

Detaljplan för bostäder vid Överstegatan, inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

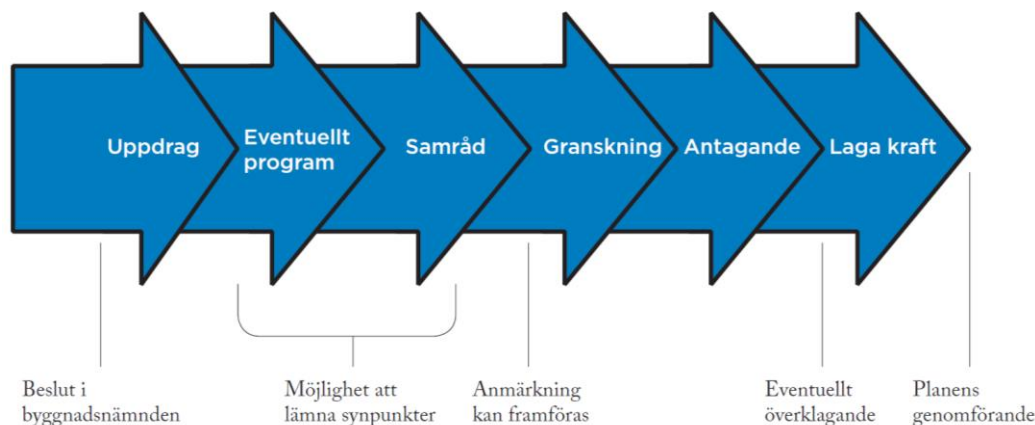


Beslutshandling inför samråd mars 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2021-12-13 (Beslut om startplan för år 2022)

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden bestäms efter beslut om samråd.

Information om planförslaget lämnas av:

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2023-03-31

Aktbeteckning: 2-xxxx (anges i granskningsskedet)

Diarienummer SBK: 0304/22,
SBF-2023-00064

Handläggare SBK
Emily Eidevåg
Tel: 031-368 16 53
Emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Överstegatan inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Gestaltningsskisser, Tengbom arkitekter

Utredningar

- Beräkning av buller från vägtrafik, Gärdshagen akustik, 2022-11-28, beställd av exploatör Fiskaregården
- Mobilitet- och parkeringsutredning. Tengbom, 2023-03-21 beställd av exploatör Fiskaregården.
- Tekniskt PM geoteknik – NollTre konsult AB, 2023-01-16. Beställd av exploatör Fiskaregården
- Solstudie – Tengbom arkitekter, 2022-10-19. Beställd av exploatör Fiskaregården.
- VSC- analys. Tengbom arkitekter, 2023-03-14. Beställd av exploatör Fiskaregården.

SAMRÅDSHANDLING

- PM dagvatten och skyfall – Kretslopp och vatten, 2023-02-08. Beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.
- Vybilder, Stadsbyggnadsförvaltningen
- Referensbilder, Tengbom arkitekter
- Planskisser, Tengbom arkitekter 2023-02-23

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ÖVERSTEGATAN, INOM STADSDELEN

LUNDEN I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	25
<i>Friytor och naturmiljö</i>	25
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Övriga åtgärder</i>	28
<i>Fastighetsindelning</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	29
<i>Avtal</i>	30
<i>Tidplan</i>	30
<i>Upplysningar</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	31
<i>Nollalternativet</i>	36
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	36
<i>Miljökonsekvenser</i>	38
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	39
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	39

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Figur 1. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen. Till vänster illustreras hur platsen ser ut idag. Till höger illustrerar hur den kan se ut med den byggnad som detaljplanen medger.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla små lägenheter. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden.

Planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse och idag finns det en före detta matbutik i en våning inom området. Planområdet är utsatt för trafikbuller. Det är även brist på kommunal service i området så som skola och förskola. Av dessa anledningar begränsas detaljplanen till att innehålla små lägenheter. Lägenheterna kan användas som studentlägenheter. Planområdet ligger i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till service så som matbutiker, restauranger, caféer med mera.

Planens innebörd och genomförande



Figur 2. Skiss från Tengbom arkitekter. Vy från norr och söder på Ulf Sparregatan.

Detaljplanen innebär att ett flerbostadshus i tio våningar (exklusive tekniska installationer) kan byggas. All mark inom planområdet utgörs av privatägd kvartersmark.

Byggnadens avtryck och höjd kontrasterar starkt mot befintlig bebyggelse, för att stärka uttrycket som landmärke kan byggnadens material och formspråk avvika från

omkringliggande bebyggelse med tegel och putsfasad. Byggnaden utformas med en tydlig sockel, mitt och krona där material och uttryck varierar i skala och med vilken typ av material för att byggnaden ska upplevas spännande både på långt och nära håll.

Detaljplanen innehåller bland annat bestämmelser om att entrévåningen ska ha uppglasade partier mot gatan, att bostadskomplement så som exempelvis tvättstuga eller samlingslokal ska finnas i entréplan, att tekniska installationer så som fläkttrum och hisstorn ska integreras i huvudvolymen för att säkerställa en god utformning och att byggnaden ska utformas så att den övre delen har ett väl gestaltat avslut.

Friytan i markplan inom planområdet är mycket begränsad. För att det ändå ska finnas möjlighet till kvalitativ friyta föreslås två gemensamma takterrasser för de boende i byggnaden.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan att kunna tillskapa fler bostäder i ett centralt läge och den ökade skuggning och påverkan av dagsljuset som sker för befintlig bebyggelse. Förslaget innebär att två byggnader vid Ulf sparregatan och Överstegatan får en ökad skuggning under delar av dagen. Dagsljuset i sovrum och vardagsrum för två befintliga bostadslägenheter på Överstegatan påverkas.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer överens med översiktsplanen som anger blandad stadsbebyggelse och att mark som redan är ianspråktagen ska nyttjas för ny bebyggelse.

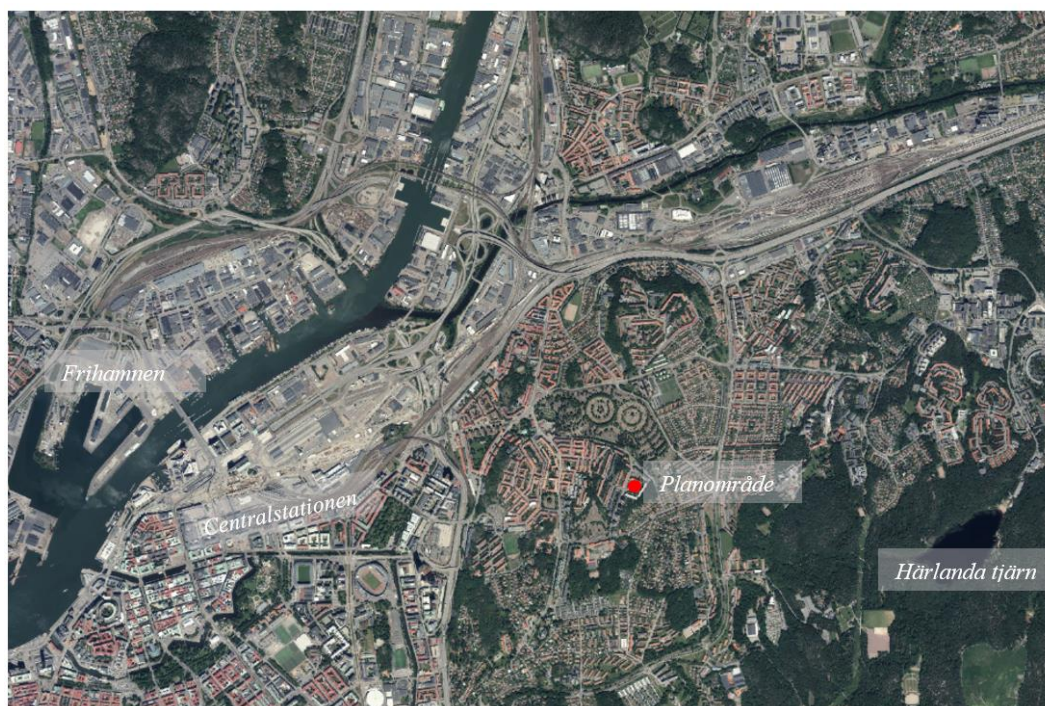
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

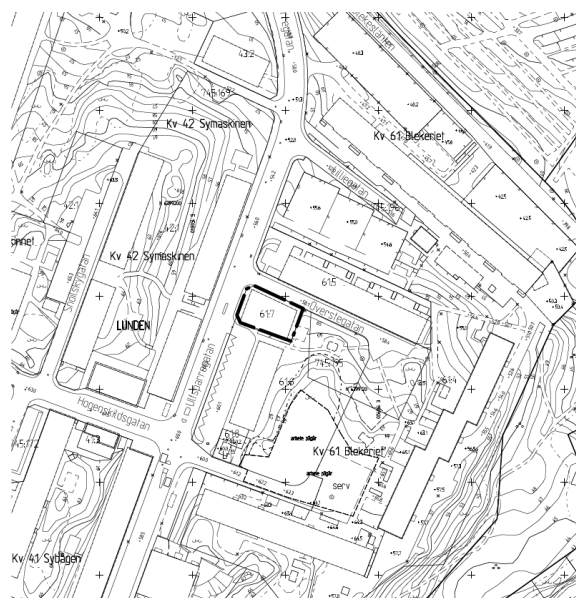
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla bostäder i form av mindre lägenheter.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden. Byggnaden som möjliggörs är ett slankt punkthus med ett tydligt och väl gestaltat avslut. Byggnaden är placerad på ett högt läge i staden och är högre än näraliggande bebyggelse, därför är byggnadens gestaltning viktig. Då byggnadens placering är i direkt anslutning till Ulf Sparregatan så syftar detaljplanen till att säkerställa att entrévåningen i byggnaden utformas så att den upplevs som öppen mot gaturummet. För att entrévåningen ska upplevas som öppen ska det finnas lokaler för bostadskomplement så som exempelvis tvättstuga, samlingslokal eller dylikt i detta plan.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget i Lunden vid Överstegatan, cirka 3,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Figur 3. Grundkarta med planområdesgräns.

Planområdet omfattar cirka 400 m² och ägs av privata markägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *Blandad stadsbebyggelse -Utvidgad innerstad*. Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så

att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

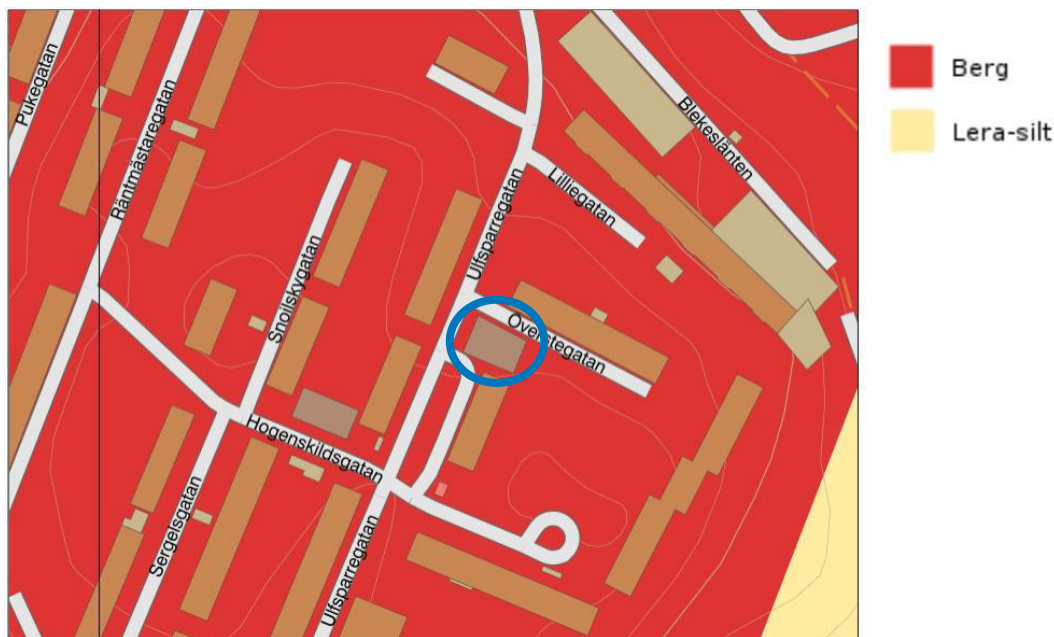
Inom området ryms bostäder, kontor, mindre verksamhetsområden, handel och andra anläggningar för service. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av grönområden och andra allmänna platser, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö och som är möjliga att blanda i en stad utan att betydande störningar uppstår.

För området gäller detaljplan II-2992, som vann laga kraft år 1961. Gällande detaljplan medger användningen handel. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområde är bebyggt och det finns ingen särskild vegetation eller fauna inom området.

SGU:s jordartskarta som beskriver jordarten 0,5 m under markytan visar att området inom och omkring fastigheten består av berg.



Figur 4. Utdrag från SGU:s jordartskarta.

Jordlagerföljden kring fastigheten består sannolikt av fyllning ovan berg. Fyllningen bedöms till största del att bestå av överbyggnadsmaterial och generellt vara ca 0,5 m tjock. Lokalt förekommer sannolikt större jorddjup vid små jordfickor eller utsprängda ledningsgravar.

Radon

Marken är klassad som normalriskområdet med avseende på radon enligt SGUs översiktliga radonriskkarta, men angränsar precis till ett högriskområde.

Markmiljö

Fastigheten är bebyggd i sin helhet det är därmed inte möjligt att genomföra provtagning. Byggnaden är grundlagd på berg och har funnits sedan 1950-talet. Det finns inga närbelägna industriella verksamheter. Sannolikheten för markföroreningar bedöms vara mycket liten.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av fastigheten Lunden 61:7. Idag är fastigheten bebyggd med en byggnad i en våning, denna kommer att rivas och ersättas med en ny byggnad i form av ett punkthus i tio våningar (exklusive tekniska installationer). Planområdet ligger i en befintlig stadsmiljö som består av bostadsbebyggelse från de senare decennierna av 1900-talet och början av 2000-talet. Planområdet ligger vid den högsta punkten på Ulf Sparregatan, platsen är en av de högsta i Lunden.

Bebyggelsen i närområdet består framförallt av lamellhus, längs med Ulf Sparregatan finns lamellhus från 1940-talet med putsade fasader. Vid Överstegatan finns det ett lamellhus i fyra våningar, längre in på Överstegatan och längs med Hogenskildsgatan finns lamellhus som är mellan 6-7 våningar. Dessa lamellhus är från 1960-talet och har senare byggts på med ytterligare två våningar under 2010-talet. Längre ner på Ulf Sparregatan finns flerbostadshus i nio våningar uppförda år 2018.



Figur 5. Till vänster: Lamellhus i fyra våningar utmed Ulf Sparregatan. Till höger: Flerbostadshus på Ulf Sparregatan från år 2018

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en före detta konsumbutik i en våning. Byggnaden används idag för kontor och daglig verksamhet.



Figur 6. Befintlig byggnad inom planområdet.

Sociala förutsättningar

I Lunden finns det stora åldersgrupper mellan 30-34 år (27,5 %) och 45-60 år (20,8 %). Andelen hushåll med en person är stor. År 2021 bestod 56,1 % av hushållen av en person. Detta kan bero på att det finns en stor andel lägenheter med ett respektive två rum (1587 st respektive 2 868 st, år 2021). Jämförelsevis finns det 1352 stycken lägenheter med tre rum och kök, 543 st med fyra rum och kök, 63 st lägenheter med fem rum och 41 st lägenheter med sex rum och kök.

Bostadsbebyggelsen i Lunden består framförallt av flerbostadshus, år 2021 fanns det 434 st bostäder i småhus och 6082 st bostäder i flerbostadshus. Det finns en blandning av upplåtelseformer i Lunden, men hyresrätt är den vanligaste. År 2021 bestod 68,1 % av bostäderna av hyresrätter, 26,6 % av bostadsrätter och 5,3 % av äganderätter.

I både Lunden och Bagaregården är det ont om parker och sammanhängande grönytor. Östra kyrkogården och Örgryte nya kyrkogård kan erbjuda viss grönska och rekreation vid promenad, men fyller inte samma funktion som en park där man kan uppehålla sig och exempelvis ha picknick eller sola. För att nå större sammanhängande grönområden behöver man promenera, cykla, åka bil eller åka kollektiv till Delsjön, Härlanda tjärn och Skatås.

Idag finns det en daglig verksamhet som är inhyrd i den befintliga byggnaden på fastigheten.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Överstegatan, gång- och cykelväg finns längs med Ulf Sparregatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Hogelskildsgatan och ligger ca 80 m från planområdet. Tillgängligheten anses god. I rusningstrafik går bussen var fjärde minut. Det går även att promenera till Redbergsplatsens hållplats som ligger ca en kilometer bort.

Det finns ingen parkering inom planområdet (Lunden 61:7) idag. Fastighetens begränsade omfattning gör att det är svårt att tillskapa parkeringsplatser inom föreslaget planområde.

Service

I området finns endast en mindre närbutik. Matbutiker av större karaktär finns vid Redbergsplatsen och Olskrokstorget. Det finns restauranger, caféer med mera på gångavstånd, dels vid Danska vägen och dels vid Delsjövägen. Vårdcentral finns vid Olskrokstorget, ca 20 minuters promenad bort.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms ej krävas men kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver bedömas i fortsatt planarbete om utbyggnad enligt plan ska ske.

EL

Bedömningen är att det är möjligt att försörja den nya byggnaden med el men att det kan komma att krävas en förstärkning av elnätet.

Fjärrvärme

Göteborgs Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar i gatan mycket nära den aktuella fastigheten. Fjärrkyla finns inte i området.

Dagvatten

Dagvattnet avleds via det kombinerade ledningsnätet till Ryaverket. Ryaverket är en mindre känslig recipient. Göteborgs stads målvärden tillämpas. Bräddning sker till Göta älv då ledningssystemet är överbelastat. Kapaciteten i ledningsnätet är delvis begränsad men Kretslopp och vatten bedömer att den inte kommer påverkas negativt till följd av de byggnadsförslag som föreslås.

Skyfall

Figur 7 visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Den vattenvolym som kan samlas inom planområdet idag är en obetydlig volym. Ingen större vattensamling uppstår inom planområdet vid simulering av 100 års regn.

Nuvarande flödesvägar för vattnet är att det rör sig från sydöst norrut parallellt och längs med Ulfsparrégatan.



Figur 7. Resultat från lågpunktskartering med befintliga rinnvägar. Modellen har belastats med 70mm regn. Ingen större vattensamling uppstår inom planområdet.

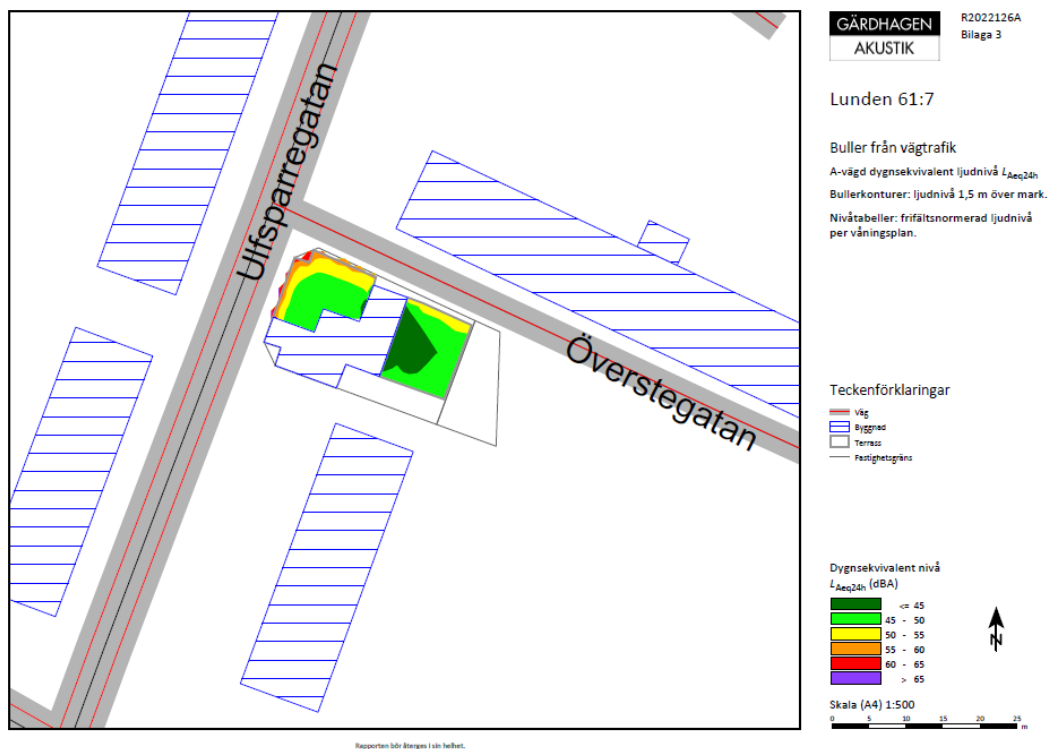
Risk och störningar

Buller

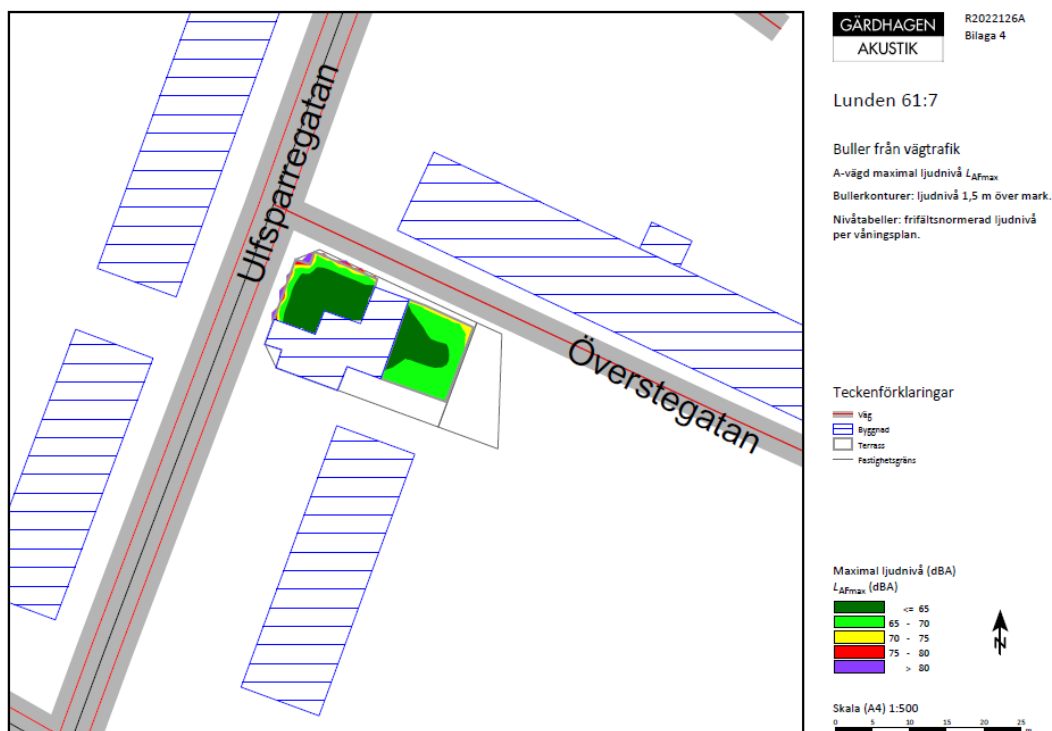
En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad med lägenheter mindre än 35 m² klaras för hela den nya bebyggelsen. Ljudnivå på terrasserna klarar till stor del riktvärdena. Om dock hela den västra terrassens yta ska klara riktvärdena behöver dess räcke utformas ljudtätt upp till minst en meters höjd. Eventuella privata uteplatser (balkonger) behöver inte klara riktvärden om tillgång till gemensam uteplats finns.

Maximala ljudnivåer vid fasad är mycket höga vid de lägre våningsplanen mot väster, närmare 85 dB. Tillräcklig ljudisolering för att klara BBR-krav inomhus går att erhålla, men kräver att man använder mycket goda standardlösningar.



Figur 8. Buller från vägtrafik, dygnskvivalenta ljudnivåer. Orange och röda partier motsvarar nivåer på 60 dBA och högre.

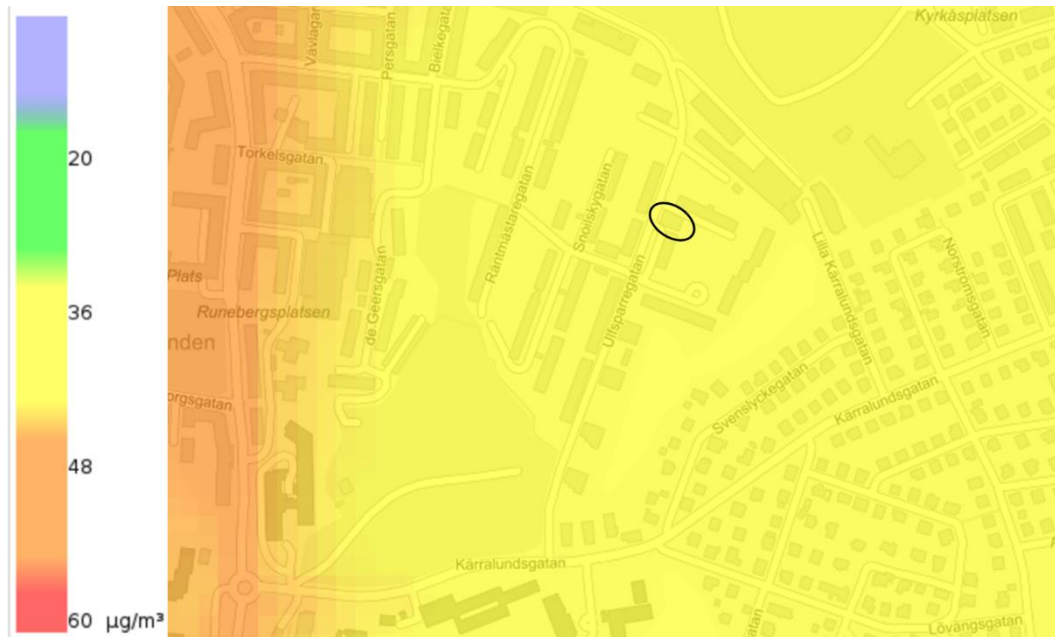


Figur 9. Buller från vägtrafik, maximala ljudnivåer.

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Det finns inga mikroförhållanden som kan ge

upphov till lokalt kraftigt förhöjda halter. Gaturummet runt Ulfspärregatan kommer att slutas något, men trafiken är tillräckligt låg för att halterna av luftföroreningar inte ska höjas väsentligt.



Figur 10. Beräknade kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för 2018. Planområdet är inringat.

Kvävedioxid är den luftförorening som i högst grad överskrider sina gränsvärden i Göteborg. På platser där halterna av kvävedioxid ligger klart under MKN är därför risken liten att någon annan luftförorening överskrider gränsvärdena i sin respektive miljö kvalitetsnorm.

Miljöförvaltningens bedömning är att inga ytterligare utredningar behövs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger användningens bostadsändamål och innebär att ett flerbostadshus i form av ett punkthus i tio våningar (exklusive tekniska installationer) kan uppföras.

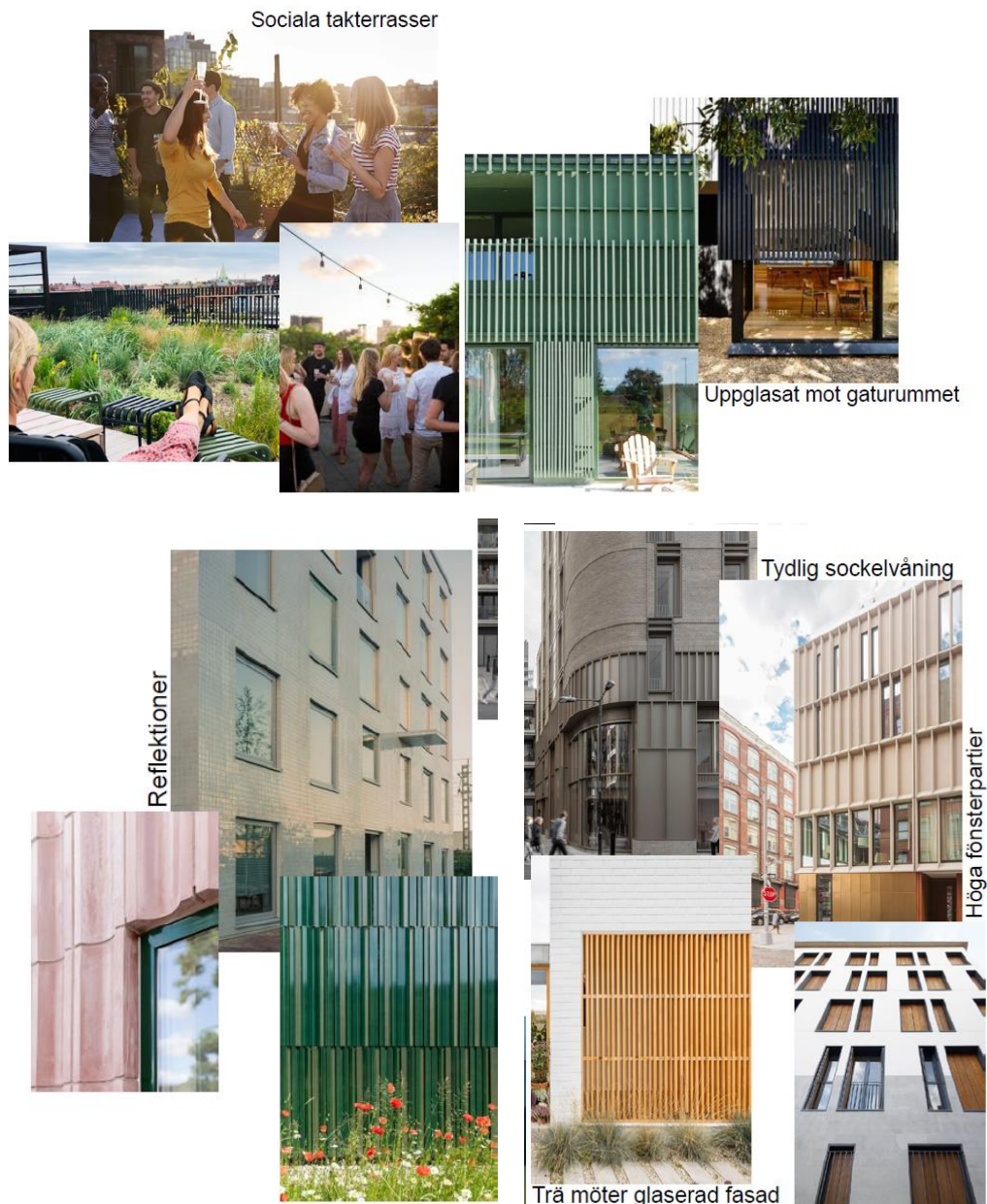
Bebyggelse

Föreslagen byggnad



Figur 11. Skisser från Tengbom arkitekter. Vy från norr och söder på Ulf Sparregatan.

Byggnadens avtryck och höjd kontrasterar starkt mot befintlig bebyggelse, för att stärka uttrycket som landmärke kan byggnadens material och formspråk avvika från omkringliggande bebyggelse med tegel och putsfasad. Byggnaden utformas med en



Figur 14. Referensbilder från Tengbom arkitekter som visar hur byggnaden skulle kunna utformas med kontrasterade material, uppglasade partier mot gatan och sociala takterrasser.

Stadsbild

Under planarbetet har byggnadens påverkan på stadsbilden studerats. För att kunna bedöma hur byggnaden kommer att uppfattas från olika siktlinjer i närområdet har en 3D-modell använts. En volym på tio våningar har lagts in i modellen och därefter har vybilder tagits fram från fyra olika vypunkter / siktlinjer. Samtliga bilder är tagna på en höjd av 170 cm för att få perspektivet från gatunivå. De vypunkter / siktlinjer som har studerats är Ulf Sparregatan från sydväst och från nordväst, vypunkt mellan flerbostadshusen på Snoilskygatan och siktlinje från Kyrkåsplatsen.

SAMRÅDSHANDLING

Byggnaden blir framförallt synlig i gaturummet längs med Ulf Sparregatan. På längre avstånd får byggnaden begränsad påverkan på stadsbilden. Från Kyrkåsplatsen syns den övre delen av byggnaden, men merparten av byggnaden skymms av befintlig bebyggelse.

I modellen har det även studerats hur vida byggnaden syns från Kärralundsgatan, Danska vägen och Redbergsplatsen, men från dessa vyer skymms byggnaden av befintlig bebyggelse.



Figur 15 Vyer från Ulf Sparregatan från sett från nordväst. Till vänster illustration av hur det ser ut idag. Till höger: Illustration av volymen av ny byggnad som detaljplanen tillåter. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg.



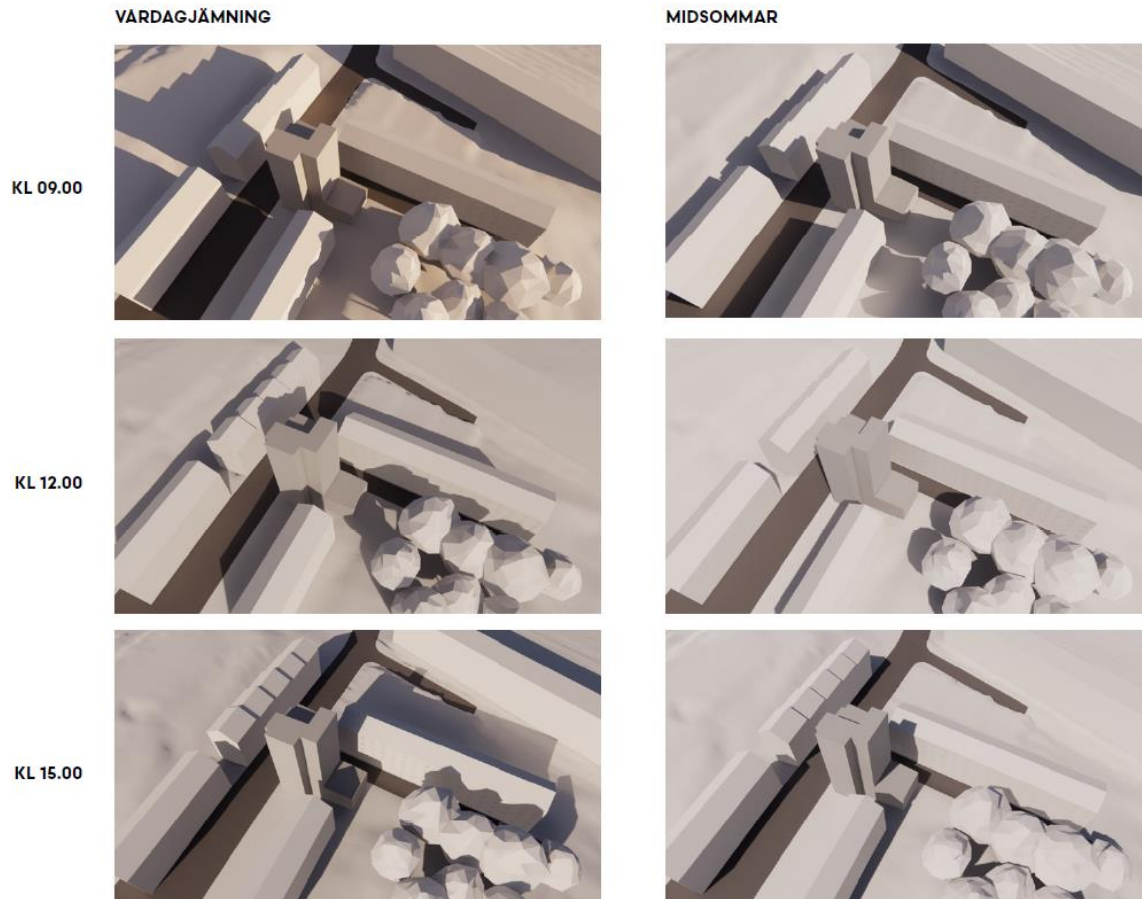
Figur 12. Vyer tagen mellan bostadshusen på Snoilskygatan. Till vänster: Illustration av hur det ut idag. Till höger: Illustration av volymen av ny byggnad som detaljplanen tillåter. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg.



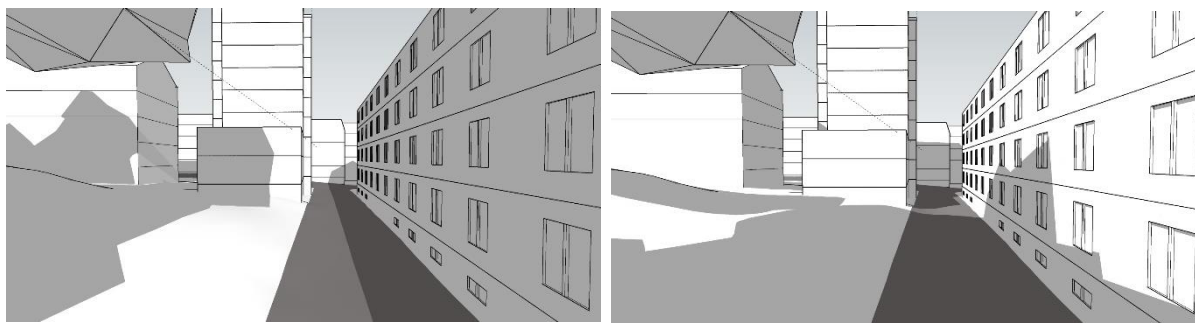
Figur 13. Vyer tagna från Kyrkåsplatsen. Till vänster: Illustration av hur det ut idag. Till höger: Illustration av volymen av ny byggnad som detaljplanen tillåter. Illustration från Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg.

Solljus och skuggning

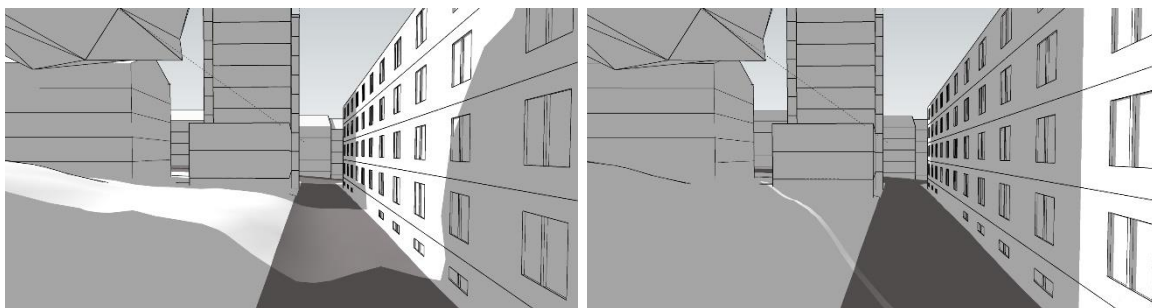
Att placera högdelen av byggnaden ut mot gatan ger minst påverkan på omkringliggande lägenheter. Under förmiddag fram till lunchtid kommer en delar av lamellhuset på andra sidan Ulf Sparregatan få skugga. Senare under eftermiddagen kommer lamellhuset längs med Överstegatan skuggas.



Figur 16. Solstudie från Tengbom arkitekter. Vid klockan 9 och klockan 12 under vårdagjämning skuggas olika delar av lamellhuset på Ulf Sparregatan. Skuggningen förflyttar sig sedan successivt från att skugga lamellhuset på Ulf Sparregatan till att skugga delar av lamellhuset på Överstegatan. Vid klockan 15 under vårdagjämning och midsommar skuggas en del av lamellhuset på Överstegatan.



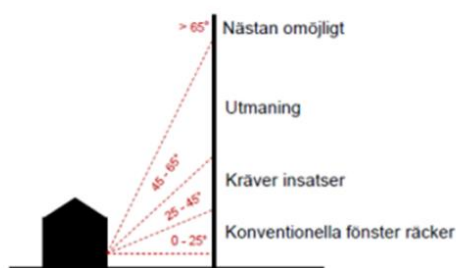
Figur 17. Redovisning av skuggning av lamellhuset på Överstegatan sett från gatunivå vid vårdagsjämning. Bilden till vänster visar kl 09 och bilden till höger kl 12. Illustrationer från Tengbom arkitekter.



Figur 18. Figur 7. Redovisning av skuggning av lamellhuset på Överstegatan sett från gatunivå vid vårdagsjämning. Bilden till vänster visar kl 15 och bilden till höger kl 18. Illustrationer från Tengbom arkitekter.

Dagsljus

Bindande krav för dagsljushantering finns i Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 6:322 om dagsljus. Grundkravet är att en procent av dagsljuset når in bostaden i alla vistelserum, enkelt beräknat går det att uppnå genom att hålla sig inom 0–45 graders avskärningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads nedersta fönster. Fasader med bra dagsljusstillgång där avskärningsvinkeln är mindre än 30 grader eller VSC (Vertical Sky Component) större än 25% kräver vanligtvis inte någon särskild åtgärd. Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnår man dagljuskraven i BBR.

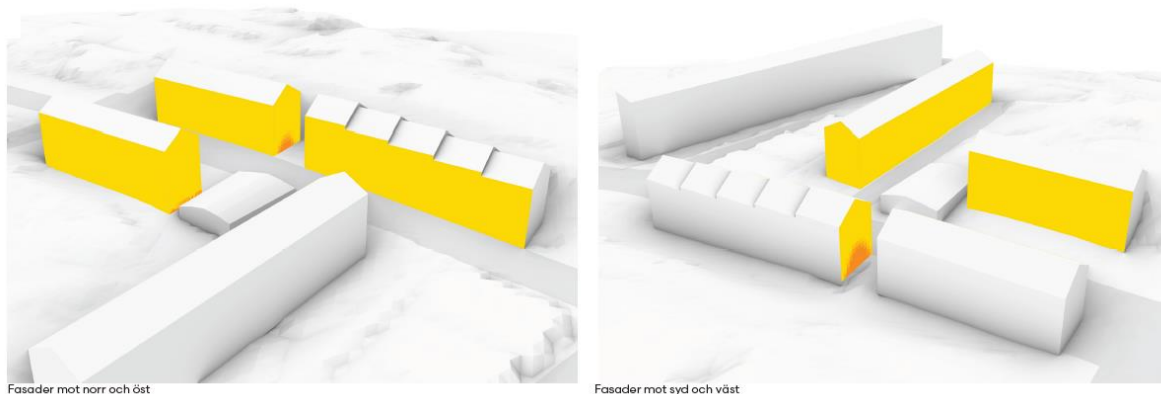


Figur 19. Principsektion för infallsvinklar dagsljus.

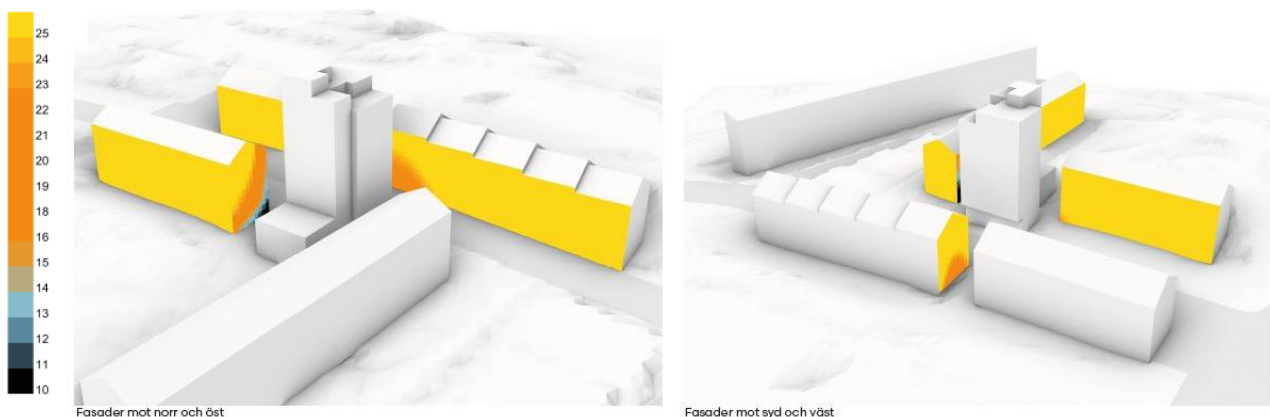
SAMRÅDSHANDLING

En VSC analys har genomförts. I den redovisas en simulering av nuläge med befintlig dagsljusstillgång som finns med den befintliga byggnaden i en våning och en simulering som visar dagsljusstillgången med den föreslagna nya bebyggelsen.

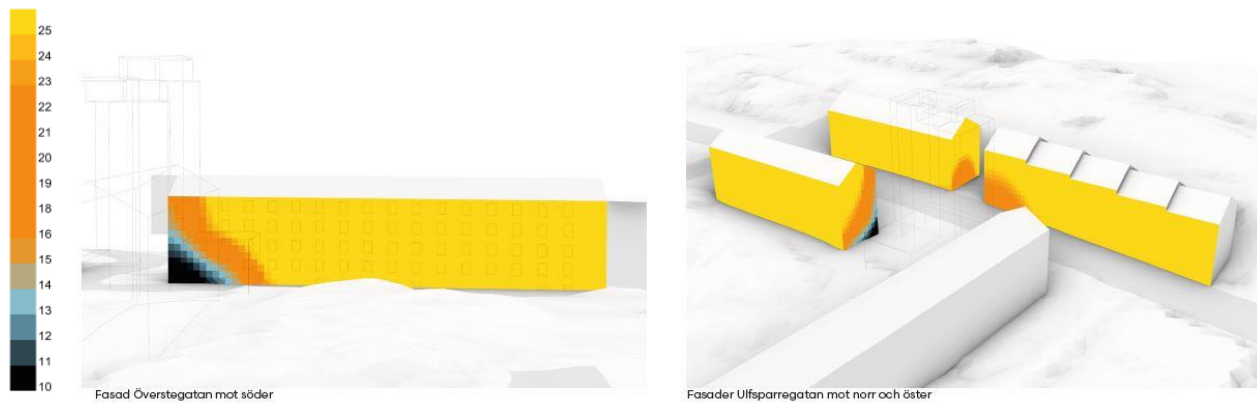
Befintlig dagsljusstillgång är god. Med den nya bebyggelsen får en mindre del av de befintliga byggnaderna en lägre VSC på mellan 15-25%. Då dessa fasader inte har balkonger är dagsljusstillgången fortsatt god. Två mindre ytor på fasaden har VSC < 15%, på en fasad (Överstegatan) finns tre fönster som påverkas av detta. I övrigt påverkas inga fönster till bostadsrum.



Figur 20. VSC analys befintlig bebyggelse vid Överstegatan och Ulf Sparregatan samt byggnaden i en våning som finns inom planområdet idag.



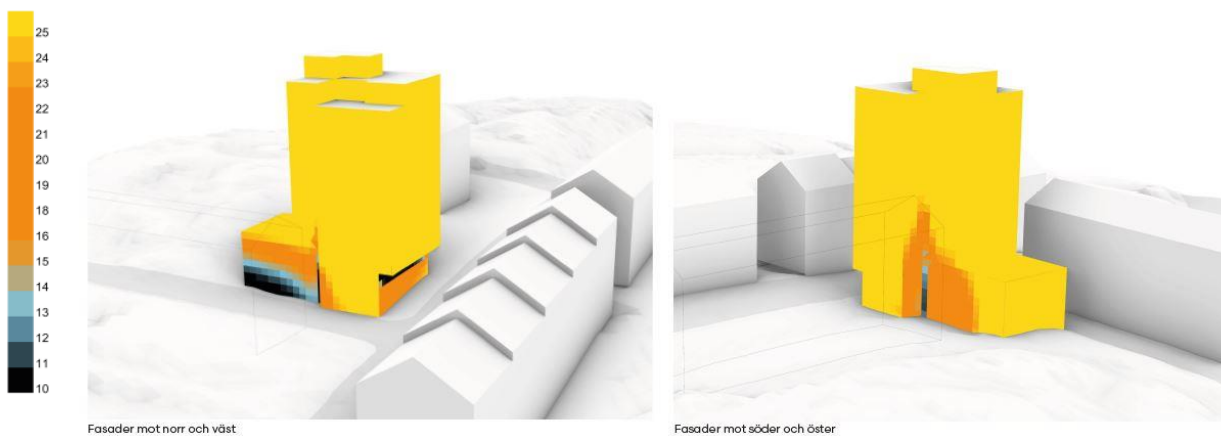
Figur 21. VSC analys som visar befintlig bebyggelse vid Överstegatan och Ulf Sparregatan samt den nya bebyggelsen som föreslås i detaljplanen.



Figur 22. De mörkblå partierna är de som får försämrade dagsljusförhållanden med den föreslagna bebyggelsen. Vid de mörkblå partierna på fasad mot Överstegatan finns det tre fönster till bostadsytor tillhörande två lägenheter.

Överstegatan - Delar av fasaderna har VSC mellan 15-25%, här finns dock inga balkonger som skymmer fönster. Nedre västra delen av fasaden som vetter mot söder har VSC mellan 10-15%, här finns tre fönster till bostadsytor.

Ulfspärregatan - Delar av fasaderna mot öster, samt gavelfasad mot norr har en VSC mellan 15-25%, här finns inga skuggande balkonger. Gavelfasad mot nybyggnaden har en mindre yta med VSC mellan 15-25%, byggnaden har en hög sockel så inget fönster finns inom denna yta.

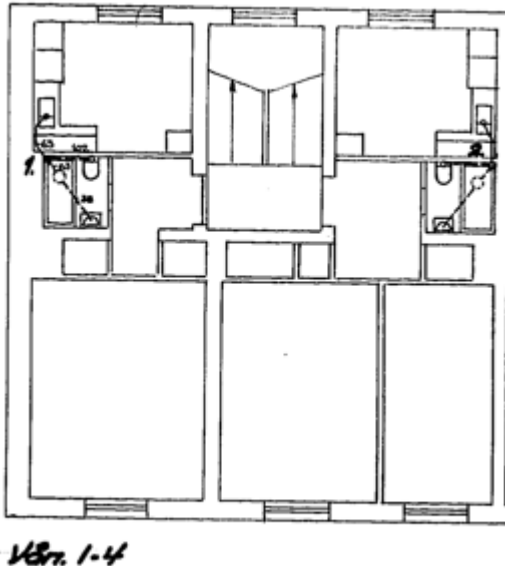


Figur 23. Dagsljusförhållanden för den nya bebyggelsen.

I delar med VSC mellan 15-25% planeras inga balkonger eller loftgångar. I delar med lägre VSC än 15 % kommer inte vistelserum i bostäder placeras. Bottenvåningen i byggnaden föreslås användas för gemensamma utrymmen så som tvättstuga, cykelrum och sällskapsrum.

Dagsljussituationen för den nya bebyggelsen bedöms bli tillfredställande. I och med att de delar av byggnaden som får sämre dagsljusförhållanden kan nyttjas för gemensamma utrymmen så kan samtliga föreslagna lägen för bostadslägenheter klara dagsljuskraven i Boverkets byggregler.

Dagsljussituationen för tre fönster som går till två bostadslägenheter vid Överstegatan försämras. Vardagsrum och sovrum i dessa två lägenheter påverkas. Lägenheterna har dock fönster som vetter åt både norr och söder. I och med att fönstren på sönderfasaden får sämre tillgång till dagsljus så kommer troligtvis inte dessa två lägenheter längre att uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler.



Figur 24. Utsnitt av planritning från befintlig byggnad på Överstegatan. Planritningen visar de två lägenheter på våning ett som får försämrade dagsljusförhållanden. Ritning från år 1944.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaden som finns på fastigheten Lunden 61:7 att rivas. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Förslaget till detaljplan förutsätter inte någon utbyggnad av gator eller gång- och cykelväg. Standarden på trottoaren utanför planområdet anses vara bra.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram av Tengbom. Efter genomförd analys, projekthanpassning och mobilitetslösningar föreslås att parkeringsantalet blir följande:

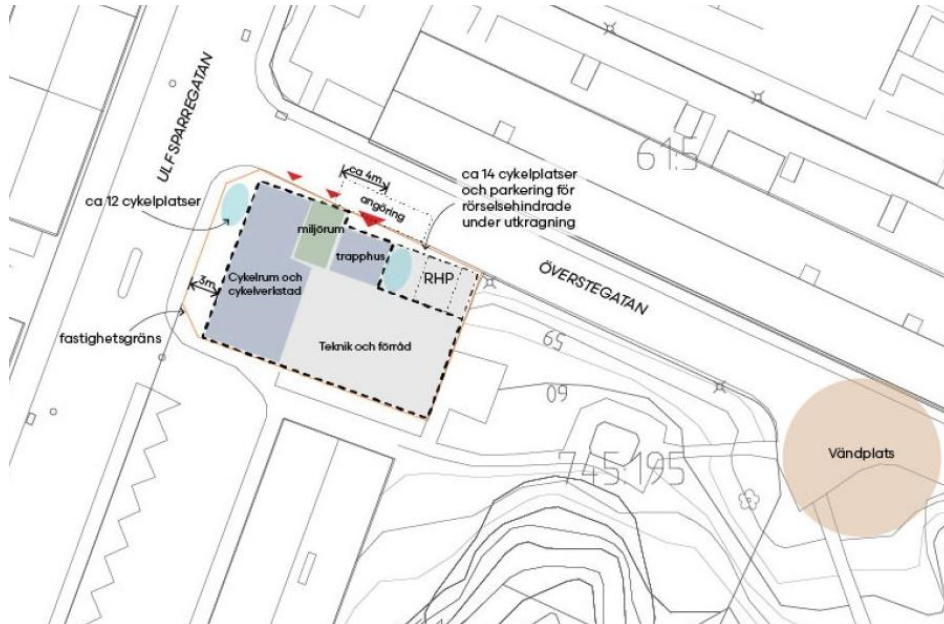
- Totalt antal parkeringsplatser i projektet vid 52st lägenheter:
- Bilparkeringsplatser: 1st parkering för rörelsehindrade.
- Cykelparkeringsplatser: 78st, varav 52 för boende och 26 för besökande.

Med hänsyn till de mobilitetsanpassningar som kommer göras i projektet kan antalet bilparkeringar minskas till 0. I projektet kommer, en parkeringsplats för rörelsehindrade att anordnas, vilket leder till att antalet bilparkeringar för rörelsehindrade blir 1st. Parkeringsplatsen placeras på kvartersmark. I förslaget föreslås parkeringsplatsen att lokaliseras mot Överstegatan.

SAMRÅDSHANDLING

För cyklar görs mobilitetsanpassningar för att underlätta för de som har cykel. Ett lättillgängligt cykelrum kommer anordnas med direkt access till gatan. I anslutning till detta kommer också ett mekarrum för cyklar finnas. Ytterligare mobilitetslösning är löpande information om mobilitet.

Cykelparkering för de boende kommer finnas i ett låst cykelrum, och besöksparkering kommer finnas form av pollare eller liknande cykelställ i anslutning till husets huvudentré.



Figur 25. Skiss som visar möjlig placering av cykelparkering, besöksparkering för cykel och en parkeringsplats för bil.

Kollektivtrafik

Detaljplanen förutsätter inte någon utbyggnad av kollektivtrafik eller hållplats.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréerna placeras ut mot gatan. Gatan utanför planområdet är flack och det bedöms finnas goda förutsättningar att klara tillgänglighetskraven.

Detaljplanen innehåller inga särskilda regleringar som avser tillgänglighet. I samband med ansökan om bygglov skall sökanden visa på att bostaden uppfyller de krav som ställs enligt Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Service

Stadsledningskontorets bedömning är att ett tillskott av mindre lägenheter eller studentbostäder inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i form av skola och förskola.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Detaljplanen innebär ingen tillkommande yta för friyta eller naturmiljö.

Utökningen av antalet lägenheter kan innebära en viss ökning av personer som nyttjar näraliggande natur- och grönområden vilket i sig kan ge ökat slitage.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget bidrar till att tillskapa mindre lägenheter som kan användas som studentlägenheter, vilket är en boendeform som det råder brist på i Göteborg idag. I området Lunden så finns det dock en hög andel med små lägenheter med ett eller två rum och kök. Planförslaget bidrar således inte till någon ökad variation av lägenhetstyper i området. I Lunden är det ont om större lägenheter, framförallt lägenheter med fler än tre rum. Planförslaget bidrar inte till att förändra denna situation. Större lägenheter hade dock inneburit att behovet av kommunal service hade ökat och det hade krävts fler förskole- och skolplatser. I och med att planförslaget enbart omfattar kvartersmark och ingen nya kommunal service tillkommer så är det utifrån förutsättningarna i detta projekt positivt att projektet avgränsas till mindre lägenheter då dessa inte bedöms öka trycket på kommunal service.

Den dagliga verksamheten som finns inhyrd i den befintliga byggnaden idag kommer att behöva hitta en ersättningslokal. Fastighetsägaren har uppgett att dialog förs med verksamheten och att de är införstådda med att de befintliga lokalerna kommer att försvinna i och med att befintlig byggnad rivs vid genomförandet av detaljplanen.

Planområdets placering med närhet till kollektivtrafik, promenadavstånd till matbutik och närhet till restauranger, caféer med mera gör att det bedöms finnas goda förutsättningar för ett tillfredställande vardagsliv.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Ett PM för dagvatten- och skyfall har tagits fram av Kretslopp och vatten. Slutsatsen av det är att det finns förutsättningar att hantera den volym med dagvatten som behöver fördröjas.

Erforderligt reningsbehov: För att uppfylla målvärden och bidra till förbättring genom mindre mängder av föroreningar behöver 5% av planens area avsättas för dagvattenrening i enlighet med rekommendation i Reningskrav för dagvatten. Om mindre yta avsätts för rening behöver detta motiveras med föroreningsberäkningar. Reningsanläggningen behöver placeras så att allt dagvatten ska kunna avledas dit utan pumpning.

Erforderligt fördröjningsbehov kvartersmark: Omkring 4 m³ dagvatten ska fördröjas.

Fördröjningsbehov allmänplats mark: Planen bidrar inte med ett ökat flöde eftersom hårdgöringsgraden inte ökar. Planen kommer alltså inte att försämra de kapacitetsbrister som finns redan idag. Kretslopp och vatten bedömer att det är oskäligt att anlägga ett magasin för att fördröja planområdets dagvatten på allmän plats eller dimensionera upp ledningsnätet till följd av planen. Det krävs en storskalig åtgärd för att lösa kapacitetsproblematiken som finns i området och det är inte något som påverkar genomförbarheten av planen.

Förslag på åtgärder: Eftersom befintlig byggnad ska rivas och ersättas med en ny byggnad finns goda möjligheter att tillgodose krav med avseende på dagvatten. På Göteborgs stads hemsida finns flera goda exempel under rubriken "Gör plats för vattnet" att inspireras av. Regnbäddar, antingen upphöjda (dit takvattnet leds via stuprör) eller nedsänkta kan vara ett alternativ dit dagvattnet leds. Detta omfattar anläggningar som renar dagvatten med hjälp av organiskt material. Regnbäddar är i första hand en reningsåtgärd men med genomtänkt utformning bedöms de kunna tillgodose både renings- och fördröjningskrav. Utöver renings- och fördröjningsfunktionen kan regnbäddar bidra till att skapa attraktiva vistelsemiljöer.

Ett alternativ till konventionella tak är att utnyttja takytor för fördröjning och rening av dagvatten till exempel med gröna tak. Beroende på utformning och val av vegetationsdjup skulle fördröjningsbehovet helt kunna täckas av användandet av gröna tak. Beroende på utformningen kan de dessutom bidra till den biologiska mångfalden, ha viss ljuddämpande effekt, ge positiva effekter på luftkvalitet och stadsklimat och förlänga livslängden på tätskiktet. Ytterligare en fördel med gröna tak, är att dessa bidrar positivt till grönytefaktorn för ett område.

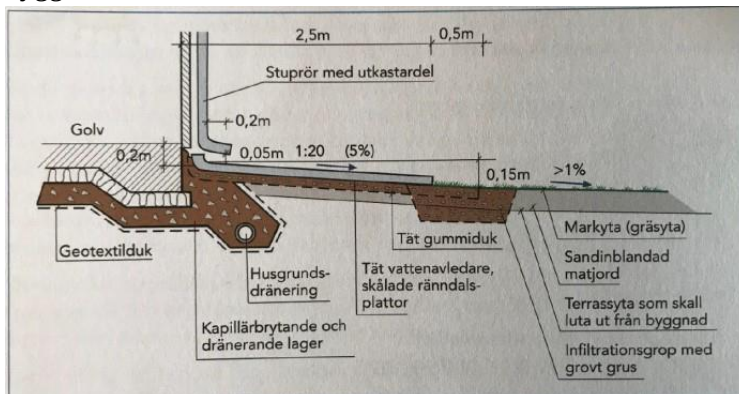
Planbestämmelser och genomförande

Den yta som krävs för att fördröja dagvatten säkerställs genom att det finns mark som inte får bebyggas ut mot Ulf Sparregatan och mot fastigheten Lunden 61:7. Dessa områden motsvarar mer än 5 % av planens area. Regnbäddar kan placeras mot Ulf Sparregatan och mot Lunden 61:6. Även takytorna kan nyttjas för att anlägga gröna tak.

Skyfall

Vatten från skyfall rör sig från sydöst norrut parallellt och längs med Ulfsparregatan. Befintliga flödesvägar ska bibehållas. Om ny byggnad uppförs som blockerar befintlig flödesväg behöver marken runt byggnaden utformas på ett sådant sätt så att vattnet säkert kan hitta en ny väg ut mot Ulfsparregatan.

Generellt gäller att det är viktigt att utforma höjdsättning inom planområdet så att inget vatten blir stående mot byggnaden. Det är också viktigt att säkerställa framkomlighet till entréer (se Figur 24) genom att ha 0,2 m marginal till färdigt golv från vattennivån. Höjdsättningen av färdigt golv på byggnaden prövas i samband med ansökan om bygglov.



Figur 26. Sektionsskiss som visar lutning som behövs utanför byggnaderna för att undvika att vatten rinner mot fasaderna.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Göteborg Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar i gatan mycket nära den aktuella fastigheten. Ledningarna måste noggrant beaktas och kan exempelvis komma i konflikt med eventuell spontning för det nya flerbostadshuset. Huruvida kapaciteten i befintliga ledningar är tillräcklig för en eventuell framtida anslutning får utredas när exploatören kommit igång med sin projektering.

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.

Övriga ledningar

Göteborg Energi Gas har gasledningar som är tagna ur bruk i området. Om planerade arbeten kommer i konflikt med dessa ska ledningarna gasfrihetsförklaras och detta görs genom en arbetsanmälan till vår drift- och underhållsavdelning.

Avfall

Miljörum föreslås placeras i gatuplanet av byggnaden på den sida som vetter mot Överstegatan. Sophämtning kan ske via Överstegatan. Vändplats finns längst in på Överstegatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Jorden i området består huvudsakligen av ett tunt lager fyllning ovan berg. Med hänsyn till förekommande jordlager och föreliggande topografiska förhållanden är totalstabiliteten tillfredsställande och någon risk för jordskred föreligger inte vid vare sig befintliga eller blivande förhållanden. Det kan dock förekomma lokala jordfickor med lokalt större jorddjup varpå det kan komma att krävas mindre stödkonstruktioner/stödmurar för att säkra lokalstabiliteten.

Om dräneringsnivån inom fastigheten skall sänkas jämfört med den befintliga byggnadens dräneringsnivå bör grundvattensituationen inom området studeras vidare. En eventuell sänkning av grundvattennivån är tillståndspliktig.

I vidare detaljprojektering rekommenderas även att platsspecifika mätningar av markradon utförs för att klargöra behov av skydd mot markradon.

Markmiljö

Det bedöms inte vara aktuellt med marksanering vid genomförandet av detaljplanen.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §. Utredningen visar att riktvärden klaras för bostäder om högst 35 m². Ljudnivå på terrasserna klarar till stor del riktvärdena. Om

dock hela den västra terrassens yta ska klara riktvärdena behöver dess räcke utformas ljudtätt upp till minst en meters höjd.

Maximala ljudnivåer vid fasad är mycket höga vid de lägre våningsplanen mot väster, närmare 85 dB. Tillräcklig ljudisolering för att klara BBR-krav inomhus går att erhålla, men kräver att man använder mycket goda standardlösningar.

Planbestämmelser om bullernivåer föreslås och som syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras, se plankarta. En planbestämmelse som begränsar lägenhetsstorlekar införs också. Planbestämmelsen anger att bostäder får vara upp till 35 m².

Luft

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Inga ytterligare utredningar eller åtgärder behöver genomföras.

Fastighetsindelning

Förslaget innebär ingen fastighetsreglering. Inga nya fastigheter tillkommer.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsindelningsbestämmelserna för aktuell fastighet i form av tomtindelning 1480K-III-5353, 61 Blekeriet i Lunden upphävs i och med att detaljplanen tas fram.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs ej för genomförande av detaljplanen.

Servitut

Det finns ett befintligt servitut i anslutning till planområdet. Göteborg energi har fjärrvärmerör med tillhörande anordningar i anslutning till fastigheten Lunden 61:7. Fjärrvärmerören förser intilliggande fastigheter med fjärrvärme. Göteborg energi har med servitutet rätt att bibehålla, förnya och nyttja befintliga fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar i anslutning till fastighetsgräns till Lunden 61:7.

Göteborg energi har med servitutet även rätt att beträda Lunden 61:7 och utöva tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse av ledningar och tillhörande anordningar.

Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt i den gällande detaljplanen. Förslaget till detaljplanen innehåller ett område med planbestämmelsen *u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Bestämmelsen innebär att det servitut som finns för fjärrvärmeledningar kan omvandlas till ledningsrätt om den härskande fastigheten önskar detta. I servitutsavtalet för fjärrvärmeledningarna framgår att ledningshavaren tillika ägaren av den härskande fastigheten, framtida önskemål om att omvandla servitutsavtalet till ledningsrätt utan ersättning godkännes av fastighetsägaren till den tjänande fastigheten, det vill säga fastigheten inom planområdet (Lunden 61:7).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det är inte aktuellt med någon lantmäteriförrättning till följd av detaljplanen.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Det är inte aktuellt med exploateringsavtal för denna detaljplan. Det är inte heller aktuellt med avtal mellan kommun och fastighetsägare eller mellan exploatör och fastighetsägare eller avtal mellan ledningsägare och exploatör.

Påverkan på Göteborg Energis ledningar är reglerade i befintligt servitutsavtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: andra kvartalet 2023

Granskning: fjärde kvartalet 2023

Antagande: första kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär främst en avvägning mellan det allmänna intresset av bostadsförsörjning och att det sker en ökad skuggning och av befintlig bebyggelse vid Ulf Sparregatan och Överstegatan. Det sker även en påverkan av dagsljusförhållandena i två befintliga lägenheter.

Enligt plan- och bygglagen så ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Planområdet består av mark som redan är ianspråktagen av en byggnad för handelsändamål i en våning. Planområdet hyser inte några särskilda natur- eller kulturvärden och har ett bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Inriktningen i Göteborgs stads översiktsplan är att nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Att planlägga marken för användningen bostäder istället för handel bedöms från allmän synpunkt medföra en god hushållning med marken i staden.

En konsekvens av planförslaget är att befintliga lägenheter i byggnader vid Ulf Sparregatan och Överstegatan får ökad skuggning under delar av dagen. En annan konsekvens är att dagsljuset försämras för två befintliga lägenheter vid Överstegatan.

För planen har staden gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Enligt underlagsmaterial är det sannolikt att två befintliga lägenheter inte kommer uppfyller dagsljuskraven. Detta medför en viss olägenhet för boende i dessa lägenheter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder i detta fall väger tyngre än den olägenhet som uppstår för ett fåtal hyresgäster på grannfastigheten. Förslaget bedöms innebära en viss olägenhet men Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att den inte är betydande och att förslaget därmed är förenligt med plan- och bygglagen 2 kap. 9§.

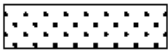
Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Planområdet bedöms vara lämpligt för användningen bostäder. Storleken av bostäderna begränsas dock av en egenskapsbestämmelse, se motiv till reglering av bestämmelse med beteckning v ₁	Hela planområdet

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Marken får inte förses med byggnadsverk	Området ska vara obebyggt för att inte påverka det servitut som finns för fjärrvärmeledningar inom planområdet.	Området som vetter mot Ulf Sparregatan
	Endast byggnadsverk under mark	Området ska inte bebyggas ovan mark eftersom det behöver finnas 8 meter mellan	Området mot fastigheten Lunden 61:8.

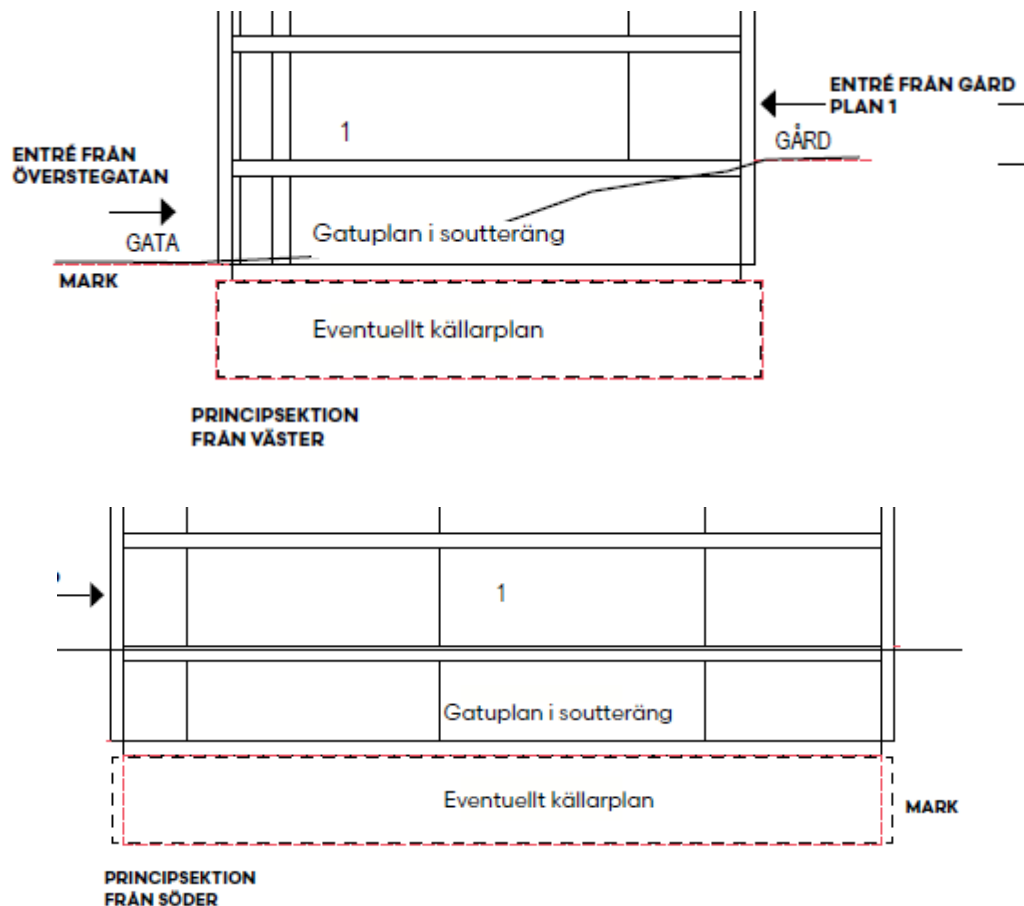
		den nya byggnaden och befintlig byggnad på Lunden 61:8 för att klara skydd mot brandspridning. Förråd och garage föreslås placeras i suterrängvåning därför behöver det vara möjligt att bebygga under marken. Marken ska även kunna omhänderta dagvatten.	
h ₁	Högsta nockhöjd är + 93,5 meter över angivet nollplan	Reglerar högsta tillåtna nockhöjd på den höga delen av byggnaden. Höjden är satt utifrån hur hög modellen är som syns under rubriken stadsbild. Modellen har även använts i solstudie och dagsljusutredning Höjden bedöms lämplig på platsen. Höjden ger viss påverkan på stadsbilden från Kyrkåsplatsen, men från andra vpunkter så skymms den av befintlig bebyggelse.	
h ₂	Högsta nockhöjd är + 68.4 meter över angivet nollplan	Reglerar högsta tillåtna nockhöjd på lågdelen av byggnaden. Lågdelen placeras in mot Överstegatan.	Egenskapsområde till höger på plankartan.
v ₁	Storlek på lägenheter max 35 m ²	Då planområdet är bullerutsatt och det finns brist på kommunal service i området så som förskola och skola så bedöms det nödvändigt att precisera användningen till	

		enbart små lägenheter om högst 35 m ² . Små lägenheter bedöms inte utlösa något ökat tryck på den kommunala servicen i detta område.	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Ett u-område läggs in för att det ska vara möjligt att skapa en ledningsrätt för de fjärrvärmeledningar som finns inom planområdet.	Samma utredning som marken som inte får bebyggas som vetter mot Ulf Sparregatan.
f ₁	Tekniska anläggningar ska vara integrerade i byggnadens huvudvolym	Hisstorn, fläktrum och andra tekniska installationer är nödvändiga för byggnadens funktion, men de behöver gestaltas så att de upplevs som en del av byggnaden och ska inte uppfattas som separata uppstickande delar som påverkar den arkitektoniska helheten negativt.	Hela området som får bebyggas.
f ₃	Byggnaden ska ha ett väl gestaltat övre avslut	Byggnaden kommer att bli högre än de närmaste grannbyggnaderna. Den är även placerad på en hög punkt i staden. Det är därför viktigt att byggnaden gestaltas med ett väl gestaltat avslut. Avslutet kan likaså med en krona som pryder och definierar byggnadskroppens avslut.	Hela området som får bebyggas.
b ₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är	Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en	Hela området som får bebyggas.

	>60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA	planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav.	
b ₂	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå	Eftersom trafikbullret i närområdet innebär störningar införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav.	Hela planområdet
e ₁	Största byggnadsarea är 300 m ² inom användningsområdet.	Reglerar byggnadens fotavtryck. Arean är satt utifrån byggrättens storlek när utrymme	Hela området som får bebyggas.

		för u-område etc. räknas bort.	
b ₃	Plan ett och gatuplan i souterräng ska tillsammans ha en uppglasad fasad till minst 30 %	För att säkerställa att byggnaden upplevs som öppen och aktiv mot gaturummet införs denna bestämmelse som krav ställer att delar av fasaden ska vara uppglasad. Vad som avses med souterrängplanet redovisas på illustration på plankartan och i bild nedan.	Det större egenskapsområdet till vänster i plankartan.
b ₄	Byggnadens plan ett ska användas för verksamhetslokaler eller bostadskomplement så som exempelvis tvättstuga eller samlingslokal inom minst 25 % av planets bruttoarea.	För att byggnaden ska ha en aktiv bottenvåning införs denna bestämmelse för att säkerställa att det inte enbart blir bostadslägenheter i gatuplan. Vad som avses med plan ett redovisas på illustration på plankartan och i bild nedan.	Hela området som får bebyggas.
b ₅	Gatuplan i souterräng får bara innehålla bostadskomplement så som exempelvis miljörum, cykelparkering, parkering, förråd och lokal.	Souterrängplanen behöver användas för bostadskomplement då det inte finns utrymme att anordna miljörum, cykelparkering för de boende och dylika funktioner inom fastigheten. Vad som avses med souterrängplanet	Sätt på hela det område som får bebyggas

		redovisas på illustration på plankartan och i bild nedan.	



Nollalternativet

Om detaljplanen inte ändras förblir nuvarande bebyggelse så som den är idag. Fastigheten får fortsatt användningen handel och nya bostäder kan inte byggas. Inriktningen i översiktsplanen för detta område är att det kan förtätas med ytterligare bostäder, verksamheter eller arbetsplatser. Om detaljplanen inte genomförs kan inte fler bostäder tillskapas i ett läge med god kollektivtrafik och tillgång till service. Byggnaden föreslås innehålla studentbostäder, vilket är en boendeform som det råder brist på i Göteborg idag.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på barn då förslaget innehåller små lägenheter som föreslås bli studentbostäder. Därmed antas det bli få barn som kommer att bo i den

nya byggnaden och de nya bostäderna bedöms inte påverka behovet av kommunal service så som förskola och skola.

Sammanhållen stad

Detaljplanen bidrar inte till att minska eller öka segregationen. Innehållet bidrar till att fler små lägenheter / studentbostäder tillskapas. Mindre lägenheter är den vanligaste boendeformen i Lunden idag, detaljplanen bidrar därmed inte till att öka variationen av bostäder i området. Göteborg som stad har brist på studentbostäder och studenter kan i vissa fall behöva tacka nej till studieplatser på grund av att det inte går att få en bostad. Utifrån denna aspekt bidrar detaljplanen till en ökning av en efterfrågad boendeform som staden har ett behov av att tillgodose.

Samspel

Planområdet är begränsat och innehåller ingen parkmark eller grönyta, det finns därmed begränsade möjligheter till friyta och ytor för umgänge utomhus. För att de boende ska få gemensamma ytor att umgås på finns det förslag på att entréplan förses med gemensamma utrymmen så som exempelvis öppen tvättstudio och umgängesytor för studier med mera. Uppåt i huset finns lägenheter och två stycken takterrasser, en på plan 3 och en på plan 9, för att skapa gemensam uteyta för de nya lägenheterna.

Vardagsliv

Området har bra tillgång till service med mindre närbutik och god kollektivtrafik. Det går även att nå större matbutik mellan Redbergsplatsen och Olskrokstorget, vilket ligger på gångavstånd (ca 1 km). Det går även att promenera eller åka kollektivt till olika aktiviteter och servicefunktioner så som vårdcentral, gym, sporthallar med mera. Det bedöms därmed finnas goda förutsättningar för ett bra vardagsliv.

Identitet

Bebyggelsen i närområdet består av olika byggnadstyper från olika årtionden. Lamellhus från 1940-1950- talet i fyra våningar utgör den vanligaste bebyggelsestypen i närområdet. Det finns även lamellhus från 1960-talet och vid Hogenskildsgatan har byggnader från denna period byggts på med ytterligare två våningar, vilket innebär att de är mellan 5-7 våningar beroende på hur de är placerade i terrängen. Längs med Ulfspärregatan finns punkthus som är uppförda under 2010-talet. De utgör den nyaste bebyggelsen i närområdet. Den föreslagna byggnaden utgör ytterligare ett nytt tillskott av bebyggelse från 2000-talet som till viss del har en avvikande form och höjd relaterat till bebyggelsen från 1940-1960. Den föreslagna byggnaden utgör delvis ett nytt landmärke i närområdet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är utsatt för trafikbuller, men klarar trafikbullerförordningens krav för lägenheter om högst 35 m². Det bedöms därmed inte finnas några hälsorisker med förslaget.

Genom att gemensamma ytor föreslås placeras i bottenvåningen av byggnaden kan den nya byggnaden bidra till att skapa upplevd trygghet mot gatan. Fasaderna mot gatan föreslås utformas med stora fönsterpartier mot gatan, vilket också kan bidra till en upplevd trygghet och att det finns ”ögon på gatan”.

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.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser. Detaljplanen innebär att

mark som redan är ianspråktagen av en byggnad i en våning ersätts med en högre byggnad för bostäder. Då planområdet i sin helhet utgörs av mark som redan är ianspråktagen bedöms inte detaljplanen medföra några miljökonsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken, så som bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Då planområdet utgörs av en enskild fastighet (Lunden 61:7) så är konsekvenserna för exploatören och fastighetsägaren de samma. Det finns inga övriga fastighetsägare som får kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen innebär inte några kostnader för kommunen eller kommunala bolag.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen för Göteborg antagen 2022-05-19.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist

Planchef

Emily Eidevåg

Planarkitekt