

Detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt

Standardförfarande PLANBESKRIVNING

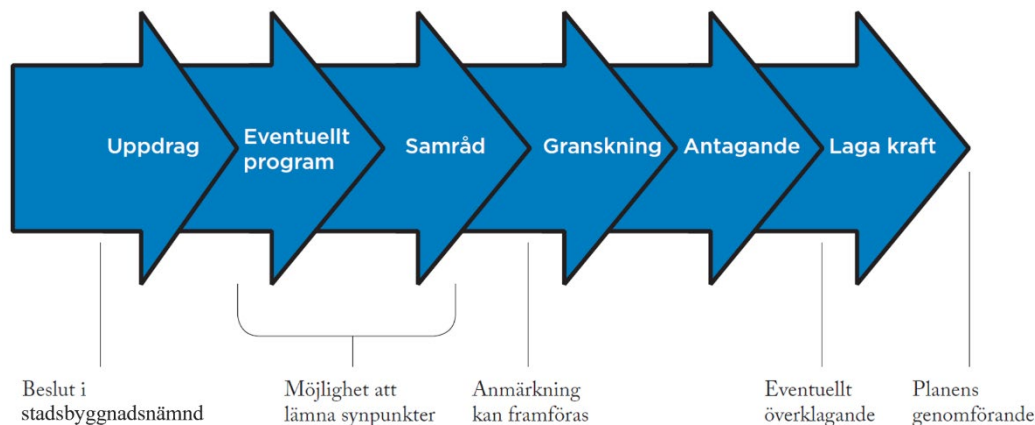


Beslutshandling inför granskning 2

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 2015-12-01.

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 Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2026-mm-dd – 2026-mm-dd.

Information om planförslaget lämnas av:

Elena Eckhardt, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 1648

Tobias Gunnarsson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 1270

Emilia Bergman, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 1262

GRANSKNINGSHANDLING

Beslutshandling inför ny granskning 2

Datum: 2026-06-01, rev åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-01832

Handläggare SBF

Elena Eckhardt

Tel: 031-368 1648

elena.eckhardt@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF- 0604/12

Handläggare EXF

Tobias Gunnarsson

Tel: 031-368 1270

tobias.gunnarsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer SBK: 0604/12 hos Stadsbyggnadskontoret.

Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i av Stadsbyggnadsförvaltningen med diarienummer SBF-2023-01832.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationskarta

Övriga handlingar

- Ändringar inför ny granskning, Bilagor: Samrådsredogörelse, granskningsutlåtande(1)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

Trafikbulerutredning, AFRY 2026-03-30

Geoteknik, Eklandagatan 76, ÅF 2016-11-09.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Eklandagatan 76, ÅF 2016-10-14.

Luftmiljö PM, Stadsbyggnadskontoret 2016-09-13.

Mobilitets- och parkeringsutredning, Okidoki arkitekter 2026-05-06

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID EKLANDAGATAN/BERGSPRÄNGAREGATAN INOM STADSDELEN KROKSLÄTT	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Kulturrehistoria och fornlämningar</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala förutsättningar</i>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	12
<i>Service</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Friytor och naturmiljö</i>	17
<i>Service</i>	17
<i>Trafik</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsindelning</i>	29
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Avtal</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	32
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	33
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	34
<i>Nollalternativet</i>	37
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	37
<i>Miljökonsekvenser</i>	39
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	47
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	47

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus i fem våningar med 25-30 lägenheter. Entrévåningen mot Eklandagatan ska inrymma lokaler. Centrumändamål möjliggörs även på våning två. Byggnaden ska ge ett mervärde till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för Övre Johanneberg. Planområdet omfattar cirka 1350 kvm och är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.



Flygfoto 2022 från norr, planområdet är markerat med röd linje.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att nuvarande flerbostadshus i två våningar rivs. Kvartersmarken för byggnation utökas och den lilla parken intill busshållplatsen minskar i yta. Förslaget innebär även att läget för gång- och cykeltvägen och busshållplatsen på Eklandagatan behöver justeras. Parkering löses inom kvartersmark genom ett underjordiskt garage.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan.

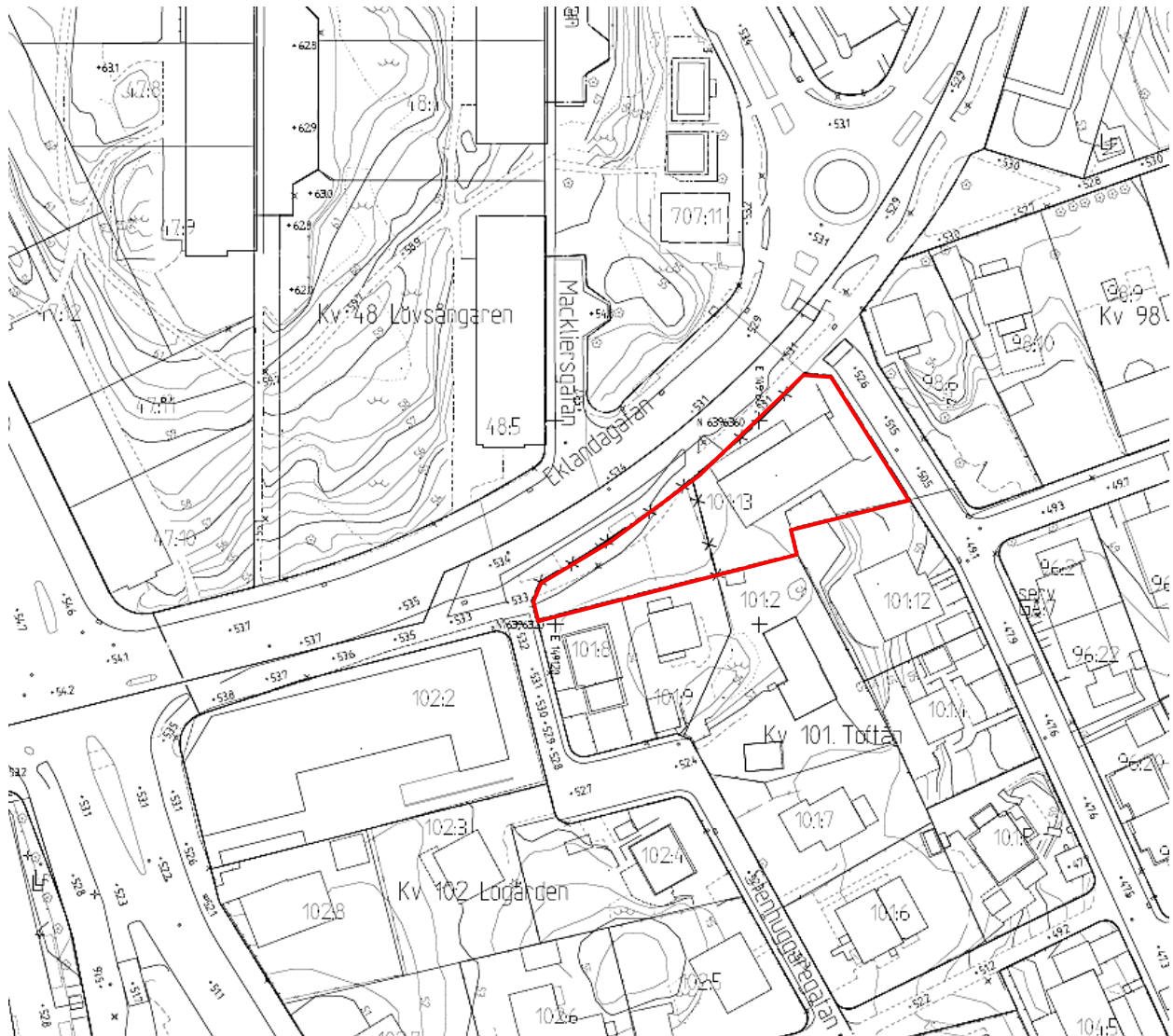
Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg med sin storskalighet och den småskaliga villabebyggelsen i Krokslätt. Den föreslagna byggnaden med 5 våningar bedöms stärka gaturummet samt ta hand om mötet mellan stadsdelarna, genom sin skala och materialval. Planförslaget bedöms harmoniera med riksintresset. Näraliggande villafastigheter påverkas genom viss ökad insyn och förändrad utblick jämfört med nuvarande lägre och mindre flerfamiljshus. Hänsyn har tagits vid utformningen av förslaget genom att bland annat styra placeringen av balkonger för att i möjligaste mån minimera negativ påverkan. Förändringarna i insyn och utblick till följd av förslaget bedöms som acceptabla med hänsyn till att planområdet är beläget inom ett centralt och tätbebyggt område.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med 25-30 lägenheter. Entréväningen mot Eklandagatan ska inrymma lokaler. Centrumändamål möjliggörs även på våning två. Byggnaden ska ge ett mervärde till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för Övre Johanneberg.

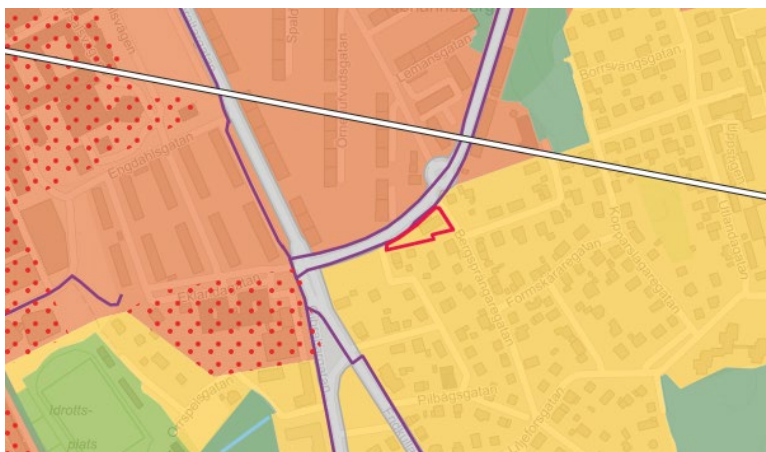
Läge, areal och markägförhållanden



Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger *Blandad stadsbebyggelse, Delområde i innerstaden* (Över bergen i söder) samt *Övriga mellanstaden* (gult område kartan). Rekommendation för *Övriga mellanstaden* är att den ska kompletteras, så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

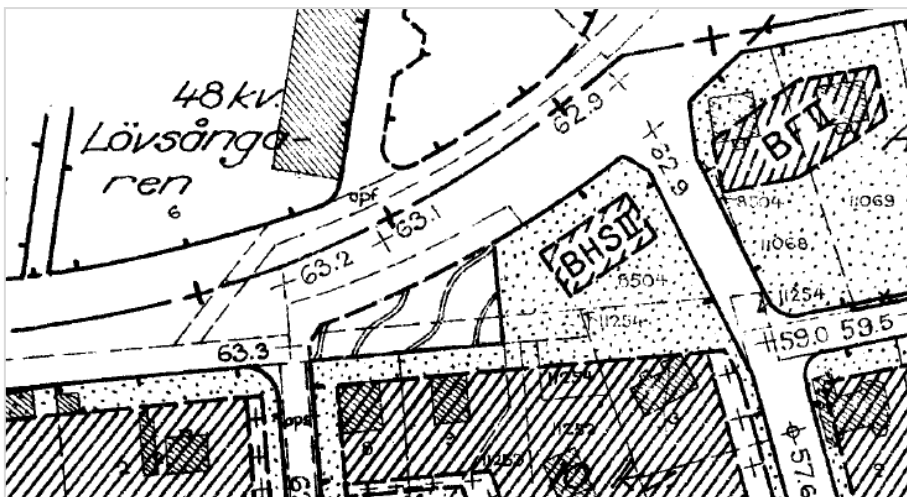
Planområdet ligger inom ett brett *utredningsområde för kommunikation*, en framtida tunnel för Södra centrumförbindelsen. (avgränsas i norr av vita linjen snett över kartan)



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta, röd linje visar planområdet.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 1480-II-2583, som vann laga kraft 1946. Planen medger uppförande av bostäder och handel i två våningar för aktuell fastighet. Västra delen av planområdet utgörs av allmän platsmark för park med plantering, lekplats eller parkering i tidigare detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut.



Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Detaljplanen gränsar dock till riksintresse för kulturmiljön, Övre Johanneberg, norr om planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är i stort bebyggt sedan tidigare. I den västra delen finns liten öppen gräsyta, ca 350 kvm, planlagd som allmän plats park och som ägs av kommunen. Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden som riskerar att förstöras.

I området finns flera geotekniska utredningar gjorda sedan tidigare. Till detaljplanen har en sammanställande utredning gjorts som visar att området har goda förutsättningar för byggnation, (ÅF 2016-11-09).

Kulturhistoria och fornlämningar

Planområdet gränsar i norr till Eklandagatan. Norr om Eklandagatan finns stadsdelen Övre Johanneberg vars byggnation utgör ett riksintresse för kulturmiljön och är upptaget i Göteborgs stads bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaderna är storskaliga lamellbyggnader, funktionalistiskt utformade och enhetligt uppförda med ett funktionalistiskt stadsplanemönster som bevarats väl. Det är höga långsmala huskroppar som putsats i ljusa kulörer med generösa grönytor mellan för rekreation och utevistelse. Övre Johanneberg var det första området i Göteborg som byggdes helt enligt funktionalismens idéer. Området planlades 1936 av dåvarande stadsplanechef Uno Åhren och byggdes ut mellan 1937-1944. Tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn till bebyggelsen på Övre Johanneberg.

Det finns inga registrerade fornlämningar varken i, eller i nära anslutning till planområdet.



Bebyggelse norr om Eklandagatan vid Mackliersgatan inom riksintresset för Övre Johanneberg till höger i bilden.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en tegelbyggnad i två våningar med en suterrängvåning i söder. Byggnaden innehåller mindre verksamhetslokaler i bottenvåningen och i källar/suterrängvången samt två lägenheter i vån 2.

Grannkvarteret väster om planområdet utmed Eklandagatan bebyggdes 2025 med en fyrvånings tegelbyggnad som inrymmer vårdcentralen Carlanderska och ett apotek.



Befintlig byggnad i planområdet sedd från nordost från Eklandagatan. Till höger (bakom bussen) syns ny byggnad med vårdcentral från 2025.



Befintlig byggnad sedd från sydost, från Bergsprängaregatan. De funktionalistiska lamellbyggnaderna inom riksintresset för Övre Johanneberg syns i bakgrunden.

GRANSKNINGSHANDLING

Direkt norr om planområdet och Eklandagatan finns dels de funktionalistiska och riksintressanta lamellhusen i åtta våningar från 30-40-talet, dels det nybyggda kvarteret Domherren från 2024 med 135 bostäder i tre lamellhus varav det högsta huset har 17 våningar.

Eklandagatan stäcker sig nordöst om planområdet ner mot Korsvägen. Gaturummet längs Eklandagatan är i huvudsak inramat av lamellbyggnader 4-5 våningar som följer gaturummets sträckning med vissa platsbildningar längs vägen.



Stadsmiljön norr om Eklandagatan. I förgrunden lamellhus i riksintresset. Till höger befintlig byggnad inom planområdet.



Stadsmiljön norr om Eklandagatan mitt emot planområdet. Det höga huset är Kvarteret Domherren från 2024.

GRANSKNINGSHANDLING

Söder om och bredvid planområdet finns en tät villastad med bebyggelse från sent 1800-tal och framåt i varierande ålder. Byggnaderna är främst i två våningar med vindsinredning. Byggnaderna står generellt mellan 4–6 meter från fastighetsgräns. Utformningen vad gäller fasadmateriell varierar, taken är främst sadeltak, men med viss variation beroende på uppförandeår. Flera villor i området anses vara kulturhistoriskt intressanta, men bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering i planområdet.



Söder om planområdet finns villabebyggelse. Övre bilden är från Bergsprängaregatan. Nedre bilden är från Eklandagatan vid korsningen Stenhuggaregatan till höger i bild.

Sociala förutsättningar

Området har flera befintliga kvaliteter och möjligheter som identifierades då social- och barnkonsekvensanalys-workshop genomfördes.

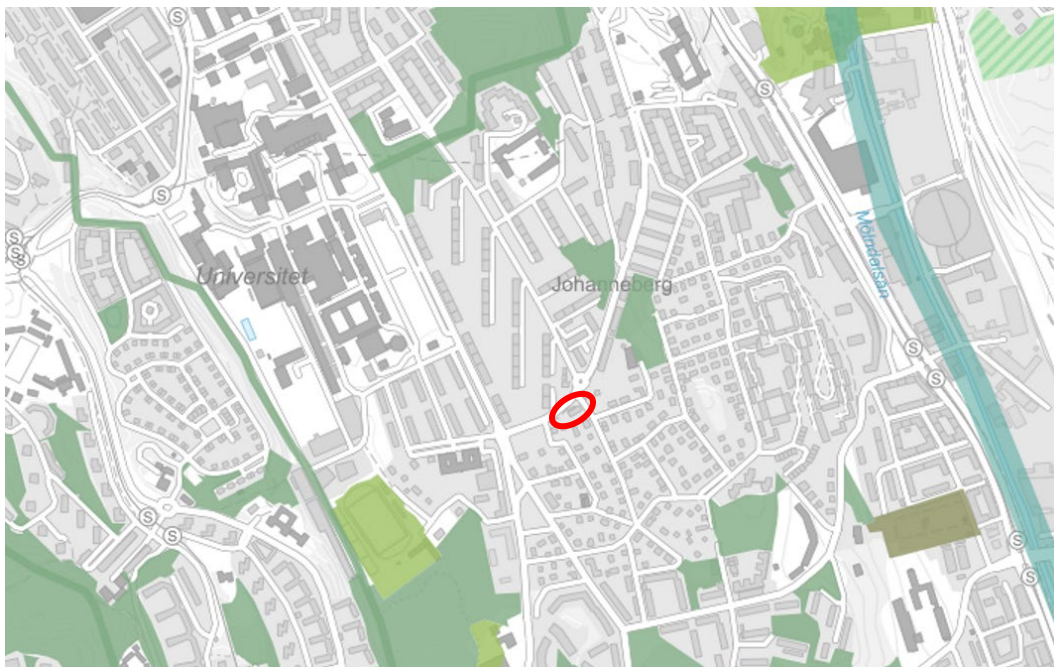
Området har en god service lokalt, men också nära till stadens centrum vilket ses som en stor kvalitet i området idag. Det finns önskemål om ett mer varierat utbud av service med verksamheter som riktar sig till andra än studenter. Väster om planområdet längs Eklandagatan har en vårdcentral uppförts 2025. Förskolor och lekplatser finns i närområdet, även om det upplevs finnas en brist på förskoleplatser för tillfället.

Tillgången på gång- och cykelförbindelser och kollektivtrafiken kring området är bra. Kring planområdet finns rekreationsytor.

Söder om planområdet finns ett större villaområde, norr om planområdet i Övre Johanneberg är bebyggelsen i stället mer storskalig med flerbostadshus i 8 våningar. Upplåtelseformerna varierar, men en majoritet är i privat ägo, som bostadsrätter eller privatägda villor. Att närområdet erbjuder en varierad arkitektur med en lugn grön bebyggd miljö samt möjligheter för rekreation och aktiv fritid ses som en kvalitet idag.

Trafiksituationen i närområdet är idag komplex med ett flertal korsningar som kan vara farliga. Generellt är det svårt med parkering i området då många vill parkera i villaområdet eftersom det där är gratis parkering längs gatorna. Därav uppkommer problem med att ”söktrafik” uppstår i närområdet. Området har idag vissa problem med bullerstörningar från Eklandagatan.

Området har ett högt tryck på bostäder och fler behövs för att möta behov och efterfrågan. Större lägenheter behövs generellt i stadsdelen, men även tillgängliga lägenheter och trygghetsboenden/BmSS.



I närheten av planområdet (rödmarkerat) finns god tillgång till bostadsnära parker och staddelsparker.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. På Eklandagatan direkt intill planområdet finns busshållplatsen Bergsprängaregatan som trafikeras av flera busslinjer 60, 61 och 63. Dessa har en turtäthet på tätare än var 10:e minut under rusningstid. Busshållplatsen kommer att få ett något justerat läge och utformning i och med planförslaget. Knutpunkten Korsvägen med dess bussar och spårvagnar ligger på cirka en kvarts gångavstånd.

Planområdet har direkt anslutning till gång- och cykelbana längs Eklandagatans södra sida. Denna ligger delvis inom planområdet och dess läge kommer att justeras.

Fastigheten angörs med bil från Bergsprängaregatan norra del i första hand, här finns en mindre parkeringsyta och några parkeringar mot gatan. Längs Eklandagatan finns också en parkeringsficka för två bilar som besöksparkering på allmän plats.

Infart till fastigheten bedöms fortsatt behöva ske från Bergsprängaregatan då inga nya utfarter mot Eklandagatan bedöms lämpligt.

Service

I närheten av planområdet finns flera förskolor och skolor. De som ligger öster och söder om planområdet har en trygg skolväg genom Krokslätt villaområde utan att behöva passera större gator. Närmsta förskolor är Ljusstöperegatan 1A och Gibraltargatan 29 på 250 meter respektive 350 meters gångavstånd. Närmsta grundskola är Johannebergsskolan Estetiska F-6, 500 meter. Andra närliggande grundskolor är Innovitaskolan Johanneberg 6-9, 700 meter, Internationella Engelska Skolan Johanneberg årskurs 6-9, 700 meter och Montessoriskolan Alexandra F-6, 1 km. Cirka 600 meter väster om planområdet finns Chalmers tekniska högskola.

Planområdet ligger centralt beläget på Johanneberg med närhet till kommersiell service. Tillgänglighet till service ökar genom att detaljplanen möjliggör för större lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Vilka verksamheter som blir aktuella är inte bestämt vid planens upprättande. Direkt väster om planområdet längs Eklandagatan finns en vårdcentral och ett apotek. I anslutning till korsningen Eklandagatan - Viktor Rydbergsgatan finns dagligvaruhandel, restauranger, frisör, postombud och kiosk med mera. Längsmed Gibraltargatan, liksom längs Eklandagatan ner mot Korsvägen, finns flertalet mindre butiker och restauranger.

Teknisk försörjning

Planområdet är bebyggt och anslutet till teknisk infrastruktur idag. Området bedöms fortsatt kunna försörjas via befintlig infrastruktur.

Risk och störningar

Buller

Planområdet är beläget nära Eklandagatan som bland annat inrymmer busstrafik. Det innebär trafikbuller från trafik på omkringliggande vägar, främst från Eklandagatan norr om planområdet. För detaljplanen har en trafikbullerutredning upprättats (AFRY 2026-03-30) enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen beskrivs närmare i avsnittet *Övriga åtgärder/Buller*.

Luftkvalitet

Området ligger nära korsningen Eklandagatan-Gibraltargatan, men kan också påverkas av utsläpp från trafik på Mölndalsvägen och Kungsbackaleden (E6). Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Miljöförvaltningen tagit fram ett luftmiljö-PM (Stadsbyggnadskontoret, 2016-09-13) för att tydliggöra förutsättningarna på platsen och sammanväga tidigare utredningsresultat kring området. Detta visar på att kringliggande områden med till synes sämre möjligheter att klara miljökvalitetsnormerna ändå har haft acceptabla nivåer. Luftmiljö beskrivs närmare i avsnittet *Övriga åtgärder/Luft*.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör ett nytt flerbostadshus i fem våningar med cirka 25–30 lägenheter. Verksamhetslokaler ska finnas i bottenvåningen ut mot Eklandagatan. Och möjliggörs även på våning två. Byggnaden ska ge ett mervärde till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för Övre Johanneberg. Kvartersmarken för byggnation utökas och den lilla parken intill busshållplatsen minskar i yta. Förslaget innebär även att läget för gång- och cykelvägen och busshållplatsen på Eklandagatan behöver justeras.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän gata (gång- och cykelbana, busshållplats samt den park som föreslås). Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören, AB Göteborgs hyreshus.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark. Del av Krokslätt 708:682 kommer att markanvisas av exploateringsnämnden.

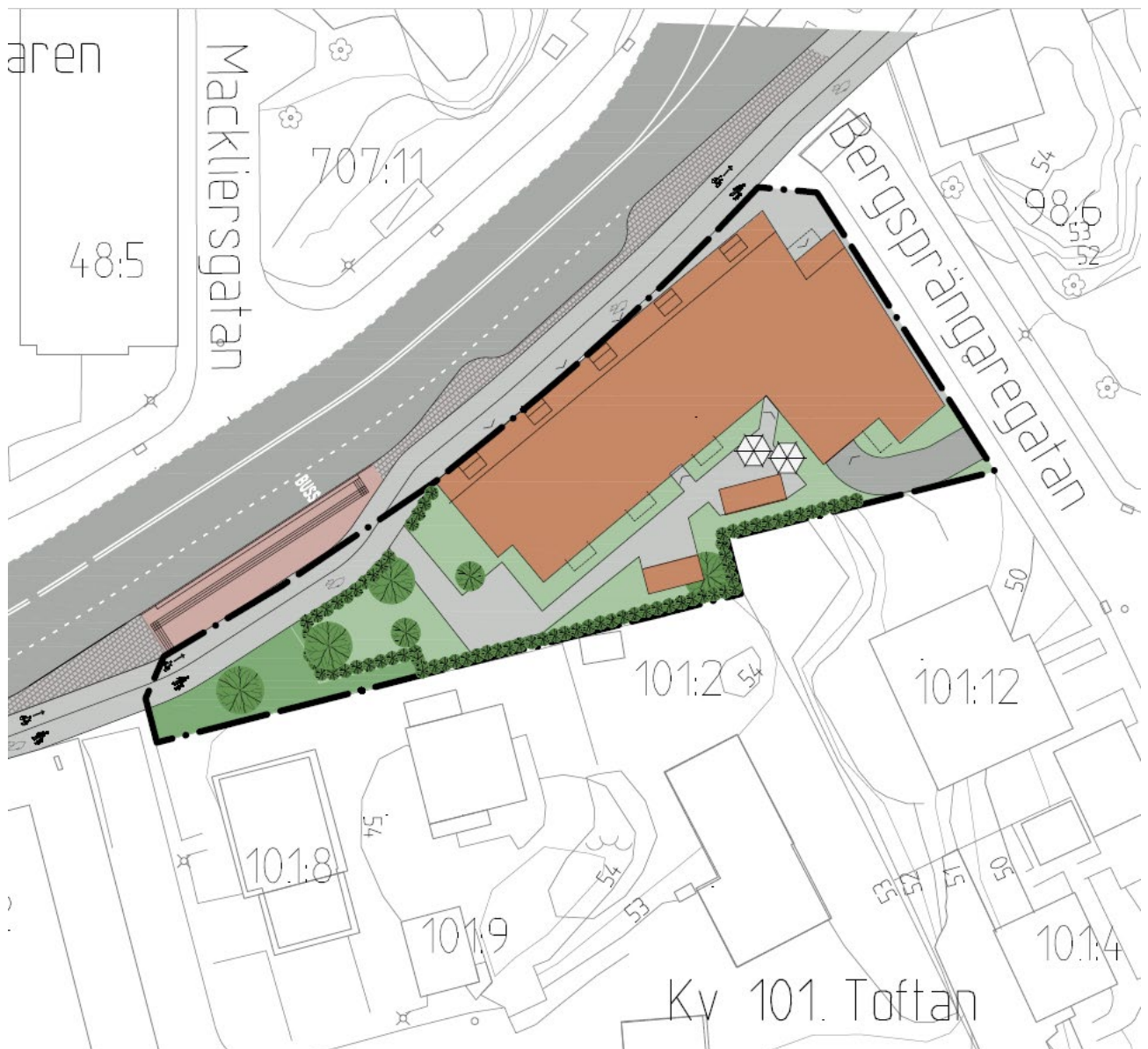


Illustration över planerad utbyggnad av planområdet samt allmän plats (inom och utanför planområdet) med busshållplats gång- och cykelbana, angöringsficka och park. Okidoki arkitekter 2026.

Bebyggelse

Rivning

Vid detaljplanens genomförande kommer befintlig byggnad att rivas.

Ny byggnad

Planen medger uppförande av ett flerbostadshus i fem våningar, cirka 2 800 kvm BTA. Ny byggrätt ger plats för bostäder cirka 2 200 kvm, ca 25-30 lägenheter, verksamheter i de två nedersta våningarna ut mot Eklandagatan cirka 600 kvm. Parkering löses inom kvartersmark genom ett underjordiskt parkeringsgarage.

Norr om Eklandagatan möter planområdet riksintresset för Övre Johanneberg med dess storskaliga lamellhus i åtta våningar. Söder om planområdet finns Krokslätt villastad med lägre och mer varierad bebyggelse med en annan karaktär. Placeringen, mellan dessa bebyggelsemiljöer ställer höga krav på den planerade byggnationens gestaltning. I det antikvariska underlaget för detaljplan Eklandagatan/Gibraltargatan (FIIac 5173) strax väster om planområdet togs det fram rekommendationer för utformningen av bebyggelse på Eklandagatans södra sida i syfte att inte störa upplevelsen av riksintresset på Övre Johanneberg. Det nämns bland annat att skala och avtrappning i höjd mot villabebyggelsen söder om planområdet är viktigt. Gestaltning av fasader, färgsättning och ytskikt för den planerade byggnationen måste harmoniera med omgivande arkitektur, snarare än att tillföra nya material och arkitektoniska uttryck i området. Fönstersättning bör präglas av återhållsamhet och regelbundenhet. Det är av vikt att bebyggelse inom planområdet utformas med hänsyn till dessa rekommendationer och med särskild hänsyn till riksintresset för Övre Johanneberg.



Vy från Eklandagatan mot sydväst. Förslag till ny byggnadsvolym som följer gaturummet och som i sin skala, volym och material anknyter till kringliggande bebyggelse, både riksintresset på Övre Johanneberg och till villastaden i Krokslätt. Okidoki arkitekter 2026.

Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg med och villabebyggelsen i Krokslätt. Föreslaget flerbostadshus i fem våningar tar, genom sin skala och materialval, hand om mötet mellan stadsdelarna och utgör en övergång mellan det storskaliga och det småskaliga. Taket är något högre ut mot Eklandagatan och sluttar ner mot söder. Den föreslagna byggnaden stärker gaturummet, höjden stämmer väl med den dominerande byggnadshöjden söder om Eklandagatan, dels den nybyggda vårdcentralen i väster dels flerbostadshusen åt nordost. Byggnaden bildar även en fond i platsbildningen mitt emot den högre bebyggelsen utmed Mackliersgatan och Viktor Rydbergsgatan inom riksintresset Johanneberg.

Fasaden ska ha en ljus kulör, som till exempel tegel, som kan spegla den ljusa färgsättningen av Övre Johannebergs lamellhus. Det tydliga branta taket, som i illustrationen föreslagits få tegelpannor och en lätt inåtlutande vinkel, refererar till villorna, men ger samtidigt byggnaden en egen karaktär och identitet. Takkupor i de två övre våningarna med takkaraktär mot Eklandagatan skapar ett varierat uttryck över takfoten.

Den publika bottenvåningen för verksamheter föreslås få ett markerat hörn i öster där det kan skapas en tydlig entré. Entréer mot trottoar och gata får inte störa flödet eller innebära risk för de som rör sig på gång- eller cykelbanan. Entréer kan exempelvis utformas med indragna entrédörrar som inte riskerar att svänga ut i gaturummet.



*Fasad mot öster, mot Bergsprängaregatan. Det lutande taket innebär en högre höjd mot Eklandagatan och en något lägre höjd mot gårdssidan i sydost. Källargaraget utgör suterrängvåning i sydöstra hörnet ut mot Bergsprängaregatan där infarten är belägen.
Okidoki arkitekter AB*

Balkonger

I komplement till gårdsmiljön föreslås 1,5 meter djupa balkonger, främst på den södra och västra långfasaden enligt fasadritningen nedan. Balkonger föreslås även i det norra hörnet mot Eklandagatan och Bergsprängaregatan samt mindre balkonger i takfallet/den lutande fasaden mot Eklandagatan, se fasadritning på föregående sida. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats.

För att minska insyn från nytt flerbostadshus till grannbostadshusen begränsas byggrätten för balkonger så att dessa inte kommer för nära. I detaljplanen regleras att balkonger inte får finnas på västra gaveln och intill det västra hörnet. På den södra gaveln får balkonger finnas i hörnet av en indragen fasad enligt bilden nedan.



Fasad mot söder, mot småhusbebyggelsen. Bilden visar möjliga lägen för balkonger.

Friytor och naturmiljö

Inom kvartersmark anläggs en bostadsgård, ca 450 kvm, söder och väster om byggnadskroppen. Gården får goda solförhållanden samtidigt som bullernivåerna från Eklandagatan i stora delar avskärmas av bebyggelsen. En mindre del av gården utgör ett gårdsbjälklag över källargaraget men i övrigt finns goda förutsättningar för plantering av träd och buskar. Gården bör utformas med grönska och ytor som uppmuntrar små barns lek- och rörelsebehov. En gemensam uteplats kan med fördel placeras över gårdsbjälklaget. Mindre komplementbyggnader för bostädernas behov kan uppföras på gården med en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Detta kan röra sig om gårdsbyggnader, cykelförråd eller liknande.

Den allmänna parkytan i planområdet västra del kvarstår men minskas. Som del av detaljplanens genomförande iordningställs ytan med växtlighet och bänkar i syfte att skapa en trivsamt grön rastplats för gående längs Eklandagatan. Parker och grönytor i Johanneberg och Krokslätt finns också inom gångavstånd från planområdet.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 9 skolplatser och 6 förskoleplatser.

Planen möjliggör för större och mer ändamålsenliga lokaler för handel- och service i direkt anslutning till busshållplats och ett välfrekventerat kommunikationsstråk.

Trafik

Kollektivtrafik

I samband med detaljplanens genomförande avses ombyggnad av busshållplatsen samt gång- och cykelbanan söder om Eklandagatan ske. Tidigare förslag att ta dra in busshållplatsen Bergsprängaregatan enligt dåvarande grön resplan, som beskrevs i planhandlingen från 2020, är inte längre aktuellt. Nuvarande inriktning är ett nytt trafikeringsupplägg för kollektivtrafiken i Johanneberg, där hållplats Bergsprängaregatan ska vara kvar och förlängas för att rymma två 18 meter långa bussar.

För att möjliggöra ny byggrätt enligt den nya detaljplanen behöver befintlig gång- och cykelväg flyttas ut åt väster. Detta leder i sin tur att busshållplatsen samt angöringsfickan behöver justeras vilket även innebär en justering av kantstenen på hela sträckan mellan korsningarna Stenhuggaregatan och Bergsprängaregatan. För att rymma detta har vissa kompromisser behövt göras mellan busshållplatsens längd och angöringsfickans längd där båda fick göras kortare än önskat för att få till båda funktionerna.

Hållplats Bergsprängaregatan utformas som en bussficka med en längd på 34 meter, inklusive sträckan för rak inkörning. Plattformen får endast ett hållplatsläge men fickan rymmer två bussar utan att trafiken blockeras längs Eklandagatan. Vid de tillfällen det kommer två bussar samtidigt får bakomvarande buss invänta tills den främre bussen lämnar läget. Det innebär att trafiken tillfälligt blockeras till och från Stenhuggaregatan. Bussfickans bredd på 2,7 meter är ett avsteg från stadens riktlinjer på 3 meter. Detta är godkänt av staden, bland annat på grund av att förbigående körbanebredd är 3,5 meter.

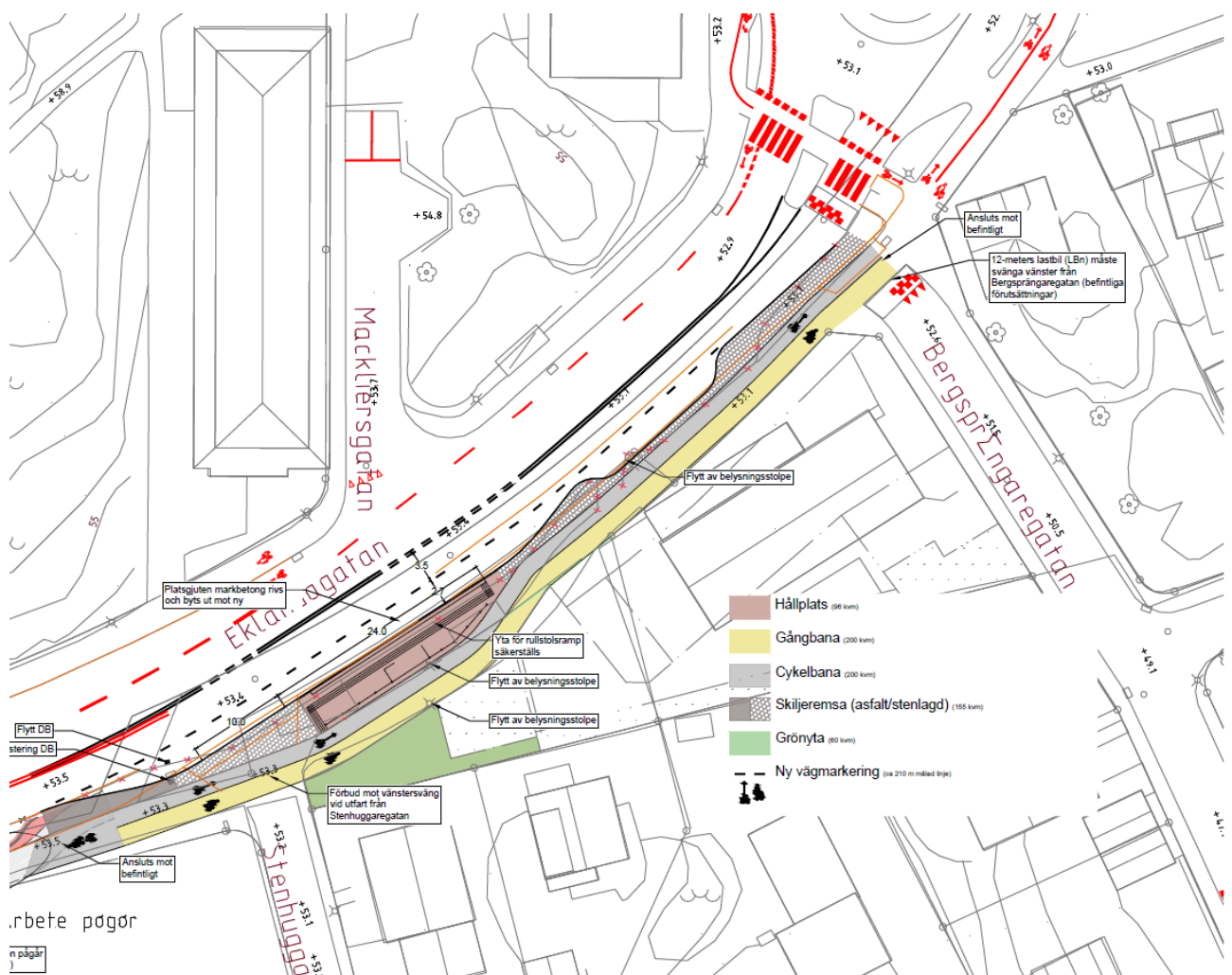


Ortofoto från 2025. Planområdet är markerat med röd linje.

Gator och gång- och cykelvägar

I samband med detaljplanens genomförande avses även ombyggnad av gång- och cykelbanan söder om Eklandagatan ske. Bredden ökas för att med god standard separera fotgängare och cyklister på hela sträckan mellan korsningarna Stenhuggaregatan och Bergsprängaregatan. I den östra delen, vid passage över Bergsprängaregatan, är gång- och cykelbanan fortsatt kombinerad för att säkerställa tillgänglighet för cyklister från cirkulationsplatsen till Bergsprängaregatan. Väster om Stenhuggaregatan är gång- och cykelbanan också kombinerad då sektionen är smalare vidare västerut mot Gibraltargatan. Gång- och cykelbanan blir genomgående upphöjd, likt idag vid både Bergsprängaregatans utfart och vid Stenhuggaregatans utfart till förmån för tryggare gatumiljö för de oskyddade trafikanterna. Utfarten från Stenhuggaregatan kan få begränsad sikt om det står en buss i hållplatsen. För att uppnå en trafiksäker utfart föreslås därför förbud mot vänstersväng. Cirkulationsplatsen vid Viktor Rydbergsgatan kan nyttjas för vändning och vidare färd mot Gibraltargatan.

I korsningen Eklandagatan/Bergsprängaregatan har ny byggrätt justerats för att säkerställa god sikt från Bergsprängaregatan mot den genomgående cykelbanan längs Eklandagatan. Se karta med siktriangel på nästa sida.



Trafikförslag med förlängd busshållplats Bergsprängaregatan, med plats för två bussar samt separerad gång- och cykelbana och en angöringsficka.

Parkering inom allmän plats och andra närliggande parkeringar

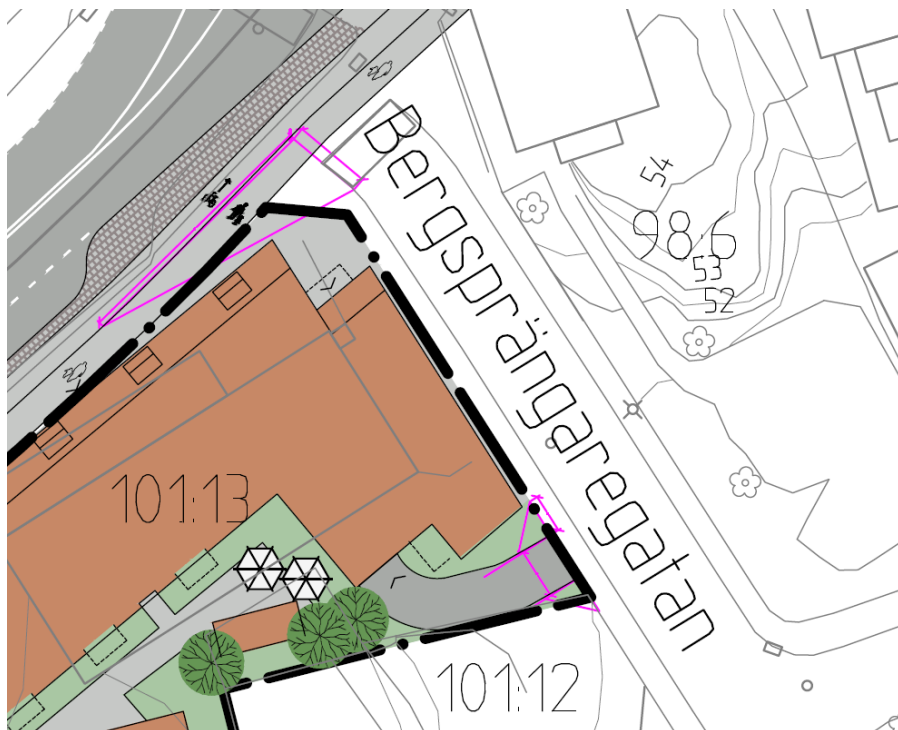
Längs med Eklandagatan intill planområdet finns en angöringsficka för två platser för angöringsparkering (30 min). Platserna kan även användas för korttidsparkering för rörelsehindrade personer med tillstånd. Angöringsfickan flyttas ett par meter västerut i förhållande till befintligt läge för att uppnå tillräcklig sikt mot Eklandagatan.

Idag finns det gratis gatuparkering på gatorna i detaljplaneområdets direkta närhet, exempelvis på Bergsprängaregatan. Ny byggrätt medför att det behöver regleras parkeringsförbud längs planområdets östra sida (västra sidan av Bergsprängaregatan) för att undvika parkering längs denna sträcka där parkering tidigare hindrats på grund av parkeringen på kvartersmark. Gatuparkering finns på Bergsprängaregatans östra sida och det finns inte utrymme för gatuparkering på båda sidorna, därav behövs parkeringsförbud.

I dagsläget finns det bilpoolstationer i drift på Orrspelsgatan (ca 150m) och Victor Rydbergsgatan (ca 250m). Inom 400 m återfinns 2 st större parkeringsanläggningar med avgiftsbelagd parkering för besökande och flertalet mindre anläggningar med förhyrda platser. Projektet kommer inte att behöva ta del i någon annan parkeringsanläggning för att klara p-talen.

Tillfart till fastigheten

Tillfart till fastighetens garage sker från Bergsprängaregatan i fastighetens sydöstra hörn. I fastighetsgräns mot angränsande gator i övrigt råder utfartsförbud. Utfartsförbudet är placerat för att uppnå god sikt från utfarten mot norr. Det har prioriterats eftersom bilar och cyklar kommer i högre hastighet uppifrån backen. Åt söder uppnår inte utfarten god sikt enligt 2,5/2,5 meter sikttriangel inom egen fastighet. Det kan därför bli aktuellt med spegel som siktförbättrande åtgärd vid bygglovsansökan. Se karta med sikttriangel nedan.



I korsningen Bergsprängaregatan/Eklandagatan har god sikt säkerställts genom begränsad byggrätt/prickmark enligt sikttriangel i kartan. Vid fastighetens utfart på Bergsprängaregatan har god sikt mot norr säkerställts genom utfartsförbudets placering

Trafikalstring

Trafikalstringen från planområdet beräknas enligt resekalkyl till 50 delresor med bil för trafikstrategi 2035. Jämfört med trafikprognosen 2035 för befintlig bebyggelse innebär det en nettoökning med 26 fordonsrörelser per vardagsdygn.

Parkering

Både bil- och cykelparkering för exploateringsens behov ska ske inom kvartersmark. En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planen av Okidoki arkitekter 2026-05-06. Planområdet ligger inom zon A, med god sammanväg tillgänglighet avseende kollektivtrafik, handel och service.

Redovisning av uträkning av antalet parkeringar för området redovisas nedan.

Bil	Beräknat parkeringstal	Antal/Yta		Antal parkeringsplatser
Bostäder	0,45 ppl/lgh	29 lgh		13
Kontor	4,25 ppl/1000 m2 BTA	300 m2		1
Handel	3,3 ppl/1000 m2 BTA	300 m2		1
		Summa:		15 stycken

Cykel	Beräknat parkeringstal	Antal/Yta	Antal parkeringsplatser
Bostäder	2,5 ppl/lgh	29 lgh	72,5
Kontor	25 % av de anställda och 11 % av de besökande vid veckomaxtimmen	20 anställda och 4 besökare.	5,5
Handel	25 % av de anställda och 11 % av de besökande vid veckomaxtimmen.	4 anställda och 8 besökare.	2
		Summa:	80 stycken

Bilparkeringsbehovet är 15 platser. Dessa avses lösas med ett parkeringsgarage i källaren under byggnaden och delvis under gården. Infart till garaget är från Bergsprängaregatan. I fastighetsgräns mot angränsande gator i övrigt råder utfartsförbud. Av de planerade bilparkeringsplatserna i garaget förväntas 85% nyttjas av de boende och resten av anställda i kontors- och handelsverksamheterna. Kostnaden för parkeringsplatserna kommer täckas av månatliga hyror vilka ställs ut utöver hyran för bostaden så att endast de som nyttjar p-platserna betalar för dem.



Preliminär skiss på garagelösning med upp till 17 parkeringsplatser varav två platser för rörelsehindrade.

Cykelparkeringsbehovet är 80 platser. För boende och anställda föreslås 42 cykelparkeringsplatser anordnas i komplementbyggnader på gården. I källarplan finns plats för ytterligare 23 cykelparkeringar. För besökare kan 16 platser anordnas på kvartersmark mot gata så att dessa är lätt tillgängliga i närhet till entréer.



Preliminär skiss på cykelparkering med 65 platser under tak och 16 platser utomhus.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena anpassas till omkringliggande markförhållanden och gator.

I parkeringsgaraget löses två parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dessa är tillgängliga för alla boende och anställda då alla trapphus/hissar ansluter till garaget.

På Eklandagatan norr om fastigheten inom 25 m från byggnadens entréer finns parkeringsplatser (kanstensparkering) som kan användas för tillfällig angöring och som parkering för rörelsehindrade personer med tillstånd. Skulle kanstensparkeringen tas bort finns möjlighet för besökare att nyttja garaget.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutningspunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i både Bergsprängaregatan och Eklandagatan. Planområdet är tidigare anslutet till Bergsprängaregatan och bedöms fortsatt kunna vara det.

För att självfallsavledning av dag- och spillvatten ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara belägen minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. För avledning från lägre belägna byggnadsdelar krävs pumpning.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar i och med planens genomförande.

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta, vilket ungefär motsvarar hårdgjorda ytor. Det föreslås att ett magasin utförs. Göteborgs stad förespråkar att gröna tak nyttjas som ett fördröjande element inom fastigheten. I dialog med Kretslopp och vatten har konstaterats att då planen innebär en så pass liten skillnad gentemot nuvarande förhållanden krävs ingen ytterligare redovisning över dagvattenhanteringen inom planområdet.

Värme

Fjärrvärme finns i Bergsprängaregatan med god kapacitet för anslutning av föreslagen bebyggelse.

El och tele

Inom planområdet finns en befintlig elkabel i Göteborg Energi Nät AB:s ägo som troligtvis behöver flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska normalt 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.

Skanova har en anläggning (en kabel i ett betongrör) inom planområdets östra del, från Eklandagatan in till gaveln av det befintliga huset. Kabeln innehåller bly varför särskild hantering krävs vid rasering eller flyttning.

Avfall

Sophämtning avses även fortsättningsvis ske genom angöring från Bergsprängaregatan. Återvinnings- och soprum placeras i källargaraget. Detta ligger i suterräng och kommer att vara tillgängligt i markplan vid infarten från Bergsprängaregatan i fastighetens sydöstra hörn. Soprummen placeras intill garageinfarten och kommer att vara tillgängliga utifrån. Avståndet mellan soprum och angöringsplats blir 5-20 meter och lutningen bedöms klara kraven.

Närmaste återvinningsstation finns på Lindströmsgatan 4, cirka 200 meter norr om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet (ÅF Infrastructure AB, 2016-11-09). Stabilitetsförhållandena inom planområdet är tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG:s tillämpningsdokument rapport 4:2010. Laster från planerad byggnation samt lovpliktiga markfyllnader har inte bedömts kräva restriktioner i detaljplanen.

Marken inom planområdet utgörs inte av sättningsbenägna jordlager. Marken bedöms därmed kunna belastas med betydande laster utan att det uppstår risk för några betydande sättningar över tid.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet är goda. Lämplig grundläggningsmetod för framtida byggnader beror främst på önskat utseende och utformning. Byggnader bedöms kunna grundläggas med en platta på mark på en packad fyllning.

Vid ett uppförande av en byggnad med källare kommer sprängning att behöva utföras inom de aktuella fastigheterna. Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager samt fyllnadsmassor ske inom bostadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

I samband med projektering av den planerade byggnaden bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnad för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt.

Det har bedömts att det inte föreligger någon risk för blocknedfall inom eller i nära anslutning till planområdet.

Markradon

Området klassas preliminärt som högradonmark enligt den geotekniska undersökningen (ÅF Infrastructure AB, 2016-11-09). Nya byggnader ska därför preliminärt uppföras radonsäkert enligt Boverkets riktlinjer.

Det mätvärde som indikerar högradonmark är uppmätt i mulljorden. Om den kvarvarande naturliga jorden klassas som normalradonmark räcker det därför att nya byggnader uppförs radonskyddat. För att klarlägga radonhalten i den naturliga jorden rekommenderas antingen att gammastrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation efter att mulljorden bortschaktas innan grundläggning.

Nykonstruerade byggnader ska vara uppförda radonskyddade eller radonsäkert vilket innebär att dess grundkonstruktion ska utföras på ett sådant sätt att den radonhaltiga

luften inte kommer in i byggnaden. Till exempel bör rör genomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (ÅF Infrastructure AB, 2016-10-14). Syftet med undersökningen var att bedöma eventuell föroreningssituation på fastigheterna då överskottsmassor kommer behöva hanteras vid nybyggnationen inom planområdet.

Utredningen omfattade jordprovtagning inom planområdet. Analysresultaten från jordproverna har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Dessa visar att föroreningar förekommer på det aktuella området. Två av sju prover som analyserades visade på halter över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (Mindre känslig markanvändning) respektive KM (Känslig markanvändning). Påvisade föroreningar över MKM utgjordes av zink och barium och påvisad förorening över riktvärdet för KM utgjordes av PCB. I en provtagningspunkt påvisades även förorening av PAH, dock i halter under såväl KM som MKM men över MÄRR (mindre än ringa risk).

Utredarna rekommenderar att vid byggnation ta ytterligare prover för att om möjligt kunna friklassa delar av områdets jordmassor samt för övriga delar säkerställa en korrekt masshantering vid kommande entreprenader.

Inga schaktarbeten eller avhjälpande åtgärder (sanering) får heller påbörjas innan dess att en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen, Göteborgs stad).

En administrativ planbestämmelse införs i detaljplanen för att säkerställa att marken saneras till nivåer för känslig markanvändning innan byggnationen påbörjas.

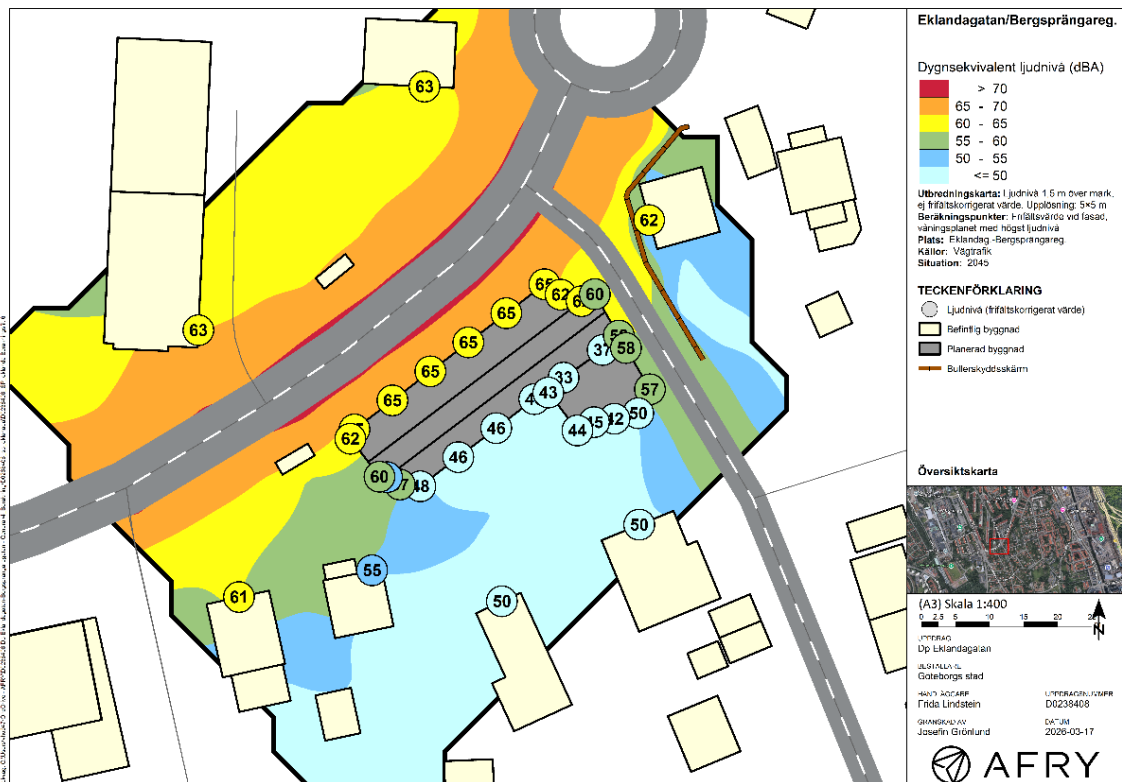
Buller

En bullerutredning har upprättats av AFRY 2026-03-30 enligt PBL 4 kap 33a§. och sammanfattas nedan. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

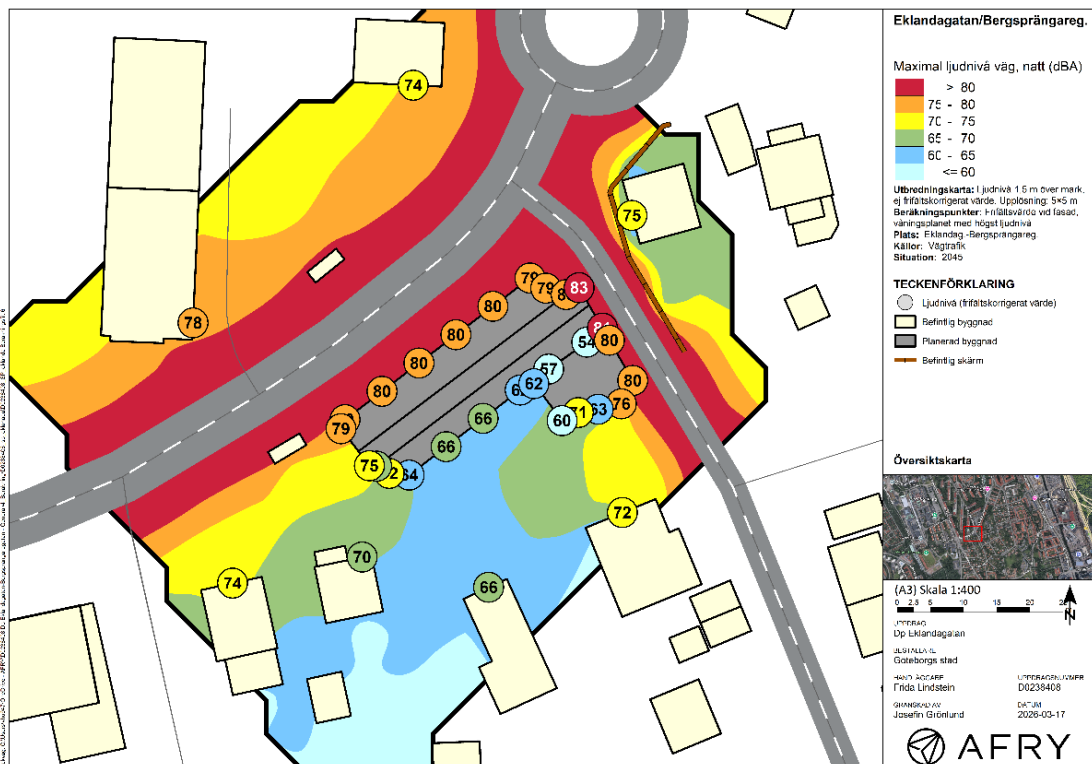
Planen uppfyller riktvärde i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader under förutsättning att planlösningar anpassas. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Eklandagatan beräknas till över 60 dBA, varpå planlösningar behöver anpassas så att lägenheter antingen är upp till 35 kvm mot Eklandagatan, eller att hälften av bostadsrummen når ljuddämpad sida.

Mot söder återfinns ljuddämpad sida med avseende på ekvivalenta ljudnivåer. Generellt uppfylls krav på ljuddämpad sida även för maximala ljudnivåer, med undantag för några få beräkningspunkter.

Vid ett antagande om sänkt bashastighet från nuvarande 50 km/h, vilket kan komma att införas på sikt, blir ljudnivåerna generellt något lägre, 2 dBA lägre ekvivalent nivå utmed Eklandagatan. Vid fasad beräknas ljudnivåer fortsatt över 60 dBA, men på färre ställen. Även maximala ljudnivåer minskar, och fler lägenheter uppfyller krav på ljuddämpad sida mot söder. Dessa beräkningar bygger på ett antagande om 40 km/h på Eklandagatan och 30 km/h på Bergsspångaregatan.



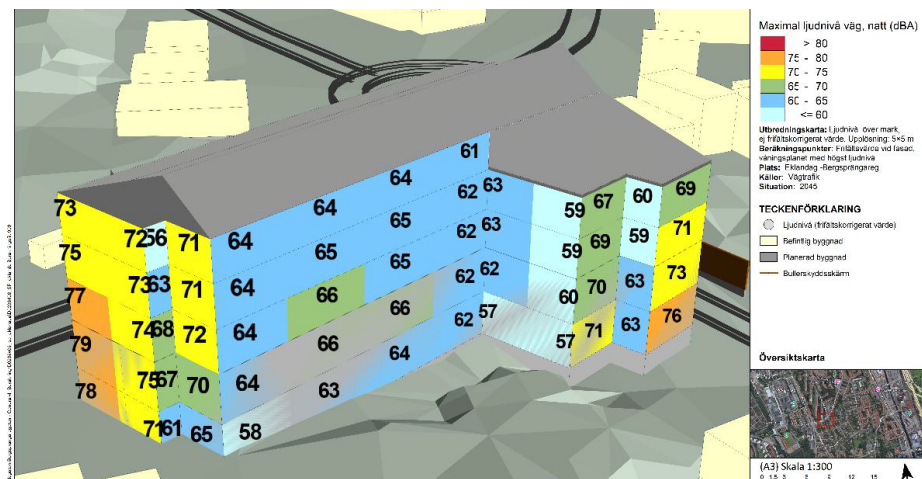
Beräknade ekvivalenta ljudnivåer i omgivning och vid fasad vid planerad och närliggande befintliga bostäder. Skyltad hastighet 50 km/h



Beräknade maximala ljudnivåer i omgivning och vid fasad vid planerad och närliggande befintliga bostäder. Skyltad hastighet 50 km/h

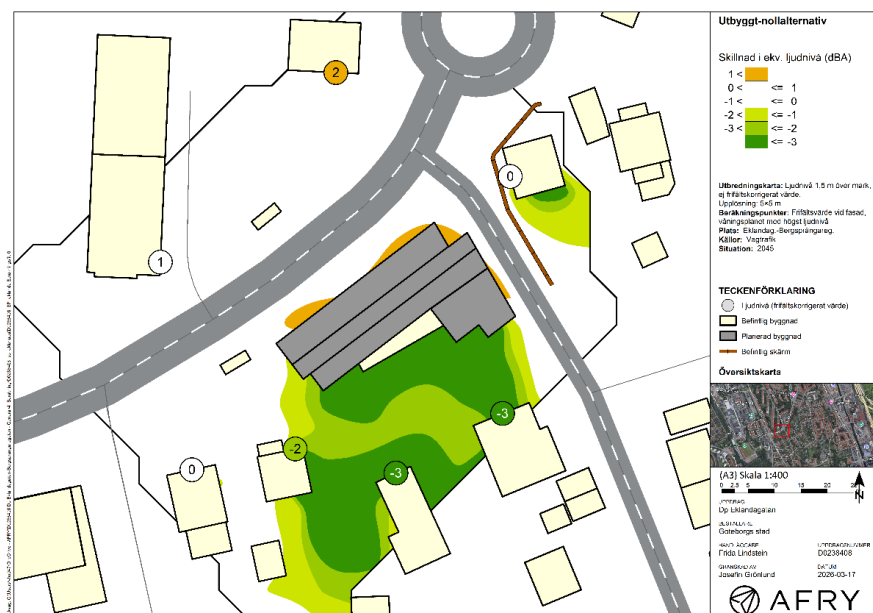
GRANSKNINGSHANDLING

Mot söder innehålls riktvärdena för uteplats vid markplan. Vid de flesta våningsplan, mot söder, innehålls även riktvärdena vid balkong. I kartan nedan framgår att maximal ljudnivå överskrider riktvärde på 70 dBA vid ett fåtal våningsplan. Det finns möjlighet att anordna en gemensam uteplats på gården mot sydväst där riktvärde innehålls. Eventuella balkonger ses därmed som kompletterande uteplats och krav på ljudnivå uteblir.



Vy från söder. Beräknade maximala ljudnivåer vid fasad. Skyltad hastighet 50 km /h

Utbyggnad av planen påverkar omgivningen positivt eftersom en större byggnadskropp jämfört befintlig miljö effektivt skärmar mot buller från bland annat Eklandagatan och därmed minskar buller i området söder och öster om byggnaden. Direkt norr om den planerade byggnaden beräknas högre ljudnivåer till följd av utbyggnad på grund av ökad reflektion. I kartan nedan visas beräknad skillnad i ljudnivåer om planen byggs ut, där negativa värden visar en minskning av buller till följd av planens utbyggnad. Trafiksiffror är samma i båda situationerna och beräkningar avser skyltad hastighet. En skillnad på 1-3 dBA upplevs som en knappt hörbar förändring, 4-7 dBA upplevs som en märkbar förändring och 8-10 dBA upplevs som en dubbling/halvering av buller.



Skillnad i ekv.ljudnivå mellan planförslag och nollalternativ. Skyltad hastighet 50 km /h.

För föreslagna bostäder och verksamheter klaras riktvärdena inomhus med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler.

Det bedöms motiverat att exploatera i området trots bullersituationen då planområdet har ett centralt och attraktivt läge för bostäder med närhet till kollektivtrafik, service och alternativ utevistelse i närområdet med låga bullervärden

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

Luft

Till detaljplanen har en bedömning av luftmiljön tagits fram för området av Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret (Stadsbyggnadskontoret 2016-09-13). Bedömningen har gjorts med hänsyn till områdets förutsättningar och tidigare utredningar i närområdet. Eftersom miljö kvalitetsnormerna för luft klaras i alla de tre tidigare utredningar som gjorts i närområdet bedöms det som mycket troligt att normerna klaras även här. Det har således bedömts att någon egen luftutredning för denna plan inte är nödvändigt.

Göteborgs stad växer och bostadsbrist råder i stora delar av staden. Stadsbyggnadskontoret avser att bygga en hållbar stad med förtätning av mellanstaden snarare än expanderings av staden i de yttre delarna. Detta gör att lägen som tidigare setts som svåra eller olämpliga måste kunna tas i anspråk för byggnation. Det aktuella läget ligger i ett område med mycket bostäder redan idag och god tillgång till kollektivtrafik vilket bedöms minska risken för väsentlig ökning av luftföroreningar.

Kompensationsåtgärder

Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsvärden tas i anspråk. Några kompensationsåtgärder är därför inte aktuella. En mindre grönyta med sittmöjligheter anläggs dock i den västra delen av planområdet som del av detaljplanens genomförande. Detta ger ett större värde för denna allmänna plats som nu blir mer inbjudande och kan komma att nyttjas mer.

Fastighetsindelning

Vid planens antagande upphör gällande tomtindelning för 101-Toftan i Krokslätt, akt 1480K-III-3906 att gälla inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

För att tillskapa en grön rastplats för gångtrafikanter anläggs en parkyta med plats för växtlighet och bänkar.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Två elledningar (som ägs av GENAB respektive stadsmiljöförvaltningen) samt en kabel i betongrör (som ägs av Skanova) finns inom föreslagen kvartersmark. De kommer att behöva flyttas i och med den nya byggnationen.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig gång- och cykelväg som är belägen delvis innanför, delvis utanför planområdet kommer behöva flyttas norrut vid genomförandet av detaljplanen. Flytten av gång- och cykelvägen påverkar befintlig busshållplats längs Eklandagatans södra sida (benämnd "Bergsprängaregatan"), vilket innebär att hållplatsen kommer behöva byggas om. Även läget för befintlig angöringsficka kommer att behöva justeras.

Kommunen ansvarar för ombyggnationen och åtgärderna finansieras genom avtal mellan kommun och exploatör.

Drift och förvaltning

Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats. Detta innefattar allmänna gator, parkyta samt gång- och cykelbanor i och kring planområdet.

Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmänna VA-ledningar.

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Krokslätt 101:13	Cirka 270 m ²		Kvartersmark för Bostäder, Centrum
Krokslätt 708:682		Cirka 270 m ²	Kvartersmark för Bostäder, Centrum



Del av fastigheten Krokslätt 708:682 förs över till Krokslätt 101:13.

Fastighetsbildning

Ett markområde av kommunens fastighet Krokslätt 708:682 ska överföras till exploatörens fastighet Krokslätt 101:13.

Servitut

Huvudprincipen är att anläggningar för enskilt ändamål (privata anläggningar) ska förläggas inom kvartersmark. För eventuella tekniska anläggningar som av olika anledningar behöver utrymme inom allmän plats, exempelvis grundläggning; dränering vid byggnation i fastighetsgräns mot gata, ska servitut upprättas. Detta ombesörjes och bekostas av exploatören vid behov.

Ett så kallat villaservitut belastar planområdet. Servitutet avser fullgörandet av vissa villkor beträffande bebyggande som stod inskrivna i det köpeavtal som Göteborgs Stad skrev när Krokslätt 101:13 avyttrades den 10 november 1953. Tomtens bebyggande kan anses vara fullgjort, varför servitutet bör kunna upphävas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och respektive fastighetsägare bekostar fastighetsbildningen.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtal.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det finns inga befintliga avtal som berörs inom planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och AB Göteborgs Hyreshus angående genomförandet av planen. I det här fallet kommer kommunen och exploatören ingå ett kombinerat exploaterings- och genomförandavtal (fortsättningsvis kallat exploateringsavtal). Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att 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 med mera.

Överenskommelse om fastighetsbildning kommer att upprättas mellan kommunen och AB Göteborgs Hyreshus som reglerar överföring av mark från kommunens fastighet Krokslätt 708:682 till exploatörens fastighet Krokslätt 101:13.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Positivt planbesked lämnades 2013-03-05. Byggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet 2015-12-01. Planförslaget var på samråd april-maj 2017. Planförslaget var på granskning jan-feb 2020. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 2020-05-26. Mark- och Miljööverdomstolen upphävde nämndens beslut om att anta detaljplanen 2022-06-20.

Planförslaget har därefter omarbetats och vägt in Mark- och Miljööverdomstolens domslut inför beslut om en ny granskningsprocess.

Granskning 2: 3 kvartalet 2026

Antagande: 4 kvartalet 2026

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2028

Färdigställande: 2 kvartalet 2030

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

- det enskilda intresset att utveckla fastigheten med bostäder
- de allmänna intressena att skapa fler bostäder i staden samt att skapa en god byggd miljö och stadsutveckling i stadsdelen
- enskilda intressen i omgivande bebyggelse.

Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med fler bostäder och mer ändamålmässiga verksamhetslokaler som bättre motsvarar hyresgästers förväntningar.

Det finns en bostadsbrist i Göteborg och det är ett allmänt intresse att möjliggöra fler bostäder inom staden. Det finns även ett allmänt intresse att ha så effektivt markutnyttjande som möjligt för att säkerställa en hållbar utveckling. Planförslaget innebär en förtätning i befintlig stadsmiljö enligt översiktsplanens intentioner med goda förutsättningar för kollektivtrafik och samhällsservice.

Den befintliga byggnaden inom planområdet innehåller ett antal lägenheter och lokaler i gatuplan. Planens innehåll med flerbostadshus med verksamhetslokaler innebär därmed inte något nytt element på platsen.

Planförslaget innehåller en större byggnadsvolym som förstärker Eklandagatans karaktär av huvudgata med något högre bebyggelse och med verksamheter i bottenvåningen. Den bedöms vara väl anpassad i skala förhållande till intilliggande högre bebyggelse utmed Eklandagatan.

Sakägare i närområdet kan uppleva ökade olägenheter till följd av planen i form av bland annat ökad insyn från fler tillkommande lägenheter och att den nya bebyggelsen är högre än befintlig bebyggelse i det intilliggande villaområdet. Byggrättens omfattning har därför anpassats för att betydande olägenheter inte skall uppkomma, med ledning av Mark- och Miljööverdomstolens dom 2022-06-20, Mål nr P 7246-21 som berörde negativ påverkan på omgivande bebyggelse i form av insynsproblematik och försämrad utblick.

Sammanvägt bedöms tillskottet av fler bostäder och bättre anpassade verksamhetslokaler på platsen som ett mer effektivt markutnyttjande och väger tyngre än det enskilda intresset vad gäller påverkan på intilliggande fastigheter i kvarteret.

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.

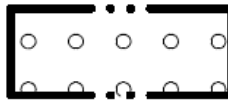
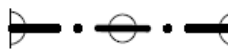
Användningsbestämmelser för allmän plats

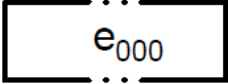
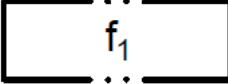
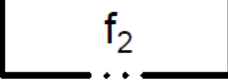
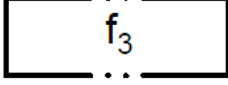
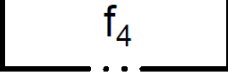
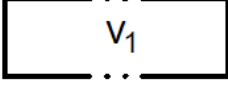
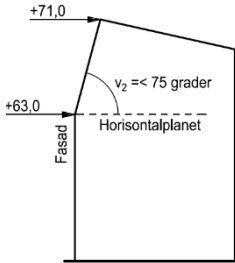
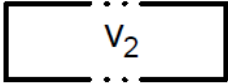
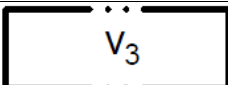
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Gångbana och cykelbana	Del av Eklandagatan i planens västra del
PARK	Anlagd park	Allmän plats, mindre park	Planens västra del

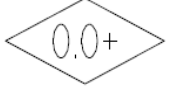
Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Möjliggöra bostäder.	Inom byggrätten i planområdets östra del
B ₁	Bostäder, dock ej i entréplan. Trapphus, cykelrum och tvättstuga för bostäder medges i entréplan.	Möjliggöra bostäder, dock ej i entréplan mot Eklandagatan som skall utgöra lokaler för verksamheter.	Inom byggrätten, Längs planområdets norra gräns
C ₁	Centrumverksamhet tillåts i gatuplan och våningsplanen över och under gatuplan.	Verksamhetslokaler i de två lägre planen, för att främja blandstad samt att stärka lokalernas kontakt med gatan.	Inom byggrätten, Längs planområdets norra gräns.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
 Prickmarkerad yta	Byggnad får ej uppföras. Balkonger får inte kraga ut förutom inom f ₃ .	För friytor och garagetillfart. För att begränsa bygggrätt och balkonger mot intilliggande tomter. För god sikt i korsningen.	Inom gårdsytan söder och väster om byggrätten. Mot korsningen Eklandagatan/ Bergsprängaregatan
 Cirkelmarkerad yta	Endast komplementbyggnader och underjordiskt garage får uppföras. Balkonger tillåts kraga ut förutom i anslutning till fasad inom f ₂ .	Möjliggör för källargarage under del av gårdsytan samt komplementbyggnader på gården. Möjliggör för balkonger där det bedöms lämpligt	Inom del av gårdsytan söder om byggrätten.
 Korsmarkerad yta	Marken får endast föreses med komplementbyggnader. Balkonger får inte kraga ut.	Möjliggör komplementbyggnader.	Inom del av gården i planens västra del.
 Streckprickad linje med cirklar	Körbar utfart får inte anordnas.	Säkerställer lämplig utfart från garaget ut mot Bergsprängaregatan i planens sydöstra hörn.	Utfartsförbud mot Eklandagatan och del av Bergsprängaregatan

	Största sammanlagda tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnader i e-märkade områden	Avser begränsning av komplementbyggnader på gårdsytan.	Byggrätten 40 kvm gäller sammanlagt inom alla tre e-märkade egenskapsområden (ringmarken samt två ytor korsmark)
	Fasaden ska ha en ljus kulör	Med hänsyn till närområdets arkitektoniska karaktär och kulturmiljövärden.	Inom byggrätten för flerbostadshuset.
	Balkonger får ej uppföras.	För att styra undan balkonger i olämpliga lägen på grund av insynsproblematik till bostadsgrannar.	På gavelfasaden mot väster och fasad mot söder (i anslutning till byggrättens sydvästra hörn).
	Balkonger får kraga ut över prickmark.	För att styra lämplig placering av en balkong med hänsyn till insynsproblematik till bostadsgranne.	I inskjutet hörn på gaveln mot sydöst. I övrig tillåts inte balkonger på denna gavelfasad.
	Ovan högsta nockhöjd får komplementbyggnader uppföras.	Möjliggöra komplementbyggnader ovan gårdsbjälklaget.	Inom ringmarkerad yta/på gårdsbjälklaget.
	Fasader över plushöjd +63,0 meter ska luta inåt fastigheten med en vinkel motsvarande max 75 grader från horisontalplanet.	Byggnadens fasad bryts av för att likna en takfot och att de översta våningarna får en visuell karaktär av att utgöra en del av takytan. 	Byggnadens fasad mot Eklandagatan. I norr finns ett inskjutet hörn, även här gäller bestämmelsen om bruten fasad ut mot Eklandagatan.
	Takkupor/frontespiser/balkonger får uppföras på högst 1/3 av fasadens längd och kraga ut max 0,6 meter. Max bredd för respektive byggnadsdel är 2,5 meter.	För att begränsa byggnadsdelar inom takytan/lutande fasaden med hänsyn till utformningen.	Byggnadens fasad mot Eklandagatan. I norr finns ett inskjutet hörn, även här gäller bestämmelsen.
	Beräkningsgrundande fasad för byggnadshöjd är de fasader som vetter mot sydost.	Tydliggör att byggnadshöjden +65 endast gäller för gavelfasaderna mot sydost.	I planområdets östra del, för gavelfasaderna mot sydost.

	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet	Att medge en högsta höjd som bedömts som lämplig i stads-bilden och med hänsyn till marknivån	Mot Eklandagatan och Bergsprängaregatan samt för gårdsbjälklaget.
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.	Byggnadshöjd (vid takfot) syftar till att reglera/begränsa en lämplig fasadhöjd mot intilliggande bebyggelse.	Inom byggrätt i planens östra del. Gäller för gavelfasaderna mot söder enligt bestämmelsen v3.

Egenskapsbestämmelser utan beteckning på plankartan som gäller inom hela byggrätten/kvartersmarken eller planområdet

Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.	Att medge en högsta lämplig höjd.	Där komplementbyggnader möjliggörs inom korsmark och ringmark.
Entrédörrar får ej öppnas ut över allmän plats.	För att inte inkräkta på allmän plats där gångytans bredd är begränsad.	Där byggrätten gränsar till allmän plats Eklandagatan och Bergsprängaregatan.
Maximalt djup för balkonger är 1,5 meter.	Att medge ett max djup som bedöms som lämpligt med hänsyn till utformningen och näraliggande bostäder.	Inom kvartersmark, där balkonger medges. Gäller inte inom v ₂ där mindre balkonger medges.
Balkonger får inte kraga ut över allmän plats.	För att utrymmet inom allmän plats är begränsat. Utifrån störningar och utformning av fasaderna bedöms det även finnas lämpligare plats för balkongerna.	Där byggrätten gränsar till allmän plats Eklandagatan och Bergsprängaregatan.
Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² 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	För att säkerställa lämplig byggnadsutformning för bostäder med hänsyn till gällande riktvärden för buller.	Inom hela byggrätten för bostadsändamål.

bostadsrum ska vara vänt mot ljudämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA. Med ljudämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.		
Startbesked för byggnad får inte ges innan markens lämplighet säkerställts genom avhjälpande åtgärder avseende förorenad mark.	För att säkerställa markens lämplighet för bostäder.	Inom hela kvartersmarken.
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.		Inom hela planområdet.

Nollalternativet

Om planområdet skulle lämnas som idag skulle det fortsatt vara möjligt att inrymma vissa delar handel och verksamheter i huset, samt ett fåtal lägenheter. Möjligheterna till att anlägga bostäder skulle dock vara begränsat och planområdet skulle då inte bidra till att tillgodose det behov av bostäder och anpassade lokalytor som finns i staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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.

Detaljplanen berör barnperspektivet i väldigt liten omfattning. Planen medger att kvartersmarken och den allmänna platsen kan utformas på barns villkor. En workshop med temat social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomfördes under våren 2016. Deltagare var representanter från olika förvaltningar, exploatören samt boende i området. På workshopen diskuterades både nuläget och konsekvenser. Nedanstående analys fokuserar på konsekvenserna av förslaget. Nulägesanalysen sammanfattas kort under stycket Sociala förutsättningar.

Sammanhållen stad

Byggnationen kommer innebära en ytterligare förtätning i området och ta en del av en grönyta i anspråk. Dock kommer den grönyta som blir kvar att få en upprustning med grönska och bänkar vilket gör att ytan kan upplevas mer inbjudande för att stanna och vila på.

Ett trafikförslag har tagits fram till planen, där justeringar i dagens trafikstruktur föreslås för att bland annat göra förbättringar i gång- och cykelvägnätet. Den nya trafikstrukturen förbättrar möjligheterna för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer att förflytta sig inom stadsdelen och till övriga delar av Göteborg.

Det finns risk att trafiksituationen för bilar inte förbättras nämnvärt i närområdet samtidigt som belastningen på trafiksystemet ökas med fler bostäder i området.

Samspel, lek och lärande

Befintlig gräsyta bedömdes som viktig som en mötesplats för de boende i området. Parkytan föreslås därför att vara kvar även om det minskas.

Samspel och möten mellan olika generationer är önskvärt i ett bostadsområde. Det ger en stabilitet och förståelse för samhället och livet. Genom en ökning av antalet bostäder kan man uppnå en blandning mellan små och stora lägenheter vilket ökar chanserna för att både ungdomar, vuxna och äldre kan bo i området.

Vardagsliv

Närområdet har stora kvaliteter genom god tillgång till service, grönområden och en god kollektivtrafikförsörjning. Genom ett utökat bostadsbestånd i området får fler människor möjlighet att ta del av dessa kvaliteter.

Inom planområdet möjliggörs för en lekplats för mindre barn på bostadsgården, vilket blir positivt för de barn som bor inom planområdet. Den totala förtätningen i området riskerar att ge brist på skol- och förskoleplatser.

Fler bostäder innebär att det i området kommer bo fler som kan bidra till ett ökat serviceutbud i närområdet. Dessutom möjliggörs lokaler för verksamheter i de två nedersta våningsplanen, där det är tvingande i entréplan, vilket kan vara ett tillskott i området.

Identitet

I och med detaljplanen kan området förväntas få ett modernare arkitektoniskt inslag och kan också förväntas ge en ökad möjlighet till mer utveckling i stadsdelen. Dock kan förtätningen även upplevas negativ av boende i framför allt villaområdet där föreslagen byggnad skiljer sig mot befintlig bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Byggnationen kan ge negativa effekter på kringliggande bebyggelse i form av något försämrade ljusförhållanden, störning från nya grannar och uteplatser och ökad insyn. Dock har effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla i ett så här centralt läge i staden. Denna aspekt beskrivs närmare i avsnittet *Insyn och utblick*.

Genom de förändringar som föreslås på trafiknätet i området möjliggörs för säkrare transporter för fotgängare och cyklister, vilket är positivt för trafiksäkerheten i området.

Området är bullerutsatt, vilket kan vara en störning för boende i området, framför allt barn som är extra känsliga för buller. Plankartan har försetts med skyddsbestämmelser kopplat till buller för att säkerställa så goda bullerförhållanden som möjligt. På den södra sidan av byggnaden, där gården är belägen skapas en luddämpad sida.

Villabebyggelsen söder om planområdet får en minskad bullerpåverkan från trafik på Eklandagatan då den nya byggnadskroppen både är högre och mer utbredd än den nuvarande. Kvalitén kan därför bli förbättrad på delar av trädgårdarna med lägre ljudnivåer från trafikbuller.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen (PBL) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Området ligger i nära anslutning till riksintresset för kulturmiljö vid Övre Johanneberg. Stadsbyggnadskontoret 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 gällande översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Från 2018 gjordes ändringar/förtydliganden i lagstiftningen (Plan- och bygglagen och Miljöbalken) om miljöbedömning. Enligt övergångsbestämmelser ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen av planer som påbörjats före 2018. Planarbetet startade 2015 och en behovsbedömning om betydande miljöpåverkan gjordes 2016-03-23 enligt dåvarande lagstiftning PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2016-04-22. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborg Stads kommunfullmäktige antog 2021 ett nytt Miljö- och Klimatprogram för 2021-2030. Beskrivningen av miljömål nedan utgår ifrån stadens lokala miljö kvalitetsmål enligt tidigare miljöprogram. Dessa mål har sin utgångspunkt i de nationella miljö kvalitetsmålen.

Nedan redovisas de för detaljplanen aktuella miljömålen (utifrån och huruvida planen har positiv, negativ eller neutral påverkan på dessa.

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen kommer att alstra en mindre trafikökning, ökningen anses dock vara försumbar i sammanhanget. Samtidigt har planområdet nära till välutbyggd kollektivtrafik vilket bör uppmuntra till kollektivt resande.

Frisk luft

Planområdets utbyggnad bedöms inte påverka luftkvaliteten för området och gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms vara uppfyllda i planområdet.

Giftfri miljö

Planen stämmer överens med stadens delmål om giftfri miljö, och byggnationen förutsätts bli giftfri. De föroreningar som påträffats vid markmiljöundersökningen ska saneras innan byggnation kan startas, således ger utbyggnaden en positiv påverkan genom att förorenade massor omhändertas och inte riskerar ytterligare spridning.

God bebyggd miljö

En nybyggnad uppförs med hänsyn till omgivande bebyggelse och riksintresse för Övre Johanneberg. Den nya byggnationen innebär fler boende och fler lägenheter vilket ökar förbrukning, samtidigt kan energiprestanda i en ny byggnad förväntas vara bättre än för den befintliga. En nybyggnation innebär också att anpassning till nya krav och riktlinjer sker vilket kan förbättra exempelvis energiprestanda, tillgänglighet i bostäder och ljudmiljö

Påverkan på luft

Den lokala trafiken i anslutning till planområdet beräknas öka endast mycket marginellt, eller knappt alls på grund av den tillkommande exploateringen. Påverkan på luften i närområdet blir därför inte märkbar.

Påverkan på stadsbild och riksintresset för kulturmiljö

Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg med och villabebyggelsen i Krokslätt. Den föreslagna byggnaden med 5 våningar bedöms stärka gaturummet samt ta hand om mötet mellan stadsdelarna, genom sin skala och materialval. Planförslaget har utformats med särskild hänsyn till riksintresset för Övre Johanneberg och bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

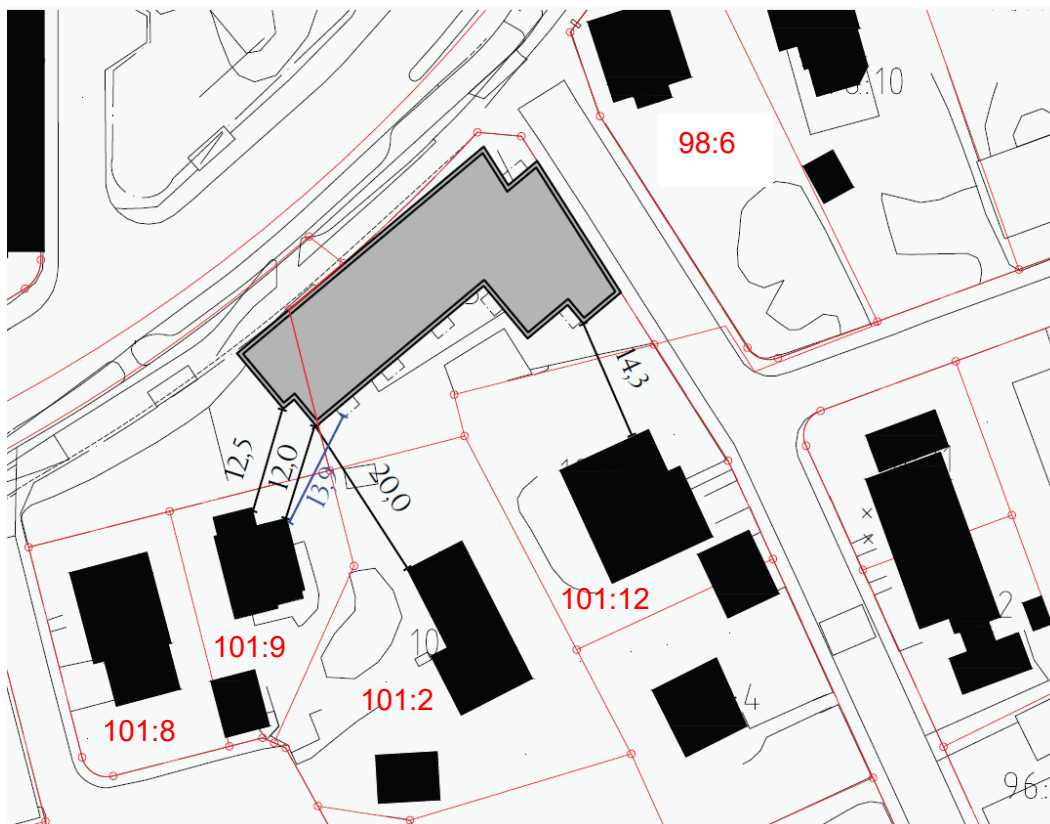
Insyn och utblick

I söder gränsar planområdets byggrätt till tre enbostadshus och i öster av ytterligare ett enbostadshus på andra sidan av Bergsprängaregatan.

Fastigheterna påverkas i olika mån av insyn, som kan ske in i delar av bostäderna. Eftersom berörda fasader är vinklade i förhållande till varandra ökar blänk och speglingar i glasytor och minskar därför den faktiska insynen in i byggnaderna. Mest påverkas Krokslätt 101:9 och 101:12, som har fönster i fasaderna som är vända mot planområdet. Hänsyn har tagits i utformningen av planförslaget, vilket beskrivs närmare på nästa sida.

Fastigheterna berörs även av ökad insyn på del av tomterna. För fastigheterna Krokslätt 101:9, 101:2 och 101:12 är det de norra delarna av tomterna som berörs. Fastigheterna har även tomtytter söder och väster bostadshusen där uteplatser är möjliga utan ökad insyn från föreslaget flerbostadshus.

Fastigheten Krokslätt 98:6 kommer få viss ökad insyn på tomten. Södra delen av fastigheten, där förändringen blir störst, utgörs idag av en parkeringsyta avskärmd med plank och flertalet träd och buskar, vilket innebär att påverkan på grund av insyn bedöms vara begränsad.



Kartan visar avstånd mellan ny byggrätt/flerfamiljshus och angränsande enbostadshus.

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Bilderna nedan visar att förändringarna mellan tidigare och nuvarande planförslag gör en positiv skillnad avseende insyn och utblick från bostadshuset på Krokslätt 101:9. Den sammantagna bedömningen är att insynen ökar något på delar av de kringliggande fastigheterna jämfört med från nuvarande lägre flerfamiljshus, dock bedöms ökningen som relativt liten och acceptabel i ett så här pass centralt och tätbebyggt område.



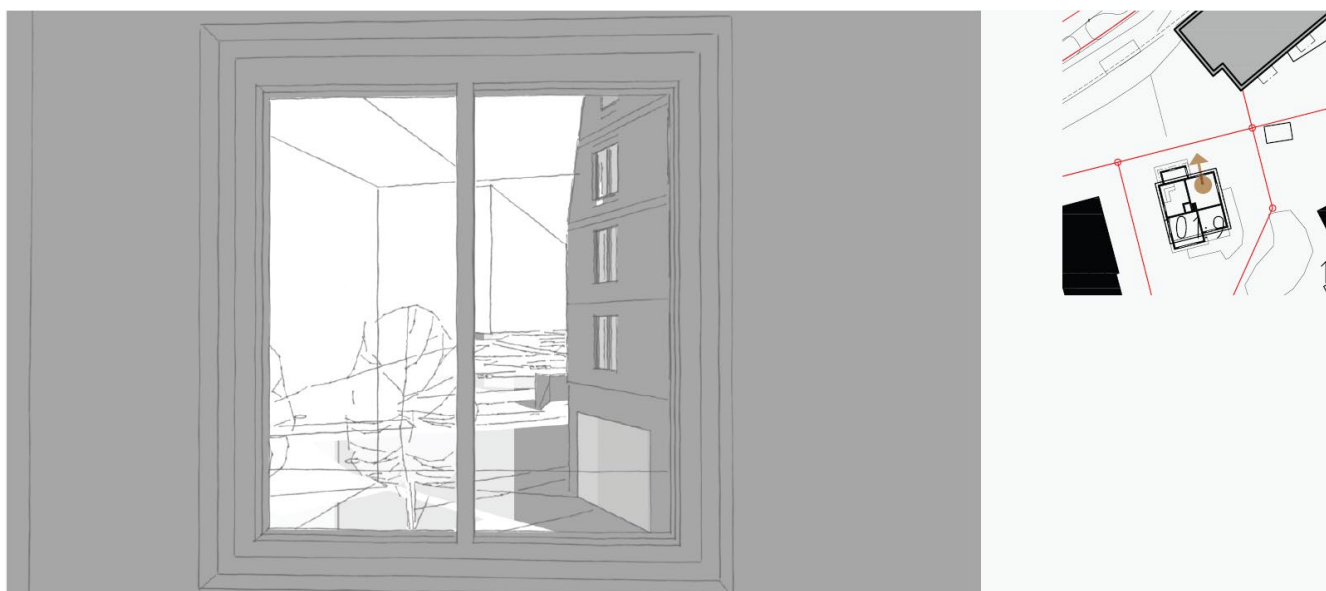
Upphävd detaljplan 2022. Utblick från kök på våning 1 i bostad på Krokslätt 101:9



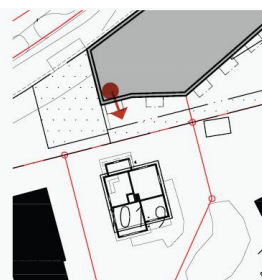
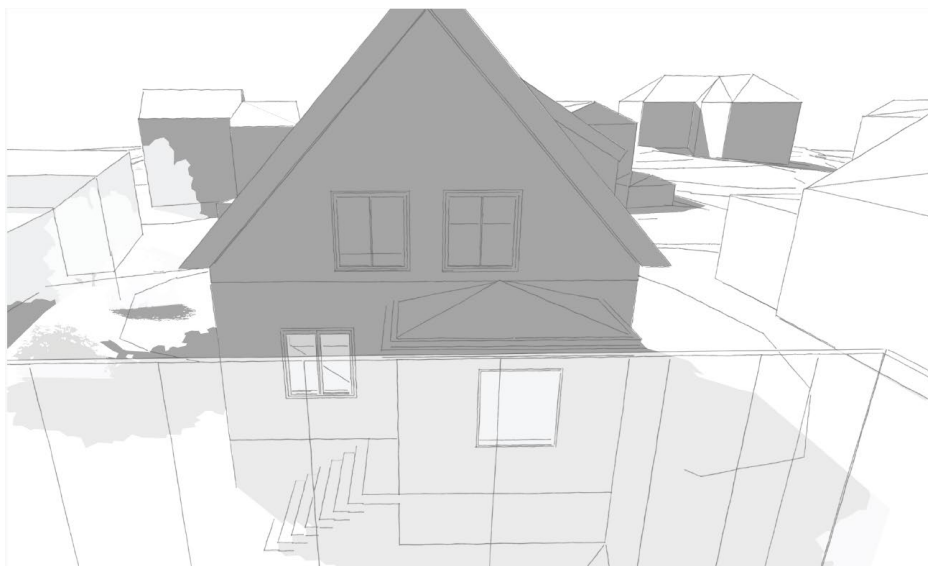
Nytt planförslag. Utblick från kök på våning 1 i bostad på Krokslätt 101:9.



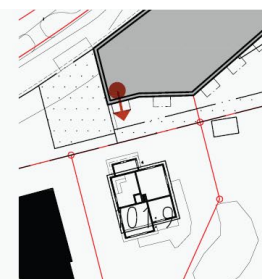
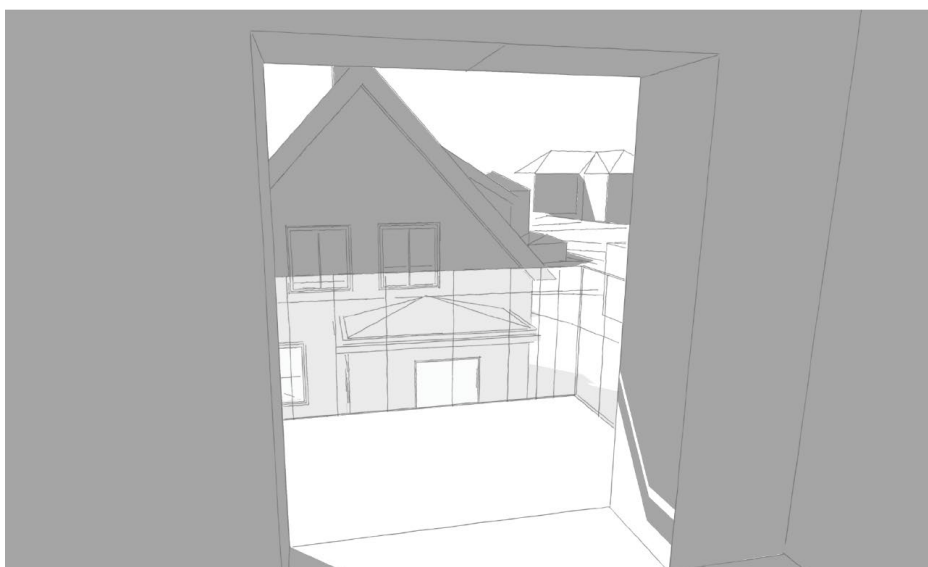
Upphävd detaljplan 2022. Utblick från rum på våning 2 i bostad på Krokslätt 101:9



Nytt planförslag. Utblick från rum på våning 2 i bostad på Krokslätt 101:9.

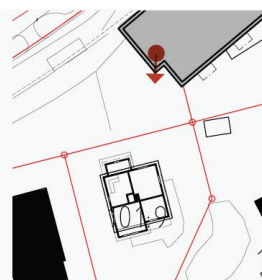


Upphävvd detaljplan 2022
 Insyn till bostad på
 Krokslätt 101:9 från
 balkong i vån 3 i möjlig
 byggrätt.



Upphävvd detaljplan 2022
 Insyn till bostad på
 Krokslätt 101:9 från
 närmaste rum i vån 3 i
 möjlig byggrätt.

Det nya planförslaget
 tillåter inte balkong i
 detta läge.



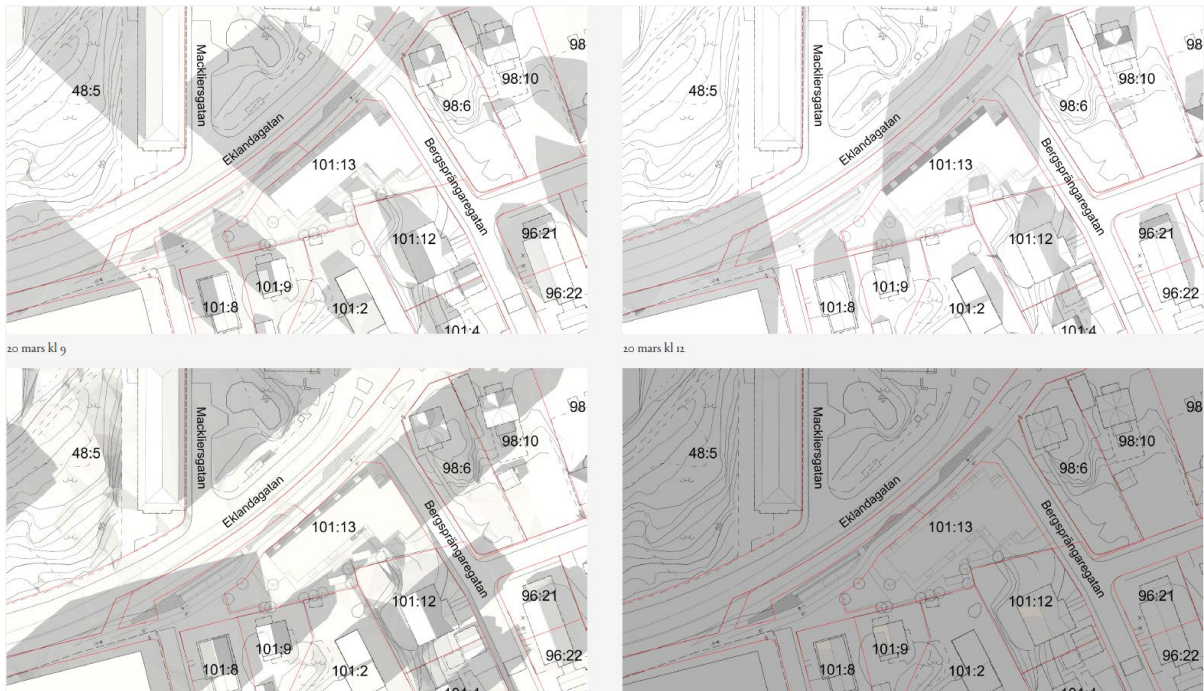
Nytt planförslag
 Insyn till bostad på
 Krokslätt 101:9 från
 närmaste rum i vån 3 vid
 fönster över hörn i
 möjlig byggrätt. Balkong
 tillåts inte i detta läge.

GRANSKNINGSHANDLING

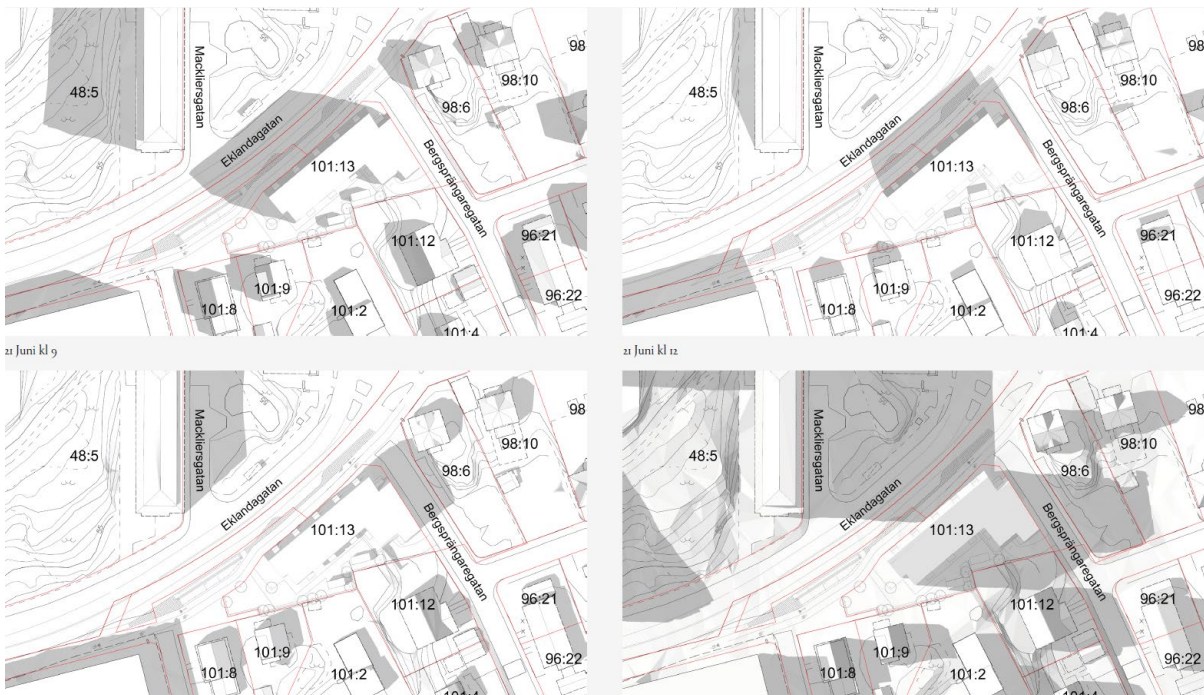
Solstudie

En enklare solstudie har gjorts för föreslagen byggnad. Denna visar att omkringliggande bebyggelse sommartid (21 juni) inte påverkas förrän sent på eftermiddagen, kring klockan 17-18 och framåt till solens nedgång. Vid vår och höst (21 mars/21 september) påverkas omkringliggande bebyggelse från cirka klockan 14 och framåt.

Som helhet bedöms den skuggpåverkan som uppkommer för kringliggande bebyggelse som acceptabel i stadsmiljön.



Solförhållanden 21 mars (vår/höst) klockan 9, 12, 15 och 18.



Solförhållanden 21 juni (sommar) klockan 9, 12, 15 och 18.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostäder och verksamheter och exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden får utgifter för ombyggnation av allmän plats; flytt av den befintliga gång- och cykelvägen, anpassning av angränsningsfickan, flytt av busshållplats, samt del av förrättningskostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inga inkomster eller utgifter i samband med genomförandet av planen förutsatt att befintliga anslutningsförhållanden bibehålls.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får utgifter för anläggandet av park.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av allmän plats anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av ny parkanläggning.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för planläggning, byggnation, förrättningskostnader, flytt av elkabel, kostnader för exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats inom och utanför planområdet samt övriga åtgärder på kvartersmark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Elena Eckhardt

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Tobias Gunnarsson

Projektledare/Exploateringsingenjör