

Detaljplan för Bostäder vid Paternostergatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

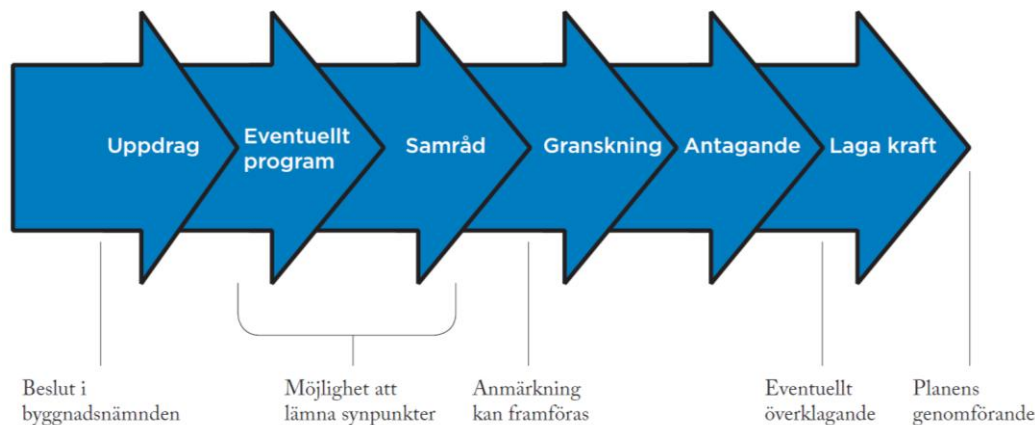


Beslutshandling inför samråd Samrådshandling augusti 2026

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 2016-09-27

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2026-09-15 – 2026 -10-06

Information om planförslaget lämnas av:

Per Osvalds, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 51

Stefan Stare, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 15

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd
Samrådshandling
Datum: 2026-07-02

Diarienummer
Stadsbyggnadsförvaltningen:
SBF-2023-00545
Handläggare SBF
Per Osvalds
Tel: 031-368 18 51
per.osvalds@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer
exploateringsförvaltningen:
EXF-2023-02813
Handläggare EXF
Leo Lindegård
leo.erik.lindegard@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Paternostergatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

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

Göteborgs Stad genomförde en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1167/15 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Behovsbedömning

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2021-12-02, Beställd av SBF.
- Byggnadshistorisk utredning, Antiquum AB 556699-9222, 2020-10-12, Beställd av SBF.
- Bullerutredning, WSP 556057-4880, 2022-02-21, reviderad 2026-05-21, Beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör).

SAMRÅDSHANDLING

- Naturvärdesinventering, Pro natura 85 72 06-3488, 2020-11-10, Beställd av SBF.
- Geoteknisk Utredning, WSP 556057-4880, 2020-11-30, Beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör).
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Trivector 556311-4064, 2022-01-28, Reviderad 2026-06-12, Beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör).
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SYSTRA 556540-0677, 2021-04-07, Beställd av Framtiden byggutveckling AB (exploatör).
- Dagsljusstudie, Arkitekturkompaniet 556484-2838, 2026-05-13, Beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör).
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen 2022-01-28, Beställd av SBF.
- Luft PM, Miljöförvaltningen 2022-03-18, Beställd av SBF.
- Trafikförslag, COWI 556204-9501, 2022-04-12, Beställd av Trafikkontoret.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID PATERNOSTERGATAN	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>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med/avvikelse från översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	17
<i>Service</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Risk och störningar</i>	20
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	21
<i>Bebyggelse</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	27
<i>Friytor och naturmiljö</i>	27
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	27
<i>Teknisk försörjning</i>	28
<i>Övriga åtgärder</i>	30
<i>Fastighetsindelning</i>	32
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	32
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	33
<i>Avtal</i>	33
<i>Dispenser och tillstånd</i>	34
<i>Tidplan</i>	34
<i>Genomförandetid</i>	34
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	35
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	35
<i>Nollalternativet</i>	37
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	37
<i>Miljökonsekvenser</i>	38
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	40
ÖVERENSSTÄMMELSE MED/AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	40

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillkommande bostadsbebyggelse med inslag av kontor och eventuell service, samt säkerställa en utformning som harmonierar och kopplar an till områdets skilda tidsepoker av bebyggelse. Syftet är vidare att möjliggöra att grönsstrukturen ges förutsättningar i så hög grad som möjligt.

Platsen är attraktiv för bostäder och kontor då det är ett centralt läge med stor potential att utgöra en trivsamt boendemiljö med goda sol- och dagsljusförhållanden, distans till tunga transportleder och närheten till grönska. Paternostergatan ligger i en omtyckt stadsdel, mitt emellan Majorna och Slottsskogen, där kultur i alla dess former frodas. Genom förtätning nyttjas befintlig infrastruktur vilket är bra ur ett resursperspektiv. I samband med exploateringen kommer befintlig gångbana intill fastigheten byggas ut för att förbättra förhållandena för gångtrafikanter.

Planområdet är beläget vid Paternostergatan (cirka 2 kilometer sydväst om Göteborgs centrum) och omfattar fastigheten Majorna 331:6 på cirka 3100 kvadratmeter som ägs av Familjebostäder i Göteborg AB.

För planområdet gäller detaljplan II-2810, som vann laga kraft år 1955. Planens genomförandetid har gått ut. Markanvändningen i den gällande detaljplanen är handel, i form av butikslänga med garage i suterrängplan samt markparkeringar. Detaljplanen tillåter att lokalerna i butikslängan används för andra ändamål, dock inte industriellt. Idag används byggnaden som kontor. Gällande tomtindelning III-4791 upprättades 1956 och upphävs inom planområdet. Planområdet omfattas inte av riksintressen eller andra områdesskydd enligt Miljöbalken (strandskydd, biotop- eller artskydd). Planområdet angränsar till bevarandeprogram (del Majorna 20 - 23) och ligger även nära riksintresse för kulturmiljövården Majorna - Kungsladugård - Sandarna (O 2:2).

Större delen av planområdet består av hårdgjord yta. Inom planområdet finns två byggnader, en äldre butikslokal och en garagelänga. Övrig mark utgörs av markparkeringar och cirka 500 kvadratmeter utgörs av naturmark.

Inom ramen för planarbetet har flertalet utredningar genomförts för att säkerställa markens lämplighet för föreslagna bebyggelse (bostäder och centrum).



Figur 1. Orienteringskarta. Den röda prickerna markerar aktuellt planområde.

Figur 2. Foto. Byggnader inom planområdet, sett från väster.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett mot Paternostergatan slutet bostadskvarter med cirka 80 lägenheter i fyra till nio våningar (inklusive källarvåning). Markanvändning är primärt bostäder (B) även om en mindre andel centrumändamål (C) tillåts i entréplan och plan under detta. Vid planens genomförande kommer befintlig bebyggelse att rivas. Det finns vidare bestämmelser kring fasadutformning och grönyta i planområdets östra del.

Den nya bebyggelsen tar upp områdets särdrag och förenar de bebyggelsestrukturer som möts inom fastigheten. I planområdets västra del ges möjlighet för en huskropp med låg skala som följer gatans sträckning och knyter an till Majornas landshövdingehus. Strukturen trappar upp längs gatan och avslutas i öster med en högre del som hämtar inspiration från skivhusen på höjden. Bebyggelseförslaget betonar områdets topografi och bildar ett, till tre fjärdedelar, slutet kvarter.

Ett genomförande av planförslaget kan tillföra nya bostäder och verksamheter i ett attraktivt och centralt område. Detaljplanen utgår från översiktsplanens beskrivningar och rekommendationer för området Majorna och västerut, där stor vikt läggs vid att förstärka och utveckla de karaktärer som finns i topografi, grönska och skilda stadsbyggnadsepoker.

Överväganden och konsekvenser

För att planförslaget ska kunna genomföras behöver marken saneras då det finns föroreningar som överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM). De nya byggnaderna behöver grundläggas delvis på berget eller på plintar till berg och delvis på pålar där lera förekommer.

Planförslaget innebär att en före detta butiksbyggnad rivs. En rivning av den befintliga butiksbyggnaden bedöms få negativa konsekvenser för 1950-talsmiljön då möjligheten att förstå de ideal som format miljön försvagas. Den nya bebyggelsen avses anpassas till den befintliga miljön och knyta ihop de olika tidsepokerna, både det långa lamellhuset och de lägre volymerna som ligger utmed gatan. Genom föreslagna åtgärder kan bebyggelsen ge positiva konsekvenser för gatumiljön och ökad känsla av trygghet.

Även om rivning har en negativ påverkan bedöms planförslaget bidra till positiv påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* genom att möjliggöra för fler bostäder inom sammanhållen bebyggelse med närhet till kollektivtrafik med litet behov av ny infrastruktur och med närhet till grönområden. Planområdet är även en hälsosam livsmiljö sett utifrån att både buller och luftföroreningar är lägre än gällande riktvärden.

Planförslaget innebär att en yta för vegetation reserveras inom kvartersmark. Grönytan är viktigt för såväl biologiska värden som för sociala värden där en plats för barnens lek och möten bibehålls.

Planförslaget kommer innebära en marginell ökning av trafiken med personbil till och från området, men trafiken med skötselfordon kommer att minska då dessa kommer flyttas till annan plats. Förändringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten.

Planförslaget innebär att hanteringen av dagvatten inom fastigheten förbättras.

Den nya bebyggelsens anpassning till den befintliga miljön innebär att den byggs i en till tre fjärdedelar sluten kvartersform. En del tillkommande lägenheter riskerar till följd av detta att få begränsat men godtagbart med dagsljus. En avvägning har gjorts att det är en rimlig nivå med hänsyn till behovet av anpassning till Majornas bebyggelsestruktur och möjligheten att tillskapa lägenheter i ett attraktivt område.

Överensstämmelse med/avvikelse från översiktsplanen

Förslaget förstärker stadsdelens karaktär, beskriven i översiktsplanen; *Den markanta topografin gör tillsammans med den landskapsanpassade arkitekturen stads-sammanhangen tydliga, avläsbara och upplevbara (Majorna och västerut).*

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, där områdets markanvändning anges som blandad stadsbebyggelse, innerstaden. Planområdet gränsar till värdefull kulturmiljö, och vid förändringar ska hänsyn tas till kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär.

Enligt översiktsplanen ska exploatering i första hand ske på redan ianspråktagen mark, vilket stämmer väl med planförslaget som även reserverar mark för vegetation inom planområdet. Planförslaget värnar även områdets befintliga värden och specifika karaktär av en sammanhållen och levande vardags- och boendemiljö. Byggnadernas utformning regleras i detaljplanen så att de harmonierar med befintlig karaktär och värden i olika skalnivåer med tillvaratagande av de potentialer som finns i den befintliga miljön och stadsrummet.

Planens syfte och förutsättningar

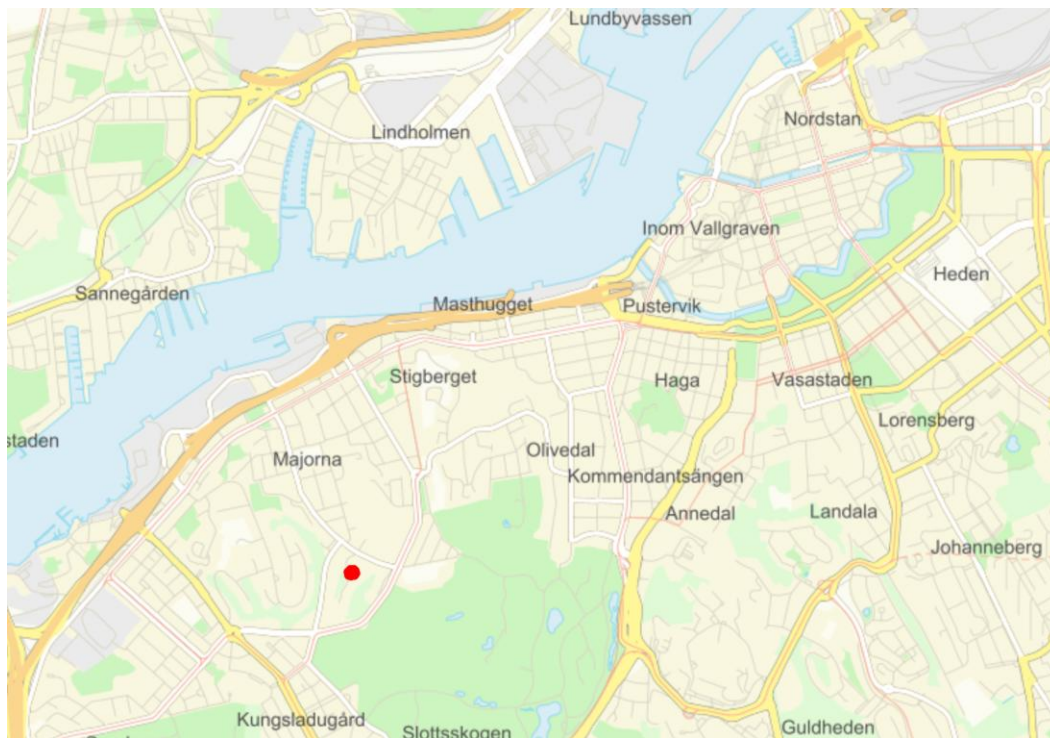
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillkommande bostadsbebyggelse med inslag av kontor och eventuell service, samt säkerställa en utformning som harmonierar och kopplar an till områdets skilda tidsepoker av bebyggelse. Syftet är vidare att möjliggöra att grönstrukturen ges förutsättningar i så hög grad som möjligt.

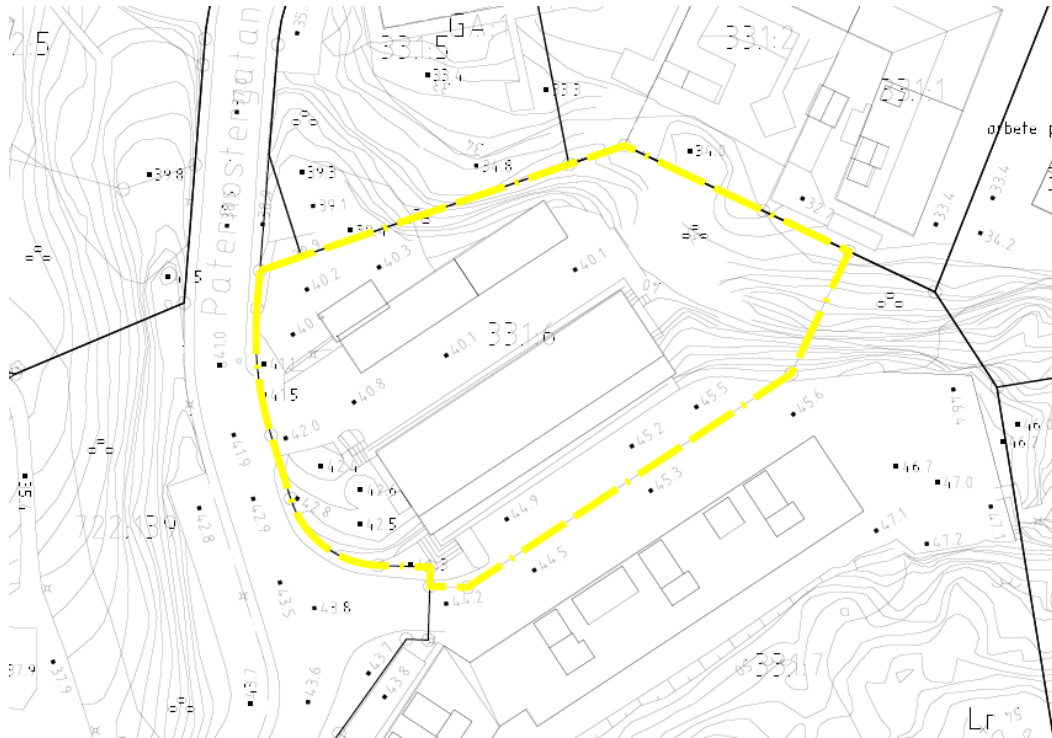
Platsen är attraktiv för bostäder och kontor då det är ett centralt läge med stor potential att utgöra en trivsamt boendemiljö med goda sol- och dagsljusförhållanden, distans till tunga transportleder och närheten till grönska. Paternostergatan ligger dessutom i en omtyckt stadsdel, mitt emellan Majorna och Slottsskogen, där kultur i alla dess former frodas. Genom förtätning nyttjas befintlig infrastruktur vilket är bra ur ett resursperspektiv. I samband med exploateringen kommer befintlig gångbana intill fastigheten byggas ut för att förbättra förhållandena för gångtrafikanter.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Paternostergatan, cirka 2 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Figur 3. Orienteringskarta. Den röda pricken markerar aktuellt planområde.



Figur 4. Utsnitt ur grundkarta med planområdesgräns markerat med gult.

Planområdet omfattar fastigheten Majorna 331:6 på cirka 3 100 kvadratmeter och ägs av Familjebostäder i Göteborg AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger områdets markanvändning som blandad stadsbebyggelse, innerstaden. Planområdet gränsar till en värdefull kulturmiljö och vid förändringar ska hänsyn tas till kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär.

I översiktsplanen finns det geografiska inriktningar där området *Majorna och västerut* beskrivs närmare. De beskrivningar och rekommendationer som är av relevans för detta planprojekt är följande:

Området Majorna och västerut breder ut sig väster om stadskärnan, med stadsdelarna Stigberget, Majorna samt delar av Masthugget, Kungsladugård och Sandarna.

Området utgör en fullt utbyggd fungerande och levande stadsmiljö med specifik karaktär, höga stadsmässiga och arkitektoniska kvaliteter, historisk förankring och höga kulturvärden. Den markanta topografin gör tillsammans med den landskapsanpassade arkitekturen stadssammanhangen tydliga, avläsbara och upplevbara. Området är starkt förknippat med bilden av hamnstaden Göteborg. Här finns väletablerade och attraktiva bostadsområden, vardagsmiljöer för många göteborgare. Inom området finns ett antal delområden som många göteborgare har starkt i medvetandet som typiska för staden såsom Majorna och

Kungsladugård, med stora sammanhängande områden med göteborgsspecifik landshövdingehusbebyggelse, levande och högt uppskattade bostads- och vardagsmiljöer.

Området har befintliga kvaliteter i form av omsorgsfullt utformade stadsrum och ett småskaligt butiks- och lokalutbud, som utgör en stor tillgång även för omgivande områdens behov. Inom området finns också befintliga värden i form av verksamheter, kulturella näringar och ett levande stadsliv, som tillför attraktivitet inte bara till området utan till staden i stort. Inom området finns stor potential i att lyfta och stärka befintliga kulturvärden, stadsmiljökvaliteter och stadsbildsmässiga sammanhang som resurser för stadslivet, stadens invånare och besökare. Området är till övervägande del redan fullt bebyggd och relativt tätt. De friytor som finns utgörs i stor utsträckning av torg/platser och park- och naturmark med stora värden som vistelseytor, stråk och utsiktsplatser.

Rekommendationer:

- *Värna områdets befintliga värden och specifika karaktär av en sammanhållen och levande vardags- och boendemiljö, som delar i en sammanhängande utvidgad innerstad.*
- *Omhänderta och värna kvaliteter och potential i de befintliga miljöerna och stadsrummen som värdefulla och levande kulturmiljöer och mötesplatser.*
- *Bevara parker och alléer i sin helhet, som värdefulla vistelseytor och karaktärsgivande inslag i stadsbilden. Inslag av berg i dagen och randgrönska i stadsbilden ska värnas genom att inte byggas bort eller för.*
- *Värna vyer mot karaktärsgivande och göteborgsspecifika landmärken samt för staden betydande utsiktspunkter från bergshöjderna.*
- *Planera för att förändringar ska ske respektfullt. De ska tydligt kunna motiveras i relation till befintlig karaktär och värden i olika skalnivåer med tillvaratagande av de potentialer som finns i befintliga miljöer och stadsrum. Området innehar betydande stadsrum och karaktärsplatser för staden i stort.*
- *Värna särskilt äldre byggnader och småskaliga strukturer. Dels som ett värdefullt kulturarv, dels som möjligheter till lokaler för kulturverksamheter och kreativa näringar.*
- *Tillse att inga höga hus tillkommer inom de sammanhängande områdena med landshövdingehus. Eventuella kompletteringar i dessa delar bör inordna sig i områdets stadsplan och skala.*

För planområdet gäller detaljplan II-2810, som vann laga kraft år 1955. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande tomtindelning (III-4791) fastställdes 1956. Markanvändningen i den gällande detaljplanen består utav handel, i form av butikslänga med garage i suterrängplan samt markparkeringar där det är trafiktekniskt möjligt utan större ingrepp. Detaljplanen tillåter även att lokalerna i butikslängan används för andra

ändamål, dock inte industriellt. Idag ligger Familjebostäders distriktskontor på fastigheten.

Planområdet omfattas inte av riksintressen eller andra områdesskydd enligt Miljöbalken (strandskydd, biotop- eller artskydd).

Mark, vegetation och fauna



Figur 5. Flygfoto över planområdet och den äldre butikslokalen, taget ifrån norr.

Större delen av planområdet består idag av hårdgjord yta. Inom planområdet finns två byggnader, en äldre butikslokal som gjorts om till lokalkontor för Familjebostäder och en garagelänga som används för verksamhetsbilar. Övrig mark utgörs av markparkeringar och cirka 500 kvadratmeter utgörs av naturmark.

Naturvärden

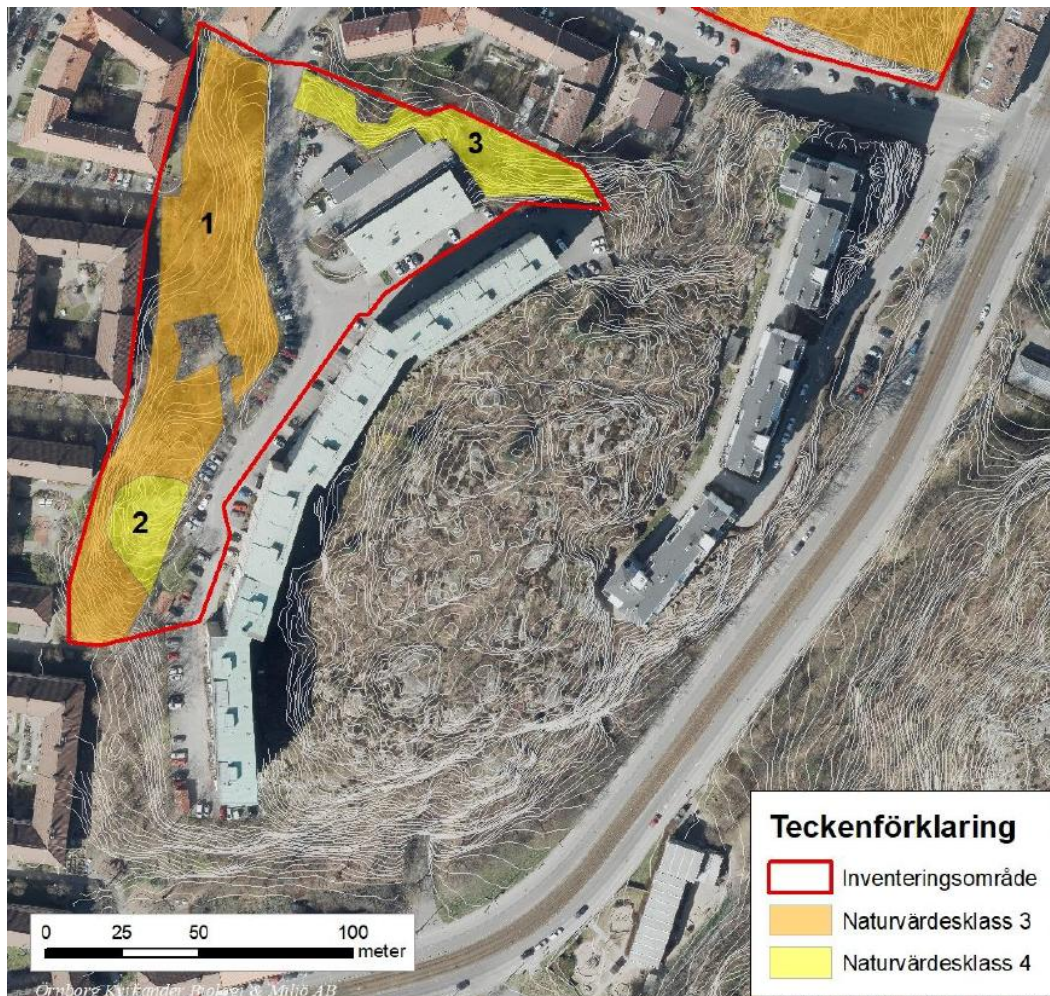
Den östra och den norra delen av planområdet utgörs av ett grönområde. Marken är en bitvis brant, uppfylld norrvänd slänt. Den nordöstra delen är dock plan mark. Hela området är trädklätt och bland trädslagen dominerar lönn och alm. Andra träd och buskar som noterades var oxel, ask, ek, rönn, björk och fläder. Träden har nått anseelig höjd men är ändå uteslutande av yngre ålder. Delar av området nyttjas av boende i de angränsande husen för kompost och trädgårdsodlingar.

Arealmässigt är grönområdet litet men utgör en del av ytterkanten till Änggårdsbergen och Slottsskogen som i sin förläggning ingår i den så kallade Sandsjöbackakilen. Den direkta påverkan om grönområdet på fastigheten skulle försvinna bedöms som liten, men läggs arealen till övriga småområden som exploateras i ytterkanten, kan det i förläggningen få större konsekvenser eftersom det naggar på helheten av det stora grönområden som därmed krymper och fragmenteras.

För området kring Paternostergatan har en naturvärdesinventering, ProNatur 2020-11-10, tagits fram. Grönområdet inom planområdet (naturvärdesobjekt 3, i kartan nedan) har getts naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Området är en värdefull biotop för vilda arter i stadsmiljön, inte minst som det utgör del av ett betydligt större grönområde.

Ädellövträd har fler arter knutna till sig jämfört med triviallövträd. Detta värde ökar med trädens ålder men för att få kontinuitet i trädgenerationerna är det viktigt att det, som i detta område, finns yngre träd som på sikt kan ta över när de gamla dör.

Negativt för biotopvärdet är områdets begränsade areal samt dess långsmala form som gör att kanteffekterna ökar och därmed störningen från omgivningarna. Upptrampade stigarna vittnar också om mänsklig närvaro som i sig är en störning. Området är även påverkat genom utfyllnad. Sammantaget bedöms området hysa visst biotopvärde. Inga naturvårdsarter har noterats till området som därmed bedöms ha ett obetydligt artvärde.



Figur 6. Karta över inventeringsområdet samt naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass.

Geoteknik

Marknivåerna inom fastigheten styrs huvudsakligen av bergets topografi och varierar i höjd mellan cirka +35 och +45. Större delen av fastigheten med anlagda ytor och byggnader ligger på nivåer mellan +40 och +45.

SAMRÅDSHANDLING

Berget i området utgörs av Tonalit-granodiorit enligt SGU:s berggrundskarta. Berget bedöms vara i normal kvalitet jämförelsevis övriga berg i Göteborgsområdet.

Marken utgörs till största del av ett tunnare lager av fyllnadsmaterial, under hårdgjorda ytor, ovan berg. Jordlagret i denna del kan vara mellan 0–3 meter.

I en mycket liten del av fastigheten i den nordöstra delen sluttar marken mot nordost och här består jorden på lägre nivåer av glacial lera enligt SGU:s jordartskarta. Jordlagret i denna del kan vara mellan 5–20 meter.

I detaljprojekteringen ska befintliga ledningsrätter beaktas.

Radon

Mätningar har gjorts av WSP under oktober 2020 i fyllningar och berget som visar normalradonmark. Byggherren ansvarar för att byggreglerna uppfylls. I vidare detaljprojektering rekommenderas att platsspecifika mätningar av markradon utförs för att klargöra behov av skydd mot markradon.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk undersökning har gjorts av Systra (2021-04-07) med syftet att bedöma fastighetens lämplighet för bostadsändamål. I flera av provtagningspunkterna överskreds nivåerna för MKM för bland annat PAH-H, FA, PAH-L, PAL-M, aromater och/eller alifater. Även föroreningshalter för metaller över KM har överskridits i flera provtagningspunkter. Se vidare rubriken Markmiljö i kapitlet Detaljplanens innebörd och genomförande.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fastigheten innehåller inga fornlämningar.

Fastigheten ansluter till områden som är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt i stadens bevarandeprogram. Aktuellt planområde ligger även söder om riksintresse för kulturmiljövården som finns för delar av stadsdelen Majorna-Kungsladugård-Sandarna O2:2 och skyddas från påtaglig skada genom Miljöbalken. Öster om planområdet finns även riksintresseområdet för Slottsskogen- Botaniska Trädgården- Änggården O2:7.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Inom planområdet finns två byggnader, en före detta butikslänga från slutet av 1950-talet och en garagelänga från 2000-talet. Butiksbyggnaden bedöms vara kulturhistoriskt intressant.

För butiksbyggnaden har en byggnadshistorisk utredning tagits fram av Antiquum AB 2020-10-10. I anslutning till fastigheten ligger sammanhängande landshövdingshusbebyggelse från 1930-talet. Den aktuella före detta butiksbyggnaden ligger i utkanten av landshövdingsskvarteren och ingår i en del av Majorna som byggdes ut som ett typiskt granskapsområde på 1950-talet med en kombination av bostäder, närbutik, park och naturmark. Den före detta butiksbyggnaden uppfördes 1957 efter ritningar av arkitekten Ernst Hansson, som även ritade de angränsade skivhusen.



Figur 7. Den före detta butiksbyggnaden med gavelfasad mot sydväst och butiksfasad mot sydost där ett skärmtak löper över gångstråket.

Byggnaden uppfördes i tre våningar i souterräng och gavs en modernistisk utformning med en stark horisontell verkan och ett dubbelt pulpettak. Fasaden mot sydost gavs ett bearbetat utseende med stora skyltfönster av rostfritt stål och en fasad klädd med kolmårdsmarmor. Ett pelarburet skärmtak ordnades i butiksfasadens hela längd. De övriga fasaderna gavs ett mer rationellt uttryck. Under årens lopp har byggnaden genomgått exteriöra förändringar, men bedöms i sin helhet vara välbevarad och har omsorgsfull gestaltning med inslag av gedigna och påkostade material. Interiört är byggnaderna till stora delar kraftigt förändrande från originalutförandet.

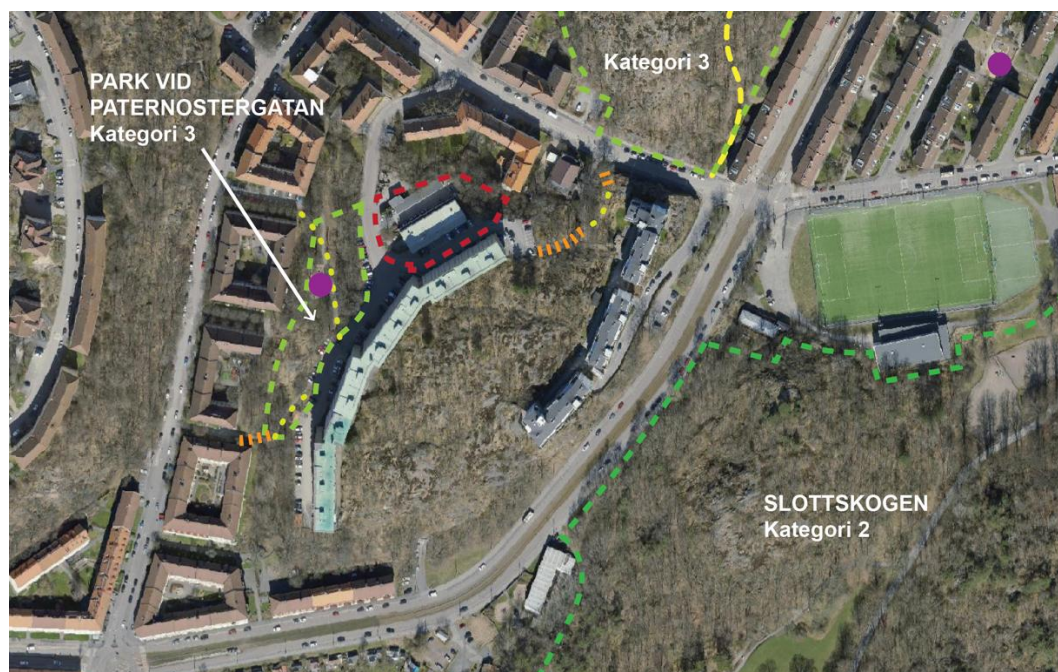
Ur kulturhistoriskt perspektiv bedöms det finnas möjlighet till utveckling. Utvecklingen bör ske med hänsyn till de befintliga kulturhistoriska kvaliteterna genom att värna och bygga vidare på de särdrag och egenskaper som redan finns och visa respekt mot de föregående utbyggnadsepokerna. Den befintliga miljön bör användas som en inspirationskälla.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger sydöstra delen av primärområdet Majorna och gränsar till Slottsskogen. Ekedalsgatan som skiljer Slottsskogen och planområdet är bred och har få övergångs-ställen. Såggatan som ligger norr om planområdet har även den få övergångsställen och kan uppfattas osäker för oskyddade trafikanter.

Ungefär 60 procent av bostäderna i Majorna består av hyresrätter. Hälften av det totala bostadsbeståndet utgörs av bostäder som är mindre än 60 kvadratmeter. Det råder brist på större och ekonomiskt tillgängliga bostäder och det finns få möjligheter att bo kvar i stadsdelen genom hela livet. Hälften av befolkningen lever i enpersonshushåll och hälften av befolkningen är mellan 30 - 64 år. Det märks även på andel barnhushåll, där Majorna ligger på 18,3% mot Göteborgs genomsnitt på 23,6%.

Majorna skiljer sig även från genomsnittet genom att andel med utländsk bakgrund är 15 procentdelar lägre än genomsnittet i Göteborg. Andel eftergymnasial utbildning med minst tre år är 9 procentdelar högre än snittet.



- Parker och natur kategori 3, områden med begränsade förutsättningar för fungera ur tillgänglighetssynpunkt.
- Parker och natur kategori 2, områden som i delar har förutsättningar att fungera ur tillgänglighetssynpunkt men i andra delar är otillgängliga
- Detaljplanegräns
- Områdeslekplats
- Stig
- Gångväg
- ||||| Trappa

Figur 8. Bilden visar en nulägesbeskrivning över hur planområdets grönsstruktur, lekplatser, gångvägar och trappor är i området idag.

Under februari 2022 genomförde stadsbyggnadskontoret en social- och barnkonsekvensanalys tillsammans med projektgruppen, byggherren och några av de närliggande fastighetsägarna. Syftet med arbetet var att identifiera och få ökad kunskap om de sociala förutsättningarna, värdena och bristerna som finns inom planområdet. Det framkom att

- det finns en brist på mötesplatser inom närområdet och de flesta möten och lek sker idag på gatan framför de befintliga bostäderna. Parken sydväst om planområdet har en lekplats som är sliten och saknar belysning. Gångvägarna är i dåligt skick och terrängen är kuperad.
- vid besök på lekplatsen i maj 2023 hade upprustning skett och några av lekredskapen såg ut att vara nya.
- Paternostergatan är idag brant och belysningen är bristfällig vilket framför allt påverkar barn, äldre och funktionsnedsatta. Den befintliga trottoaren längs gatan är smal. Då Paternostergatan är den enda vägen upp till området med fordon och cykel bör den ses över.
- utsikten från området lyfts fram som värdefull, både från berget bakom de befintliga bostäderna och inifrån lägenheterna.



Figur 9. Lekplats som ligger sydväst om planområdet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

Området nås med bil och cykel enbart via Paternostergatan, i blandtrafik. Gångbana finns utmed båda sidor om Paternostergatan. Utöver dessa når gående planområdet med tre ytterligare gångförbindelser till Paternostergatan. Två gångbanor ansluter från Godhemsgatan väster om Paternostergatan samt en trappa norr om en befintlig förskola och församlingslokal vid Såggatan.

Paternostergatan är brant och har maximalt en längslutning på 12 procent. Gatans lutning gör den svårtillgänglig för fotgängare, särskilt de med minskad rörlighet. För personer i rullstol är det i princip omöjligt att ta sig upp till planområdet förutom med bil.

Som anpassning av gatan för att tillgängliggöra den i den mån det går, föreslås i trafikförslaget att gångbanan på den östra sidan av Paternostergatan breddas till 2,5 meter och körbanan smalnas av till 6,0 meter. Korsningen Paternostergatan/ Såggatan föreslås även smalnas av och gångpassagen utformas enligt teknisk handbok.

Parkering

En Mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram av Trivector, 2022-01-28 och reviderats 2026-06-12. I utredningen har beläggningen på parkeringsplatser inom och i närheten av planområdet beräknats. Parkeringen vid Paternostergatan utanför planområdet, som används av boende i området, ligger på cirka 90 procent under kvällstid. De 16 parkeringarna som ligger inom planområdet, framför byggnaden var fullbelagda.

Inom planområdet finns det idag 44 befintliga parkeringsplatser som används av personal till Familjebostäders verksamhet, bilpool och grannfastighetens hyresgäster. Åtta av platserna är reglerade med servitut för grannfastigheten. Behovet av parkeringsplatser för nuvarande verksamhet kommer att försvinna i och med att detaljplanen genomförs.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är hållplats Ekedal, cirka 400 meter sydväst om planområdet, och hållplats Majvallen cirka 450 meter nordöst om planområdet. Tillgängligheten anses vara otillfredsställande då det är 10–20 höjdmeter från planområdet till kollektivtrafiken vilket gör att den upplevda närheten är längre. Båda hållplatserna trafikeras av spårvagnslinje 11, med 5–7 minuter turtäthet i högtrafik.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för fotgängare är mycket låg vid Paternostergatan och föreslagen trafikutformning har inte möjlighet att påverka befintlig situation i någon större utsträckning på grund av rådande höjdskillnader.

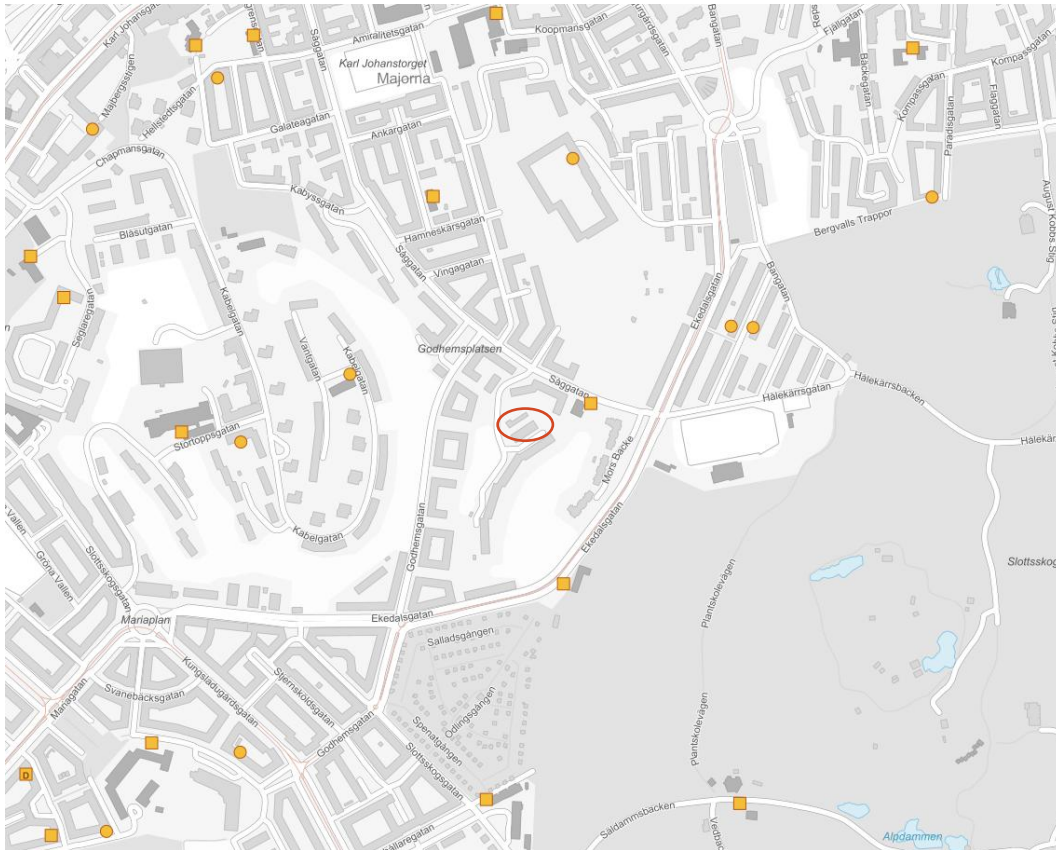
Service

Strax söder och norr om planområdet finns mindre livsbutiker. Större livsmedelsaffärer finns vid Kungsladugårdsgatan och Mariagatan cirka 700 meter från planområdet. I närområdet finns det ett bra utbud av restauranger framför allt längs med Ekedalsgatan.

Flera vårdcentraler finns inom ett avstånd på 1,4 kilometer.

Strax väster om planområdet finns ett mindre bevarat naturområde som inhyser en lekplats för barn i närområdet. Öster om planområdet ligger Slottsskogen som ger ett brett utbud på möjlighet till rekreation och idrott genom Majvallen.

Närmaste förskola är Såggatans förskola strax nordöst om planområdet. Närmaste grundskola är Kungsladugårdsskolan cirka 900 meter söder om planområdet.



Figur 8. Orangea cirklar visar fristående förskolor och fyrkanter kommunala förskolor i närområdet. Planområdet är markerat med en röd elips.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet i Paternostergatan. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig i det befintliga ledningsnätet för att ansluta de föreslagna bostäderna.

Dagvatten

Dagvattenavledning från planområdet sker idag åt väster till Paternostergatan där den befintliga servisen till allmän dagvattenledning finns. Där finns även två rännstensbrunnar i Paternostergatan. Dagvattnet leds till recipienten Göta älv som inte uppnår god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig.

Värme

Fjärrvärmeledningar går idag i Paternostergatan. De nya byggnaderna kan anslutas till ledningsnätet.

Tele

Stadsnätet GothNet har anslutningar till fastigheten.

EI

Området är kopplat till Göteborgs Energis elnät.

Avfall

Avfallshantering för bostäder och verksamheter ska ske i miljörum alternativt miljöhus inom den egna fastigheten, och utformas i enlighet med gällande föreskrifter för avfallshantering i Göteborgs Stad. Renhållningsfordon angör via Pasternostergatan. Utrymme för backvändning finns.

Risk och störningar

Buller

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

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad klarar riktvärdet 60 dB(A) på samtliga fasader, vilket uppfyller riktvärden enligt 3§ i Trafikbullerförordningen.

Luftkvalitet

PM luftmiljö har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen 2022-03-18.

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Det finns inga stora källor till utsläpp av luftföroreningar i området och platsen ligger högt belägen. Miljöförvaltningen bedömer därför att det är osannolikt att de verkliga halterna kraftigt skulle överstiga de beräknade. Den tillkommande bebyggelsen kommer inte heller påverka halterna i omgivningen på något reellt sätt. Inga vidare utredningar av luftkvaliteten bedöms behövas.

Översvämningrisk

En Dagvatten- och skyfallsutredning, daterad 2021-12-02, har utförts. Med nuvarande marknivåer ansamlas 60 kubikmeter regnvatten inom planområdet mellan de befintliga byggnaderna vid ett skyfall. Vattnet rinner därifrån ner till fastigheterna norr om planområdet.



Figur 9. Bilden illustrerar befintliga rinnvägar (blåa linjer) till lågpunkter (blåa områden) utanför planområdet. Källa: SCALGO Live

Förorenad mark

En inventering av potentiellt förorenande historiska verksamheter i närområdet har genomförts av Systra i samband med Markmiljöundersökning. Resultatet visade inga misstänkt miljöstörande verksamheter på området eller på fastigheter i närområdet.

En tidigare PCB-inventering av fogmassor har utförts på angränsande fastighet Majorna 331:10 där förhöjda PCB-halter påvisades i ett prov. Utöver detta noterades risken för förekomst av förorenade fyllnadsmassor och asfalt innehållande stenkolsstära då

fastigheten exploaterades i slutet av 1950-talet. Se vidare rubriken Markmiljö i följande kapitel.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett trappande bostadshus i fyra till nio våningar med en halvsluten kvartersform. I byggnadernas entréplan och plan under detta tillåts centrumverksamhet med till exempel kontorslokaler.

Planen reglerar bland annat fasadutformning och skapar ett område där marken är avsedd för vegetation och inte ska hårdgöras,

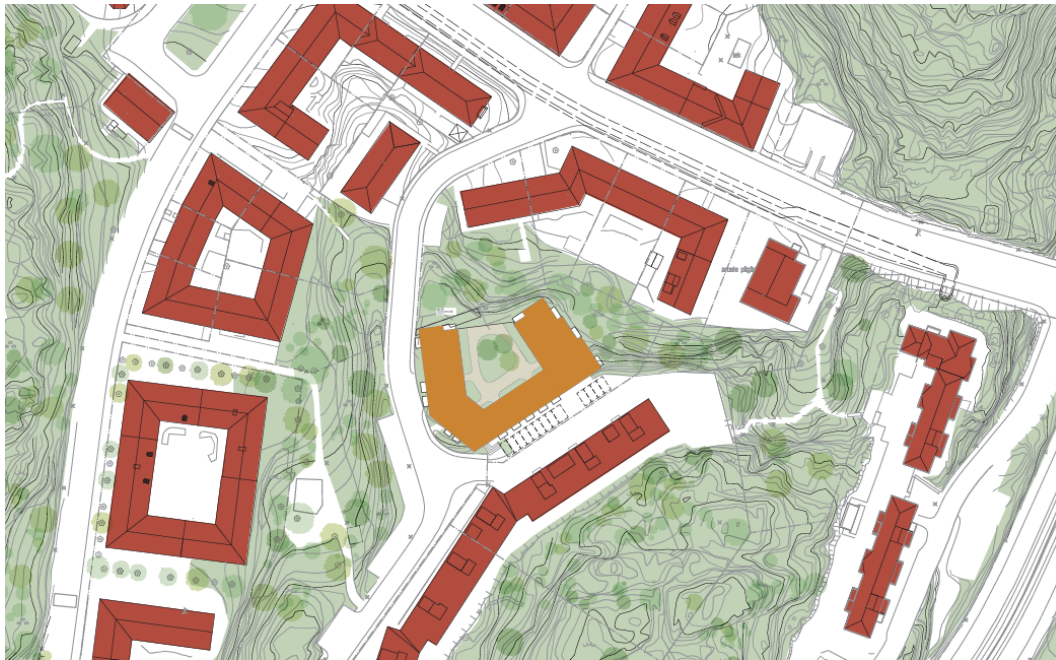
Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Planområdet innefattar ingen allmän platsmark. Åtgärder i anslutning till planområdet har dock identifierats. Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat ombyggnad av allmän plats där exploatören förbinder sig att betala exploateringsersättning för dessa åtgärder. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och kommunen för åtgärder på allmän plats.

Bebyggelse



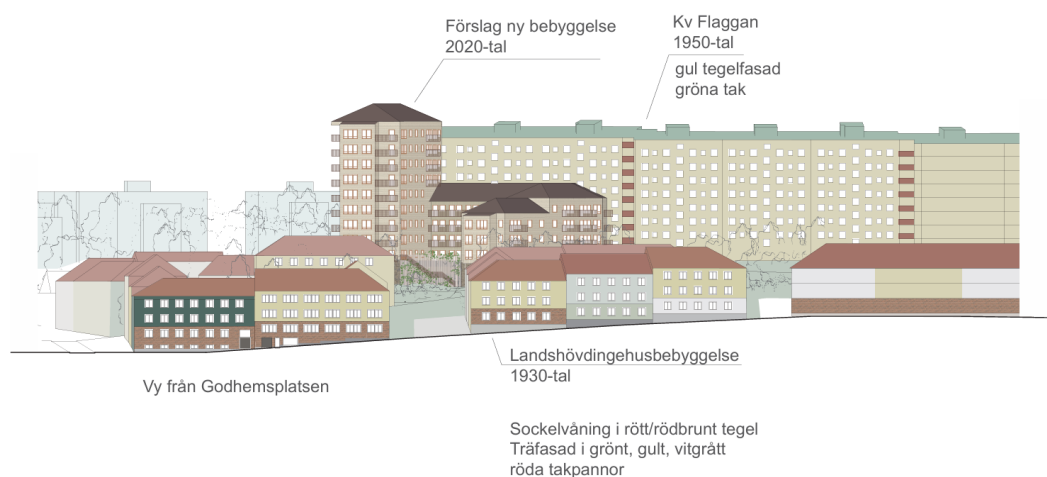
Figur 12. Vybild från Paternostergatan mot nordöst. Bild Arkitekturkompaniet.

Detaljplanen medger uppförande av ett kvarter med bostadshus i fyra till nio våningar. Föreslagen markanvändning är bostäder (B) och centrum (C). Planen möjliggör för ungefär 80 bostäder samt kontor i entré- och källarplan. Bebyggelsen består av ett halvslutet kvarter med bebyggelse som följer gatan och öppnar sig mot den grönskande grannfastigheten. Husen ligger delvis i souterräng och trappas med terrängen till en högpunkt i öster. Arkitektoniskt och stadsbyggnadsmässigt skapar förslaget en övergång mellan de lägre landshövdingehusen och 50-talets skivhus på toppen av berget.



Figur 10. Situationsplan. Gulmarkerad byggnad är ny.

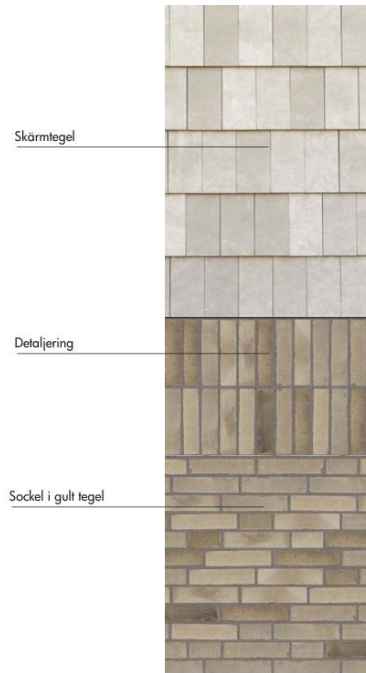
Förslaget skapar en omslutande, delvis kringbyggd gård som öppnar sig mot utsikten och omgivningen i norr. Glasade entréer och dörrar till bostadskomplement öppnar upp bottenvåningen mot gatan. I planområdets västra och mer låglänta del ges möjlighet för en huskropp med låg skala som följer gatans sträckning och knyter an till Majornas landshövdingehus. Strukturen trappar upp längs gatan och avslutas i öster med en högre del som hämtar inspiration från skivhusen på höjden.



Figur 11. Bilden visar samspelet mellan de föreslagna byggnaderna och den befintliga bebyggelsen på plats. Byggnaderna passar väl in i den befintliga miljön och knyter ihop de olika tidsepokerna.

I volym och gestaltning hämtar förslaget inspiration från de omkringliggande landshövdingehusen uppförda i en avskalad stil med valmade tak, burspråk och markerad sockel i tegel.

Materialpaletten för byggnadsförslaget föreslås bestå av en sockel i gult tegel och ovanför ett fasadmateriäl i förslagsvis grågul hård skivform (tex skärmtegel), som med sin linjering och skuggverkan motsvarar träfasaderna i landshövdingehusen. Det skapar en fin övergång till tegelbyggnaden i söder. Garagedel mot den grönskande slänten förses med spaljeér där växter kan klättra. En bestämmelse styr gestaltning av fasader: fl - Fasad på bostadshus ska utformas med tegel och med betoning av sockelväning.



Figur

12. Bilden visar exempel på fasadmateriäl.

Under kvarterets gård föreslås ett parkeringsgarage att byggas i souterräng. Ovanpå garaget ges möjlighet till en innergård med multifunktionella ytor för att hantera viss del av dagvattnet, lekplats för mindre barn och mötesplatser för de boende.

En studie av dagsljus har genomförts utifrån beräkningar av skuggiga förhållanden den 21:a september. I analysen utvärderas mängden dagsljus på utsida av fasad med hjälp av Vertical Sky component (VSC) som är ett mått på hur stor del av himlen som avskärmas.

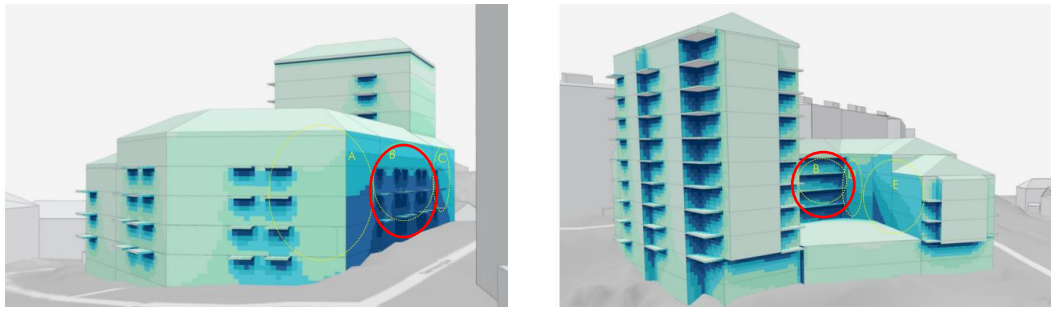
Planen ligger i innerstaden där riktvärdet säger att VSC under 10 % inte bör inte tillåtas och att VSC under 12 % endast bör tillåtas på mindre ytor av fasaden.

Innan planens genomförande har landshövdingehuset norr om planområdet till stora delar värden över 27%. Med den nya bebyggelsen sänks värdena till mellan 15 - 27%. Två kök i genomgående lägenheter får värden mellan 11 - 15%. Detta bedöms acceptabelt då det endast är två lägenheter som berörs och att dessa har tillgång till rum med fasader åt annat håll samt att VSC marginellt understiger riktvärden.

Även i skivhuset öster om planområdet påverkas dagsljuset i två lägenheter. Lägenheternas värden i fasad går från ca 28% ner till 18 - 20% med den nya bebyggelsen. Även detta bedöms acceptabelt då det är få lägenheter som drabbas och VSC inte understiger riktvärden.

I detaljplanens bebyggelseförslag förekommer delar av fasader där andelen VSC understiger uppsatta riktvärden. Flera av dessa kan användas för kontors-, service- eller handelsändamål, tvättstuga, förråd, trapphus eller annat komplement. I genomgångslägenheter och hörnlägenheter som har fasaddelar med sämre värden bedöms det vara acceptabelt då de har tillgång till fasad med bättre ljusförhållanden.

Lägenheter med sämre förutsättningar för tillräckligt med dagsljus är de genomgående loftgångslägenheter som ligger mellan skivhuset och innergården och som i förslaget har balkonger på båda fasaderna. Utformningen av loftgångslägenheterna kan behöva studeras inför planens granskningsfas.



Figur 17. Bilderna visar fasader med en sämst förutsättningar för dagsljus med mörkblå färg. Ytor markerade med röd cykel är de loftgångslägenheter som kan behöva djupare studier.

Ingen hänsyn tas till fönsterstorlekar, material eller rumsdjup. Ingen vegetation användes i modellen. VSC tar heller ingen hänsyn till reflekterande ljus i omgivningen.

Se vidare Dagsljus och skuggstudie.

Bevarande, rivning

Den före detta butiksbyggnaden har ett stort värde för platsens karaktär, både utifrån berättelsen om 50-talets grannskapsområde samt arkitektoniskt genom butiksfasadens omsorgsfulla och tidstypiska utformning. Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inklusive butiksbyggnaden att rivas för att ge plats åt ett nytt bostadskvarter. Detta beror på att de äldre byggnaderna inte är ändamålsenligt utformade och att det inte bedömts möjligt att anpassa dem för att få en effektiv och lönsam bebyggelse.

Bebyggelseförslaget har en ambition att behålla element från butiksbyggnaden. Det gångstråk som går utmed den södra fasaden återskapas och ger genomsikt i entréväningen mot den nya bostadsgården. Förutsättningar ges för en spännande bottenväning med detaljer som knyter an till historien. Denna del av byggnaden föreslås innehålla funktioner med bostadskomplement som tvättstuga, entré, postfack, eventuell cykelparkering samt Boservice mm. Entrétrappan föreslås återuppbyggas med läge lika det befintliga. Även återvinning av butiksbyggnadens gedigna material eftersträvas, tex. i markbeläggningen utmed fasaden med liknande variation i form och kulör som det befintliga. Kolmårdsarmorn som idag används som fasadmateriäl föreslås återanvändas vid entréer och interiört i allmänna utrymmen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Planförslaget kommer innebära en marginell ökning av trafiken med personbil till och från området, men trafiken med skötselbilar kommer att minska då dessa kommer flyttas till annan plats. Eftersom området ligger cirka 400 meter från närmaste hållplats för kollektivtrafik och det finns förutsättningar för gång och cykel (dock ej tillgänglighetsanpassad) bedöms biltrafiken endast öka marginellt.

Tidigare Trafikkontoret har tagit fram ett trafikförslag på Paternostergatan. Förslaget ska förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter genom att bredda gångbanan på västra sidan av Paternostergatan, där det kan ske inom den befintliga fastigheten och inom gällande detaljplan. Gatan kommer fortfarande vara brant, men bredare och tydligt avgränsade gångbanor ökar trafiksäkerheten och ger en bekvämare miljö för oskyddade trafikanter.

Angöring till planområdet görs antingen genom infart till garaget från väst eller genom markparkeringarna söder om planområdet. Angöring söder ifrån finns reglerat genom avtalsservitut, eftersom angöring till parkeringsplatserna sker via grannfastigheten och inte från gatan.

Före detta Trafikkontoret har fattat ett beslut gällande fastighet Majorna 331:6 om att inte tillåta två filer i rampen till garaget. Om en bil får möte så ska den vänta i gatan tills den andra bilen har passerat rampen. Det har bedömts som godtagbart eftersom det råder mycket låga trafikflöden vid anslutningen till gatan.

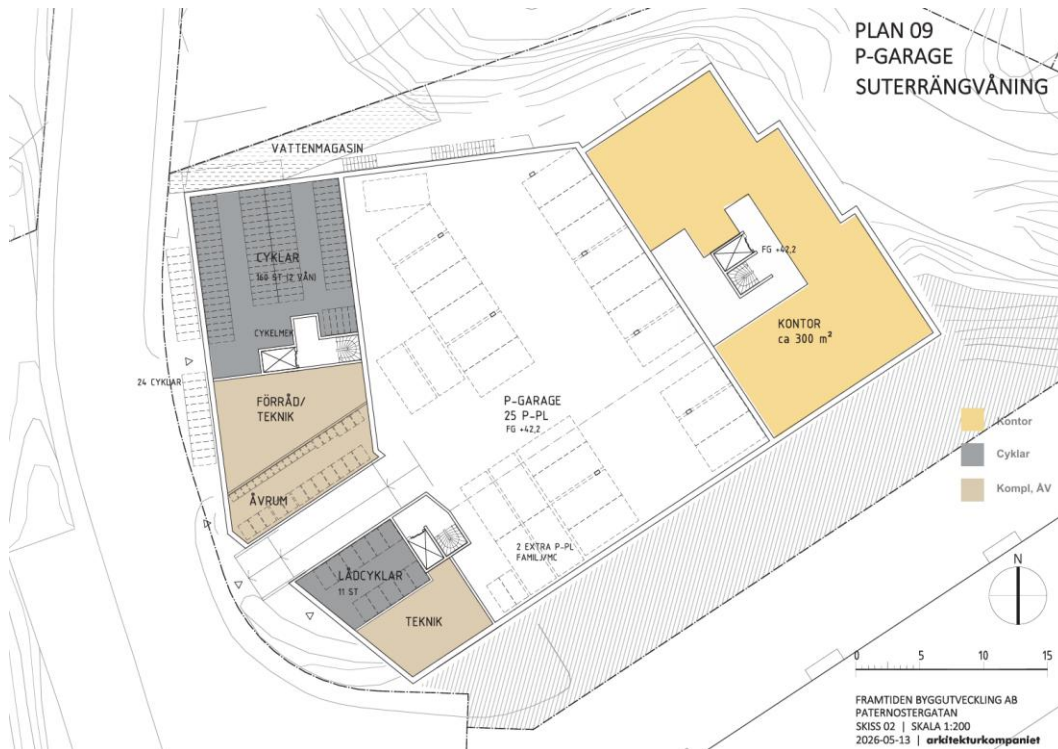
Gående kan även angöra planområdet från öster, via trappor från Såggatan och via två gångbanor som ansluter från Godhemsgatan väster om Paternostergatan.

Parkering / cykelparkering

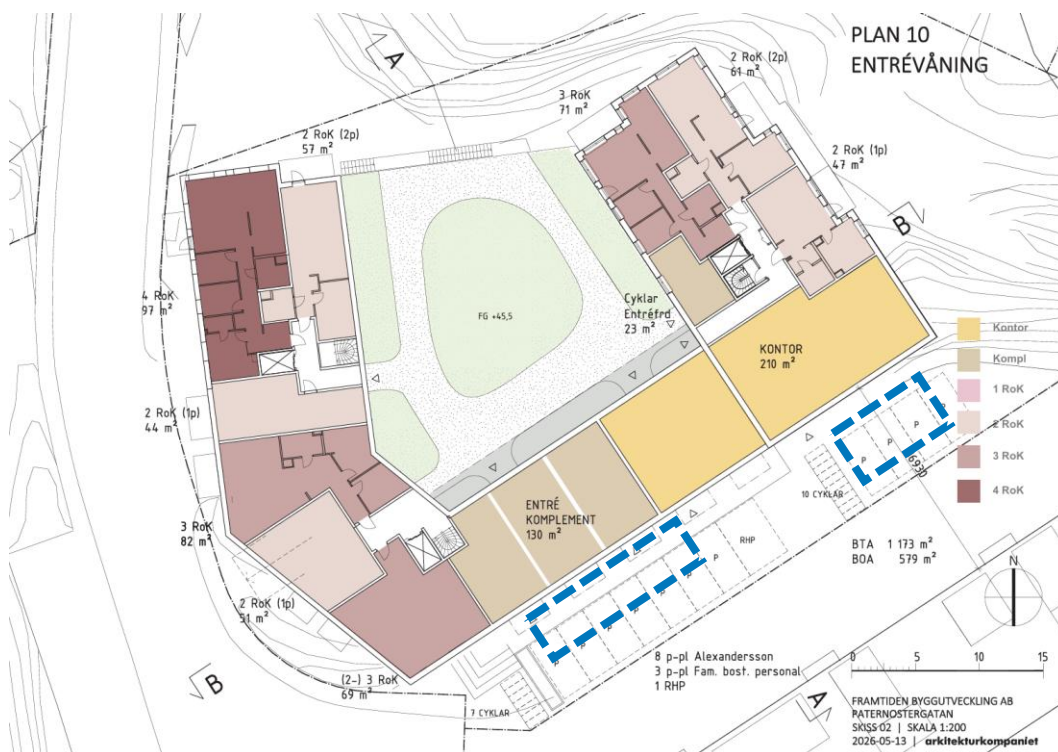
En Mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram av Trivector, 2022-01-28 och reviderats 2026-06-12. Projektanpassningen ger inget skäl till reduktion för bostäders parkeringstal utan beräkningarna baseras på parkeringstal 0,5 bilparkeringar per lägenhet och 5 bilparkeringar per 1000 kvadratmeter verksamhetsyta. Enligt beräkningar kommer det behövas 37 parkeringar om planförslaget möjliggör för 82 bostäder och 30 arbetsplatser.

I garaget kan 25 parkeringsplatser tillskapas. Ytterligare 12 parkeringsplatser kommer anläggas sydöst om byggnaderna, varav 9 har samma placering som idag. Av dessa platser är en avsedd för rörelsehindrade.

Avseende parkeringsplatser för cykel tillskapas 213 cykelplatser för boende och 15 platser för verksamma varav merparten placeras inomhus i garaget och i markplan. Samnyttjas de 15 platserna för verksamma, kan ytan i stället användas till cykelpool motsvarande 3 lastcyklar.



Figur 18. Bilden visar källarplan med bland annat parkeringsplatser för bilar och cyklar. Bilden visar även garageinfarten från väster.



Figur 19. Bilden visar entréplan med parkeringar (blå streckad linje) sydöst om byggnaderna.

Åtta av de befintliga parkeringsplatserna söder om byggnaden är avsedda för grannfastigheten. Dessa kommer att behöva flyttas under byggtiden och återställs därefter i ungefär samma lägen som idag.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att trapphusen har tillgängliga entréer mot gata och gård. Tillgängligheten är löst genom att minimera nivåskillnaderna mot gata i väster och söder. Angöring till gården sker genom att entréer anpassats till gatans högsta höjd som ligger på ca +45,3. Plan 10, entrévåningen och gården bedöms ligga på +45,5 och blir tillgänglig med kortare ramper.



Figur 20. Bilden visar kvarterets entrépunkter.

Tillgängligheten för fotgängare är låg vid Paternostergatan och föreslagen trafikutformning har inte möjlighet att påverka befintlig situation i någon större utsträckning på grund av rådande höjdskillnader.

Ett tillgänglighetsanpassat stråk för personer med synskada möjliggörs längs gångbanan som breddas. I höjd med de tvärställda parkeringsplatserna föreslås att en fasad kantsten anläggs för att skapa ett genomgående ledstråk.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 16 skolplatser och 12 förskoleplatser. Dessa kan inte tillgodoses inom detaljplaneområdet. Göteborg stad arbetar med att tillskapa fler förskole- och skolplatser inom stadsdelen.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Marken som tas i anspråk för exploateringen är idag redan ianspråktagen. Planförslaget möjliggör för en grön innergård till de nya bostäderna med lekmöjlighet för framför allt de yngsta barnen. För lite större barn finns möjlighet att leka i det naturområde som sparas i planområdets östra del eller gå till områdeslekplatsen väster om planområdet.

Områdeslekplatsen väster om planområdet är i behov av förstärkningsåtgärder om fler barn ska använda den. Detta beskrivs närmare under rubriken *Kompensationsåtgärder*.

Sociala aspekter och åtgärder

I samband med detaljplanens genomförande kommer Paternostergatan byggas om för att förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter. På grund av den branta terrängen kommer dock gatan inte kunna bli tillgänglighetsanpassad för alla personer med rörelsehinder.

I planförslaget säkerställs även en bostadsnära grönyta, som bland annat kan användas av barn för att upptäcka naturen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet i Paternostergatan.

Befintligt ledningsnät för vatten och avlopp har tillräcklig kapacitet för att ansluta de tillkommande bostäderna. Anslutningspunkt finns i Paternostergatan.

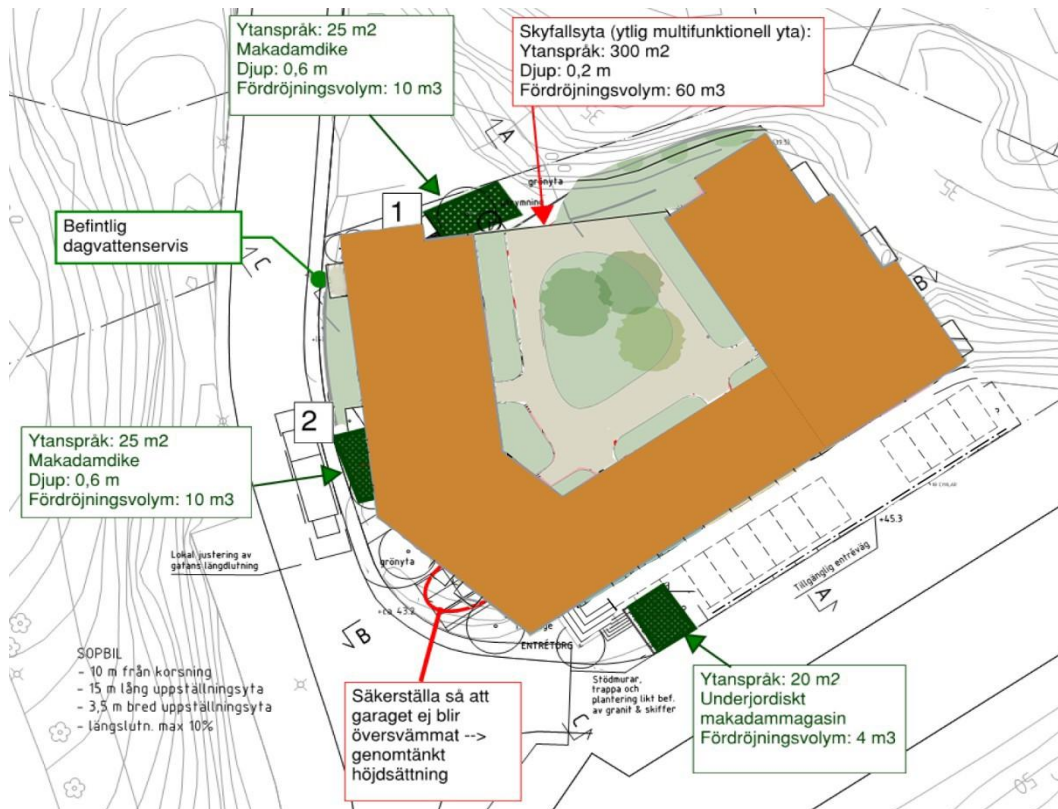
Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att undersöka hur detta kan lösas.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås makadamdiken med en fördröjningsvolym på 24 kubikmeter. Makadamdikena har ett totalt ytanspråk på 70 kvadratmeter och föreslås placeras norr, väster och söder om byggnaderna.

Utöver dagvatten behöver även skyfall hanteras inom planområdet. Föreslagen lösning för det är en skyfallsyta som omhändertar 60 kubikmeter vatten. Ytan placeras förslagsvis på innergården som en multifunktionell skyfallsyta som, när den inte används till att magasinera vatten vid skyfall, kan nyttjas till andra aktiviteter. Det är viktigt att säkerställa att vatten kan rinna till anläggningen vid ett skyfall från hela planområdet. En genomtänkt höjdsättning vid infarten till garaget under innergården är också viktig att genomföra för att undvika översvämning i garaget. Dessa åtgärder ska göras för att området ska uppfylla riktlinjer för skyfall i Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvänningsrisker. Ansvarig för att genomföra dessa åtgärder är Framtiden Byggutveckling AB. Marken regleras av dessa anledningar med bestämmelsen Översvänningsbar yta för magasinering av dagvatten/skyfallsregn ska anordnas (n₂).



Figur 20. Bilden visar principskiss över föreslagna dagvattenåtgärder och skyfallsyta.

Trafikförslaget (COWI, 2022-04-12) föreslår att omplacera vissa dagvattenbrunnar utmed Paternostergatan. Åtgärderna är utanför planområdet och bedöms ej påverka kapaciteten eller funktionen för dagvattenhanteringen.

Värme

De nya byggnaderna föreslås anslutas till befintligt ledningsnät för fjärrvärme.

El och tele

De nya byggnaderna föreslås anslutas till befintligt ledningsnät för el och tele.

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

Avfall

Avfallshanteringen är planerad att ske via miljörum i den västra byggnadskroppen som har nära tillgång till Paternostergatan. Sopbilen kommer som idag att vända högst upp på Paternostergatan och en yta finns avsatt för att bilen sedan ska kunna parkera längs gatan. Kretslopp och vatten har deltagit i framtagandet av skisserna för att säkerställa lutningar och avstånd från den parkerad bilen till miljörummet fungerar.

Övriga åtgärder

Ledningsrätt

Under planområdet finns en berganläggning. Berganläggningen omfattas av ledningsrätt. Då planområdet ligger inom riskzon till sekretessbelagd anläggning ska remiss skickas till Kretslopp och vatten samt Göteborgs energi för godkännande vid markarbeten som sprängning eller geoteknisk borrhning, [Anvisningar för markarbeten - Företag och organisationer - Göteborgs Stad](#). Beroende på arbetenas karaktär kan det innebära restriktioner och skyddsåtgärder vilket avgörs i remisskedet.

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk undersökning är framtagen *Tekniskt PM Geoteknik, WSP 2020-11-30*. Utredningen konstaterar att det i närområdet inte finns några bergslanter med lösa block.

Marken inom fastigheten bedöms generellt vara stabil på grund av det ytliga liggande berget. Fyllningsmassor är sannolikt påförda för att anpassa terrängen till golvnivåerna i befintliga byggnader. På grund av den branta lutningen bedöms marken lokalt vara otillfredsställande med avseende på skred och ras. Stabiliteten skall beaktas i närområdet vilket innebär att framtida jordslantar skall anläggas med en lutning på 1:2 eller flackare. Det är lämpligt om vegetation anläggs ovan. Av utrymmesskäl finns behov av stödmurar vilket får utredas mer i detaljprojekteringen.

Befintliga fyllnadsmassor bedöms kunna vara sättningskänsliga om inte packning utförs vid påförande. Även jord med organiskt material är sättningskänsligt vilket innebär att materialet behöver schaktas bort vid blivande anläggning. Beroende på vart byggnader placeras och hur fyllnadsmassor hanteras kan grundläggning ske på berg eller på plintar till berg så att inga sättningsbekymmer uppstå. Samtliga projekteringar av byggnaderna ska ske i samråd med geotekniker.

Om sprängning ska ske skall en riskanalys upprättas med hänsyn till omgivningspåverkan på befintliga byggnader och anläggningar i berg där kraven för högsta tillåtna markvibration redovisas.

Kompletterande utredningar erfordras vid detaljprojektering. För att få mer information om utlagda fyllnadsmassor rekommenderas att provgropar grävs i samband med projekteringen och rivningen av befintlig byggnad, då det i nuläget inte är möjligt att undersöka eftersom befintliga byggnader är i vägen och verksamhet pågår till garage med mera. En kompletterande inmätning bör utföras i det branta partiet mot nordost, särskilt där nivåkurvor saknas.

Markmiljö

Resultatet från markundersökning visar på förekomst av oljeföroreningar i halterna över KM på stora delar av fastigheten, men även halter över MKN och FA på den södra och sydvästra delen av fastigheten. Oljeföroreningar har även påvisats i grundvattnet i en provpunkt norr om byggnaden på gårdsplanen och det går inte att utesluta att högre föroreningshalter även förekommer under byggnader och andra delar av fastigheten. Det är troligt att oljeföroreningar härrör från äldre tjärasfalt, eller eventuellt från fyllnadsmassorna. I den skogbevuxna slänten på fastighetens östra sida har halter av bly, kadmium, kvicksilver och PVC över KM påvisats i ytlig jord.

Miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet, gör bedömningen att föroreningarna är möjliga att avhjälpa och därmed inte utgör ett hinder för den föreslagna markanvändningen (bostäder och kontor). Kompletterande undersökningar och efterbehandlings-åtgärder behöver utföras. I samband med bygglovsprövningen och innan markarbeten påbörjas ska anmälan om efterbehandling göras till Miljöförvaltningen. Eventuella undersökningar i samband med avhjälpan åtgärder ska ske i samråd med miljöförvaltningen.

Plankartan reglerar med anledning av föroreningarna i marken villkor för startbesked - Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Kulturmiljö

Den byggnadshistorisk utredning som tagits fram av Antiquum AB 2020-10-10, redovisar att komplettering kan ske inom fastigheten om befintliga värden och kvaliteter tas till vara. Hänsyn behöver tas till platsens kontext och övergripande karaktär genom respekt till de olika årsringarna för att Majornas historia förblir fortsatt läsbar. Den före detta butiksbyggnaden har ett värde för platsens karaktär, både utifrån berättelsen om 50-talets grannskapsområde samt arkitektoniskt genom butiksfasadens omsorgsfulla och tidstypiska utformning.

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader att rivas. Detta beror på att de äldre byggnaderna inte är ändamålsenligt utformade och att det inte bedömts möjligt att anpassa dem för att få en effektiv och lönsam bebyggelse.

De nya byggnadernas utformning föreslås anpassas till den befintliga miljön samtidigt som de bidrar med en ny årsring och knyter ihop de olika tidsepokerna. Se även rubriken Bevarande, rivning ovan.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan.

Då 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras på samtliga fasader enligt SS 20215:216 3§ behöver maximala ljudnivåer inte beaktas och inte heller någon begränsning avseende planlösning eller behov av att ha tillgång till skyddad sida.

Notera att trots att det inte finns ytterligare krav på maximal ljudnivå på fasad måste inomhusnivåer klaras vilket kan medföra stora investeringar på fasad, fönster och ventiler för en kraftigt bullerutsatt bostad.

Bullernivåerna överskrider dock riktvärden för uteplatser vid några av bostäderna och därför behöver en gemensam uteplats anordnas i anslutning till byggnaden, förslagsvis mellan huskropparna där bullernivåerna underskrider gällande riktvärden.

Föra att säkerställa att riktlinjer för buller efterföljs reglerar plankartan bullernivåer med två bestämmelser:

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (m_1).

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (m_2).

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och genom att utgå från platsens behov och förutsättningar styrs de åtgärder som är mest effektiva och behövs mest. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. Beräkning av grönytefaktor ska alltid tillämpas på mark som ägs av kommunen, men även exploatörer som bygger på egen mark uppmuntras att använda verktyget.

Målnivån för grönytefaktor i planen är 0,35. Beräkning av grönytefaktorn visar att målnivåerna uppnås inom planen.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

- **Lek:** Kompensation genom upprustning av den befintliga lekplatsen väster om fastigheten. Påverkan kommer att ske då träd tas bort inom fastigheten och genom ett ökat tryck med nyinflyttade till området. Är idag ont om lekplatser och rekreation i stadsdelen. Lek för mindre barn bör kunna ske inom den egna fastigheten ovan parkeringsgaraget.
- **Trädplantering:** Eventuell kompensation genom återplantering av träd längs med Paternostergatan eller i norr mot parkeringsgaraget. Befintliga träd i öster har bedömts bevaras efter exploateringen.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Planområdesgränsen sammanfaller med gällande tomtindelning (III-4791, fastställd 1956) och gällande fastighetsgränser. Tomtindelningen upphävs inom fastigheten när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Upphävandet påverkar inte fastighetsstrukturen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen och kommer att byggas om i enlighet med föreslaget trafikförslag.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Exploateringsförvaltningen ansvarar för ombyggnad av allmän plats utanför planområdet vilken finansieras via exploateringsbidrag.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Ingen inlösen av allmän platsmark är aktuell för planens genomförande.

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande.

Servitut

Servitut ska bildas för balkonger om dessa kragar ut över allmän plats. Befintligt servitut (avtalsservitut) för åtta parkeringsplatser belastar den aktuella fastigheten, där exploatören ansvarar för att dessa platser ersätts. Det finns även ett servitut (avtalsservitut) som reglerar slänter till Paternostergatan på fastigheten Majorna 331:6.

Ledningsrätt

Ledningsrätt 1480-1983F1041 ligger inom området för ny detaljplan. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag finns inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Föravtal har tecknats mellan kommun och exploatör. Inga kommunala arrenden berörs.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal 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 undertecknat föravtal, exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Framtiden Byggutveckling angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att

planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal mellan ledningsägare och

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Dispenser och tillstånd

Inga dispenser är aktuella för att genomföra detaljplanen.

Tidplan

Samråd: tredje kvartalet 2026

Granskning: första kvartalet 2027

Antagande: andra kvartalet 2027

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas och att antagande sker enligt ovan tidplan gäller följande tidplan för byggstart och färdigställande:

Förväntad byggstart: 2028

Färdigställande: 2030

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 tio år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

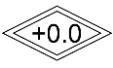
Motiv till detaljplanens reglering

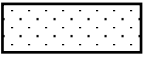
Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder på fastigheten.	Hela planområdet
C	Centrum	Detaljplanen syftar till att möjliggöra kontor, mottagning av besökare, kontorsrum/ytor med mera på fastigheten. Bestämmelsen skapar flexibilitet och tillåter även handel och service. Omfattningen begränsas genom bestämmelsen e ₁ .	Hela planområdet

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Största bruttoarea är 8600 kvadratmeter, gäller inom hela användningsområdet.	Begränsa byggnadernas storlek.	Hela planområdet.
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan	Begränsa byggnadernas höjd inklusive tekniska utrymmen och andra uppstickande delar.	Gäller för gården.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Begränsa byggnadernas höjd exklusive tekniska utrymmen och andra uppstickande delar	Gäller för samtliga byggnader utom gården.
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan	Reglera byggnadshöjd i förhållande till nockhöjd och begränsa påverkan	Gäller för alla byggnader utom gården.

		på dagsljus och skugga.	
e ₁	Byggnadens våningsplan ovan entréplan ska inte användas för centrumändamål	Hindra att hela byggnaderna används som kontor.	Hela planområdet.
	Marken får inte förseas med byggnad	Styra placering av bebyggelse och hindra att byggnader uppförs på platser avsedda för andra syften.	I planområdets östra och västra del, samt norr och söder.
f ₁	Fasad på bostadshus ska utformas med tegel eller trä och med betoning av sockelvåning	Styra hur fasaderna utformas gällande materialval.	Gäller fasader för samtliga bostadshus.
n ₁	Marken är avsedd för vegetation och ska inte hårdgöras	Skapa möjlighet för att grönyta finns inom planområdet.	Planområdets östra del.
n ₂	Översvämningsbar yta för magasinering av dagvatten/skyfallsregn ska anordnas	Säkerställa tillräcklig kapacitet för dagvattenhantering.	Del av planområdets nordvästra och sydöstra förgårdsmark samt på den centrala gårdsytan.
m ₁	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida,	Säkerställa att riktlinjer för buller efterföljs.	Gäller för de samtliga byggrätter för bostadsändamål.
m 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	Säkerställa att riktlinjer för buller efterföljs.	Gäller för de samtliga byggrätter för bostadsändamål.

Administrativa bestämmelser

	Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.	Säkerställa att planens genomförandetid är tillräckligt lång.	Hela planområdet.
	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning	Säkerställa att marksanering sker inför byggnation.	Hela planområdet.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer området att fortsätta användas som idag. Det vill säga, större delen av planområdet kommer att utgöras av hårdgjord yta. De två befintliga byggnaderna, en äldre butikslokal som används som kontor och en garagelänga som används för verksamhetsbilar kommer att finnas kvar liksom övrig mark som utgörs av markparkeringar och därtill cirka 500 kvadratmeter naturmark.

Bostäderna och kontorslokaler behöver tillkomma på annan plats. Inga förbättringar sker i gatumiljön eller gällande dagvattenhantering.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Detaljplanen bidrar varken till att minska eller öka segregationen. Innehållet möjliggör att en variation av lägenhetsstorlekar kan tillskapas och att lokaler fortsatt kan finnas i området.

Närhet till både små och stora naturområden och ett utbud av ett flertal fritidsaktiviteter finns i närområdet, exempelvis på Majvallen och Slottsskogen. I planförslaget säkerställs även en bostadsnära grönyta, som kan användas av barn för att upptäcka naturen.

Det behov av skol- och förskoleplatser som kommer att genereras vid planens genomförande kommer att behöva lösas utanför planområdet.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades. Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

*Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),
Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),
Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och
Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).*

I februari 2022 genomförde stadsbyggnadskontoret en social- och barnkonsekvensanalys, se rubrikerna Sociala förutsättningar och Sociala aspekter och åtgärder.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Planområdet är beläget på en redan bebyggd fastighet i ett centralt läge. Platsen ligger nära kollektivtrafik och rekreationsområden i en attraktiv stadsdel där brist på bostäder råder. Detaljplanen innebär att fler bostäder kan tillskapas utan att orörd natur- eller jordbruksmark tas i anspråk. Närhet till kollektivtrafik är god. Förslaget bedöms därmed inte påverka stadens ekologiska förhållanden negativt.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

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.

SAMRÅDSHANDLING

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus, 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.

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

Miljömål

Göteborg har en hög biologisk mångfald

Planförslaget påverkar inte miljömålet, men kan lokalt bidra till att en biologisk mångfald upprätthålls genom att mark reserveras för vegetation inom fastigheten.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Planförslaget bidrar till miljömålet genom att möjliggöra för fler bostäder inom sammanhållen bebyggelse med närhet till kollektivtrafik och behovet av utbyggnad av ny infrastruktur är litet.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Planförslaget bidrar till miljömålet genom att skapa bostäder med närhet till grönområden. Planområdet är även en hälsosam livsmiljö sett utifrån att både buller och luftföroreningar är lägre än gällande riktvärden.

Naturmiljö

Planförslaget reserverar en yta för vegetation som innebär att delar av att grönsstrukturen ges förutsättningar att bestå.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att den före detta butiksbyggnaden rivs, men ambitionen finns att delar återbrukas i den nya bebyggelsen. En rivning av den befintliga butiksbyggnaden bedöms få negativa konsekvenser för 1950-talsmiljön då möjligheten att förstå de ideal som format miljön försvagas. Den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga miljön och knyter ihop de olika tidsepokerna.

Påverkan på luft

Planförslaget kommer innebära en marginell ökning av biltrafiken till och från området. Ökningen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på luftkvaliteten.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär att hanteringen av dagvatten inom fastigheten förbättras.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Planförslaget innebär ett negativt projektnetto för exploateringsnämnden då förvaltningen inte får täckning för sina projektledningskostnader.

Exploateringsförvaltningen får utgifter för ombyggnation av allmän plats GATA och en inkomst i form av exploateringsbidrag.

Kommunens övriga investeringar

Detaljplanen innebär inte några övriga investeringar för kommunen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Då omfattningen av allmän platsmark är ytmässigt opåverkad bedöms drift och förvaltningskostnader vara oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för rivning och byggnation inom kvartersmark, exploateringsbidrag och plankostnad samt eventuella kompensationsåtgärder.

Överensstämmelse med/Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Maria Lejon

Enhetschef detaljplan

Per Osvalds

Projektledare

Stefan Stare

Plankonsult, Arkitema

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg

Enhetschef projektledning

Leo Erik Lindegård

Projektledare/Exploateringsingenjör