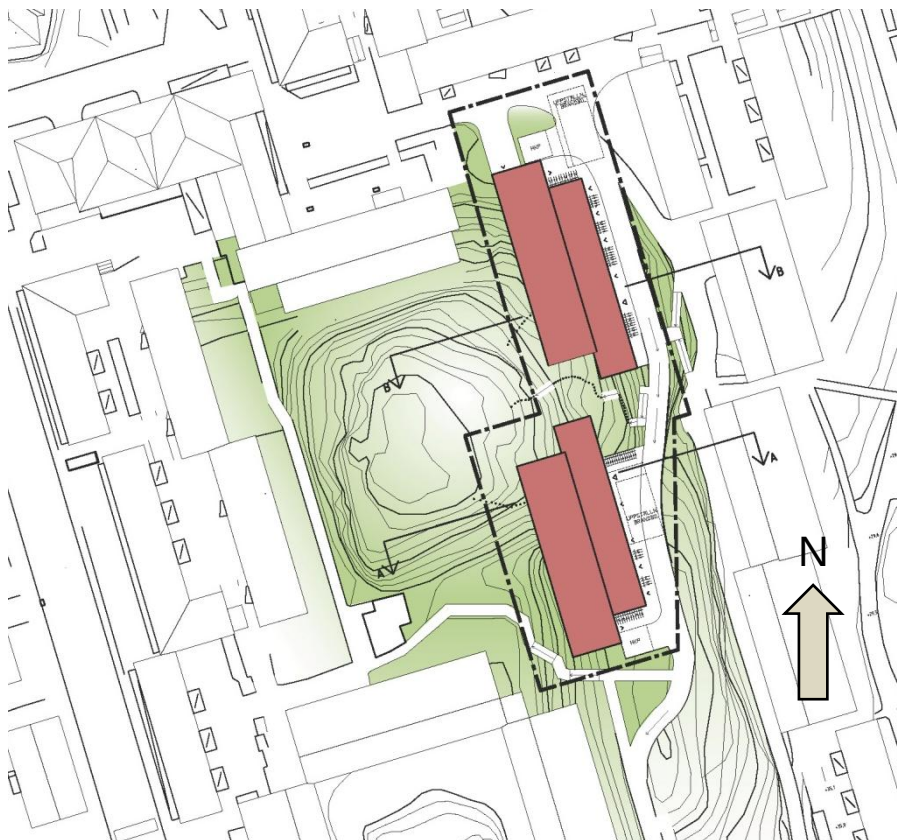
När planerna för Olofshöjds studentområde togs fram på 60-talet lade man stor vikt vid anpassning till terräng och angränsande villa- och radhusbebyggelse. Byggnaderna gavs en låg horisontell karaktär. De grupperades kring större och mindre gårdar, sinsemellan sammanbundna med gångvägar och arkader. Man placerade husen medvetet nära varandra för att skapa en intim miljö för studenterna. Området byggdes ut etappvis och trots att helhetsgreppet är homogent finns där en mängd variationer i mindre byggnadsdelar och i detaljer.

Förslaget som ligger till grund för detaljplanen ligger helt i linje med de utgångspunkter som fanns i den ursprungliga planen. De tillkommande byggnaderna inordnar sig väl i den rådande karaktären som Olofshöjd har idag, lamellhus med pulpettak med röda tegelfasader i 5-6 våningar. Placering av de nya byggnaderna har gjorts i samråd med den arkitekt som ursprungligen ritade Olofshöjd.

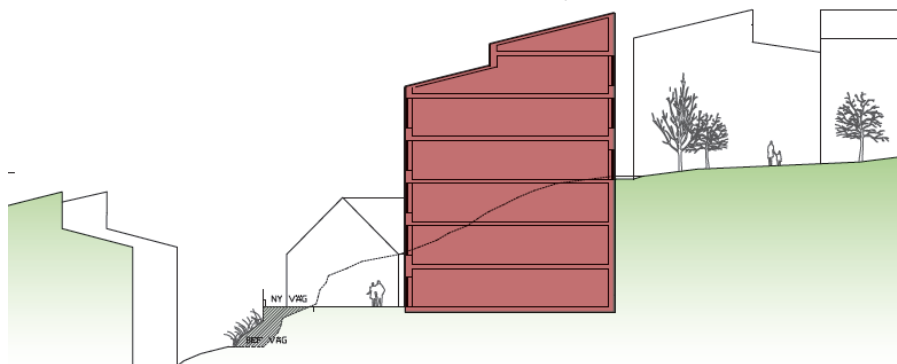


Fasad mot öster, bild Semrén och Månsson

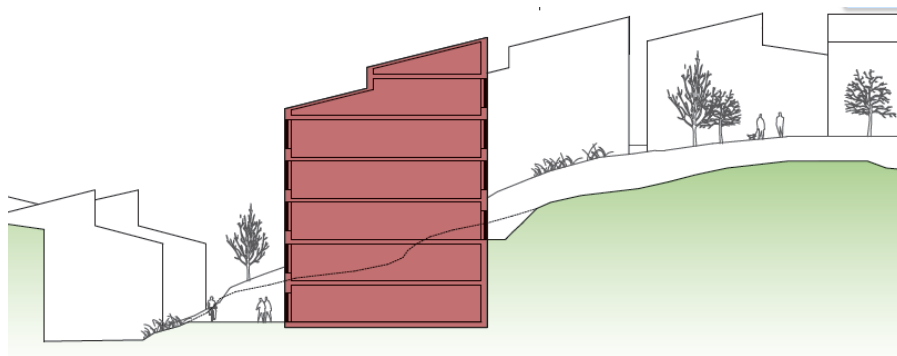
Syftet med regleringarna i detaljplanen är att säkerställa en god anpassning till befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar att byggnaderna ska placeras i samma riktning som befintliga hus. Volymerna regleras genom att byggnadsarean (ytan på marken som får bebyggas) begränsas samt att högsta nockhöjd över stadens nollplan anges. För att byggnaderna ska smälta in i omgivningen regleras även att fasader ska vara i rött tegel. Taken ska vara pulpettak, med 14 graders lutning. Materialet ska vara rött och av liknande karaktär som omgivande byggnaders takbeklädning som är betongpannor. Minsta lutning för falsade takpannor är idag just 14 grader varför man får möjlighet att välja ett liknande material.



Illustrationsplan, Semrén och Månsson



Sektion A-A, vy mot söder, Semrén och Månsson



Sektion B-B, vy mot söder, Semrén och Månsson

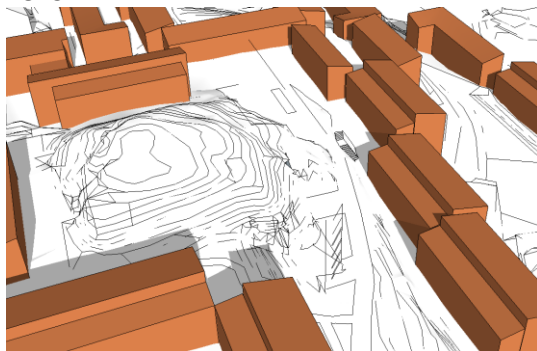
Solförhållanden

De nya byggnaderna kommer att innebära att ett antal av de befintliga lägenheter i de tre byggnader på Framgången som vetter mot de nya byggnaderna får färre soltimmar än idag. Boverkets rekommendationer om minst fem soltimmar per dag kommer därmed inte att uppfyllas för dessa lägenheter.

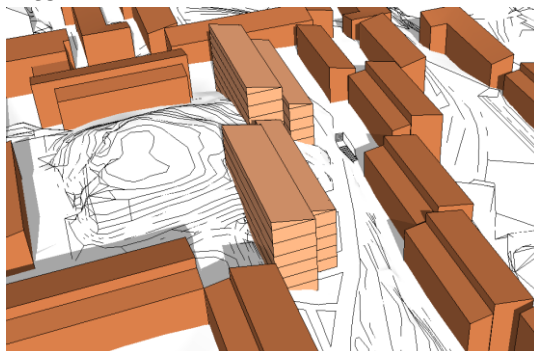
Innan klockan 12:00 på vårdagjämningen skuggar befintliga byggnader sig själva, där-
efter ökar solljuset gradvis. Klockan 14:00 börjar de första lägenheterna mitt emot de
tillkommande byggnaderna att skuggas. Klockan 16:00 skuggas i stort sett alla lägen-
heter. Efter 18:00 på vårdagjämningen påverkas inte solförhållandena av planförslaget.

Nedan visas en del av solstudien, som visar skuggförhållandena på platsen vid vår-
dagjämningen, Semrén och Månsson.

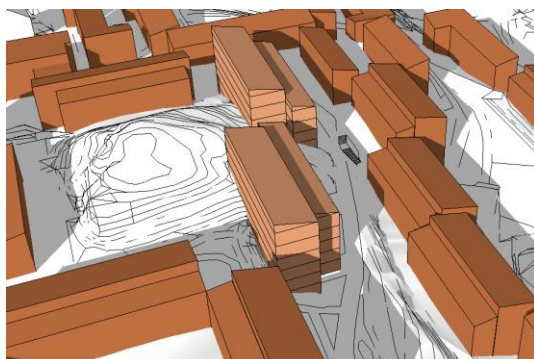
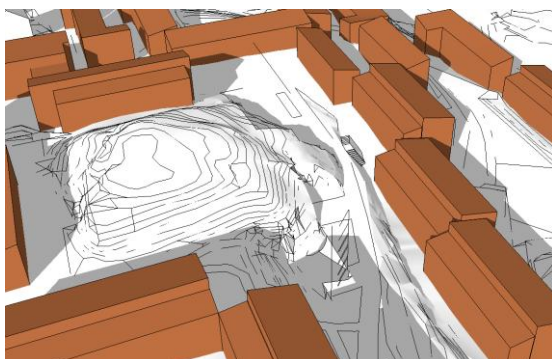
Före



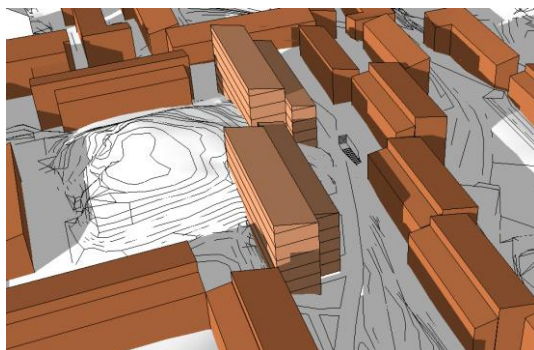
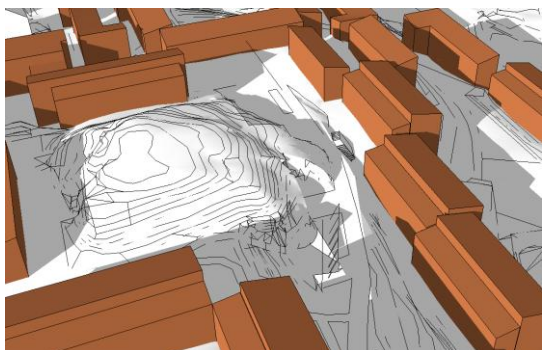
Efter



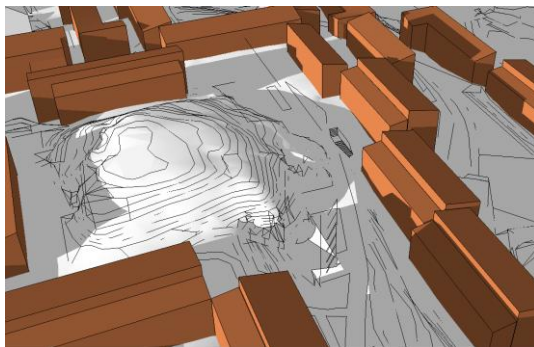
Vårdagjämning kl 12:00



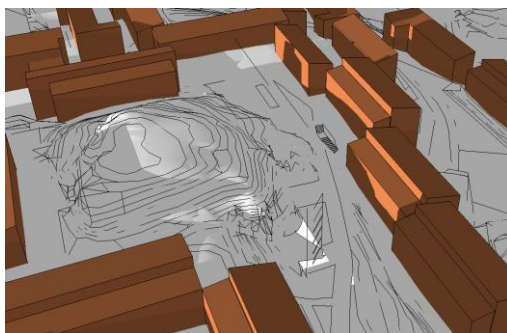
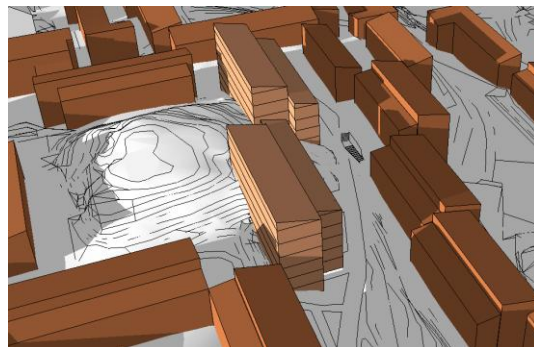
Vårdagjämning kl 14:00



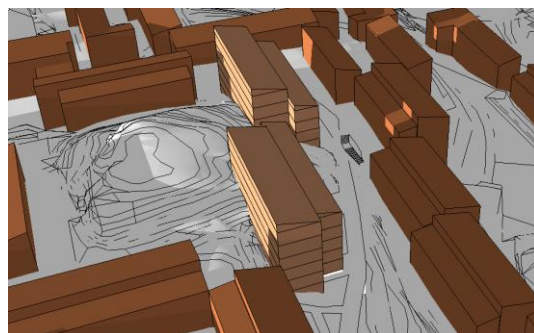
Vårdagjämning kl 15:00



Vårdagjämning kl 16:00



Vårdagjämning 17:00



Bevarande, rivning



Vid planens genomförande kommer befintlig byggnad för återvinning att rivas. Funktionen kommer istället att inrymmas i bottenplan i den norra byggnaden. Även den grå boden kommer att avlägsnas från platsen.

Byggnad som rivs

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

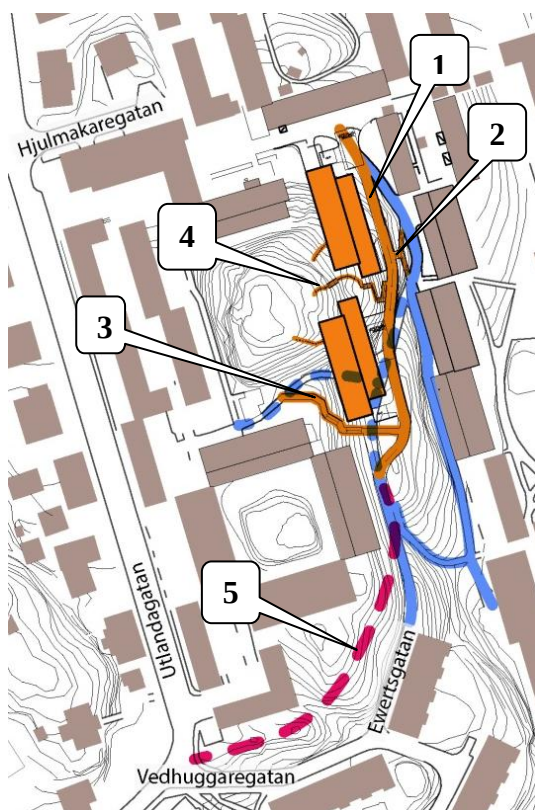
Utbyggnaden av detaljplanen sammanfaller i tid med en rad större exploaterings- och infrastrukturprojekt i Göteborg. För att minimera störningar och påverkan på framkomligheten under byggtiden kommer projektet att samarbeta med övriga projekt i närområdet inom ramen för SAMKO. SAMKO är en del i KomFram Göteborg som ingår i Västsvenska paketets samverkansorganisation och SAMKO-gruppen består av representanter från Göteborgs Stad Trafikkontoret, Trafikverket och Västtrafik. SAMKO:s uppdrag är att, tillsammans med projekten, samplanera alla de projekt som ska genomföras så framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

Tillkomsten av studentbostäder beräknas inte förändra trafikflödet nämnvärt utmed Utlandagatan eller Framnäsgratan. De boende kommer att i huvudsak ta sig till och från sin bostad med cykel eller till fots till kollektivtrafikhållplatser.

Nedan beskrivs hur gator och gång- och cykelvägar planeras i och i anslutning till planområdet. Siffror i texten motsvarar siffror i kartbilden.

De nya byggnaderna innebär att en ny väg (1) kommer att dras fram till entréerna från norr, och sedan ansluta till befintlig väg norr om Ewertsgatan. För att anlägga vägen kommer man att behöva spränga. Se även Bergteknisk utredning.

Förbindelse i form av trappa planeras mellan Framgången och ny väg (2). Gångväg som idag går mellan Uppstigen och befintlig väg kommer att dras om (3). En stig mellan husen och upp på berget planeras också (4). Alla gator och gångvägar ligger på kvartersmark.



Trafik under byggtiden

Den huvudsakliga byggtrafiken kommer att köra via Hjulmakaregatan och angöra byggplatsen från norr. Viss byggtrafik behöver dock kunna angöra från söder via Vedhuggaregatan/Ewertsgatan. Som ett komplement byggs en tillfällig byggväg (5) längs befintliga studentbostäder norr om dessa gator. Då denna ansluter till allmän plats kommer avtal att skrivas mellan Byggaktören och trafikkontoret. Byggvägen tas bort och marken återställs efter att byggnationen är färdigställd.

Principskiss för trafik. Blå heldragen linje visar befintlig väg som behålls. Streckad blå linje visar befintlig väg/gångväg som tas bort. Orange linje visar förslagen ny väg. Röd streckad linje visar tillfällig väg för byggtrafik.

Parkering/cykelparkering

Enligt Göteborgs stads parkeringspolicy ska parkering tillgodoses på tomtmark. För att uppfylla policyns parkeringstal är behovet 43 stycken parkeringsplatser, beräknat på antal lägenheter (bygglovtal) för de tillkommande bostäderna. Inom området finns en befintlig anläggning som har en ledig kapacitet av 10 stycken parkeringsplatser vilket inte tillgodoser behovet.

En parkeringsutredning som SGS Studentbostäder gjort internt visar dock att det i snitt endast är 3,7 % av hyresgästerna som hyr en parkeringsplats. Om detta gäller behövs endast 4 parkeringsplatser för de tillkommande studentbostäderna. Utredningen visar också att det finns 245 platser som idag hyrs ut till externa kunder. Behov som uppstår efter nybyggnation kan tillgodoses genom att nyttja platser som idag hyrs ut externt. Boende i de nya byggnaderna kommer inte att ha möjlighet att skaffa boendeparkeringstillstånd.

Möjlighet att anordna parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga finns inom 25 meter från entré på de nya fastigheterna. Dessa parkeringsplatser nås främst från Hjulmakaregatan.

Cykelparkeringar kan anordnas enligt gällande norm beräknat på antal lägenheter, (bygglovstal) innebär totalt 251 cykelparkeringar varav 152 parkeringar inne i byggnaderna och 99 platser i anslutning till entréerna.

Tillgänglighet och service

Bristen på tillgänglighet i området beror till stor del på de topografiska förhållandena i området. Därför är det svårt att förbättra tillgängligheten i detaljplanearbetet. Tillgängligheten med kollektivtrafik kommer därför att vara oförändrad.

Tillgänglighet till service kommer också att vara i stort sett oförändrad. De nya lägenheterna förväntas inte ge tillräckligt stort underlag för att kunna etablera service i betydande skala.

De nya byggnadernas tillgänglighet kommer dock att säkerställas genom att tillfartsvägar samt mark i anslutning till entrépartier kommer att anpassas enligt godkända mått och lutningar. I anslutning till entréerna kommer också att finnas möjlighet att anlägga handikapparkering.

Alla lägenheter och gemensamma ytor kommer att vara tillgänglighetsanpassade. Hiss kommer att finnas.

Byggnaderna är utformade så att utrymning vid brand ej förutsätter räddningstjänstens medverkan. Stegbil behövs därför inte.

Friytor

Bergknallen som delvis kommer att bebyggas föreslås ställas i ordning och bli mer tillgänglig för boende i området. Utformningen av denna plats regleras dock inte i detaljplanen. I övrigt påverkas inga friytor.

Naturmiljö,

Den naturmiljö på bergknallen som tas i anspråk har låga naturvärden.

Sociala aspekter

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg. Detaljplanen medger uppförande av cirka 100 tillgänglighetsanpassade studentbostäder. Då planområdet ligger i ett befintligt studentbostadsområde medför planen ingen ökad blandning av funktioner eller bostadstyper.

De två nya byggnaderna utförs med höga estetiska kvaliteter. De ska inordna sig i den befintliga miljön utan skapa barriärer med avseende på hur man rör sig inom och genom området.

I och med uppförandet av ny bebyggelse har man möjlighet att göra planområdet och de närmaste omgivningarna mer orienterbara och därigenom mer tillgängliga, detta regleras dock inte i planen.

Att en del av bergknallen tas i anspråk innebär att andelen grönska i området minskar. Samtidigt finns möjlighet att i samband med uppförandet av byggnaderna göra den kvarvarande delen mer tillgänglig och användbar för de boende och övriga nyttjare.

Teknisk försörjning

Ledningsnätet i Utlandagatan ansluts till kombinerat ledningsnät, cirka 80 meter norr-ut. Ledningsnätet i Ewertsgatan är kombinerat vilket kan innebära risk för upp-
dämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd.

Uppdämning i det allmänna spill- och dagvattensystemet (avloppsvatten) kan ske till minst 0,3 meter över markytans nivå vid förbindelsepunkten. Avloppsvatten från ytor lägre än denna nivå måste pumpas.

I samband med bygglov ska fastighetsägaren/byggaktören göra en beställning till Kretslopp och vatten och däri lämna den information som behövs för att kunna ge tekniska förutsättningar för VA-anslutning. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand på kvartersmark genom fördröjning i magasin innan avledning till allmän dagvattenledning. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Den effektiva magasinvolymen ska motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet ska utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Utrymme för dagvattenfördröjningsmagasin ska reserveras i lägsta punkter inom kvartersmark.

Avledning av dagvatten kan ske till ny servis med anslutning mot ledningsnät i Ewertsgatan alternativt till någon av områdets befintliga anslutningar. Dagvatten från planområdet avleds via kombinerat ledningsnät till Gryaab innan det släpps ut i Göta Älv.

Dräneringsvatten behöver inte fördröjas men ska alltid anslutas till dagvattenledningen (får ej anslutas till spillvattenledningen).

Föroreningsberäkning utförs inte med anledning av att planförslaget inte innefattar förorenande verksamhet eller nya öppna parkeringsytor.

Planerad byggnation ligger högre än omgivande bostadsområde. Planområdet ligger på berg med liten möjlighet att infiltrera dagvatten. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Grundidén är att dagvattenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Detta uppfylls genom öppet dagvattensystem samt genom att andelen grönytor och andra permeabla ytor görs så stora som möjligt. Ytterligare kan exempelvis ett avskärande dike anläggas för att skydda bostäderna nedström planområdet. Vid detaljprojektering bör studeras vilka åtgärder som är bäst lämpade för att dagvattenhanteringen ska ske på bästa sätt.

Det är viktigt med noggrann höjdsättning av planområdet för att undvika översvämningar nedströms. Bebyggelsen utformas så att dagvatten kan rinna ut vid skyfall. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Enligt skyfallmodelleringen har planområdet låga risker för översvämning även vid extrema regnmängder. Vid 100-årsregn samlas regnvatten sydöst om planområdet. Vid skyfall blir det befintliga ledningsnätet fullt och regnvatten rinner på marken.

Eventuellt kan denna situation förbättras genom ny bebyggelse, då möjlighet finns att med hjälp av höjdsättning och andra åtgärder leda bort vattnet på ett bättre sätt.

Spillvatten

Förbindelsepunkt för spillvatten kan fås vid samma läge som föreslagen förbindelsepunkt för dricksvatten. Alternativt går det att få i annan lämplig sedan tidigare upprättad förbindelsepunkt i områdets närhet. Kontakt tas med handläggare hos Kretslopp och vatten gällande detta.

Dricksvatten

Ny förbindelsepunkt för dricksvatten placeras förslagsvis vid Ewertsgatan. Gemensamhetsanläggning gällande dricksvatten accepteras inte.

Det finns tre brandposter som ligger utmed planområdet i Utlandagatan samt en brandpost vid Hjulmakaregatan. Dessa medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Brandposten i Ewertsgatan klarar inte detta krav. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +89 m (höjdsystem RH2000). Önskas högre tryck ska detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. De nya byggnaderna kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar förlagda inomhus i befintliga hus öster om aktuella nya huskroppar.

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.

Troligen kan de nya bostäderna anslutas till befintligt lågspänningsnät utan större åtgärder på elnätet.

Övriga ledningar

Göteborg Energi Gasnät AB har en driftsatt gasledning i anslutning. Innan arbete påbörjas ska en besiktningsingengör gas (DFN) alltid kontaktas.

Längs befintlig väg finns gatubelysning som flyttas.

Avfall

Befintligt miljöhus kommer att rivas. Istället anläggs ett utrymme för sopsortering i bottenplan i den norra byggnaden. Sophämtning kommer att ske genom att sopbilen kommer att backvända på samma sätt som sker idag.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En bergteknisk utredning och markradonundersökning har tagits fram av Bergab. Utredningen visar att inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga i befint-

liga slänter. I det fall konventionell sprängning görs ska den föregås av en sprängteknisk riskanalys. Schaktväggar, efter eventuell bergschakt, bör kontrolleras av bergteknisk sakkunnig för att bedöma behovet av förstärkningar.

För mer information, se utredningen.

Tillfällig byggväg

En tillfällig byggväg planeras utanför planområdet på berget mellan Vedhuggaregatan/Ewertsgatan och befintlig studentbostadsbebyggelse. Se skiss sidan 18. En bedömning har gjorts av Bergab i februari 2016, separat från ovan nämnda bergtekniska utredning. Enligt denna bedömning kan berget ta lasten från byggtrafik. Området består av blottat berg eller berg med tunt jordtäckte. Berget är gnejsigt och spricker upp längs skivighetsplanen, men de lutar tvärs planerad byggväg eller inåt i slänten under den befintliga cykelvägen under Uppstigen 120-128. Sprickgeometrierna visar således att det är möjligt att anlägga en väg. Vägen kommer att tas bort när byggnationen är avslutad och marken återställs.

Radon

Uppmätt total gammastrålning inom undersökningsområdet ligger konsekvent på ca 0,10-0,14 $\mu\text{Sv/h}$. Mätresultaten visar på att berggrunden inom aktuellt undersökningsområde utgörs av normalradonmark. Inga ytterligare mätningar med gammapektrometer bedöms vara nödvändiga. Bergmaterialet bedöms ur strålsäkerhetssynpunkt kunna användas som byggnadsmaterial.

Markmiljö

PCB-sanering har tidigare utförts av fasader på omkringliggande byggnader. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts under sommaren 2016. Undersökningen sammanfattas nedan.

Undersökningsområdet utgörs främst av berg i dagen, men även av mindre jordtäckta partier, i form av asfalts- och grönytor.

Provgropsgrävning utfördes för hand i 10 provgropar, och i några av dessa påträffades bergöverytan på ringa djup. Jordlagren utgörs av fyllnadsmassor med liknande karaktär, mulljord med lera och/eller sand, ställvis även med inslag av glaskross, tegel och plast.

Analyserade jordprover tagna inom undersökningsområdet, men mot omgivande huskroppar där PCB-sanering genomförts, indikerar att någon spridning av PCB inte skett till nu aktuellt område.

Analyserade jordprover tagna inom området för planerade huskroppar, dvs på de jordlager som kommer att avlägsnas vid kommande husbyggnad, visar vanligen på något förhöjda halter av främst PAH och bly. I en punkt, PG 1601, påträffas en halt av PAH-H strax över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM. Klassning av dessa massor rekommenderas att utföras i samband med kommande miljökontroll, nu erhållet analysresultatet bedöms inte föranleda vidare undersökningar i detta skede.

Undersökningen är av stickprovskaraktär och jordprover har tagits ut i ett begränsat antal punkter. Det kan därmed inte uteslutas att jordlager/massor av annan karaktär kan påträffas inom området. Undersökningen bedöms dock som helhet ge en representativ bild av föroreningssituationen i marklagren inom aktuellt område.

Det bör noteras att om markarbeten ska utföras så räknas detta till anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899.

Buller

I planbestämmelserna om buller finns riktvärden för ljudnivåer som överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärden som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 55 dBA 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 krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

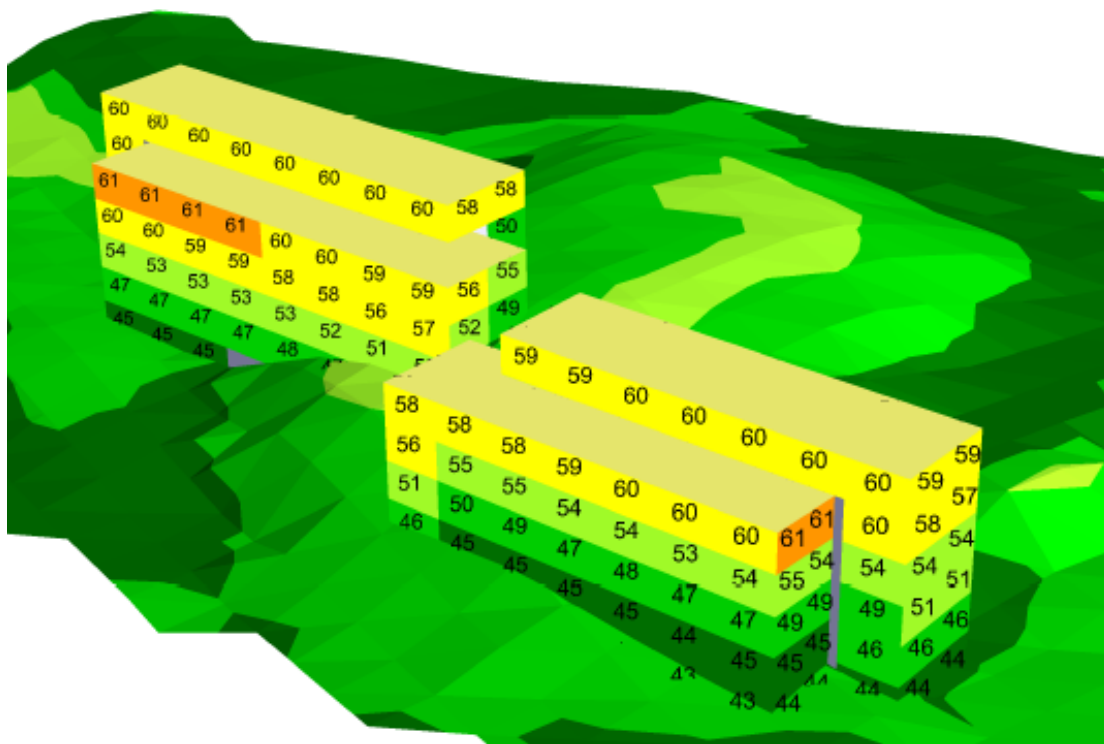
En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § som visar att de lägen som är mest bullerutsatta ligger på de översta våningarna och vetter mot öster. Eftersom lägenheterna i huvudsak utgörs av ettor på 29 kvm gäller den högre ljudnivån 60 dBA.

Fyra ettor får ljudnivåer precis över 60 dBA. Gränsen överskrids dock med mindre än 1 dBA, varför det bedöms ligga inom felmarginalen.

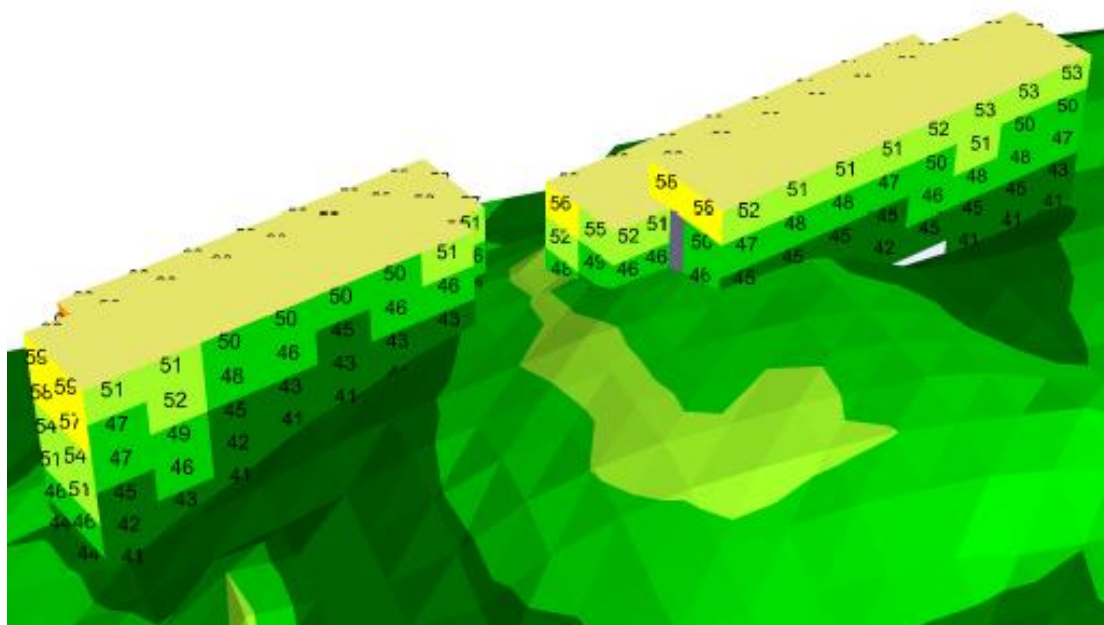
Några lägenheter är så kallade kompislägenheter, det vill säga lägenheter med flera sovrum och gemensamt kök och badrum. Dessa lägenheter kommer att vara större än 35 kvm och då gäller gränsvärdet ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA. Dessa har minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

Möjligheter till utevistelse i mindre bullerstörda miljöer (50 dBA) finns närmast på bergknallen bakom huset eller på någon av gårdarna i området.

Maxnivåer för buller finns med i bullerutredningen, se bilaga.



Byggnadernas fasader mot öster.



Byggnadernas fasader mot väster.

Luft

En luftutredning har tagits fram som visar att luftkvaliteten i området Olofshöjd i Göteborg i nuläget bedöms klara samtliga miljökvalitetsnormer med tillräcklig marginal. Byggandet av nya hus i enlighet med detaljplanen för området kommer ge små effekter på halterna av luftföroreningar. Spridningsberäkningar visar att samtliga miljökvalitetsnormer för luft med stor sannolikhet kommer att klaras med den nya detaljplanen, även utan antaganden om förbättrade emissionsfaktorer och bakgrundshalter i framtiden.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen framgår av plankartan. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/tomträttshavaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören/tomträttshavaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheter kommer att ombildas för bostadsändamål.

Krokslätt 90:24, 90:25 och 90:37 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-5867 och 1480K-III-5920.

Gemensamhetsanläggningar och Servitut

In- och utfart till den nya fastigheten kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Vägen är befintlig och används av flertalet fastigheter inom området idag utan någon rättighet. Ett helhetsgrepp för att ordna rättighet för alla fastigheterna är önskvärt men krävs inte för genomförande av planen. Alla fastigheterna inom det berörda området ägs av Göteborgs kommun men upplåts till SGS Studentbostäder med tomträtt.

Övriga rättigheter som kan behövas är servitut för enskilda VA-ledningar, vilket i sådana fall ordnas när läget för blivande ledningar är fastställt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning är inlämnad till lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Krokslätt 90:24, 90:25, 90:37 och 90:38 ska avstå mark till Krokslätt 90:35.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-5867 fortsätter att gälla för de delar av Krokslätt 90:24 och 90:25 som ligger utanför planområdet och fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-5920 fortsätter att gälla för den del av Krokslätt 90:37 som ligger utanför planområdet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheterna inom området är upplåtna med tomträtt. I samband med genomförande av planen ska tomträttsavtalen justeras.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka avtal som i samband med detaljplanen 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.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom avtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Avtalet 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 avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Tidplan

Samråd: 1: a kvartalet 2016

Granskning: 3: e kvartalet 2016

Antagande: 1: a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2: a kvartalet 2017 Färdigställande: 3: e kvartalet 2018

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

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området kan skapa fler bostäder i en attraktiv del av staden med god tillgång till service och i kollektivtrafikhöga läge. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Krokslätt, där Olofshöjd ingår, pekas ut som "utvidgad innerstad". Här inkluderas områden som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden. Befolkningstätheten är hög, och tillgången till bland annat kontor, butiker och restauranger är god. Förtätning här anses därigenom vara lämplig.

De nya byggnaderna kommer att innebära att ett antal befintliga lägenheter på Framgången som vetter mot de nya byggnaderna får färre soltimmar än idag vid höst och vårdagjämning. Boverkets rekommendationer om minst fem soltimmar per dag kommer därmed inte att uppfyllas för dessa lägenheter. Se sid 16.

BmSS är ett önskemål som framkommit från stadsledningskontoret och stadsdelen. Då BmSS är mycket ytkrävande är det inte aktuellt i planen. Staden har inte möjlighet att påverka upplåtelseformen i planen då marken är upplåten med tomträtt till byggaktören.

Den bullerberäkning som tagits fram visar att fyra ettor får ljudnivåer precis över 60 dBA. Gränsen överskrids dock med mindre än 1 dBA, varför det bedöms ligga inom felmarginalen. Några lägenheter är så kallade kompislägenheter som är större än 35 kvm. Då gäller gränsvärdet ekvivalent ljudnivå 55 dBA. Dessa kommer att placeras med minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

Förslaget innebär att en bergknalle i områdets centrala del delvis tas i anspråk. Knallen hyser inga höga naturvärden, men den används till viss del av boende samt förskolan i området. Från toppen av bergknallen har man idag en fin utsikt som kommer att försvinna till stor del. I och med byggnationen finns möjlighet att göra bergknallen mer tillgänglig för de boende i området. Dock försvinner upplevelsen av bergknallens grönska helt för de befintliga studentlägenheterna på Framgången, mitt emot de planerade husen.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs kommer området troligen att fortsätta användas på samma sätt som idag. Om bristen på studentlägenheter inte hanteras, kan det i förlängningen innebära att studenter väljer andra städer att studera i.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Olofshöjd är inte barnrikt då det är ett utpräglat studentbostadsområde. Det finns dock en viss andel större lägenheter som hyrs ut till studerande föräldrar med barn. Strax norr om planområdet finns en förskola som drivs som föräldrakooperativ.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen och att överbrygga barriärer.

Olofshöjd är ett renodlat studentbostadsområde, en egenskap som bibehålls i och med att detaljplanen genomförs. Studenter är ingen homogen grupp i många avseenden, men gemensamt för alla boende är att de bor där tillfälligt. De flesta boende är också

yngre, vilket påverkar den demografiska karaktären i området. Barnfamiljer förekommer i viss grad inom området då en andel av studenterna är föräldrar.

Området ligger som en egen enklav med få självklara stråk som genomkorsar, vilket kan skapa en barriärkänsla. Barriärkänslan förstärks av topografin som även kan skapa problem med tillgängligheten både inom området och vidare österut. Detaljplanen kommer inte att innebära att några stråk försvinner. Ett gångstråk kommer att flyttas något söderut. Annars kommer en ny väg att skapas i nord-sydlig riktning.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Att området kan upplevas som avskilt från övriga staden kan i vissa fall vara positivt då det skapar en trygg och avgränsad lekmiljö för barnen. Detta förstärks även av att området i stort sett är bilfritt. Området från insidan är relativt småskaligt och utgör även en stimulerande plats för barn. Här finns många mindre rumsligheter och grönska. En lekplats finns i en av gårdsmiljöerna inom området. Bergknallen som förskolan norr om planområdet ibland gör utflykter till kommer dock delvis att bebyggas.

De närmsta kommunala lekplatserna ligger dels i hörnet av Hjulmakaregatan och Kopparslagaregatan och dels på Rusthållaregatan.

Olofshöjd ligger nära idrottsområdet Mossen. I närheten finns även många bostadsnära parker som Glasmästarplan, Stora Härsjöparken, Rusthållareplatsen och Nedre Buråsliden vid Norra Krokslättsgratan. Det finns även ett större sammanhängande parkområde i Krokslätt, Stuxbergsparken – Buråsliden

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Olofshöjd ligger i stadsdelen Centrum med nära till allt som staden har att erbjuda. Tillgång till service, motionsområden mindre grönområden med mera finns på relativt nära avstånd och god kollektivtrafik gör att man snabbt tar sig till stadens alla hörn. Dock råder brist på förskoleplatser i Centrum.

Vissa målpunkter t ex kafé och motionshall finns inom området. Förskola i form av ett föräldrakooperativ finns också inom området. Inom området finns gårdar som är väl lämpade för riktigt bostadsnära vardagsrekreationen.

De nya byggnaderna kommer bland annat att innehålla moderna och tillgängliga tvättstugor, sopsortering och cykelparkering vilket kommer att underlätta vardagen.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

I Krokslätt finns exempel på flera olika typer av boende och arkitekturstilar vilket ger en omväxlande och trevlig stadsmiljö. Olofshöjd är ett tydligt avgränsat område med stark identitet både med avseende på form och på funktion. Förtätningsförslaget förstärker befintlig karaktär genom arkitekturen, då byggnaderna är utformade i sam-

klang med befintlig arkitektur men i modern tappning. Även funktionen studentboende förstärks.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

En luftmiljöutredning har genomförts som visar att samtliga miljökvalitetsnormer med stor sannolikhet kommer att klaras med den nya detaljplanen, se sidan 24. Bullerutredningen, se sidan 23, för området visar att viss bullerproblematik finns i området, framförallt gällande de lägenheter som ligger på de översta planen och vetter mot öster. På marknivå i området är dock bullernivåerna inom bullerförordningens riktvärden.

Att området är fritt från trafik skapar en lugn boendemiljö och en trygg miljö för barn. Även i fortsättningen ska området vara bilfritt fransett sophämtning och enstaka transporter. Även handikapparkering kommer att finnas i anslutning till entréerna.

I närmiljön finns många parker att ta sig till för rekreation och i stadsdelen finns ett bra cykelnät.

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.

Detaljplanen medför en komplettering av studentbostäder i befintligt studentbostadsområde med kända förhållanden. Trafikökningen är mycket begränsad. Störst påverkan som planen ger upphov till är intrång i en bergknalle som ligger centralt i Olofshöjd. Byggnation på bergknallen kommer innebära sprängning av berg men omfattningen är begränsad.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i 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 avstämd med länsstyrelsen 19 februari 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Planen innebär cirka 100 nya bostäder nära god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen.

En god bebyggd miljö skapas genom två nya flerbostadshus som anpassas till befintlig arkitektur och områdesstruktur. Bebyggelsen medför inga stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Riktvärden för bullernivåer klaras med undantag från ett fåtal lägenheter belägna på de översta våningarna. Det handlar om mycket små överskridelser på mindre än 1 dBA. Luftkvaliteten påverkas inte av planförslaget. Trafiknivåerna är låga och ökningen är mycket begränsad, bland annat med anledning av att bilinnehavet i ett studentbostadsområde antas vara lågt. Andra förutsättningar för att de boende inte ska vara beroende av bilinnehav är den goda kollektivtrafiken samt planområdets centrala läge.

Exploateringen innebär att viss ny mark tas i anspråk. Marken består dock till största delen av berg med inget eller tunt jordlager. Det bedöms därför att det ur dagvattensynpunkt inte blir någon större försämring. Dagvattenhanteringen studeras vidare. Fördröjning ska ske inom kvartersmarken.

Naturmiljö

En del av en bergknalle kommer att tas i anspråk i planen. Park- och naturförvaltningen har gjort bedömningen att naturvärdena på platsen är låga. Bergknallen ligger på kvartersmark.

Kulturmiljö

Den omgivande bebyggelsen beskrivs i "Det moderna Göteborg" som en homogen miljö med formmässigt goda kvaliteter och ett intressant exempel på hur man i svår terräng försökte åstadkomma en kvartersliknande bebyggelse. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka befintliga kulturmiljövärden negativt.

Påverkan på luft

Spridningsberäkningar visar att samtliga miljökvalitetsnormer för luft med stor sannolikhet kommer att klaras med den nya detaljplanen, även utan antaganden om förbättrade emissionsfaktorer och bakgrundshalter i framtiden.

Påverkan på vatten

Planen bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms få varken inkomster eller utgifter genom detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkt.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från tomträttsavgälder.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för de kostnader som planerad bebyggelse innebär; t ex utredningar inför byggnation, lantmäteriförrättningar, markberedning och husbyggnation.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr. Projektledare
BoStad2021

Anna Widman
Plankonsult, WSP

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
T.f. Enhetschef

Malin Lorentsson
Exploateringsingenjör