

Detaljplan för Bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Standardförfarande



**Samrådshandling
mars 2017**

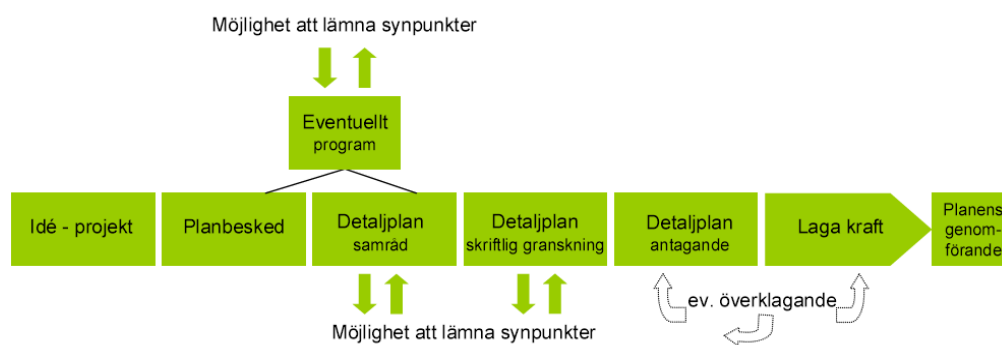


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Planarbetet startade 2015-12-01.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Adam Pettersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 99

Malin Eriksson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 36

Johanna Nyström, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 14

Samrådstid: 5 april 2017 – 10 maj 2017



Planhandling

Koncept Samråd

Datum: 2017-02-07. rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0604/12

Handläggare SBK

Adam Pettersson

Tel: 031-368 19 99

adam.pettersson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Malin Eriksson

Tel: 031-368 11 36

malin.eriksson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Eklandagatan/Bergsprängaregatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

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:

- Trafikbulerutredning, Norconsult 2016-07-01.
- PM/Geoteknik, Eklandagatan 76, ÅF 2016-11-09.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Eklandagatan 76, ÅF 2016-10-14.
- Luftmiljö PM, Stadsbyggnadskontoret 2016-09-13.
- Trafikförslag, ÅF 2017-02-02.

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Kulturrehistoria och fornlämningar</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala aspekter</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	11
<i>Störningar</i>	11
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Tillgänglighet och service</i>	14
<i>Friytor</i>	14
<i>Trafik</i>	14
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	17
<i>Fastighetsindelning</i>	20
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	20
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	21
<i>Avtal</i>	22
<i>Tidplan</i>	23
<i>Genomförandetid</i>	23
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet</i>	24
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	24
<i>Miljökonsekvenser</i>	24
<i>Solstudie</i>	27
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	28
<i>Nollalternativ</i>	28
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	29

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet omfattar cirka 1500 m² och är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med cirka 25-30 lägenheter. Byggnationen ska också erbjuda ytor för verksamheter i bottenvåning. Dessutom ska byggnationen ge ett tillskott till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för övre Johanneberg strax norr om planområdet.



Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett flerbostadshus i fem våningar cirka 25-30 lägenheter och verksamheter i bottenvåningen. Parkering löses inom kvartersmark genom ett parkeringsgarage under byggnaden och gården.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen kommer att påverka den visuella upplevelsen av riksintresset på Övre Johanneberg. Det har bedömts att den visuella påverkan dock är måttlig och att en byggnation inte har betydande påverkan på riksintresset.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen har stöd i gällande ÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

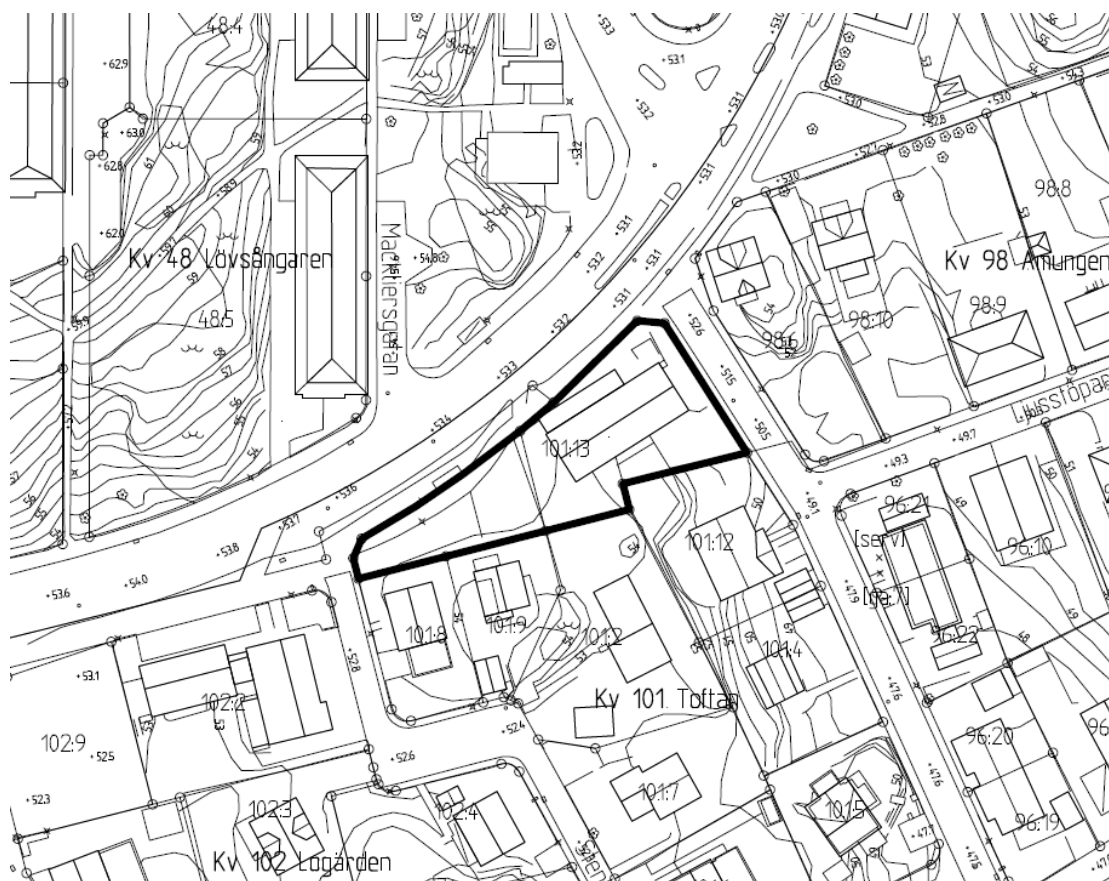
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med 25-30 lägenheter. Byggnationen ska också erbjuda ytor för verksamheter i bottenvåning. Dessutom ska byggnationen ge ett tillskott till stadsrummet och harmonisera med riksintresset för övre Johanneberg strax norr om planområdet.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdets läge

Planområdet är beläget vid korsningen mellan Eklandagatan och Bergsprängaregatan, cirka 2,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar (1500 m²) och utgörs av fastigheten Krokslätt 101:13 som ägs av AB Göteborgs hyreshus (privat) samt del av fastigheten Krokslätt 708:682 som ägs av kommunen. Del av den kommunägda ytan har markanvisats.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

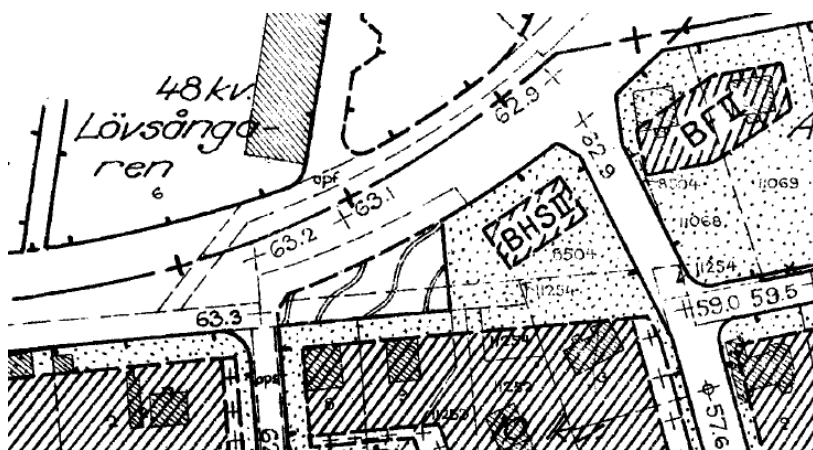
Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området kan enligt ÖP innehålla bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt för området.

Detaljplan

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



Utsnitt ur gällande detaljplan 1480-II-2583

Program

Ett program har inte bedömts nödvändigt för detaljpaneläggningen.

Riksintressen

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

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är i stort bebyggt sedan tidigare. I den västra delen finns en öppen gräsyta på den kommunägda marken. Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden som riskerar att förstöras.

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

Kulturhistoria och fornlämningar

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

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

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en tegelbyggnad i två våningar med suterrängvåning i söder.



Befintlig byggnad sedd från sydost, Bergsprängaregatan.



Befintlig byggnad sedd från nordost, Eklandagatan.

Direkt norr om planområdet finns kvarteret Domherren. Här har ny detaljplan tagits fram och fastigheten planeras nu bli bebyggd med tre lamellhus som möjliggör totalt 135 bostäder. Det högsta huset avses bli 17 våningar.

Öst och nordöst om planområdet sträcker sig Eklandagatan ner mot Korsvägen. Gaturummet längs Eklandagatan är inramat av lamellbyggnader som följer gaturummets sträckning med vissa platsbildningar längs vägen.

Söder om planområdet finns en tät villastad med bebyggelse från sent 1800-tal och framåt i varierande ålder. Byggnaderna är främst i 2 våningar med vindsinredning, men undantag finns. Byggnaderna står generellt mellan 4-6 meter från fastighetsgräns. Utformningen vad gäller fasadmateriell varierar, taken är främst sadeltak, men med viss variation beroende på uppförande år. Flera villor i området anses vara kulturhistoriskt intressanta, men bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering i planområdet.

Sociala aspekter

Kring planområdet finns närhet till både service och rekreations ytor. Söder om planområdet finns ett större villaområde, norr om planområdet är bebyggelsen istället mer storskalig med flerbostadshus i 7-8 våningar i Övre Johanneberg. Upplåtelseformerna varierar, men en majoritet är i privat ägo, som bostadsrätter eller privatägda villor.

Trafik och parkering

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och har flera hållplatser och bussalternativ inom gångavstånd. Vid detaljplanens upprättande finns bland annat hållplats Bergsprängaregatan i direkt anslutning till planområdet. Cirka 300 meter gångväg sydväst om planområdet finns Pilbågsgatans hållplats. Norrut längs Gibraltargatan finns också hållplats för stombussar.

Detaljplan för Gibraltarvallen pågår parallellt, i och med genomförandet av detaljplan för Gibraltarvallen avses busshållplatsen Bergsprängaregatan att dras in. Istället kommer en ny hållplats byggas söder om korsningen Gibraltargatan – Eklandagatan strax väster om planområdet.

Planområdet har gång- och cykelväg direkt utanför på Eklandagatan. Befintlig gång- och cykelväg längs Eklandagatans södra sida löper förbi och delvis inom planområdet.

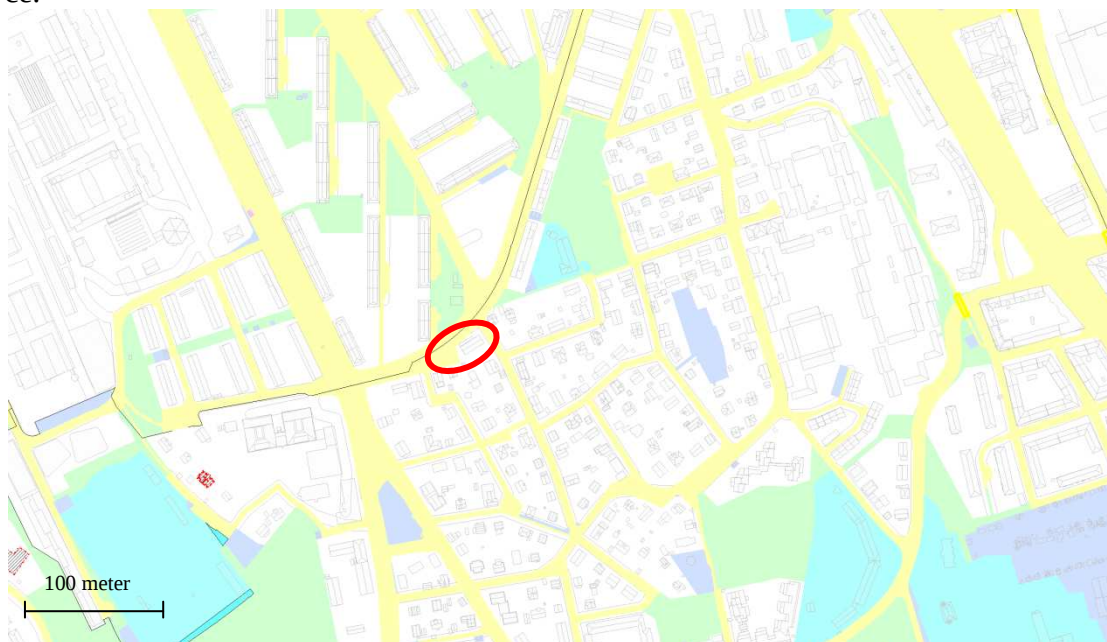
Fastigheten angörs med bil från Bergsprängaregatan i första hand, här finns en mindre parkeringsyta och några parkeringar mot gatan. Längs Eklandagatan finns också ett par parkeringsfickor som besöksparkering på allmän plats.

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

Tillgänglighet och service

Kring planområdet finns flera förskolor. Närmaste förskola är cirka 150 meter öster om planområdet med goda förbindelser med gångväg. Cirka 500 meter sydost om planområdet finns Buråsskolan, skolan nås med trygg skolväg genom Krokslätts villaområde. Norr om planområdet finns Johannebergsskolan på cirka 500 meters avstånd. Väster om planområdet finns Chalmers tekniska högskola.

Planområdet ligger centralt beläget på Johanneberg med närhet till kommersiell service.



I grönt visas befintliga grönytor i närhet till planområdet (röd ring) där kommunen sköter underhållet.

Teknik

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

Störningar

Buller

Planområdet är beläget nära Eklandagatan som bland annat inrymmer busstrafik. Detta gör att bullersituationen i området har varit relevant att studera. För detaljplanen har en trafikbullerutredning upprättats (Norconsult AB, 2016-06-21). Utredningen bekräftar att området är utsatt för buller från trafik på omkringliggande vägar, främst från Eklandagatan norr om planområdet.

Luftkvalitet

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

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör ett nytt flerbostadshus med cirka 25-30 lägenheter. Detaljplanen erbjuder ytor för verksamheter i bottenvåning. Dessutom kommer byggnationen ge ett tillskott till stadsrummet och ska harmonisera med riksintresset för övre Johanneberg. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den park som föreslås. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus med fem våningar och utrymme för verksamheter i bottenvåningen och parkeringsgarage under fastigheten. Norr om Eklandagatan möter planområdet riksintresset för Övre Johanneberg med dess storskaliga lamellhus. Söder om planområdet finns istället Krokslätts villastad med lägre och mer varierad bebyggelse. Detta ställer krav på gestaltning och hänsyn vid nybyggnation i planområdet när en ny byggnad kommer placeras i detta viktiga gränssnitt.

I det antikvariska underlaget för detaljplan Eklandagatan/Gibraltargatan (FIIac 5173) strax väster om planområdet togs det fram rekommendationer för utformningen av bebyggelse på Eklandagatans södra sida i syfte att inte störa upplevelsen av riksintresset på Övre Johanneberg. Det nämns bland annat skala och att avtrappning i höjd mot villabebyggelsen söder om planområdet är viktigt. Avstånd är också viktigt på så vis att byggnader inte ska uppföras närmare riksintresset. Ytskikt bör beaktas med avseende på att ta inspiration av redan existerande ytskikt snarare än att tillföra nya material i området. Fönstersättning bör präglas av återhållsamhet och regelbundenhet. Det är av vikt att bebyggelse inom planområdet utformas med hänsyn till dessa rekommendationer och med särskild hänsyn till riksintresset för Övre Johanneberg.

Den föreslagna byggnationen avser stärka gaturummet samt ta hand om gränsen och mötet mellan stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt genom sin skala och materialval. Detta kan exempelvis göras genom att byggnadens skala tar sikte på den högre skalan i norr och möter upp den lägre skalan hos villabebyggelsen i söder. Den nya bebyggelsen ligger i en känslig miljö mellan riksintresset för Övre Johanneberg och villa bebyggelsen i Krokslätt. För att ta hänsyn och anknyta till dessa bebyggelsemiljöer ges fasaden en ljus kulör med exempelvis vitt tegel som kan spegla den ljusa färgsättningen av Övre Johannebergs lamellhus, men som också kopplar i material till Krokslätts villastad genom teglet som flera byggnader där har.

I likhet med randbebyggelsen på Eklandagatans södra sida ansluter den illustrerade byggnaden till lamellhuskaraktären. Byggnaden bildar dessutom en fond med sin placering. Det tydliga branta taket/fasaden som i illustrationen föreslagits få enkupigt lertegel och en lätt inåt lutande vinkel refererar till villorna, men ger samtidigt byggnaden en egen karaktär och identitet. Takkupor i två våningar ger en skalförskjutning och skapar ett varierat tak och eget uttryck.

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

Gården söder om byggnadskroppen kan få ett planterbart bjälklag där boendes utevistelse kan tillgodoses. Parker och grönytor finns också inom gångavstånd från området som ett komplement för utevistelse. Det möjliggörs också att mindre komplementbyggnad för bostädernas behov kan uppföras på gården med en högsta nockhöjd om 3,0 meter. Detta kan röra sig om miljöhus, cykelförråd eller liknande.

I komplement till gårdsmiljön föreslås byggnaden få balkonger på den södra fasaden.



Föreslag till utbyggnad av planområdet, en byggnadsvolym som följer gaturummet och som i sin skala, volym och material anknyter till både riksintresset på Övre Johanneberg och till villastaden i Krokslätt. Vy från nordost på Eklandagatan. (Okidoki arkitekter, 2016).



Illustrationsritning från söder för föreslagen byggnad. (Okidoki arkitekter, 2016).

Bevarande, rivning

Vid detaljplanens genomförande kommer befintliga byggnader i planområdet att rivas. Av befintlig grönyta bevaras en mindre parkyta som allmän platsmark.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till service ökar genom att detaljplanen möjliggör verksamheter i bottenvåningen. Vilka verksamheter som blir aktuella är vid planens upprättande ej fastställt.

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

Kommunal service finns i form av skola och förskola i närhet till området. Kommerciell service finns att tillgå i Johanneberg. Bland annat genom verksamhetslokaler inom planområdet och på norra sidan om Eklandagatan vid Kvarteret Domherren.

Friytor

Inom planområdet anläggs friyta för utevistelse söder om byggnadskroppen. Här blir utevistelse möjlig i ett sydvästläge med goda solförhållanden samtidigt som bullernivåerna från Eklandagatan i stora delar avskärmade av bebyggelsen. Friytan anläggs på planterbart bjälklag och ska utformas så att den uppmuntrar till utevistelse.

I planområdets västra del tillskapas en allmän parkyta med plats för växtlighet och bänkar i syfte att skapa en grön rastplats för gående längs Eklandagatan. Från planområdet är det också gångavstånd till flera fina parkytor på Johanneberg och i Krokslätt.

Trafik

Byggnationen beräknas generera cirka 50 resor med bil per dygn. Detta ger ett litet tillskott till befintlig trafik i området och bedöms inte påverka trafikstrukturerna mer än marginellt.

Gång- och cykelvägar

I samband med ombyggnad av korsningen Eklandagatan - Viktor Rydbergsgatan med anledning av utbyggnad av kvarteret Domherren så kommer gång- och cykelvägen förbi området att ses över. Gång- och cykelvägen avses bli upphöjd vid Bergsprängaregatan utfart till förmån för tryggare gatumiljö för de oskyddade trafikanterna.

I den västra delen av planområdet avses befintlig gång- och cykelväg att rätas ut då busshållplatsen Bergsprängaregatan tas bort.

Kvartersmark i detaljplanen har anpassats för att fungera tillsammans med ett läge för gång- och cykelväg som föreslagits i trafikförslaget (Trafikförslag, ÅF 2017-02-02).

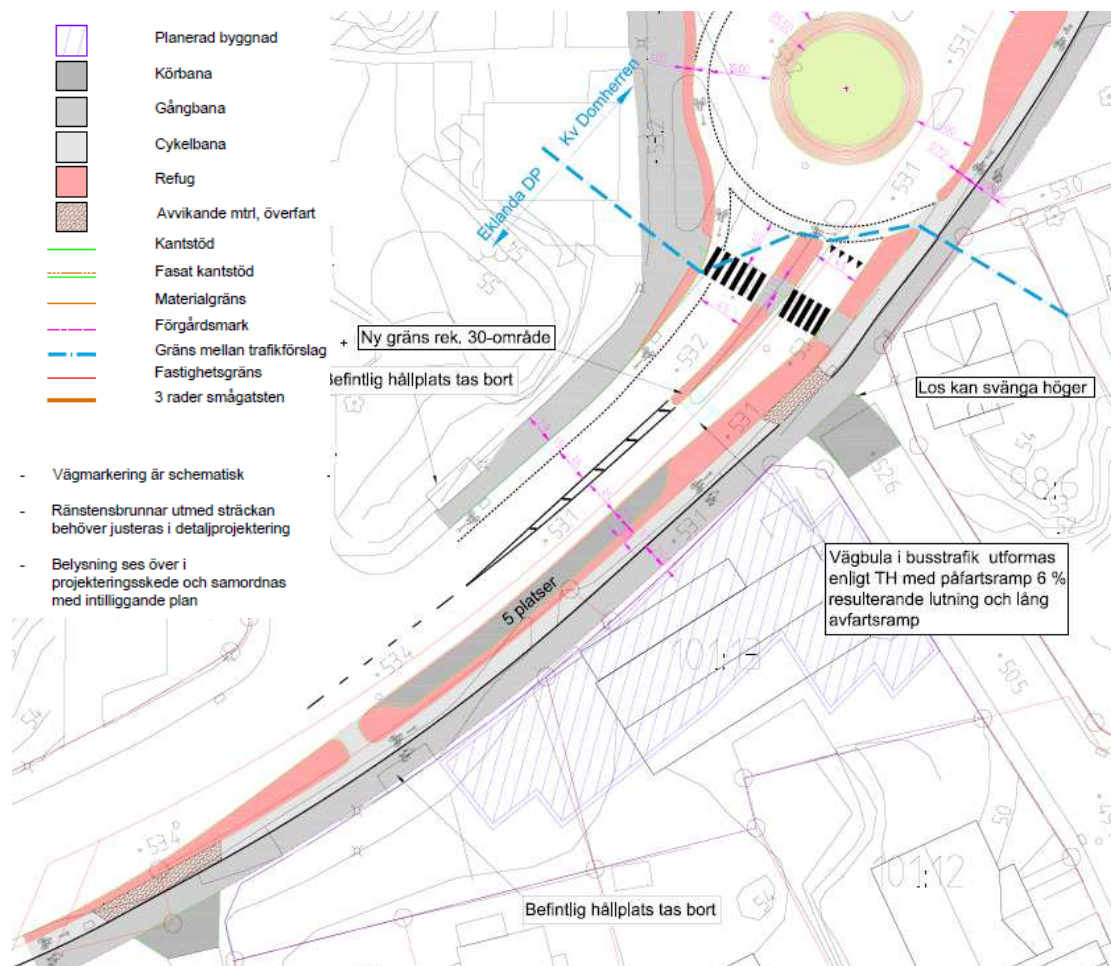
Kollektivtrafik

Söder om Eklandagatan byggs Gibraltargatan och Fridkullagatan om så att en samlad busshållplats kan etableras. Denna hållplats blir en sammanslagning av de (utspridda) hållplatser som idag finns vid Engdahlsgatan, Pilbågsgatan och Bergsprängaregatan. Detta gör att planområdet fortsatt kommer att vara välförsörjt med kollektivtrafik och med flera busslinjer inom nära avstånd.

Biltrafik

Infart och utfart med bil till fastigheten ska ske mot Bergsprängaregatan. Inga infarter till planområdet tillåts från Eklandagatan som får utfartsförbud från planområdet. En exploatering enligt detaljplanen förväntas inte generera några direkta åtgärder i det

befintliga gatusystemet. I antagen detaljplan för kvarteret Domherren, norr om aktuellt planområde, har trafiksituationen och korsningen vid Eklandagatan - Viktor Rydbergsgatan utretts. Här genomförs en rondell och ny utfart från Bergsprängaregatan. Fastigheten Krokslätt 101:9 (Nuvarande Eklandagatan 78) får justerad adress då angränsning ska ske från Stenhuggaregatan.



Trafikförslag för omläggning av gång- och cykelbana förbi planområdet, ÅF 2017-02-02.

Parkering / cykelparkering

Både bil- och cykelparkering för exploateringsbehov ska ske inom kvarteretsmark. Enligt Göteborgs stads vägledning för parkeringstal så kräver den föreslagna utbyggnaden 24 parkeringsplatser för bilar och cirka 100 platser för cyklar. Bilparkeringen förläggs i parkeringsgarage under byggnaden och gården med infart från Bergsprängaregatan. Cykelparkeringen kan lösas både i garaget under byggnaden, i gårdshus eller väderskydd på gården alternativt som öppna cykelställ.

Då busshållplatsen Bergsprängaregatan tas bort och cykelbanan rätas ut skapas möjlighet att förlänga befintligt utrymme för korttidsparkeringar ut med gatan. Det bedöms att fem stycken platser för korttidsparkering på kommunal allmän platsmark kan rymmas i Eklandagatans sträckning parallellt med planområdet.

Sociala aspekter

En ökad mängd boende samt aktiva verksamheter i gaturummet kan bidra till en ökad aktivitet och rörelse i området. Detta bedöms bidra till en ökad trygghet i området.

Teknisk försörjning

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

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Kretslopp och vatten har en elkabel förlagd inom planområdet. Exploatören ansvarar och bekostar flytt av denna i och med planens genomförande.

Dagvatten

Dagvattenfördröjning ska utformas på fastigheten och anslutas till kommunalt dagvattnenät. Fördröjningskapaciteten ska vara 10 liter/kvadratmeter hårdgjord yta på fastigheten. Det föreslås att ett magasin utförs. För att självfall ska tillåtas ska golvbrunn vara minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt, annars krävs pumpning. Om parkeringsgarage byggs kommer därför pumpning krävas för att avleda dagvatten och smältvatten från garaget. Göteborgs stad förespråkar att gröna tak nyttjas som ett fördröjande element inom fastigheten.

Värme

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

El och tele

Inom planområdet finns en befintlig elkabel som troligtvis behöver flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Det är oklart vem som äger ledningen, detta får utredas vidare under planarbetet.

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

Avfall

Bebyggelsen ska ge plats i markplan för nödvändig återvinning och sopsortering, både för boende och verksamheter. Lämpliga angöringsplatser för fordon ska finnas, sopkärl får flyttas max 25 meter och lutningar ska beaktas för dessa lägen och transportsträckor.

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

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet (PM/Geoteknik, Ekländagatan 76, ÅF 2016-11-09). Stabilitetsförhållandena inom planområdet är tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG:s tillämpningsdokument rapport 4:2010. Laster från planerad byggnation samt lovpliktiga markfyllnader har inte bedömts kräva restriktioner i detaljplanen.

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

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

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

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

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

Markradon

Området klassas preliminärt som högradonmark. Nya byggnader ska därför preliminärt uppföras radonsäkert enligt Boverkets riktlinjer.

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

Nykonstruerade byggnader ska vara uppförda radonskyddade eller radonsäkert vilket innebär att dess grundkonstruktion ska utföras på ett sådant sätt att den radonhaltiga luften inte kommer in i byggnaden. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas.

Markmiljö

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

Utredningen omfattade jordprovtagning inom planområdet. Analysresultaten från jordproverna har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad

mark. Dessa visar att föroreningar förekommer på det aktuella området. Två av sju prover som analyserades visade på halter över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (Mindre känslig markanvändning) respektive KM (Känslig markanvändning). Påvisade föroreningar över MKM utgjordes av Zink och Barium och påvisad förorening över riktvärdet för KM utgjordes av PCB. I en provtagningspunkt påvisades även förorening av PAH, dock i halter under såväl KM som MKM men över MÄRR (mindre än ringa risk).

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

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

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

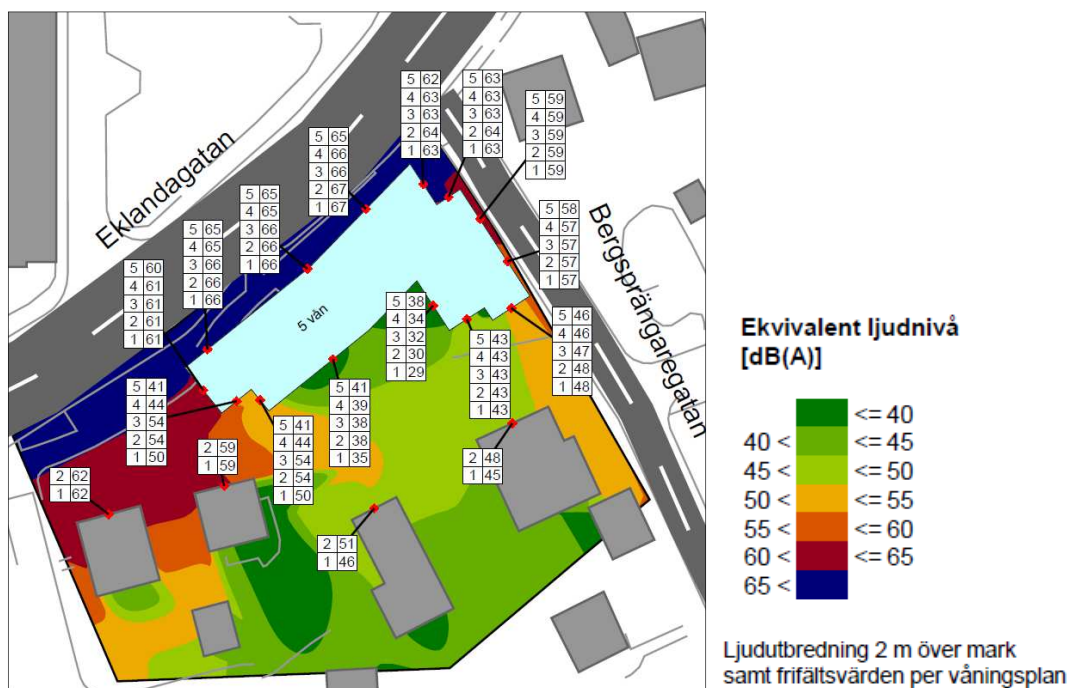
Buller

En trafikbullerutredning har genomförts för planerad bebyggelse (Trafikbullerutredning, Norconsult 2016-07-01). Utredningen är framtagen med stöd av Göteborgsstads handling *Vägledning för trafikbuller i planeringen*. För planerad bostadsbyggnad överskrider riktvärdet vid fasad mot Eklandagatan, Bergsprängaregatan och mot väster. För lägenheter större än 35 kvadratmeter bör därmed minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå är 55 dBA eller lägre och maximal ljudnivå 70 dBA eller lägre det vill säga mot sydöst.

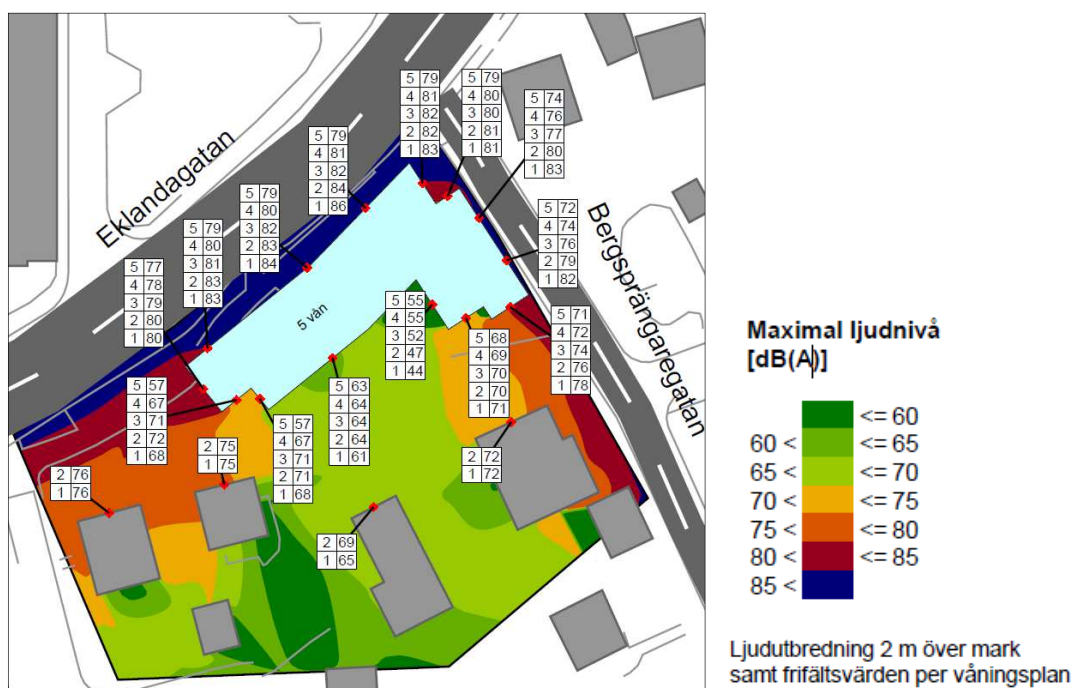
Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan placeras där ekvivalent ljudnivå är 60 dBA eller lägre det vill säga vid fasad mot Bergsprängaregatan utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdena för uteplatser klaras om gemensam uteplats ordnas på gården eller på privata uteplatser/balkonger orienterade mot sydöst.

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



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. (Norconsult, 2016).



Maximala ljudnivåer vid fasad. (Norconsult, 2016).

För befintlig bebyggelse söder om planerad byggnad beräknas ekvivalenta ljudnivån bli 3-5 dBA lägre än i nuläget sett till trafikbuller vid genomförande av detaljplanen. Se vidare i trafikbullerutredningen.

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

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.

Luftmiljö

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

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

Kompensationsåtgärd

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

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

Fastighetsindelning

Gällande tomtindelning för 101-Toftan i Krokslätt, akt 1480K-III-3906, upphör att gälla inom planområdets utbredning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

En elledning finns inom föreslagen kvartersmark. Denna ledning kommer behöva flyttas i och med den nya byggnationen.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig gång- och cykelväg som idag är belägen inom planområdet kommer behöva flyttas norrut i och med utbyggnad av planområdet.

Drift och förvaltning

Park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av den nya parkytan inom planområdet.

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

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmänna gator samt gång- och cykelbanor kring planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med Lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen äger all allmän platsmark inom planområdet och någon inlösen av allmän plats är således inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

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

Före beviljande av bygglov ska nödvändig fastighetsbildning vara genomförd.

Servitut

För eventuella tekniska anläggningar som kräver utrymme inom allmän plats, exempelvis dränering vid byggnation i fastighetsgräns mot gata ska tillgänglighetsservitut upprättas. Detta ombesörjes och bekostas av exploatören vid behov.

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

Ledningsrätt

Befintliga ledningar förlagda inom kvartersmark inom planområdet avses flyttas till allmän plats.

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.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och respektive fastighetsägare bekostar fastighetsbildningen.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Krokslätt 101:13	Cirka 305 m ²		Bostäder
Krokslätt 708:682		Cirka 305 m ²	Bostäder



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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det finns inga befintliga avtal som berörs inom planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan

vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och AB Göteborgs Hyreshus angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

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

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens 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: 2 kvartalet 2017

Granskning: 4 kvartalet 2017

Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2018

Färdigställande: 3 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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Nedan beskrivs vilka konsekvenser planförslaget kan förväntas innebära utifrån de rubriker som används i Göteborgs stads mall för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA).

Området har flera befintliga kvaliteter och möjligheter som identifierades då SKA/BKA genomfördes. Området har en god service lokalt, men också nära till stans centrum. Förskolor och lekplatser finns i närområdet och kollektivtrafiken kring området är bra. Närområdet erbjuder en varierad arkitektur med en lugn grön bebyggd miljö samt möjligheter för rekreation och aktiv fritid. I och med detaljplanen kan området förväntas få ett modernare arkitektoniskt inslag tillsammans med fler bostäder och boende som kan bidra till ett ökat serviceutbud i närområdet. Villabebyggelsen kan förväntas få en minskad bullerpåverkan från trafik på Eklandagatan.

I området identifierades också vissa brister. Trafiksituationen i närområdet är idag komplex med ett flertal korsningar som kan vara farliga. Generellt är det svårt med parkering i området vilket gör att "söktrafik" uppstår i närområdet. Området har ett högt tryck på bostäder och fler behövs för att möta behov och efterfrågan. Större lägenheter behövs generellt i stadsdelen. Området har vissa problem med bullerstörningar idag från Eklandagatan, framförallt från bussarnas hållplatsutrop. Byggnationen kommer innebära en ytterligare förtätning och ta en grönyta i anspråk. Det finns risk att trafiksituationen inte förbättras nämnvärt i närområdet samtidigt som belastningen på trafiksystemet ökas. Den totala förtätningen i området riskerar att ge brist på skol- och förskoleplatser. Byggnationen kan ge olägenheter i form av försämrade ljusförhållanden, störning från nya grannar och uteplatser eller insyn för kringliggande bebyggelse.

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 (MB). 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 naturintressen berörs. Området ligger i nära anslutning till riksintresset för kulturmiljö vid Övre Johanneberg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

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

Miljömål

Göteborg Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljö kvalitetsmål som innehåller ett antal delmål. Dessa mål har sin utgångspunkt i de nationella miljö kvalitetsmålen. De flesta av de lokala miljö kvalitetsmålen gäller till år 2020 och vissa till

år 2050. Många av dessa mål är svåra att nå och det krävs kraftfulla åtgärder för att nå dem.

De lokala miljökvalitetsmålen gäller för hela Göteborgssamhället och beskriver vilket tillstånd vi vill uppnå. Göteborgssamhället består av många olika aktörer, både privata och offentliga. Göteborgs Stad är en av dessa aktörer.

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

Begränsad klimatpåverkan

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

Frisk luft

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

Gift fri miljö

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

God bebyggd miljö

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

Stadsbild och kulturmiljö

Gränsen mellan storstad och villastad utgörs idag av Eklandagatan. På Eklandagatans södra sida utbreder sig en tät småskalig villastad med hus generellt i två våningar med inredd vind. Rörelser i området kommer inte att förändras i samband med den nya planen. Däremot kommer siktlinjer att förändras i området vilket kommer påverka upplevelsen av gränsen mellan villastad och stadsbebyggelse.

Planområdets gestaltning kommer att påverka upplevelsen av Övre Johanneberg.

Påverkan på luft

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

Solstudie

En enklare solstudie har gjorts för föreslagen byggnad. Denna visar omkringliggande bebyggelse sommartid (21 juni) inte påverkas förrän sent på eftermiddagen, kring klockan 17-18 och framåt till solens nedgång.

Vid vår och höst (21 mars/21 september) påverkas omkringliggande bebyggelse från cirka klockan 14 och framåt.

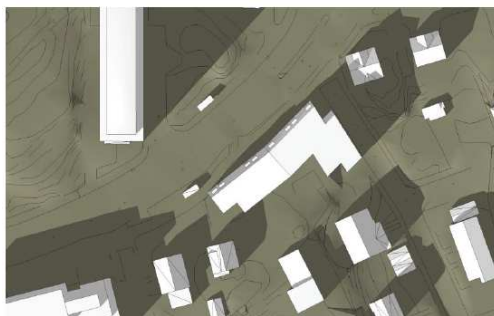
Som helhet bedöms den skuggpåverkan som uppkommer för kringliggande bebyggelse som accepterbara i stadsmiljön.



20 mars kl 9



20 mars kl 12

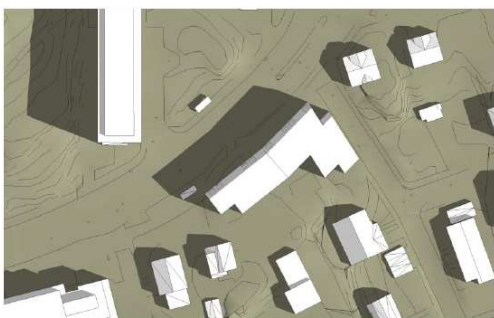


20 mars kl 15

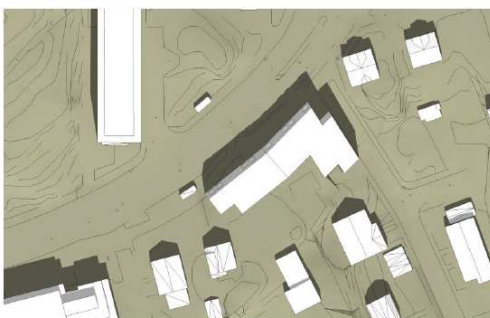


20 mars kl 18

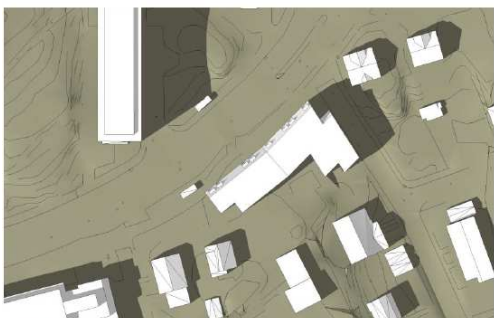
Solförhållanden 21 mars (vår/höst) klockan 9, 12, 15 och 18.



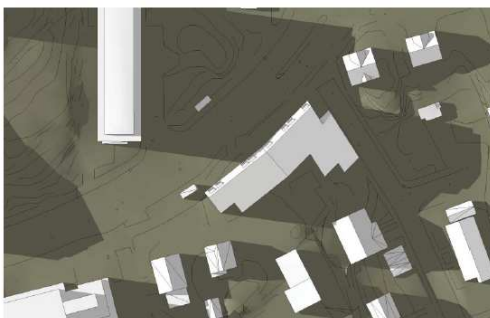
21 juni kl 9



21 juni kl 12



21 juni kl 15



21 juni kl 18

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostäder och verksamheter och utgifter för flytt av den befintliga gång- och cykelvägen samt eventuellt förrättningskostnader.

Trafiknämnden får utgifter i samband med flytt av busshållplatsen Bergsprängaregatan och påföljande justering av gång- och cykelvägens läge intill planområdet.

Park- och naturnämnden får utgifter för anläggande av park.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden bedöms inte få förändrade driftskostnader i och med detaljplanen.

Park- och naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av ny parkanläggning, samt kostnader i form av ränta och avskrivningar.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inga ekonomiska konsekvenser har kunnat identifieras.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att tomten inte planläggs och att nuvarande användning för bostäder och handel i två våningar kvarstår.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmande med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Viveca Risberg
tf Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Adam Pettersson
Plankonsult, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Enhetschef fastighetskontoret

Malin Eriksson
Exploateringsingenjör