

**Detaljplan för
bostäder vid Briljantgatan
inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg,
en del av Jubileumssatsningen**

Standardförfarande



**Samrådshandling
Februari 2016**

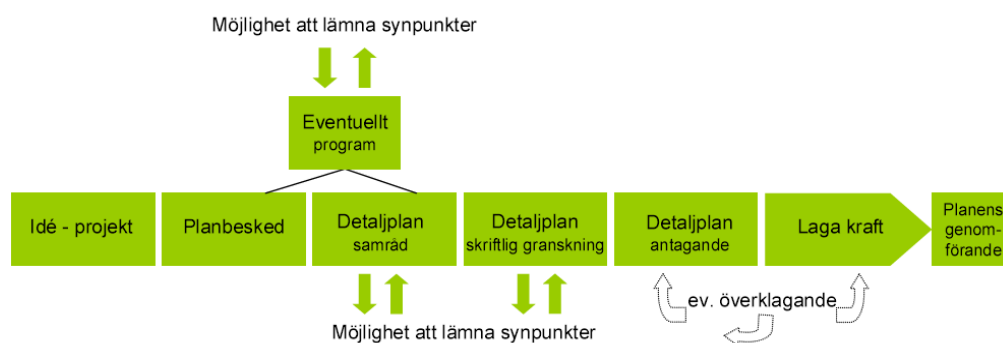


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2015-08-18

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Eva Frennered, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 85

Maria Lejon, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 49

Sara Gustafsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

Fredrik Asphult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Samrådstitid: 24 februari – 15 mars 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådsskede

Datum: 2016-02-23

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0599/14

Handläggare SBK

Eva Frennered

tel: 031-368 16 85

eva.frennered@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4445/15

Handläggare FK

Sara Gustafsson

Tel: 031-368 10 73

sara.gustafsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Briljantgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av Jubileumssatsningen

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerberäkning, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad, dat. 2016-01-18
- Bergteknisk undersökning, WSP, dat. 2015-11-06
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten Göteborgs stad, dat. 2016-01-28

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID BRILJANTGATAN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>13</i>
<i>Trafik</i>	<i>16</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>18</i>
<i>Friytor</i>	<i>18</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>19</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>20</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>22</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>22</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>22</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>23</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>24</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>24</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>24</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>25</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>26</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>30</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

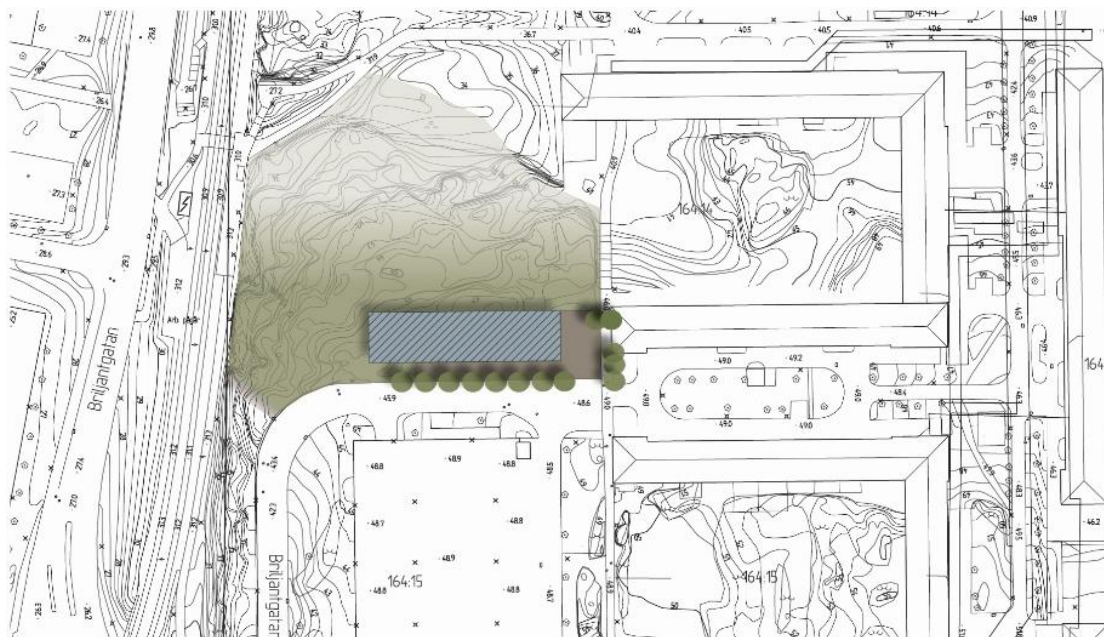
Planens syfte och förutsättningar

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är möjliggöra en förtätning av bostäder med moderna och tillgängliga lägenheter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse vid Briljantgatan. Planförslaget innebär att en mindre yta som idag utgör ett naturområde på kvartersmark tas i anspråk för ett högre lamellhus i 10 våningar. Förslaget medger en komplettering med cirka 70 hyreslägenheter. Byggnaden som placeras på en höjdplatå kommer i det exponerade läget bli ett nytt landmärke i stadsdelen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig kollektivtrafik och parkering till de nya bostäderna kan lösas inom befintliga parkeringsytor. Den nya bebyggelsen ska komplettera den befintliga bebyggelsen i området med moderna och tillgängliga lägenheter.

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, *”Trafikstrategi för en nära storstad”*, *”Grönstrategi för en tät och grön stad”* samt *”Strategi för utbyggnadsplanering”*. Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den redan byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Planområdet ligger inom prioriterat utbyggnadsområde som finns avgränsat i stadens strategi för utbyggnadsplanering.

Detaljplanen ingår i jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900,SFS 2014:900) och drivs enligt standard planförfarande.



Illustrationsplan över föreslagen byggnad.(Norconsult AB)

Planens innebörd och genomförande



Illustration över föreslagen bebyggelse. (Norconsult AB)

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus. Föreslagen ny bebyggelse rymmer cirka 70 hyreslägenheter och ger ett positivt tillskott av funktionsanpassade lägenheter i området. Bostadshusets höjd planeras till 10 våningar.

Parkering kommer att rymmas i Göteborgs stads bostads AB, nedan kallad Bostadsbolaget, befintliga parkeringshus inom fastighet Järnbrott 164:15.

Planområdet omfattar endast kvartersmark.

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

Överväganden och konsekvenser

Ett högt hus innebär skuggpåverkan på delar av den befintliga bebyggelsen och på en av de befintliga gårdsmiljöerna. Även utsiktsförhållandena kan påverkas för boende i området. Byggnadskroppens placering ligger i linje med befintlig bebyggelse som en förlängning av denna i väster och minimerar påverkan på siktlinjer från befintliga bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den påverkan förslaget har på befintlig bebyggelse inte är betydande.

En exploatering enligt förslaget blir ett landmärke i stadsdelen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den aktuella platsen tål en hög exploatering.

Planförslaget omfattar ingen utbyggnad av allmänna gator eller GC-vägar. I samråd med trafikkontoret har möjligheten att bygga om den befintliga gångvägen, norr om planförslaget, till hållplatsen vid Briljantgatan studerats. Slutsatsen är dock att förbättringsåtgärder på den befintliga gångvägen förespråkas framför en mer omfattande ombyggnad.

Avvikelser från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva bostadsbebyggelse i anslutning till befintliga bostadshus vid Briljantgatan i Järnbrott. Planförslaget innebär att ett flerbostadshus kan uppföras i upp till 10 våningar vilket möjliggör för ett tillskott om ca 70 lägenheter.

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, *”Trafikstrategi för en nära storstad”*, *”Grönstrategi för en tät och grön stad”* samt *”Strategi för utbyggnadsplanering”*. Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den redan byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Planområdet ligger inom prioriterat utbyggnadsområde som finns avgränsat i stadens strategi för utbyggnadsplanering.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska bl.a. Göteborg vara en jämlik stad, d.v.s. vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnation ska förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan utnyttjas effektivt. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Nybyggnation ska framförallt ske i redan exploaterade lägen med god kollektivtrafik. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att fysiska hinder byggs bort. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

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

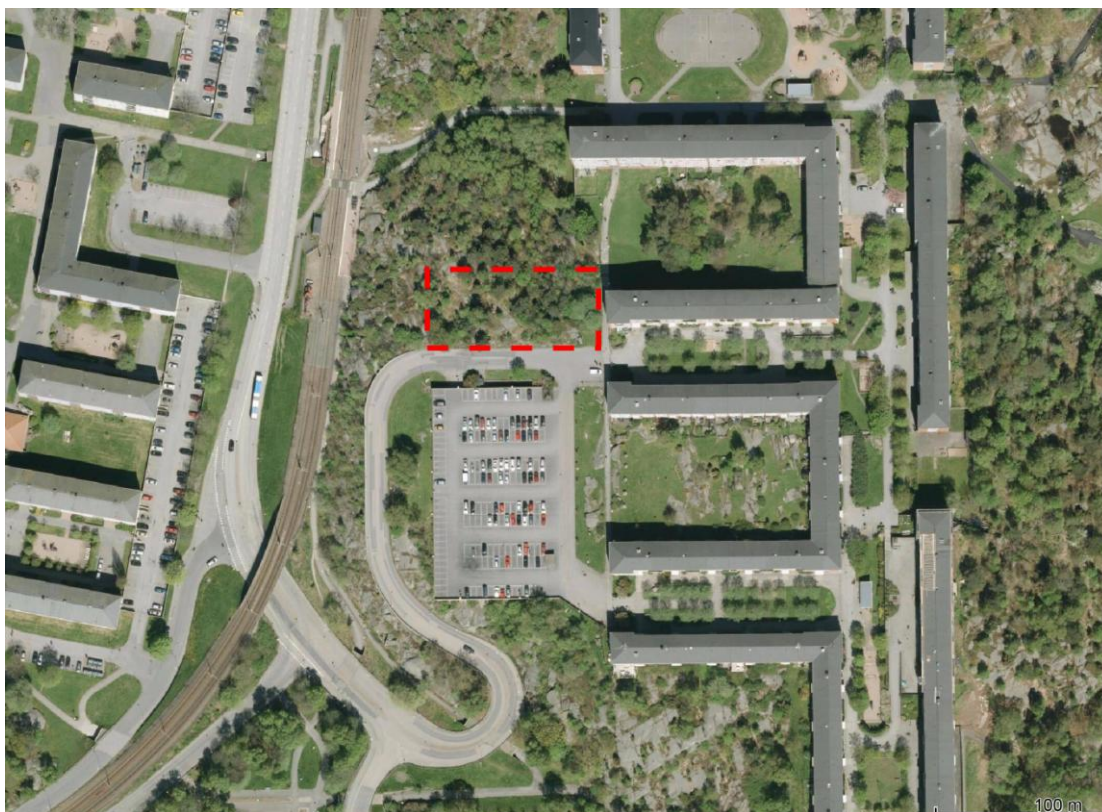
Detaljplanen ingår i jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Det hållbara resandet ska öka.

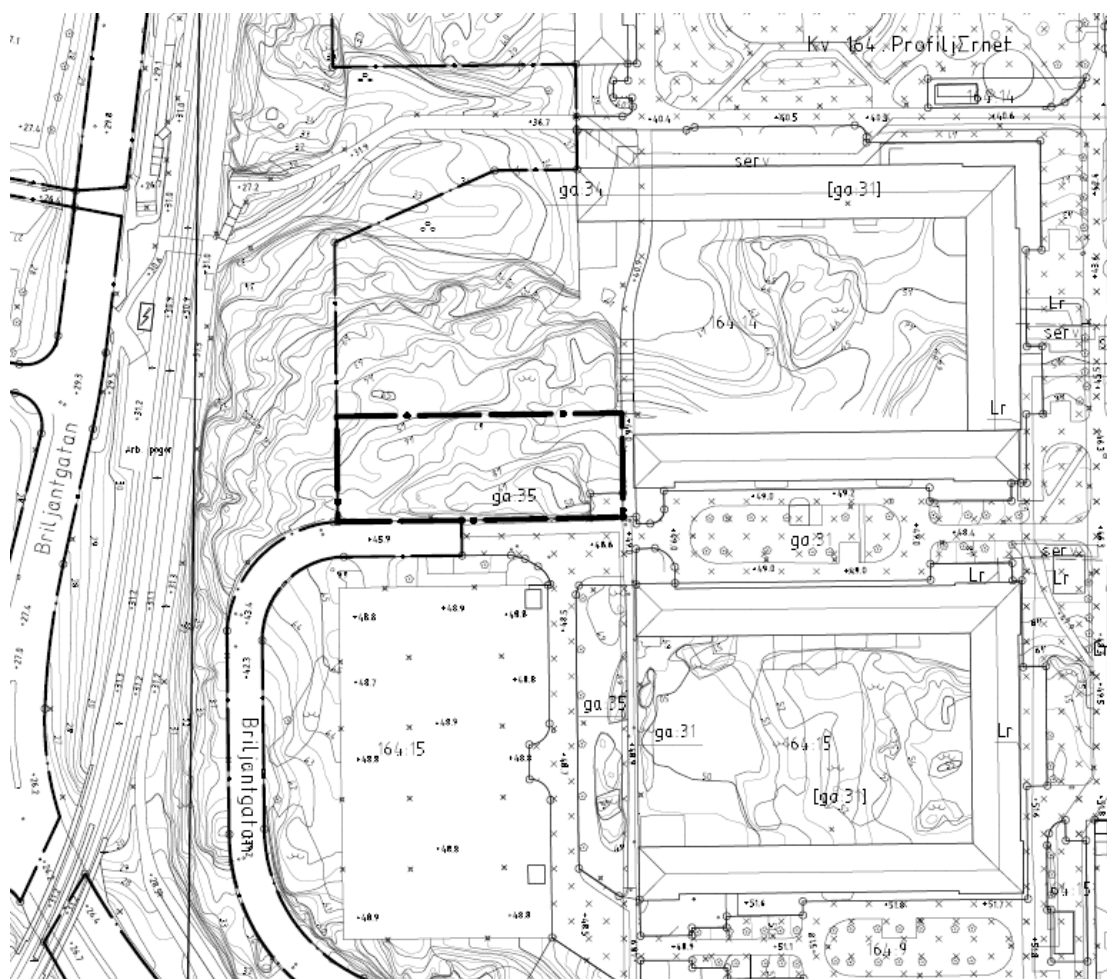
Planen tas fram enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) och drivs enligt standard planförfarande.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Briljantgatan, cirka 8 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Ungefärlig planavgränsning med röd streckad linje. (Norconsult AB)



Grundkarta med plangräns. (Norconsult AB)

Planområdet omfattar cirka 0,3 hektar och omfattar del av fastigheten Järnbrott 164:14 samt en mindre del av fastigheten Järnbrott 164:9. Båda fastigheterna ägs av Bostadsbolaget.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller detaljplan F3105 som fastställdes 1964, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott, Tynnered och Önnared i Göteborg*. Planen anger, för det nu aktuella planområdet, kvartersmark för bostäder. Området omfattas av prickmark vilket betecknar område som inte får bebyggas samt område med prickar och cirklar vilket betecknar område som inte får bebyggas med annat än parkeringsplatser under ett däck eller gårdsbjälklag. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. MB. En exploatering enligt förslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på de kvaliteter vilka riksintresset avser att skydda. Planförslaget innebär en komplettering av bostäder inom ett befintligt bostadsområde.

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, *”Trafikstrategi för en nära storstad”*, *”Grönstrategi för en tät och grön stad”* samt *”Strategi för utbyggnadsplanering”*. Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den redan byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Mark, vegetation och fauna



Bilden visar vegetation och berghällar inom planområdet.

Planområdet utgör idag ett naturområde på kvartersmark på ett höjdparti med bostadsbebyggelse. Naturmiljön i området består av en nyuppvuxen hedartad tallblandskog med inslag av öppna hållar. Höjden avgränsas med branta sluttningar. I norr nedanför en blockrik brant finns ett mindre område med lövblandskog. Naturvärdena i området bedöms generellt som låga men det finns vissa värdeelement i blocken och beskuggade bergssidor i sluttningen västerut från höjden samt två nyskapade högstubbar. Lokalt kan området fungera som rastområde för fåglar. Vid översiktlig bedömning och sökning på artportalen noterades inga skyddade eller rödlistade arter.

Det bedöms inte nödvändigt att utföra en naturvärdesinventering. Om möjligt bör den blockrika branten, högstubbarna och vuxna grövre träd sparas vid utbyggnad av området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar i anslutning till planområdet.

Det befintliga bostadsområdet ingår i remissversionen för planeringsunderlaget *Moderne Göteborg* och är utpekad som en del av ett större område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det befintliga bostadsområdet med flerbostadshus i U-formade lameller byggdes 1965-67 och ritades av White arkitekter. Flerbostadshusen i anslutning till planområdet är en del av Bostadsbolagets befintliga bostadsbestånd.

Genom att koncentrera sprängningarna till själva byggplatsen har stenhällarna på gårdarna kunnat lämnas orörda medan entrésidorna har karaktär av gata. All parkering ligger på däck i områdets utkanter. Bebyggelsen består av lamellhus i rött tegel om 3 till 6 våningar.



Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.



En av de befintliga bostadsgårdarna där berghällar har bevarats och blivit en del av gårdsmiljön.

Sociala aspekter

Inom det befintliga bostadsområdet finns både flerbostadshus med hyresrätter och med bostadsrätter. Det finns ingen etablerad service i området. Då området ligger på en höjdplatå är det avskärmat från angränsande områden och topografin ger en barriäreffekt. Området är trafikseparerat och mellan huskropparna finns större bostadsgårdar med ytor för lek och närrekreation.

I nära anslutning till planområdet finns flera grönområden med rekreativa värden för lek, promenader, odling och vila, exempelvis Norra Ängåsskogen, Ängåspassagen

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Flexlinjen, Älvsborg, trafikerar området på höjden med en hållplats i direkt anslutning till planområdet. Linjen kör alla helgfria vardagar mellan klockan 9 och 17, med uppehåll 12 till 13. Sista turen avgår klockan 16. Närmaste kollektivtrafikplats trafikerad med spårvagn är belägen vid Briljantgatan ungefär 200 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras dagligen av spårvagnslinjerna 1 och 7 med avgångar till Frölunda torg och centrala Göteborg. Från hållplatsen finns en separat gång- och cykelväg upp till planområdet och det befintliga bostadsområdet. Det är dock en höjdskillnad mellan hållplatsen och bostadsområdet på ca 10 meter och den befintliga gång- och cykelvägen bedöms inte som fullt tillgänglig.

Göteborgs Stad, Planhandling



Befintlig gångväg från spårvagnshållplatsen Briljantgatan upp till bostadsområdet.

Inom planområdets närhet finns Ängåsskolan samt Tynneredsskolan med årskurserna F-6 respektive 7-9. Det finns inga kommunala förskolor inom bostadsområdet dock i närområdet.

Frölunda torg finns på gång- och cykelavstånd från planområdet. Här finns ett stort serviceutbud i form av butiker och restauranger samt viss offentlig service såsom kulturhus med bibliotek och simhall. Även med ett mindre serviceutbud ligger inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus. Föreslagen ny bebyggelse rymmer cirka 70 hyreslägenheter och ger ett positivt tillskott av funktionsanpassade lägenheter i området. Bostadshusets höjd planeras till 10 våningar.

Parkering kommer att rymmas i Bostadsbolagets befintliga parkeringshus inom fastighet Järnbrott 164:15.

Planområdet omfattar endast kvartersmark.

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

Bebyggelse

Den föreslagna byggnaden planeras som ett slankt lamellhus i tio våningar. En exploatering enligt förslaget innebär en förändring av stadsbilden i detta läge med ett bostadselement som skapar ett nytt landmärke i staden.

Den föreslagna byggnaden har två trapphus från vilka det vetter fyra lägenheter vardera per våningsplan. Merparten av lägenheterna planeras som tvårumslägenheter men även ettor och treor planeras. I entrévåningen ryms cykelförråd, barnvagnsförråd och andra allmänna ytor samt ytor för teknik. Totalt antal lägenheter kommer att vara ca 70 st. Den totala bruttoarean, BTA, kommer att uppgå till ca 7000 m².

Den föreslagna byggnaden är placerad högst upp på höjden vid Briljantgatan med befintligt parkeringsdäck i söder och grönområdet mot spårvagnshållplatsen i norr. Samtliga lägenheter föreslås få en inglasad balkong från vilken man har en vidsträckt utsikt. Med föreslagen utformning ges fasaden en ljus kulör i skivmaterial. Den fria och något oregelbundna fönstersättningen i utformningsförslaget bildar ett lekfullt mönster i de ljusa skivorna och utgör på så vis en kontrast till de befintliga omkringliggande husen från 60-talet byggda i rött tegel. Det smala byggnadsdjupet kommer att medge ljusa och luftiga lägenheter med många kvalitéer.

Byggnadskroppens placering ligger i planförslaget i linje med befintlig bebyggelse som en förlängning av denna i väster och minimerar påverkan på siktlinjer från befintliga bostäder. Byggnadens entréer ligger något förhöjt mot gatan. Höjdskillnaden tas upp med trappor och ramp som följer gatan med en trottoar och cykelparkeringar.



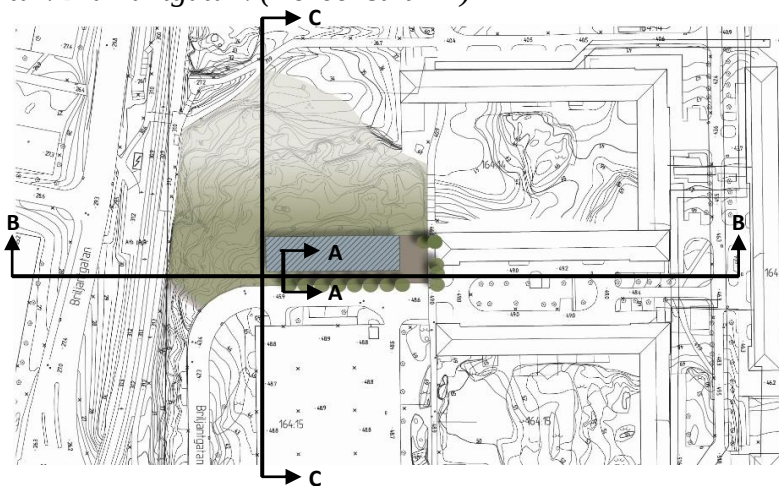
Illustration av föreslagen bebyggelse, Vy från söder. (Norconsult AB)



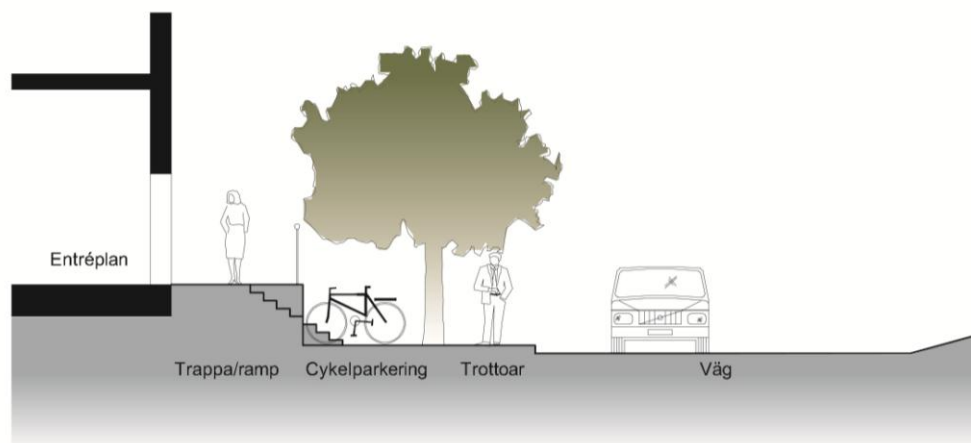
Översiktsvy från norr.



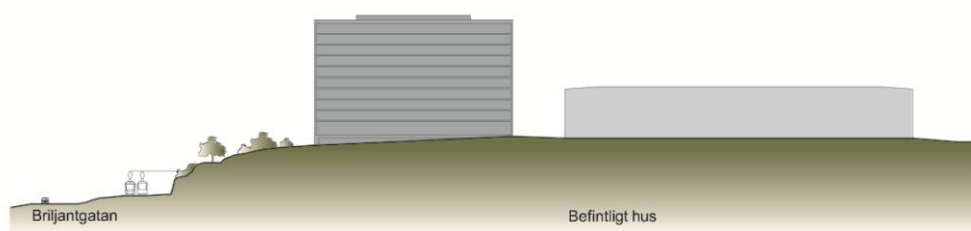
Illustration av föreslagen bebyggelse. Vy från norr, korsningen Briljantgatan/Diamantgatan. (Norconsult AB)



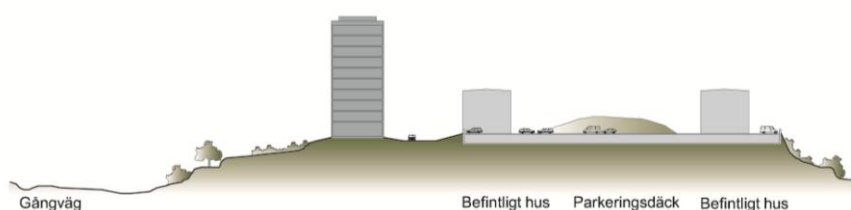
Redovisning av sektioner som presenteras nedan. (Norconsult AB)



Sektion A-A visar byggnadens entréer i anslutning till gatan. (Norconsult AB)



Sektion B-B visar föreslagen byggnad i relation till den befintliga bebyggelsen och landskapet. Sektion mot norr. (Norconsult AB)



Sektion C-C visar föreslagen byggnad i relation till den befintliga bebyggelsen och landskapet. Sektion mot öster. (Norconsult AB)

Trafik

Göteborgs Stad vill att mellanstaden, den sammanhängande staden utanför stadskärnan, ska byggas tätare. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill på detta vis också skapa fler attraktiva platser för företagsetableringar. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta. Göteborgs Stad har som ambition att förtäta och stadsutveckla i södra mellanstaden. I princip genererar all nybyggnation ett ökat antal resor. Även om

förtätning i ett längre perspektiv bidrar till att förändra resmönster så är sannolikheten stor att antalet bilresor ökar under en period innan dessa mönster läggs om. Västerleden är av riksintresse och går genom södra mellanstaden, och Trafikverkets uppgift är att tillsammans med Länsstyrelsen värna statens intressen i förhållande till kommuner och exploatörer. I dagsläget bedöms översiktligt byggvolymen i delar av södra mellanstaden uppgå till ca 5 000 nya bostäder till 2022, samtidigt som ett genomförande av Dag Hammarskjölds boulevard sammantaget kan addera ca 20 000 nya bostäder, arbetsplatser och verksamhetsyta. Om Dag Hammarskjöldsleden inte byggs om till boulevard beräknas 10 000 bostäder kunna tillkomma längs leden. I Högsbo planeras för 3 000-5 000 bostäder. Västerleden, som är av riksintresse för kommunikation, går genom detta område och idag använder 55 000-60 000 fordon Västerleden varje dag. Under delar av dygnet är det trångt i körfälten och svårt att ta sig fram.

På grundvalar av beskrivningen ovan har Göteborgs Stad genom trafikkontoret påbörjat ett arbete för att hantera problematiken. Arbetet ska bedrivas enligt den process Trafikverket, Sveriges kommuner och landsting och Boverket har arbetat fram för åtgärdsvalsstudier som bygger på fyra steg: initiera, förstå situationen, pröva tänkbara lösningar samt forma och rekommendera. Målet med arbetet är att Göteborgs Stad och Trafikverket ska finna samsyn i planeringen av nybyggnation och trafikåtgärder i södra mellanstaden på ett sådant sätt att detaljplaner kan antas utan att påverka riksintresset för Västerleden negativt. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att undersöka hur Göteborgs Stads ambitioner om stadsutveckling i södra mellanstaden påverkar de statliga lederna, framförallt Västerleden, samt att föreslå åtgärder för att säkerställa att de utpekade riksintressena tillgodoses.

Viktiga frågor att hantera inom arbetet är att utreda vilken påverkan Stadens utbyggnadsambitioner faktiskt kan förväntas ha på det statliga vägnätet, givet olika scenarion för färdmedelsfördelning. Både en klassisk framskrivning av trafikmängder behöver göras, likväl en mer resonerande prognos som baserar sig på områdets specifika förutsättningar. Vidare behöver arbetet leda till att definiera när riksintresset Västerleden kan anses tillgodosett, utifrån till exempel trafikmängder (per dygn och maxtimme), vilka transporter som ska premieras, reell hastighet och restidsosäkerhet.

Primärt är det effekten av stadsutveckling i södra mellanstaden (Frölunda-Högsbo) som ska analyseras, medan ytterligare stadsutveckling i ett större omland analyseras schematiskt. Avgränsningen i trafiksystemet däremot har en något större utbredning, från Järnbrottsmotet i söder till Rödastensmotet i norr (med redovisning av hur stora flöden som fortsätter på fastlandet respektive till Hisingen). Den tidsmässiga aspekten av analysen föreslås ha två horisontår: år 2022 då jubileumssatsningen och andra närliggande projekt anses utbyggda, och år 2035 då större stadsomvandlingar som Dag Hammarskjölds boulevard kan vara genomförda.

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

Gator, GC-vägar

Planområdet angörs via befintlig väg Briljantgatan. Ett tillskott av ca 70 lägenheter innebär en ökning av ca 100 fordonsrörelser per dygn i området.

Planförslaget omfattar ingen utbyggnad av allmänna gator eller GC-vägar. I samråd med trafikkontoret har möjligheten att bygga om den befintliga gångvägen till hållplatsen vid Briljantgatan studerats. Slutsatsen är dock att förbättringsåtgärder på den befintliga gångvägen förespråkas framför en mer omfattande ombyggnad. Förbättringsåtgärder kan innebära justering av ytor bredvid gångvägen med cirka 10-15 meters avstånd med utrymme för soffa samt yta för vila m.m. Förbättringsåtgärder kan även studeras av gångbanan längst upp där lutningen är som störst. För att förbättra överblickbarheten bör övervuxen växtlighet rensas bort.

För att säkerställa att byggtrafik kan nå detaljplaneområdet kan åtgärder erfordras på Briljantgatan, utanför planområdet, under befintlig spårvagnsbro. Ett genomförande av detta studeras parallellt med planarbetet.

Parkering / cykelparkering

Planförslaget följer stadens vägledning för parkeringstal som är 8,2 platser/1000 kvm BTA (boende och besökare). Bilparkering för de nya bostäderna kan tillgodoses inom Bostadsbolagets befintliga parkeringsbestånd i parkeringsdäcket på angränsande fastighet. Den föreslagna exploateringen ger ett behov av 50 boendeparkeringar. Det finns idag ett överskott om 53 boendeplatser på parkeringsdäcket vilket tillgodoser behovet. Behovet av besöksplatser är 7 vilket bedöms rymmas inom de befintliga 32 besöksplatser som finns för området.

Cykelparkering anordnas med cykelförråd i entrévåning samt med cykelparkering i anslutning till entréerna. Planförslaget följer stadens vägledning för parkeringstal för cykel som är 25+10 platser/1000 kvm BTA. Vilket innebär 245 cykelparkeringsplatser.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafiken kan öka genom de tillgänglighetshöjande förbättringsåtgärder som planeras på den befintliga gångvägen intill planområdet.

Byggnadernas tillgänglighet blir god genom en anpassning till markens lutning som gör att man kan nå alla bostadsentréer med enkelhet. Handikapparkering kan anordnas i anslutning till byggnaden i öster.

Friytor

De befintliga bostadsgårdarna ska göras tillgängliga för nyttjande av boende i det nya flerbostadshuset. Det finns inga bra förutsättningar inom planen att tillskapa bostadsgård i direkt anslutning till byggnaden med tanke på topografin i området.

Naturmiljö

Naturmiljön norr om föreslagen bebyggelse ska bevaras. Området omfattas inte av planen och ligger kvar inom kvartersmark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning är genomförd av Kretslopp och Vatten, Göteborgs stad. Avledning av dagvatten kan ske till befintligt ledningsnät i Brilljantgatan. Befintlig marknivå där huset planeras byggas ligger lägre än gatunivå. Därför måste marken fyllas i för att uppnå självfall i avloppsledningar. Lägsta golvnivå skall vara minst 30 cm över marknivå i förbindelsepunkt, d.v.s. minst +46.1 meter (RH2000).

Fördröjning från tak och övriga gång och asfalterade ytor kan utformas med dike som anläggs utmed norra fasaden och runt västra gavel med utlopp i Brilljantgatan.

Gång/parkeringsytor kan utformas med genomsläppliga beläggningar och avvattas genom genomsläppliga beläggningar och konventionell dagvattenledning med anslutning i diket.

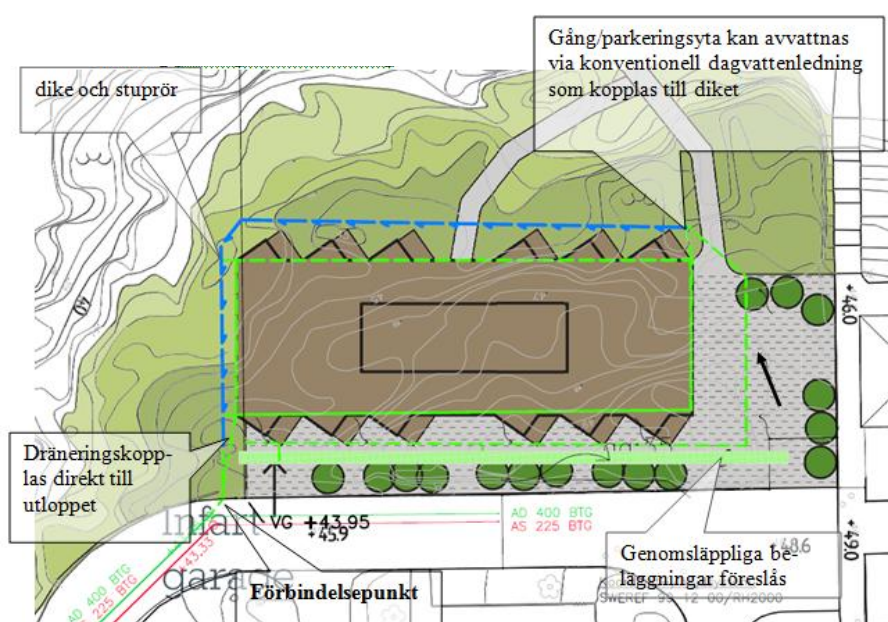


Illustration av föreslagen dagvattenhantering.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i gemensam anläggning i fastighet Järnbrott 164:9. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +77 m (höjdsystem RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Anslutning till spill- och dagvattenledning sker i anslutningspunkt i Brilljantgatan direkt söder om planområdet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske genom anslutning till fjärrvärme.

El och tele

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

Avfall

Utrymme för avfallshantering för fastighetsnära återvinning föreslås integreras i den nya byggnaden i anslutning till Briljantgatan. Utrymme för backvändning säkerställs i direkt anslutning till gatan och till föreslaget avfallsutrymme i planområdets östra del.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

WSP har på uppdrag av Bostadsbolaget utfört en bergteknisk undersökning, PM bergteknisk undersökning Järnbrott 164:14, av marken inom exploateringsområdet, daterad 2015-11-06.

Syftet med undersökningen har varit att göra en bergteknisk lämplighetsbedömning av marken inom området med avseende på planerad bebyggelse. Det som har utretts inom aktuellt uppdrag är:

- Bergteknisk stabilitetsutredning inklusive bedömning av risk för ras och blocknedfall inom aktuellt planområde, samt i direkt angränsande område som kan påverka planområdet.
- Förutsättningar för bergschakt och byggnation i området.
- Förekomst av undermarksanläggningar i området.
- Radonklassificering av marken.

Bergrunden i det undersökta området består av grå, medelkornig, svagt gnejsig granodiorit. Berget är storblockigt uppsprucket och inga problem med släntstabilitet föreligger i området eller i direkt angränsande områden.

Vid grundläggning på fast berg kan ett dimensionerande grundtryck på 3-10 MPa tillåtas. På packad sprängbotten eller sprängstensfyllning kan maximalt 0,5 MPa tillåtas som dimensionerande grundtryck.

Inga bergtekniska hinder för bergschakt för grundläggning av planerad byggnad föreligger. Innan sprängningsarbeten utförs i området ska en riskanalys avseende sprängningsarbeten upprättas och en bergslänt väster om området skyddsrenas.

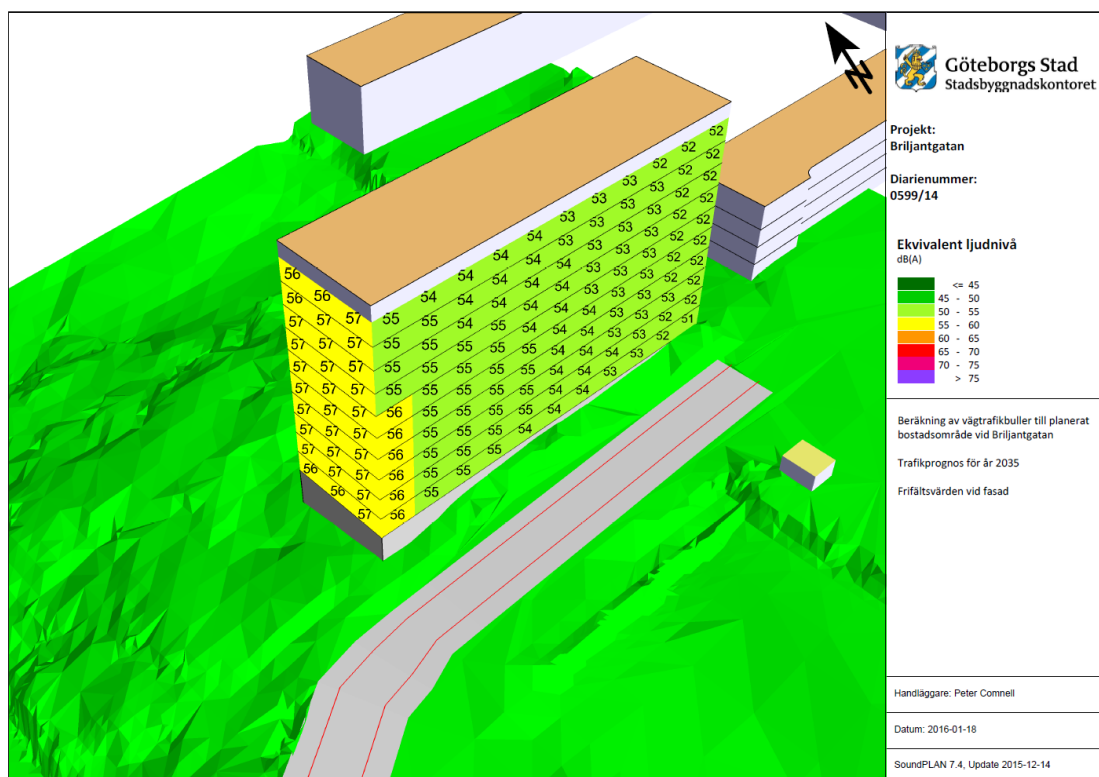
Inga undermarksanläggningar, som påverkar eller förhindrar uppförandet av planerad byggnad, förekommer i området.

Marken inom det undersökta området klassas som normalradonmark.

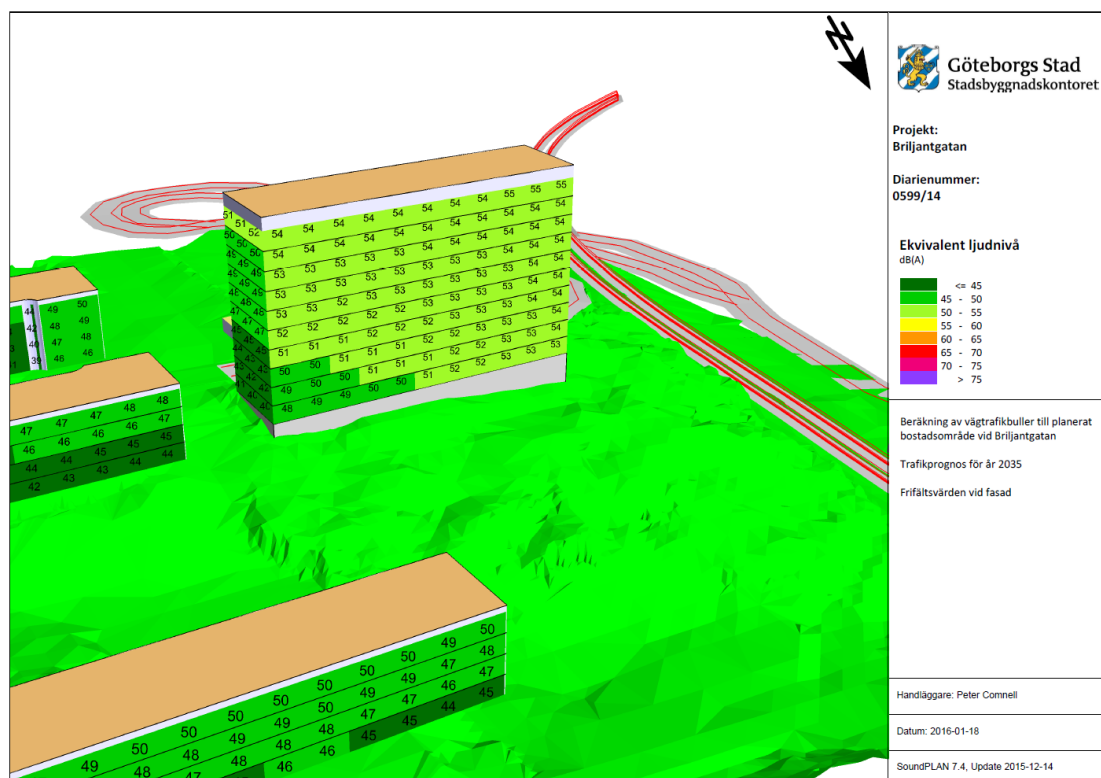
Buller

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.

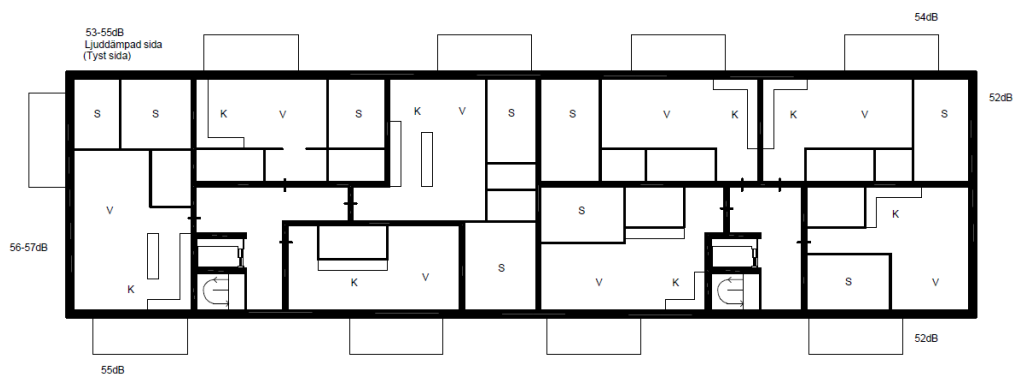
Bullerberäkning har upprättats enligt 4 kap 33a § PBL. Bullerberäkningen redovisar beräknade värden för omgivningsbuller. För föreslaget flerbostadshus uppgår ekvivalent ljudnivå vid fasad mot väster till som mest 57 dBA. I övrigt överstiger inte ljudnivåerna 55 dBA. För de lägenheter med fasad åt väster kan minst hälften av bostadsrummen i bostaden vändas mot tyst sida.



Ekvivalent ljudnivå för byggnaden sett från sydväst. Gula områden visar ytor som överstiger 55 dBA.



Ekvivalent ljudnivå för byggnaden sett från nordost.



Principskiss med planlösning som visar det möjligt att tillskapa bostäder med hälften av bostadsrummen åt ljuddämpad sida.

Luft

I samråd med miljöförvaltningen har bedömningen gjorts att ingen luftmiljöutredning krävs för planarbetet. Luftmiljön bedöms som god.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, behandlas i granskningshandlingen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats, gata, som förvaltas av Trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

För att säkerställa att byggtrafik kan nå detaljplaneområdet kan åtgärder erfordras på Briljantgatan under befintlig spårvagnsbro. Avtal om finansiering av nödvändiga åtgärder kommer att tecknas med exploatören.

Förbättringsåtgärder föreslås på befintlig gång och cykelbana norr om planförslaget, avtal om finansiering kan komma att tecknas med exploatören.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Detaljplaneförslaget kommer efter avstyckning och fastighetsreglering från fastigheterna Järnbrott 164:14 och Järnbrott 164:9 att bilda en egen fastighet.

Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Andelstal och utbredningen av befintlig gemensamhetsanläggning, Järnbrott GA:31, kan komma att omprövas.

Befintliga gemensamhetsanläggningar, Järnbrott GA:34 och Järnbrott GA:35, kommer inte att påverkas av förslaget.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för parkering inom fastighet Järnbrott 164:15.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen för övriga åtgärder åläggs exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter inom planområdet är Järnbrott 164:14 samt Järnbrott 164:9. Detaljplaneområdet kommer efter avstyckning och fastighetsreglering att bilda en ny fastighet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikongcerns 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

Samråd: 1 kvartalet 2016

Granskning: 3 kvartalet 2016

Antagande: 1 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2017

Färdigställande: 2 kvartalet 2019

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

Ett högt hus innebär skuggpåverkan på delar av den befintliga bebyggelsen och på en av de befintliga gårdsmiljöerna. Även utsiktsförhållandena kan påverkas för boende i området. Byggnadskroppens placering ligger i linje med befintlig bebyggelse som en förlängning av denna i väster och minimerar påverkan på siktlinjer från befintliga bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den påverkan förslaget har på befintlig bebyggelse inte är betydande.

Planförslaget omfattar ingen utbyggnad av allmänna gator eller GC-vägar. I samråd med trafikkontoret har möjligheten att bygga om den befintliga gångvägen, norr om planområdet, till hållplatsen vid Briljantgatan studerats. Slutsatsen är dock att förbättringsåtgärder på den befintliga gångvägen förespråkas framför en mer omfattande ombyggnad.

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts ingen ny bebyggelse på platsen. Detta förhindrar stadens övergripande målsättning om att komplettera staden i strategiska lägen med god kollektivtrafik, nära till service och befintliga infrastruktur samt med tillgång till rekreationsområden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Bostadsbolaget har initierat ett dialogarbete med närboende i området. Inom ramen för planarbetet har även en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadens förvaltningar och från byggherren. Nedan sammanfattas synpunkter på planförslaget med hänsyn till sociala värden i området och konsekvenser för barn och unga.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna. Sociala och rumsliga sammanhang/kopplingar och stråk/hälsa och trygghet/variation och blandning

Ny bebyggelse kan innebära att nya barriärer skapas inom området. Projektet kan uppfattas som att det vänder ryggen mot den befintliga bebyggelsen. Det är viktigt att området ses som ett. Det är positivt att det byggs i området och att boende ser att man satsar på nya bostäder och att området betraktas som ett attraktivt läge i staden.

Topografin har en barriäreffekt i området och tillgänglighetsökande åtgärder på gång- och cykelvägen kan innebära att denna barriäreffekt begränsas.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel? Möten, kontakter och lek/ gemensam neutral arena/ privata och offentliga miljöer/ orienterbarhet och trygghet

Fler boende innebär fler som använder lek- och rekreationsytor i området.

Då det nya husen inte har en egen bostadsgård är det viktigt att de befintliga gårdarna görs tillgängliga för boende i det nya huset. Då det inte finns lekytor i direkt anslutning till huset försvårar det möjligheten att ha uppsikt över lekande barn från huset.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv. Tillgång och tillgänglighet/ olika behov och livssituationer/utbud och variation/ service och aktiviteter

Fler boende i området innebär att fler rör sig i närområdet vilket kan innebära en ökad trygghetskänsla. Åtgärder på den befintliga gång- och cykelvägen till hållplatsen ger en ökad tillgänglighet till närområdet vilket kan underlätta för det större bostadsområdet på höjden.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. Karaktär och upplevelse/ värdering och tolkning/ historiskt djup och berättelser/ tillhörighet och delaktighet/ sammanhang och kontinuitet

Ett högt hus blir ett landmärke i stadsdelen. Ny bebyggelse kan också ge stadsdelen och närmiljön en positiv identitet då staden satsar på området och betraktar det som attraktiv del av staden.

Det är viktigt att se på helheten och att boende blir en del av den befintliga gemenskapen i området.

Det är viktigt att arbeta med utformningen av byggnaden då den kommer att synas på långt håll.

Hälsa och säkerhet

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

Trafiksäkerhet och hälsoaspekter/ trygghet och öppenhet/ orienterbarhet och överblick/miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang

Det är bra med moderna och tillgängliga lägenheter som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet och underlättar för människor med nedsatt rörelseförmåga att bo i området.

En byggnad i det föreslagna läget ger fler ögon ned mot gång- och cykelbanan vilket kan ge en ökad trygghetskänsla.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Riksintresset Västerleden berörs genom att fler bostäder kan öka antalet resor på leden. Påverkan bedöms marginell men frågan utreds i ett större sammanhang i åtgärdsvalsstudien för Västerleden. Planområdet ligger nära Frölunda Torg som är en stor kollektivtrafiknod. Närheten till pendelcykelstråket underlättar för resor med cykel till arbete etc.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. MB. En exploatering enligt förslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på de kvaliteter vilka riksintresset avser att skydda. Planförslaget innebär en komplettering av bostäder inom ett befintligt bostadsområde.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planförslaget innebär en komplettering av bostadsbebyggelse inom ett befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Området bedöms inte som känsligt för förändring eller som känsligt för ytterligare störningar.

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 2015-12-11. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

För staden som helhet är en förtätning inom befintliga bostadsområden i kollektivtrafiknära läge positivt. Närheten till spårvagnshållplats samt närheten till bra cykelstråk skapar alternativ till bilen. En förtätning i detta kollektivtrafiknära lägen kan begränsa klimatpåverkan. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen osv. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö påverkas och inget natura 2000 område påverkas.

Kulturmiljö

Det befintliga bostadsområdet ingår i remissversionen för planeringsunderlaget *Moderna Göteborg* och är utpekat som en del av ett större område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stadsbilden kommer att påverkas av den nya bebyggelsen och ge staden ett nytt landmärke. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den befintliga bebyggelsen klarar en markerad komplettering i detta läge.

Påverkan på luft

Luftmiljön bedöms som god.

Påverkan på vatten

Då fördröjning och rening av dagvatten förelås ske inom fastigheten innebär det ingen negativ bedöms planförslaget inte ha en negativ påverkan på vattenmiljön.

Solstudie

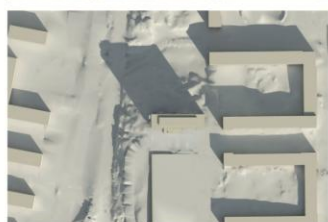
Solstudier har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning på omgivningen samt solförhållandena för planerade bostäder. Planförslaget innebär viss skuggpåverkan på befintlig bebyggelse i nordost samt på befintlig bostadsgård, på eftermiddagen vid höst- och vårdagjämning. Påverkan bedöms dock vara marginell och befintliga bostäderna bedöms även vid ett genomförande av planförslaget ha goda solförhållanden.



23 sept kl 9.00



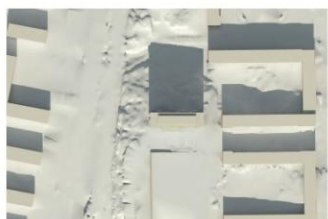
15 juni kl 9.00



23 sept kl 11.00



15 juni kl 11.00



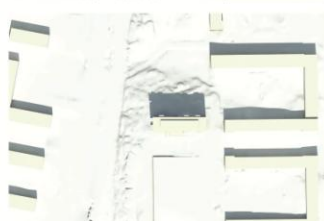
23 sept kl 13.00



15 juni kl 13.00



23 sept kl 15.00



15 juni kl 15.00



23 sept kl 17.00



15 juni kl 17.00



15 juni kl 19.00

(Solstudier av Norconsult AB)

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Åtgärdsvalsstudie - Västerleden

Resultatet av pågående ÅVS, beskriven under rubriken Trafik och parkering kan komma att medföra att åtgärder behöver göras på såväl Västerleden som på det kommunala gatunätet. I granskningsskedet ska dessa eventuella åtgärder så långt möjligt beskrivas och dess finansiering klargöras. Kostnader kan komma att belasta såväl kommunen som exploatören.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få några intäkter eller kostnader till följd av detaljplaneförslaget.

Trafiknämnden kan komma att få utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av nya anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få några kostnader till följd av detaljplaneförslaget.

Trafiknämndens kostnader för skötsel och underhåll av gatumark bedöms bli oförändrad.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören beskostar samtliga åtgärder inom kvartersmark och får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och lantmåteriförrättningar mm.

Exploatören kan komma att få utgifter i form av exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän platsmark som krävs för att byggtrafik ska nå detaljplaneområdet. Exploatören kan även komma att få utgifter för upprustning av gång- och cykelbana norr om planområdet.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnar Persson
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Eva Frennered
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef

Sara Gustafsson
Exploateringsingenjör