

Detaljplan för Nya Munkebäck Inom stadsdelen Kålltorp



Illustrationen visar hur föreslagen ny bebyggelse förhåller sig till Munkebäcksgatan

Samrådshandling

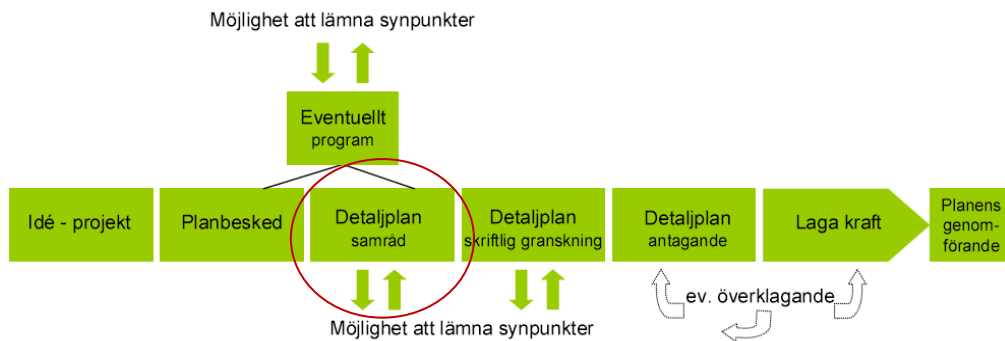


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

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

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen.



Information

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:

Hanna Kaplan Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 74

Stefan Unger, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 65

Björn Lindgren, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 74

Samrådssid: 16 januari– 26 februari 2013



Göteborgs Stad

Planhandling (Fila xxxx)

Samråd

Datum: 2012-12-18

Diarienummer SBK: 0590/11
Handläggare SBK
Hanna Kaplan
tel: 031-368 19 74
hanna.kaplan@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3399/10
Handläggare FK
Stefan Unger
Tel: 031-368 10 65
stefan.unger@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Nya Munkebäck inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsritning

Övriga handlingar:

- Grundkarta (preliminär)
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Förteckning över samrådskrets (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geotekniskt PM Geoteknik, ÅF-Infrastructure AB, 2012-06-05
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik & miljö, ÅF-Infrastructure AB, 2012-05-16
- Dagvattenutredning till detaljplan, Norconsult AB, 2012-12-18
- Trafikbullerutredning detaljplan Nya Munkebäck, Sweco Environment AB, 2012-12-11.
- Solstudie, Wingårdhs 2012-02-03.

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	2
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	3
<i>Planförhållanden</i>	5
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	5
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	6
<i>Trafik och parkering</i>	7
<i>Tillgänglighet och service</i>	7
<i>Teknik</i>	9
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik</i>	11
<i>Tillgänglighet och service</i>	13
<i>Friytor</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Övriga åtgärder</i>	15
<i>Fastighetsindelning</i>	17
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	17
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Avtal</i>	19
<i>Tidplan</i>	19
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Nollalternativet</i>	20
<i>Sociala konsekvenser</i>	20
<i>Miljökonsekvenser</i>	21
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	23
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse med bostäder, centrumverksamhet och förskola.

Mål i Göteborgs stads budget för 2013 är bland annat att öka integrationen, att det hållbara resandet ska öka och att göteborgarnas bostadsbehov ska mötas. Barn lyfts särskilt fram på så sätt att barn ska få en bättre fysisk miljö, få ökade möjligheter till en rik och meningsfull fritid samt ges ökade möjligheter att påverka frågor som rör dem. Även äldres inflytande över sin vardag ska öka. Denna detaljplan ska bidra till att uppfylla dessa mål.

På platsen har tidigare Munkebäcks gymnasieskola funnits. Byggnaden är numera riven. Inom planområdet finns även en park med lekplats, parkeringsplatser samt en återvinningsplats. Marken är relativt plan, men sluttar åt nordöst. Den angränsande Munkebäcksgatan genererar trafikbuller och upplevs som en större trafikled än vad som är nödvändigt sett till antalet trafikrörelser.

Närområdet domineras av mindre bostadslägenheter i flerfamiljshus. Söder om planområdet ligger Munkebäckstorget, vars butiker är i behov av större kundunderlag och stärkta gångstråk till torget, som är kringbyggt. Kopplingen mellan planområdet och torget består av två smala trappor. Siktlinjerna mellan planområdet och torget är dåliga. Planområdet ligger med god tillgång till kollektivtrafik.



Området sett söderifrån. Skolbyggnaden är nu riven

Planens innebörd och genomförande

Byggnaderna grupperas kring tre stycken gårdar. Mot Munkebäcksgatan föreslås en längre, sammanhållen byggnad. Denna fungerar som ett skydd mot trafikbullret från Munkebäcksgatan. I södra delen av planområdet föreslås en förskola. Byggnaderna föreslås i första hand innehålla bostäder och kan inrymma cirka 300 lägenheter. Bottenvåningarna utmed Munkebäcksgatan ska enbart innehålla centrumverksamhet. Byggnaderna föreslås vara 18-25 meter höga, vilket innebär att den högsta byggnaden kan inrymma sju våningar inklusive vindsvåning.

För att byggnaden längs Munkebäcksgatan, trots sin längd om 200 meter, ska bli variationsrik och möjlig att passera igenom bryts den upp på ett antal olika sätt. Dels genom att tre gångstråk i öst-västlig riktning, går genom var sin portik genom byggnaden, dels genom att hela bottenvåningen endast består av centrumverksamhet. Dessutom kommer byggnadshöjden att variera och byggnadens läge utmed Munkebäcksgatan förskjuts minst en gång.

I södra delen av området, mot Munkebäckstorget, föreslås en byggrätt för en förskola med två våningar. Eftersom förskolans egna tomt är för liten för det antal barn som förväntas gå i förskolan, kommer mark inom angränsande park att nyttjas även av förskolan.

Munkebäckstorget stärks dels genom tillskottet av bostäder, dels genom att gångnätet riktas mot torget. De parkeringsplatser som idag ligger i markplan ersätts av parkeringsplatser i underjordiskt garage, placerat under förskolans tomt och parken. Nedfarten till garaget sker via Bromeliusgatan. Parkeringarna har därmed god tillgänglighet till torget.

En ny utformning av Munkebäcksgatan möjliggörs. Munkebäcks sidogata tas bort och marken höjs till samma nivå som övriga Munkebäcksgatan. Gatan kan därmed inrymma såväl trottoar och cykelbana som en trädrad och kantstensparkering.

Överväganden och konsekvenser

Bostäderna ligger i ett bullerutsatt läge, men bidrar totalt sett med höga sociala kvaliteter, med många bostäder i kollektivtrafiknära läge, ett bredare utbud av bostäder i stadsdelen samt en förstärkning av underlag till handel och service på Munkebäckstorget. Munkebäcksgatan möjliggör en annan utformning som är bättre för fotgängare och cyklister och med butiker i bottenvåningen längs gatan. Planen medför endast mindre miljökonsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet ligger i det som i Översiktsplanen för Göteborgs kommun benämns som "mellanstaden". För området, som ligger inom pågående användning *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* anger anges bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd."

Planförslaget följer rekommendationerna i översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse med bostäder, centrumverksamhet och förskola. Munkebäcksgatan ska vara användarvänlig för fotgängare och cyklister. Söder om planområdet ligger Munkebäckstorget till vilket gångstråk ska stärkas för att öka genomströmningen på torget.

Mål i Göteborgs stads budget för 2013 är bland annat att öka integrationen, att det hållbara resandet ska öka och att göteborgarnas bostadsbehov ska mötas. Barn lyfts särskilt fram på så sätt att barn ska få en bättre fysisk miljö, få ökade möjligheter till en rik och meningsfull fritid samt ges ökade möjligheter att påverka frågor som rör dem. Även äldres inflytande över sin vardag ska öka. Denna detaljplan ska bidra till att uppfylla dessa mål.

Bakgrund

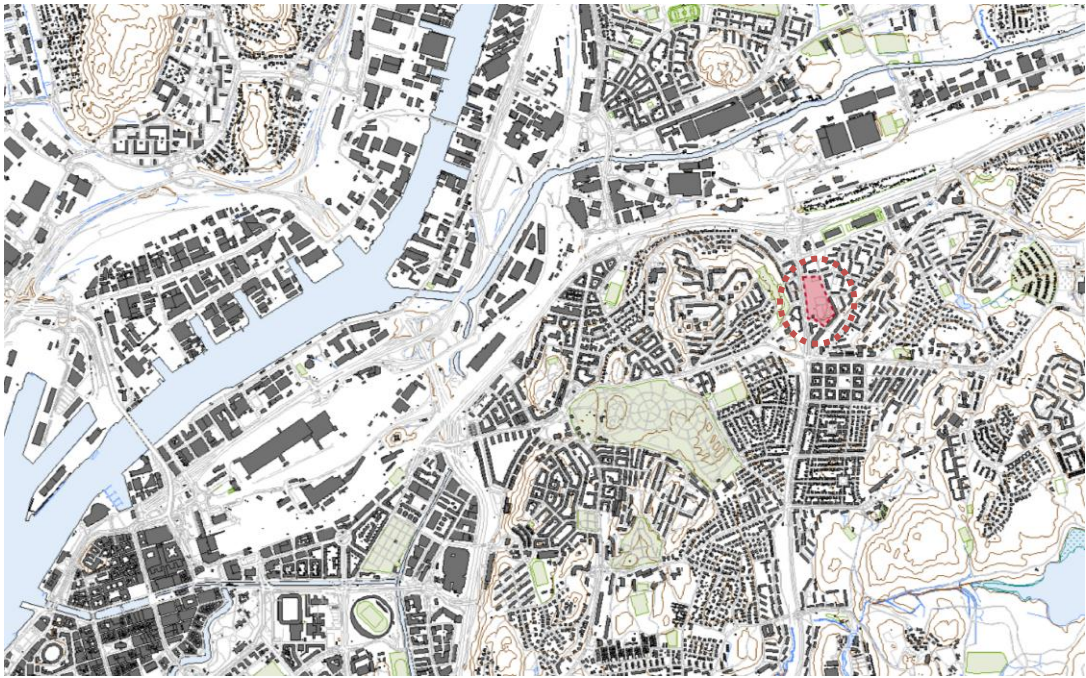
Innan arbetet med detaljplanen började hölls i Fastighetskontorets regi en markanvisningstävling för den nu föreslagna bebyggelsen. I tävlingen var inriktningen att det skulle planeras för ett nytt bebyggelseområde med särskilt fokus att ta tillvara de sociala värdena i stadsbyggandet. De nya kvarteren ska bli stadens bästa exempel på blandstadsbyggande, där hållbarheten enligt de sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionerna vävts ihop till en fungerande helhet.

Vidare angavs det i tävlingen att kvarteret ska planeras utifrån ett mångfaldsperspektiv och innehålla mötesplatser för alla generationer. Området ska kännetecknas av en god fysisk tillgänglighet. Det nya kvarteret ska kopplas till grannområdena på ett självklart sätt, vilket gör det lätt att orientera sig och hitta nya promenad- och cykelvägar. Allmänheten ska ha möjlighet att röra sig genom de nya kvarteren. Kopplingen mellan Munkebäckstorget och bostadskvarteren ska upplevas tydlig och trygg. Tävlingsprogrammet angav även att byggnaderna ska kunna inrymma lokaler för exempelvis butiker och annan verksamhet.

De intentioner som fanns i markanvisningstävlingen genomsyrar nu även arbetet med detaljplanen som ger byggrätter till det förslag som vann och som därmed nu avses att uppföras, efter smärre justeringar.

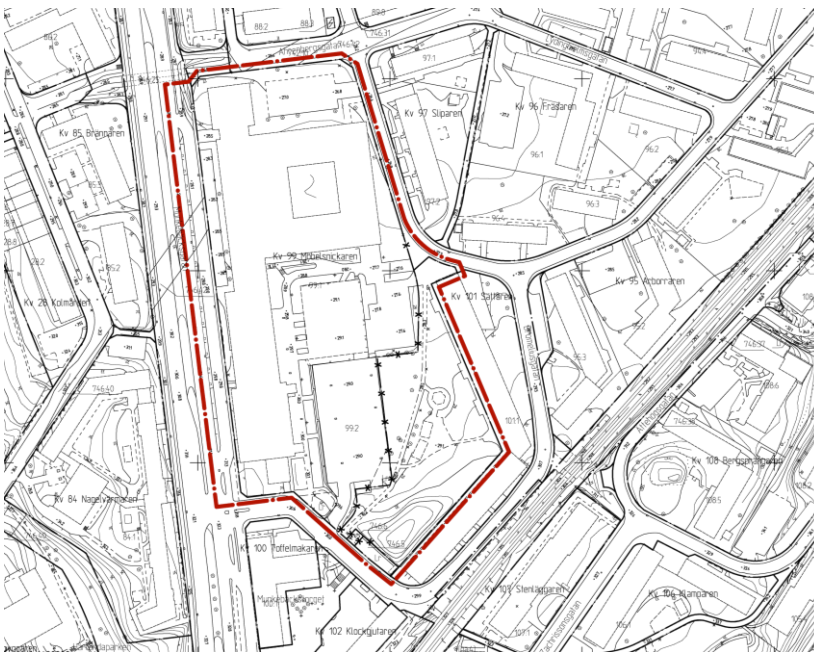
Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Munkebäckstorget, cirka fyra kilometer nordost om Göteborgs centrum.



Karta över del av Göteborg, med centrum i sydväst (nere till vänster) och planområdet i öster (höger på bilden).

Planområdet omfattar cirka 3 hektar och ägs av Göteborgs stad.



Utsnitt ur grundkartan med planområdet markerat med tjock röd streckad linje.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har genom arrendeavtal upplåtit område för parkering till intilliggande bostadsrättsförening, SKF:s anställdas brf nr3 samt område för transformatorstation (Göteborg energi). Inom fastigheten Kalltorp 99:2 finns upplåtelse för återvinningsplats. Det är dock upplåtet av fastighetsägaren, Göteborgs stads Parkerings AB.

Till följd av detaljplanen blir det nödvändigt att säga upp arrendeavtalet för parkeringsplatser. Transformatorstationen kan dock behållas i befintligt läge (se även El och tele, nedan).

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående användning ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.”

För området gäller huvudsakligen detaljplan EII 2944, som fastställdes 1960-03-17. Planens genomförandetid har gått ut. Inom planområdet gäller även fyra andra detaljplaner, vilka täcker mindre ytor av planområdet. Det är detaljplan Fac 2535, som fastställdes 1944-12-22, plan FIIac 3147 som fastställdes 1966-08-23, detaljplan FIIac 3385 som fastställdes 1974-10-29 samt detaljplan FIIac 3701 som vann laga kraft 1989-10-13. Även dessa planers genomförandetid har gått ut.

Detaljplanen berör ingen fastighetsplan eller tomtindelning.

Mark, vegetation och fauna

På platsen har tidigare Munkebäcks gymnasieskola funnits. Byggnaden är numera riven. Inom planområdet finns även en park med lekplats, parkeringsplatser samt en återvinningsplats. Största delen av planområdet utgörs av asfalt.

Området är plant och marknivån sluttar svagt från +29 i den södra delen till +27 i norr. I den västra delen av området ligger marknivån ca 1 m högre än den östra. Munkebäcks sidogata ligger i den västra kanten av området och ligger ca 0,5 – 1,4 m lägre än Munkebäcksgatan.

Geoteknik

Marken inom området består av fyllnadsmaterial ovan lera på friktionsjord. Uppmätt djup till fast botten varierar inom området mellan ca 10 – 20 m. I samband med tidigare exploatering av området har marken fyllts ut. De översta ca 1-2 m av marken består av fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialet består av en blandning av grus, sand, sten, lera och tegelrester. Mäktigheten på fyllnadslagret är som störst i den sydöstra delen av området där ravinen för Munkebäcken tidigare låg. Leran har överst utbildats till torrskorpa ner till 2 – 4 m djup under markytan där det större djupet gäller i närheten av gamla Munkebäcken.

Förorenad mark

När det gäller förorenad mark har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för olika markanvändningsalternativ. I aktuellt planområde planeras för skolor och bostäder, vilket klassas som känslig markanvändning. Analysresultaten visar att halten arsenik, kvicksilver och bly vid en provpunkt överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Arsenikhalten i denna punkt är även högre än riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). I en provpunkt överskrider halten PAH (polyaromatiska kolväten) riktvärdet för KM. Efter genomförd rivning av skolbyggnaden har halter av PCB påträffats vilket har anmälts till Miljöförvaltningen, se även Markmiljö nedan.

Radon

Resultaten från radonmätningarna visar på normal- till högradonmark inom delar av det aktuella området.

Stabilitet

Området är idag plant och några stabilitetsproblem föreligger inte inom området.

Sättningar

Leran kan betraktas som normal eller svagt överkonsoliderad. Detta innebär att sättningar kan komma att uppstå vid tillskottslaster i form av laster från byggnader eller vid uppfyllnader. Tillskottslast bör ej överskrida 10 kPa med hänsyn till krypsättningar.



Träd och lekplats i parken.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Tidigare gick ravinen för Munkebäcken inom den sydöstra delen av området. Bäckens är numera kulverterad och ravinen igenfylld. Närområdet, som planerades på 1940-talet, domineras av mindre bostadslägenheter i flerfamiljshus. Bebyggelsen är till största del lamellhus av karaktären ”hus i park”. Söder om planområdet ligger Munkebäckstorget som är kringbyggt av byggnader. Kopplingen mellan planområdet och torget består av två smalare trappor. Siktlinjerna mellan planområdet och torget är dåliga.



Foto över planområdet och dess omgivning innan Munkebäcksskolan revs.

Trafik och parkering

Området nås idag med bil från Munkebäcks sidogata, Bromeliusgatan, Ahrenbergsgatan och Ernst Torulfsgatan. Munkebäcksgatan ingår i kommunens cykelnät och är en av få länkar som förbinder Gamlestaden/Kviberg med Olskroken/Kålltorp, över barriärerna järnvägen och E20.

På Munkebäcksgatan är trafikmängderna 15 100 per åmvd (årsmedelsvardagsdygn), vilket förväntas öka till cirka 19 200 per åmvd beroende på åtgärder som planeras utanför planområdet och oberoende av föreliggande detaljplaneförslag (Partihalls-länken, Marieholmstunneln, trängselskatt, handelsetablering på Torpavallen samt planerad bostadsbebyggelse i Renströmska parken).

Inom planområdet finns parkeringsplatser som dels försörjer torgets besökare och dels via avtal fungerar som boendeparkering för fastigheter vid torget.

Tillgänglighet och service

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är Ättehögsgatan, ungefär 100 m från planområdet och Munkebäckstorget, ungefär 200 meter från planområdet. Sävenäs pendeltågstation, som ska få utökad kollektivtrafik, ligger cirka 500 meter från planområdet.



Trappa från Munkebäckstorget mot parken i planområdet. Bostäderna i bakgrunden är de som angränsar planområdet i öster.

Lekplats finns inom planområdet. Park- och naturförvaltningen, som sköter lekplatsen, avser att bevara och utveckla denna.

Söder om planområdet ligger Munkebäckstorget som är kringbyggt så att torget sluter sig inåt. En ganska smal och brant trappa tar upp höjdskillnaden mellan torget och planområdet, vilket innebär att tillgängligheten direkt från planområdet är dålig. På torget finns i dagsläget mataffär, apotek, vårdcentral med mera.

Bibliotek finns i kulturhuset Kåken, 700 meter från planområdet. Stormarknad och mer storskalig handel finns utmed E20, några hundra meter från planområdet.

Skolor i närområdet är Torpaskolan (F-9), Kålltorpsskolan (3-9) och Bagaregårds-skolan (F-4), alla 700-900 meter från planområdet. Även förskolor i närområdet ligger på mer än 700 meters avstånd.



- | | | | |
|----------|-------------------------|----------|--------------------|
| 1 | Sävenäs station | ■ | Spårvagnshållplats |
| 2 | Kulturhus och bibliotek | ■ | Busshållplats |
| 3 | Handel och service | ● | Förskola |
| 4 | Skola F-9 | | |
| 5 | Skola 3-9 | | |
| 6 | Stormarknad | | |
| 7 | Volymhandel | | |

Karta över planområdet (rött område) och service i dess omgivning

Teknik

Teknisk försörjning i form av VA, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i angränsande gator. Marken i området är till stor del hårdgjord och dagvatten samlas i första hand upp i rännstensbrunnar och avleds via kombinerat ledningssystem.

Säveån, som ligger cirka 900 meter norr om planområdet, utgör ett betydelsefullt natur- och friluftsområde av riksintresse för naturvården. Vattendraget är enligt miljöbalken definierat som laxfiskevatten och utgör till stor del ett Natura 2000-område. Således är det viktigt att i så stor utsträckning som möjligt reducera utsläpp av föroreningar till Säveån.

Möjligheterna till infiltration av dagvatten begränsas av den stora andelen hårdgjorda ytor, samt av täta jordlager.

Genom området har tidigare en bäck, Munkebäcken, runnit. Munkebäcken, som även har benämnts Härlandabäcken, är emellertid igenfylld vid utredningsområdet och har letts om.

Störningar

Luftkvaliteten utmed Munkebäcksgatan överskrider inte de rekommenderade gränsvärdena, men vissa dagar kan värdena vara höga. Den stora mängden trafik på Munkebäcksgatan genererar även trafikbuller.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Tornet bostadsproduktion och Riksbyggen ekonomisk förening, som därmed är exploatörer och de som får möjlighet att bebygga marken. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av byggnader i tre kvarter, en längre byggnad utmed Munkebäcksgatan samt en friliggande förskola i två våningar. Byggnaderna föreslås inrymma bostäder och centrumverksamheter och kan inrymma cirka 300 lägenheter.



Utsnitt ur illustrationskarta med Munkebäckstorget längst i söder (nederst på bilden).

Längs Munkebäcksgatan ska det vara trevligt och attraktivt för fotgängare och cyklister att röra sig. För att uppnå det ska bottenvåningarna utmed Munkebäcksgatan

endast innehålla centrumverksamheter. För att byggnaden längs Munkebacksgatan trots sin längd om 200 meter ska bli variationsrik och möjlig att gå igenom bryts den upp på ett antal olika sätt. Dels genom att tre gångstråk i öst-västlig riktning, går genom var sin portik (öppning) genom byggnaden, dels genom att hela bottenvåningen endast består av centrumverksamhet. Dessutom kommer byggnadshöjden att variera mellan fyra och sju våningar och byggnadens läge utmed Munkebacksgatan förskjuts minst en gång. Bebyggelsen medverkar därmed till att Munkebacksgatan upplevs mer som en stadsgata och mindre som en trafikled.

De tre bostadskvarteren får innehålla centrumverksamheter i bottenvåningen. I södra delen av området, mot Munkebacks torg, föreslås en byggrätt för en förskola om två våningar, vilken kan inrymma sex avdelningar. Planbestämmelsen möjliggör även annan skolform och centrumverksamhet. Befintlig transformatorstation ligger tre meter från förskolans byggrätt. Det finns inga normer på avstånd mellan transformatorstation och byggnad för stadigvarande vistelse. Enligt försiktighetsprincipen bör vistelsezoner ha ett magnetfält på under cirka 0,2-0,4 mikrotelsa, vilket säkras med avstånd om fem till åtta meter från transformatorstation. För att säkerställa magnetfält under 0,2-0,4 mikrotelsa föreslås en planbestämmelse innebärandes att utrymmen där människor vistas stadigvarande inte får inrymmas inom åtta meter från det område inom vilket det kan finnas en transformatorstation. Inom bostadskvarterens gårdar får mindre komplementbyggnader uppföras. Dessa är tänkta att kunna innehålla cykelskjul.

Munkebackstorget stärks dels genom tillskottet av bostäder och dels genom att gångnätet riktas mot torget.

Trafik

Lokalt kan trafiken öka beroende på tillskottet av både bostäder, handel och förskola. Genom att bebyggelsen ligger inom tätbebyggt område med god tillgång till kollektivtrafik möjliggörs ett mer hållbart resande, vilket gynnar trafiken i en större skala, jämfört med om motsvarande bebyggelse hade lokaliserats till mer perifera lägen.

För att bättre ta hand om den trafik som går mellan Munkebacksgatan och Bromeliusgatan planeras det för trafikljus och övergångsställe i denna korsning. Dessa åtgärder ryms inom gällande detaljplan och ligger därför utanför området för föreliggande plan. Planerad åtgärd illustreras i den illustrationskarta som hör till föreliggande detaljplaneförslag.

Gator, GC-vägar

Munkebacksgatan ingår i kommunens cykelnät och är en av få länkar som förbinder Gamlestaden/Kviberg med Olskroken/Kålltorp, över barriärerna järnvägen och E20. Trottoarer. Cykelbanor.

Munkebacksgatan planeras att utformas på ett nytt sätt i syfte att öka attraktiviteten för fotgängare och cyklister. Planerade åtgärder på Munkebacksgatan innebär att Munkebacks sidogata tas bort och marken höjs till samma nivå som Munkebacksgatan. Närmast bebyggelsen är det tänkt att vara en trottoar och en dubbelriktad cykelväg. Utanför dessa planeras en trädrad och en rad med parkeringar som går längs med Munkebacksgatan. Dessa åtgärder ryms inom användningsområdet "Huvudgata"

på plankartan. Den nya utformningen av Munkebacksgatan redovisas på illustrationskartan som hör till föreliggande detaljplan. För att undvika tråkiga och otrygga utfarter till parkering får högst en utfart anordnas längs Munkebacksgatan.



Munkebacksgatan idag, med den nu rivna gymnasiebyggnaden till höger (överst) och i detaljplanen föreslagen bebyggelse längs Munkebacksgatan (nederst).

Från Munkebacksgatan angörs tre gångstråk till planområdet och vidare österut. Dessa går genom portiker i den byggnadsvolym som ligger längs Munkebacksgatan. Portikerna är öppningar där byggnaden ligger över gångbanan, med en fri höjd om

minst 3,5 meter. Allmänhetens tillträde till de tre tvärstråken säkras genom att de ligger på allmän platsmark.

Inom planområdet planeras för två gårdsgator för angöring till portar och garage. Gårdsgator innebär att all trafik sker på fotgängarnas villkor. Gårdsgatorna fortsätter sedan som gånggator genom kvarteret och möjliggör en koppling för fotgängare och cyklister mellan Munkebäcksgatan och Ernst Torulfsgatan.

Parkering

Enligt Göteborgs stads parkeringstal är parkeringsbehovet för bostäderna 208 bilparkeringar och 890 cykelparkeringar. Boendeparkering sker i garage under mark. Besöksparkering sker på kantstensparkering längs angränsande gator samt i nytt garage, se nedan. Cykelparkering för boende bör inrättas i förråd, alltså låsbart och under tak. Cykelparkering för besökare bör inrättas i anslutning till entrén. Föreslagen detaljplan medger även ett antal komplementbyggnader på gårdarna, i vilka det är tänkt att kunna inrättas cykelskjul.

Längs Munkebäcksgatan planeras för besöksparkeringar för bil på allmän platsmark. Dessa uppfyller behovet av besöksparkeringar till verksamheter och till viss del även till förskolan.

De parkeringar som idag fungerar som besöksparkering till torget och som boendeparkering för närliggande bostäder, ersätts med ett parkeringsgarage under förskolans tomt och parkmarken. Garaget kan inrymma cirka 100 bilplatser. Infart sker via Bromeliusgatan. Infarten kan förläggas till parkmarken mellan transformatorstationen och befintliga bostadsbyggnader. Denna infart ska i så fall integreras med kullen i parken, så att den i praktiken blir en del av kullen. För att möjliggöra en grön och inspirerande förskolegård trots att den ligger ovanpå ett garage införs en planbestämmelse att gård ska anordnas som grön miljö och ska kunna planteras med träd. Det finns även möjlighet att i stället förlägga infarten i samband med förskolans tomt. Inom förskolans tomt är det möjligt att ha en uppgång från garaget mot torgytan. Detta ryms som en komplementbyggnad. Om en sådan uppgång till parkeringen förläggs nära det södra bostadskvarteret, kan dessa parkeringar ses som tillgänglighetsanpassade besöksparkeringar för de bostäderna.

Tillgänglighet och service

Bottenvåningarna utmed Munkebäcksgatan kommer att innehålla endast centrumverksamheter, vilket kan innebära butiker, kaféer, kontor, föreningslokaler med mera. Detaljplanen ger även möjlighet att inrymma centrumverksamheter i bottenvåningarna inne i de tre kvarteren.

Befintliga förskolor ligger mer än 700 meter från planområdet. Den i detaljplanen föreslagna förskolan innebär en förbättrad tillgänglighet till förskola. Förskolan ligger dessutom nära både butikerna och kollektivtrafiken vid Munkebäckstorget, med möjliga samordningsvinster för besökare samt ökat underlag till butiker.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att trapphusen är genomgående i bottenvåningen, så att entrédörrar finns i plan från gårdarna såväl som från gata. Längs Munkebäcksgatan gäller detta minst 50 % av trapphusen, för att möjliggöra enstaka större lokaler i bottenvåningen.

Lutningen inom planområdet gör det svårt att säkerställa fullgod tillgänglighet inom hela planområdet. Möjligheter till avsteg från krav på tillgänglighet får göras inom ytor med användning Gårdsgata. Här medges ramper med brantare lutning än 1:20.

Höjdskillnaderna mellan planområdet och Munkebackstorget gör det svårt att anordna en tillgänglighetsanpassad förbindelse. Möjligheter finns i gällande plan utanför planområdet att bredda trappan för att stärka kopplingen mellan torget och planområdet.

Friytor

Friytor för allmänheten är i första hand parken i östra delen av planområdet. Park- och naturförvaltningen planerar en upprustning av befintlig lekplats i parken, vilket ryms inom användningen Park. Ytan för parkmarken minskar, eftersom en del av marken tas i anspråk av förskolans tomt. Detta innebär att befintlig gångväg behöver flyttas österut. För att förskolans tomt och staket ska göra så lite upplevt intrång som möjligt, börjar tomtgränsen längs det möjliga läget för ny gångväg.

Förskolan bedöms kunna inrymma sex avdelningar. Förskolans egna tomt är för liten för det antal barn som förväntas gå i förskolan. Därför kommer parken att samnyttjas även av förskolan. Förskolans tomt ligger i direkt anslutning till parken, vilket underlättar för förskoleverksamheten att nyttja parkens yta för lek.

Andra friytor inom området är torgytan som knyter ihop Munkebackstorget med förskolan och den nya bebyggelsen, de gårdsgator som går i öst-västlig riktning samt den halvprivata kvartersmark som ligger mellan byggnadslängan och de tre kvarteren. Alla dessa ytor kan komma att fungera både som gaturum för gång och cykel, infart för bilar och som ytor för vistelse, lek, vila och umgänge. Denna blandning bidrar till fler möten mellan både boende och besökare.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Generellt bör höjdsättningen utformas för att undvika lokala lågpunkter, i vilka dagvatten kan ansamlas. Gator och fastigheter skall i möjligaste mån harmonisera med varandra. Tomtmark bör genomgående höjdsättas till en nivå högre än angränsande gatumark, för att en tillfredsställande avledning av dag-, drän- och spillvatten skall kunna erhållas.

Då utredningsområdet redan i dagsläget till stor del utgörs av hårdgjorda ytor, förväntas detaljplanens genomförande endast påverka ytavrinningen marginellt. För att minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på befintligt ledningsnät och förebygga bräddning till Säveån, föreslås i linje med Göteborg Vattens riktlinjer ändå utjämning av dagvatten. Fördröjningsanläggningar skall enligt Göteborg Vattens krav ha en effektiv magasinvolym som motsvarar minst 10 mm nederbörd på de inom planområdet anslutna hårdgjorda ytorna.

Erforderlig utjämningsvolym inom utredningsområdet, som omfattas av uppskattningsvis ca 1,7 ha hårdgjorda ytor efter exploatering, har beräknats uppgå till ca 170 m³. Dagvattenutredning visar på att det inom föreslagen detaljplan är möjligt att omhänderta erforderliga mängder av dagvatten, exempelvis genom anläggande av s.k. kasettmagasin.

Dagvattnet inom området bör omhändertas så nära källan som möjligt. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, bör följas och anläggande av hårdgjorda ytor bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt. På så vis minimeras påverkan den naturliga grundvattenbalansen i området och behovet av utjämning i dagvattenmagasin reduceras. Efter fördröjning föreslås dagvatten avledas till befintligt ledningssystem för dagvatten.

Vatten och avlopp

Göteborg vatten har en brandpost inom planområdet som antagligen behöver flyttas till följd av detaljplanen. Kommunen ansvarar för att detta görs. Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt i angränsande gator. Området ansluts till befintligt ledningsnät.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Under parkmarken går en större avloppsledning för kombinerat avloppsvatten. Vid kommande projektering av garage bör befintlig ledning beaktas.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Ledningar för detta finns utbyggt i angränsande gator.

El och tele

Inom planområdet finns idag en transformatorstation. För att kunna försörja de nya byggnaderna med el, kan transformatorstationen behöva byggas ut. Utrymme till detta finns i föreslagen detaljplan. För att i möjligaste mån skilja transformatorstationen från förskolan, finns utrymme för utbyggnad endast åt sydöst, alltså åt den sida som vetter bort från förskolan.

Exploatören skall samråda med Göteborg Energi och Telia Skanova angående villkoren för anslutning till respektive nät.

Avfall

Den tillkommande bostadsbebyggelsen planeras ingå i ett sopsugssystem. För att möjliggöra sopsug, säkerställt i detaljplanen möjligheten att förlägga sopsugsanläggning även under allmän platsmark.

I samband med de båda gårdsgatorna finns också möjlighet att förlägga två mindre byggnader. Här är det tänkt att miljöhus ska finnas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk utredning ger följande rekommendationer. De geotekniska förhållandena är relativt gynnsamma med måttliga djup till fast botten och inga påvisade pågående sättningar inom området. De nya byggnaderna föreslås grundläggas med spetsburna pålar nedföra till berg med hänsyn till risk för skadliga sättningar på byggnaderna. Vid grundläggningsnivåer som ligger under torrskorpans underkant, ca 2 m djup, bör

grundläggningen utföras som vattentät konstruktion för att inte påverka grundvattnet genom utdränning.

Med hänsyn till skadliga sättningar bör tillskottslast från uppfyllnader ej överskrida 10 kPa, vilket motsvarar ca 0,5 m uppfyllnad. Om inga känsliga anläggningar, som t.ex. befintlig VA-ledning i sydöstra området, är belägna inom området för sättningarna kan högre uppfyllnadsnivå tillåtas. Av stabilitetsskäl bör dock höjden på uppfyllnader begränsas till ca 3 m.

Analysen har visat att det ställvis förekommer förorenad jord och asfalt inom området. Kompletterande undersökningar erfordras för att närmare beskriva utbredning och lämplig hantering av förorenade massor vid schaktarbeten.

Påverkan på omgivningen utanför arbetsområdet i form av markrörelser och påverkan på grundvattennivån bedöms vara försumbar, med hänsyn till de ringa lerdjupen samt avståndet till omgivande byggnader. Vid vibrationsalstrande verksamhet såsom pålnings- och schaktningsarbeten etc. utförs normalt en riskanalys där närliggande bebyggelses känslighet för markvibrationer utreds.

Markmiljö

Markmiljöundersökning har genomförts vilken har visat på förhöjda värden av bland annat PAH, kvicksilver och bly. Även efter avslutad rivning har föroreningar påträffats. Detta har anmälts till miljöförvaltningen. Kommunen kommer genom Fastighetskontoret att låta genomföra en fördjupad miljöteknisk markundersökning och fortsätta samråda med miljöförvaltningen om lämpliga åtgärder.

Luft och buller

Den angränsande Munkebäcksgatan genererar trafikbuller. Enligt trafikbullerutredning beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasader mot Ahrensbergsgatan och Munkebäcksgatan ligga mellan 59-64 dBA. Enligt riktvärden bör ekvivalent ljudnivå vid fasad vid nybyggnation inte överskrida 55 dBA. I vissa fall är det motiverat med avsteg från riktvärdena, ifall ljudnivån inte överstiger 65 dBA. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen kan övervägas i centrala delar av städer eller vid komplettering av befintlig bebyggelse längs kollektivtrafikstråk. Bebyggelsen ligger i läge med god kollektivtrafik samt kompletterar befintlig bebyggelse, varför avsteg från riktlinjerna görs.

De tillkommande bostäder som ligger i ett bullerutsatt läge får en bullerdämpad sida, alltså där minst hälften av bostadsrummen har minst ett fönster vardera som vetter mot maximalt 50 dBA. Bullerberäkning visar att de flesta av lägenheterna kommer att vetta mot minst en tyst sida, alltså maximalt 45 dBA.

Längs med Munkebäcksgatan beräknades de maximala ljudnivåerna vid fasad till mellan 73-80 dBA vilket innebär att riktvärdet för uteplats inte klaras på trafiksidan. Annan bullerskyddad uteplats i anslutning till bostäderna möjliggörs i detaljplanen.

Luftkvaliteten utmed Munkebäcksgatan överskrider inte rekommenderade gränsvärdena, men vissa dagar kan värdena vara höga. I föreslagen detaljplan finns inga krav på att byggnation ska anpassas för att uppnå god luftmiljö inomhus. Förskolan place-

ras en liten bit in i kvarteret, delvis för att förskolan och dess gård ska skyddas från såväl buller som luftföroreningar i direkt anslutning till Munkebäcksgatan.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att den tidigare skoltomten delas upp i tre större bostadsfastigheter, en förskolefastighet, en parkeringsfastighet samt allmän plats. För att trygga allmän plats (som går genom planerade bostadsfastigheter) blir det nödvändigt att upplåta 3D-utrymme. Även för parkeringsfastigheten blir det nödvändigt med 3D-fastighetsbildning (3D-fastighet). I planområdets centrala del blir det nödvändigt att bilda gemensamhetsanläggning för planerade bostäder.

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. Allmän plats inom området omfattar parkanläggning och gågata/gårdsgata/torg. Syftet är dels att bevara det gröna stråk som går igenom planområdets östra del från norr till söder samt att skapa en möjlighet för allmänheten att kunna ta sig mellan Ernst Torulfsgatan och Munkebäcksgatan där den tidigare gymnasieskolan har utgjort en barriär.

Anläggningar inom allmän plats skall bekostas dels genom planerad exploatering (fastighetsnämnden) och dels av kommunen genom trafiknämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark för bostäder när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll. Kommunen, genom lokalförvaltningen, ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad av förskola. Göteborg Energi ansvarar för teknisk anläggning (E), transformatorstation. Göteborgs stads parkerings AB ansvarar för utbyggnad av parkeringsanläggning

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig återvinningsplats behöver flyttas. I dagsläget är ny plats inte bestämd men inriktningen i fortsatt planarbete är att hitta ersättningsplats inom gångavstånd från befintlig.

Drift och förvaltning

Områden redovisade som allmän plats *HUVUDGATA*, *GÅGATA*, *GÅRDSGATA* och *TORG* kommer att förvaltas av kommunen, genom trafiknämnden. Områden redovisade som allmän plats *PARK* kommer att förvaltas av kommunen, genom park- och naturnämnden. Kretsloppskontoret kommer att samordna ansvaret för ny återvinningsplats (placeras utanför planområdet) med Förpacknings- och tidningsinsamlingen och se till att markarrendeavtal tecknas med fastighetskontoret, förutsatt att ny plats blir på kommunägd mark.

Kommunen, genom lokalförvaltningen, kommer att förvalta förskolan. Inom kvartersmarken föreslås gemensamhetsanläggningar inrättas för de gemensamma anlägg-

ningar som är nödvändiga för fastigheternas funktion. En samfällighetsförening bör bildas för att sköta förvaltningen av anläggningarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har genomförts.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen föranleder inget behov av inlösen, kommunen äger den mark som föreslås bli allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. De delområden som utgör allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet. Detta omfattar även 3d-utrymme inom planerad fastighet för hyreslägenheter.

Teknisk anläggning, E (transformatorstation), kan upplåtas med ledningsrätt. Avstyckning skall ske för att bilda fastighet för förskola. Parkeringsgarage kan komma att avstyckas som 3d-fastighet. Planerade bostäder skall delas upp i tre fastigheter, en för planerade hyresrättsfastigheter (Tornet AB) och två för planerade bostadsrättsföreningar (Riksbyggen).

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

För planerade bostadsfastigheter blir det nödvändigt att upplåta gemensamhetsanläggning för kvartersgata ("Hagen"), gemensam sopanläggning, miljöhus etc. Exploatören ansvarar för att detta sker i samband med fastighetsbildning. Kommunen bedöms ej ha behov av att delta i dessa gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Beroende av hur dagvattenmagasin utförs och placeras kan det bli aktuellt att upplåta servitut eller gemensamhetsanläggning inom kommunal fastighet till förmån för planerade bostadsfastigheter. Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov av nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende av hur bostadskvarteren utformas mer i detalj kan detta komma att ändras. Det är i så fall något som exploatören skall bevaka i samband med fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Område för teknisk anläggning, E (transformatorstation) är upplåtet med arrende till Göteborgs Energi. Upplåtelsen skall bevakas i samband med genomförandet av detaljplanen. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats görs av kommunen. Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter samt gemensamhetsanläggningar m.m. inom kvartersmarken skall göras av exploatören/fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Eftersom detaljplanen endast omfattar kommunägda fastigheter bedöms det ej nödvändigt att redovisa några särskilda fastighetsrättsliga konsekvenser. (Fastigheten Kålltorp 99:2 ägs för närvarande av Göteborgs stads parkerings AB men skall förvärvas av kommunen).

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom detaljplaneområdet finns arrendeavtal för parkering och transformatorstation, se ovan angående genomförande av planen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Kommunen och ägaren av Kålltorp 99:2, Göteborgs stads parkerings AB skall träffa avtal om överlåtelse av fastigheten samt överlåtelse av planerad 3D-fastighet för parkeringsändamål.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

I den mån avtal behöver träffas mellan exploatören och övriga fastighetsägare är exploatören ansvarig för detta.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Göteborg Vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Skanovas ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2013

Granskning: 3 kvartalet 2013

Antagande: 4 kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2014

Färdigställande: 2018

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Om inte ny detaljplan upprättas fortsätter marken enligt gällande detaljplan att vara till för skoländamål eller annat allmänt ändamål, med bebyggelse på upp till åtta meter. Skolbyggnaden som tidigare låg på platsen är numera riven, men gällande detaljplan ger möjlighet att uppföra en ny skola.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad

Munkebäcksgatan upplevs som en större trafikled än vad som är nödvändigt sett till antalet trafikrörelser. Genom detaljplanens genomförande och de planerade förändringar på Munkebäcksgatan kommer den att upplevas som ett mer dämpat gaturum.

Detaljplanen säkerställer möjligheten att kunna promenera genom området längs de tre gångstråken på tvären. Därigenom knyts områdena öster och väster om planområdet ihop bättre än idag.

Däremot föreslås en förskoletomt där det idag finns ett gångstråk genom parken. Detaljplanen innebär att gångvägen får läggas om några meter österut, med marginell omväg jämfört med dagens sträckning samt med lite sämre siktlinje mot torget.

Samspel

Ytorna för samspel, alltså där man kan stöta på och umgås med andra människor, minskar i parken på bekostnad av förskolans gård. Tillkommande plats för möten är bland annat trottoaren längs Munkebäcksgatan, där det kommer att finnas verksamheter i bottenvåningen.

Andra ytor för samspel är torget som knyter ihop Munkebäckstorget med förskolan och den nya bebyggelsen, de gårdsgator som går i öst-västlig riktning samt den halvprivata kvartersmark som ligger mellan byggnadslängan och de tre kvarteren. Alla dessa ytor kan komma att fungera både som gaturum för gång och cykel, infart för

bilar och som ytor för vistelse, lek, vila och umgänge. Denna blandning kan borge för fler möten mellan både boende och besökare.

Vardagsliv

Tillkommande förskola bidrar positivt till mångas vardagsliv. Förbättrad cykelväg längs en trevligare Munkebäcksgatan underlättar för cyklister. Tillskottet av boende bidrar till underlag för handeln på Munkebäckstorget. Bostäderna innebär också att fler kommer att bo med god kollektivtrafik och med bra cykelmöjligheter.

Bostäderna i närområdet består till stor del av trevåningshus utan hiss. De nya bostäderna kommer att vara tillgänglighetsanpassade, vilket kan underlätta vardagslivet för dem som behöver hiss.

Identitet

Området kommer framför allt att ändra identiteten på Munkebäcksgatan, där det kommer att upplevas trevligare att promenera och cykla. Byggnaderna har öppna och fasader med verksamheter i bottenvåningen längs Munkebäcksgatan.

Barnperspektivet

Förskolans gård är mindre än vad som är önskvärt, varför samutnyttjande med parkmarken är nödvändig. Dessutom ligger förskolans tomt ovanpå ett föreslaget pareringsgarage, vilket minskar möjligheten till att ha stora träd och eventuellt att göra andra ingrepp i utformningen av tomten. Detta kan medföra negativa konsekvenser för barnen på förskolan. Detaljplaneförslaget minimerar de negativa effekterna genom den planbestämmelse som anger att förskolegården ska utformas som grön gårdsmiljö och med möjlighet att plantera träd.

Närhet till kollektivtrafik och goda gång- och cykelmöjligheter gynnar de lite äldre barnen, som därmed får möjligheter att själva transportera sig till olika aktiviteter.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

tillgänglig kunskap inte medföra betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11§ miljöbalken.

Planen överensstämmer med målsättningarna i ÖP och i Göteborgsregionens strukturbild för en hållbar utveckling. Inga Natura 2000-områden eller områden av nationellt intresse påverkas. De föreslagna åtgärderna finns ej med i uppräkningslistan i 4 kap 34§ PBL eller i MKB-förordningens bilaga 3 (förutom punkten om sammanhållen bebyggelse). Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på den biologiska mångfalden, landskapet etc.

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 2012-03-15. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att planen inte bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Luftkvalitet, miljö kvalitetsnormer

Planens förväntade omfattning om ca 300 nya bostäder innebär nya rörelsemönster i närområdet. Området ligger i nära anslutning till goda kollektivtrafikförbindelser men en etablering av nya bostäder innebär alltid en ökning av biltrafiken och parkerings-

behovet i området. Tillkommande trafik bidrar till ökat buller och påverkar luftkvaliteten. Området har i senaste mätningar (2009) halter av kvävedioxid som ligger över övre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen, på dygnsbasis.

Planen i sig bedöms inte avsevärt bidra till att miljökvalitetsnormerna i regionen överskrids på fler ställen, men innehållet i planen måste prövas mot de konsekvenser för kvävedioxidhalterna som utbyggnad av bostäder och verksamheter i stadsdelen sammantaget kommer att ge upphov till.

Markanvändning

Området där bebyggelse föreslås är idag ianspråktaget för skola och parkering, det parkområde som föreslås utvecklas är idag huvudsakligen parkmark. Området har inga kända fornlämningar, omfattas inte av riksintresse eller Natura 2000-förordnande och omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken.

Utbyggnad av bostäder inom planområdet innebär en komplettering av befintligt bostadsbestånd i stadsdelen. Platsen är idag ianspråktagen för skola, skolgård och parkering samt park i den södra delen. Inga naturvärden finns i området. Med ny bebyggelse kommer nya stråk och målpunkter att utvecklas i närområdet, främst för gång- och cykeltrafik eftersom den nya bebyggelsen utformas bilfritt. Planens genomförande leder till att förorenad mark kommer att saneras.

Trafik, infrastruktur mm

Utbyggnad i planområdet är i linje med målen om en hållbar utveckling i Göteborgs stad och i Göteborgsregionen genom att nya bostäder skapas i ett läge nära kollektivtrafik, arbetsplatser och service. Bostäder i centralt läge nära kollektivtrafik ger förutsättningar för minskat bilåkande. Själva byggnationen eller innehållet i byggnaderna bedöms inte påverka människors hälsa eller miljö. Bebyggelsen medför inte behov av nya vägar, eftersom området planeras bilfritt. Övrig teknisk infrastruktur är utbyggd i området. Bebyggelse enligt förslaget för området kommer att medföra viss påverkan på trafiken på omgivande gator.

Planens läge utmed den Munkebacksgatan innebär att buller och luftkvalitet är kritiska frågor i planen. Utifrån dagens kunskap och tillgängliga utredningar, bedöms inte bullervärdena överstiga avstegsvärdena och en godtagbar ljudmiljö bedöms kunna uppnås under förutsättning att tyst/ljuddämpad sida och skyddad uteplats ordnas. Detta regleras med planbestämmelse. Planområdets eget tillskott till buller i närmiljön bedöms vara begränsat.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planekonomin som helhet bedöms som god för kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark som föreslås utgöra kvartersmark.

Fastighetsnämnden får kostnader för rivning av Munkebacksgymnasiet. Rivningen bedöms kosta ca 13 miljoner. I dessa kostnader ingår inte kostnader för marksanering. Den frågan behöver utredas ytterligare innan en kostnadsbedömning kan göras

Kommunen, genom fastighetsnämnden, skall förvärva fastigheten Kålltorp 99:2 från Göteborgs stads parkerings AB och upplåta ny 3D-fastighet för parkeringsändamål. Diskussion pågår mellan parterna om villkoren för att genomföra detta.

Fastighetsnämnden får även kostnader för att bygga ut allmän plats, gånggata, gårdsgata, torg och park inom planområdet. Fastighetsnämnden får även kostnader för flytt av återvinningsplats samt åtgärder på Munkebacksgatan. Nämndens kostnader täcks genom försäljning av kvartersmark.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för skötsel och underhåll av allmän plats, gånggata, och gårdsgata inom planområdet samt kostnader för åtgärder inom och skötsel och underhåll av Munkebacksgatan.

Park- och naturnämnden utgifter

Park- och naturnämnden får utgifter för anläggande och för skötsel och underhåll av allmän plats, park och torg inom planområdet.

Kretslopp- och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp- och vattennämnden bedöms få en mindre utgift för anordnande av anslutningspunkter för ny bebyggelse och inkomster i form av anläggningsavgifter från ny bebyggelse.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftkostnader för planerad förskola.

Drift och förvaltning

Den utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar som planen medför innebär en marginell ökning av driftkostnaden för berörda förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för anslutningsavgifter för VA, el och tele. Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen. Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning av sina skapade bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Göteborgs stads parkerings AB äger fastigheten Kålltorp 99:2 som används för parkeringsändamål. Kommunen ska förvärva fastigheten och överlåta ny 3D-fastighet för

parkeringsändamål. Diskussion pågår mellan parterna om villkoren för att genomföra detta.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet ligger i det som i Översiktsplanen för Göteborgs kommun benämns som ”mellanstaden”. För området, som ligger inom pågående användning *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* anger anges bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.”

Planförslaget följer rekommendationerna i översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Swan
Planchef

Hanna Kaplan
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Stefan Unger
Projektledare