

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (Kv Röda Bryggan)

Normalt planförfarande



Samrådshandling
Juni 2016

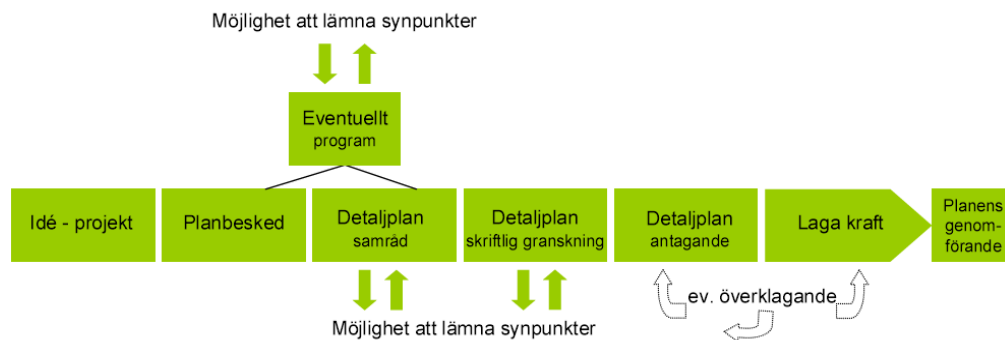


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

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:

Susanne Lager, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 08

Albin Svahn, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 58

Daniel Sjölund, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 28

Samråd tid: 17 augusti – 27 september 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådsskede

Datum: 2016-06-21, rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0301/12

Handläggare SBK

Susanne Lager

tel: 031-368 19 08

susanne.lager@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5379/13

Handläggare FK

Albin Svahn

Tel: 031-368 09 58

viktor.dalbert@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (Kv Röda Bryggan) inom stadsdelen Pustervik i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Illustrationsritning

Utredningar:

- Pustervik kulturmiljö o stadsbildsanalys, Archidea 2012-05-31
- Riskutredning Rosenlundsverket, Cowi 2013-06-11
- Buller Rosenlundsverket, ÅF 2013-08-06
- Dagvattenutredning, Ramböll 2013-06-28
- Klimatrisk Södra Älvstranden, Stadsbyggnadskontoret 2015-05-13
- Byggnadsteknisk utredning Brogatan 2, ÅF 2015-09-28
- Geoteknisk utredning, Tellstedt 2016-05-03
- Markteknisk undersökning, Tellstedt 2016-05-03
- Trafikbullerutredning, ÅF 2016-05-25
- Arkitektskisser, parkering, solstudie, Semrén+Månsson 2016-05-24

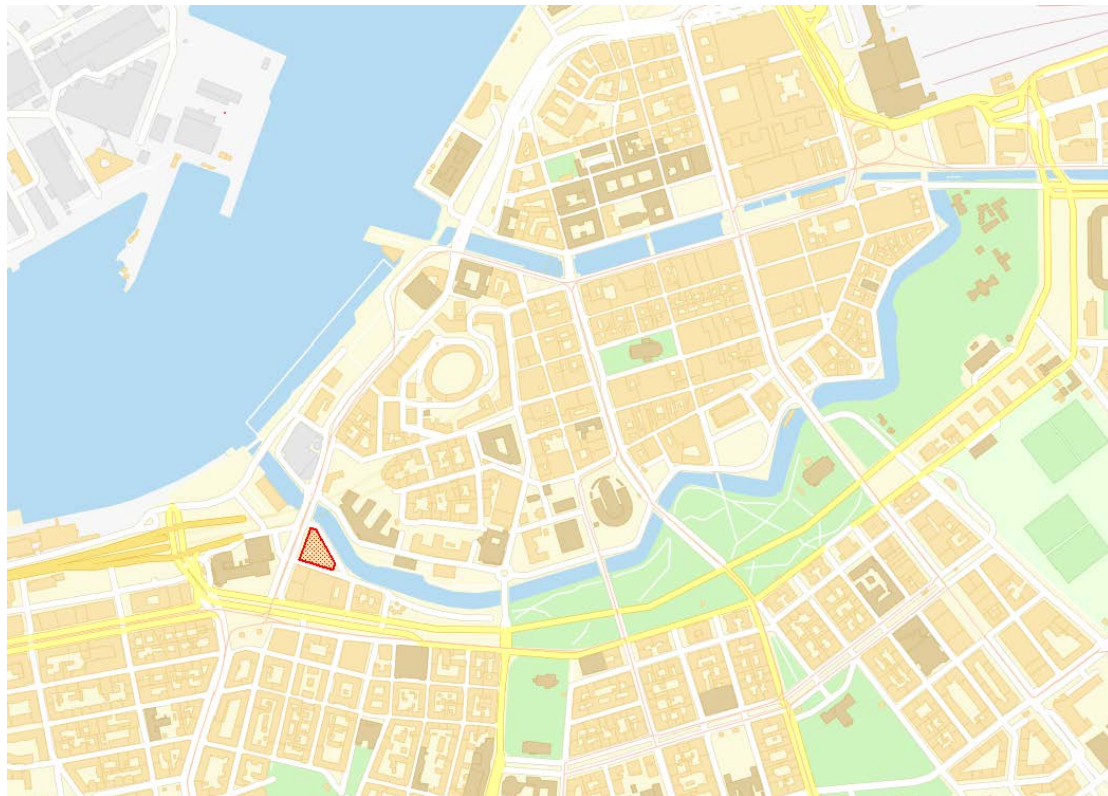
Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID BROGATAN	1
(KV RÖDA BRYGGAN).....	1
<i>Normalt planförfarande.....</i>	<i>1</i>
SAMRÅDSHANDLING JUNI 2016	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Brogatan (Kv Röda Bryggan) inom stadsdelen Pustervik i Göteborg.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Teknik</i>	<i>12</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>12</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>13</i>
<i>Markanvändning.....</i>	<i>13</i>
<i>Byggrättens volym</i>	<i>14</i>
<i>Utförning</i>	<i>14</i>
<i>Bevarande.....</i>	<i>16</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>18</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>19</i>
<i>Friytor</i>	<i>19</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>20</i>
<i>Trafikbuller.....</i>	<i>20</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>21</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>22</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>22</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>23</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>23</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>23</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>24</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>24</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>24</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>25</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>26</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	27

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att ge möjlighet att förtäta med blandstadsbebyggelse, med tillskott av bostäder och handel och kontor.



Orienteringskarta, planområdet rödmarkerat



Snedbild/flygbild från nordväst

Planens innebörd och genomförande

De östra delarna av bebyggelsen i kvarteret planeras byggas på och de västra delarna planeras helt rivas och ersättas. Det äldsta huset i kvarteret, Brogatan 2, ska bevaras. Planförslaget innebär att bebyggelse kan uppföras i 5 till 7 våningar med inredd vind, totalt ca 130 bostäder och 2300 m² lokaler för butiker, kontor och andra verksamheter i bottenvåningen. I östra delen utökas kvarteret något för att möjliggöra bra lägenhetslösningar, genom ianspråktagande av allmän plats.

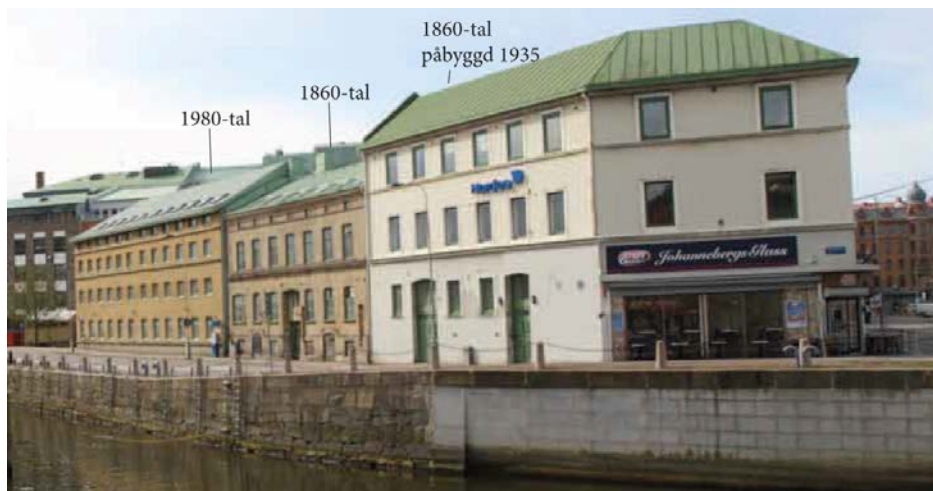


Foto från norr mot Brogatan



Fasad mot Brogatan

Semrén+Månsson



Fasad mot Järntorgsgatan

Semrén+Månsson

Överväganden och konsekvenser

Området ingår i riksintresse för kulturmiljö och en viktig del av planarbetet har varit att avväga och anpassa ny bebyggelse till den befintliga miljön.

Avvikelse från översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en upprustning av hela kvarteret (Kv Röda Bryggan) för att skapa en fungerande blandstad genom att tillskapa ca 130 nya bostäder och 2300 m² yta för verksamheter i bottenvåningen så som handel och kontor m.m. längst ett viktigt stråk i staden. Detaljplanen ingår som en etapp inom ett program för Norra Masthugget som godkändes av byggnadsnämnden 2012.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljö och en viktig del av planarbetet har varit att avväga och anpassa ny bebyggelse till den befintliga miljön. Som underlag för upprättande av detaljplan för området har stadsbyggnadskontoret låtit utföra en fördjupad kulturmiljöbeskrivning. Med stöd av detta underlag och en tidigare gjord byggnadshistorisk undersökning samt en byggnadsteknisk utredning har byggnaden på Brogatan 2 utpekats som mycket värdefull att bevara i sin helhet.

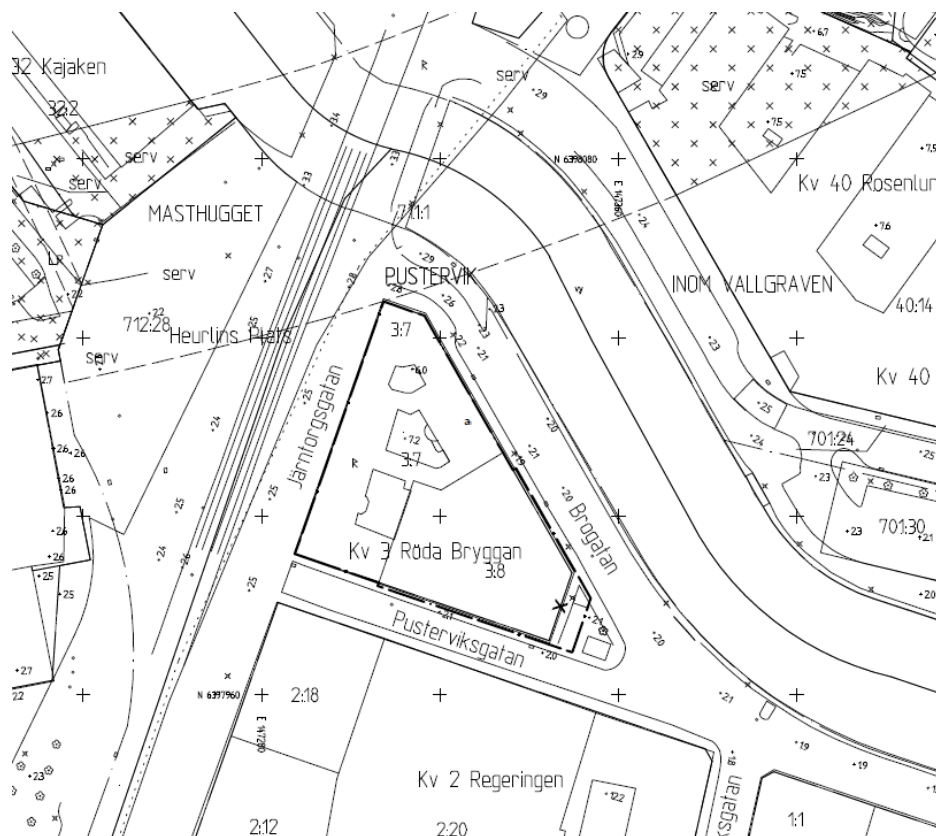
Detaljplanen föreslår att nya byggnader blir möjliga inom kvarteret. Byggnaderna nordväst om Brogatan 2 och längs med Järntorgsgatan föreslås kunna rivas och ersättas med 5-7 våningar med inredd vind. Den nyare byggnaden från 1980-tal i sydöst, Brogatan/Pusterviksgatan föreslås kunna byggas på med 2 våningar. Kvarteret anpassas till befintliga gatuhöjder, Järntorgsgatan har höjts upp i nivå med ny spårvasdragning.

Läge, areal och markägoförhållanden



Flygfoto, Brogatan 2 särskilt markerad

Planområdet är beläget nära Järntorget alldeles utanför Vallgraven sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar det minsta kvarteret, Kv Röda Bryggan, i stadsdelen Pustervik.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar och är uppdelat på två fastigheter. Pustervik 3:7 ägs av Järnporten Pusterviksgatan AB, Järnporten Bostad 2 AB, Järnporten Bostad 1 AB, Järnporten Brogatan 2 AB och Pustervik 3:8 ägs av Eklandia fastighets Aktiebolag.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

För Pustervik 3:7 gäller stadsplan 1480K-II-121. För Pustervik 3:8 gäller stadsplan 1480K-II-3676 och tomtindelning 1480K-II-7816. Genomförandetiderna har gått ut. Stadsplaner och tomtindelning ersätts av denna detaljplan.

Del av kvarteret (3:7) ingår i program för Norra Masthugget. Förslaget innebär att kvarteret ska användas för ”blandstad” med i huvudsak bostäder och med utåtriktade lokaler i bottenplan. Parkering föreslås ordnas under mark och en bebyggelse med 5-7 våningar antyds. Ny bebyggelse trappas ner mot befintlig bebyggelse i östra delen av kvarteret.

Mark, vegetation och fauna

Hela planområdet är bebyggt.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Järntorgsgatan, foto ur Stadsmuseets arkiv



Rosenlundska kanalerna, foto ur Stadsmuseets arkiv



Foto från öster mot Brogatan



Foto från norr mot Brogatan/Järntorgsgatan



Foto från norr mot Brogatan

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Norra delen omfattas av "Stadskärnan, 1600-talsstaden" och södra delen omfattas av "Haga med Pustervik och östligaste Masthugget". Hela planområdet ingår i ett fornlämningsområde (RAÄ Göteborg 216:1).

Hela kvarteret ingår i Bevarandeprogrammet, husen som ligger mot Brogatan 2 och Järntorgsgatan 2 anges som särskilt intressanta. En fördjupad kulturmiljöbeskrivning över stadsdelen Pustervik har tagits fram och en byggnadsteknisk utredning för Brogatan 2.



Foto från Järntorgsgatan, från norr



Foto från Brogatan, från öster, Brogatan 2 i mitten



Foto från kvarterets innergård,

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Järntorget ungefär 200 m från planområdet. Tillgängligheten anses mycket god.

GC-väg finns längs Järntorgsgatan. Parkering finns i garage under mark i kvarteret.

Teknik

Befintliga tekniska anläggningar så som VA, fjärrvärme, el och tele finns i anslutning till planområdet.

Störningar

Trafikbuller

En bullerutredning har upprättats och innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen tillämpar bullerförordningens riktvärden och sammanfattas nedan:

"Beräkningar visar att riktvärdet 55 dBA överskrids på fasad mot Järntorgsgatan, Brogatan samt Pusterviksgatan. På ljuddämpad fasadsida beräknas huvuddelen av fasaderna få nivåer under 50 dBA. I ett fåtal punkter på övre våningsplan kan nivåer på 51-57 dBA förekomma. Mot Järntorgsgatan beräknas fasadnivåer på 62-64 dBA och mot Brogatan 57-63 dBA. Vid Pusterviksgatan beräknas fasadnivåer till 56-62 dBA. Maximala ljudnivåer beräknas som högst mot Pusterviksgatan med nivåer i intervallet 70-80 dBA. Mot Järntorgsgatan beräknas något lägre nivåer på 70-78 dBA. Mot innergården beräknas nivåer under 70 dBA."

Rosenlundsverket

En riskutredning har tagits fram rörande närheten till värmeverket Rosenlund som producerar fjärrvärme och el genom förbränning av naturgas och olja. Riskutredningen syftar till att klarlägga om föreslagen exploatering är möjlig avseende omfattning och geografisk placering i närheten av Rosenlundsverket.

Lokalklimat

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett underlag för Klimatrisk Södra Älvstranden. Runt kvarteret kan höga vattenflöden uppstå och utrymning ska då kunna ske till högsta gatunivå i nordväst.

Lufthalterna bedöms ligga under miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna/fastighetsägarna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Modellfoto

Semrén+Månsson

Markanvändning

I hela kvarteret, undantaget Brogatan 2, medges användningen B₁CP₁ – Bostäder, dock ej i bottenvåning, centrum, parkering under mark. Bostäder tillåts inte i bottenvåningen dels på grund av höga beräknade bullervärden, dels på grund av att bottenvåningar föreslås innehålla verksamheter.

Inom användningen centrum ryms all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Avsikten är att befolka kvarteret dagtid och åstadkomma en livfull stadsmiljö med butiker, restauranger och andra servicefunktioner.

Med parkering under mark avses framför allt bil- och cykelparkering. Bilparkering får endast ordnas under mark i kvarteret, däremot ska givetvis parkeringstillfarter från kringliggande gata tillåtas.

I den östra delen av kvarteret möjliggörs burspråk och balkonger ovan allmän plats lokalgata, med bestämmelserna LOKALGATA (BC) f₂. Bestämmelserna ger även möjlighet att bilda en 3D-fastighet där den privata fastigheten sträcker sig ut över allmän plats. Utrymmet kan även upplåtas på annat sätt.

I den delen av kvarteret med bevarandevärd bebyggelse (Brogatan 2), medges användningen BC – Bostäder, centrum. Till skillnad från i resten av kvarteret tillåts bostäder även i bottenvåningen, skälen är att bevarandevärdena ska kunna tillgodoses på det sätt som bedöms mest lämpligt.

Byggrättens volym

Kvarterets princip med bebyggelse som placeras i huvudsak längs gatorna, kring en gård, kvarstår. Gården är uppdelad i två delar, gården är upphöjd i förhållande till kringliggande marknivå så att verksamheter ryms i hela kvarteret i bottenvåningen. Bestämmelse finns att ”Marken får underbyggas med källare. Byggnad får inte uppföras”. Avsikten är att byggnader inte får uppföras på gårdsytan, men under gården får verksamheter och garage etcetera inrymmas. Höjden på gården regleras så att bostäder garanteras en obebyggd gårdssida för ljus och vistelse.

Vid planens genomförande avses byggnaderna längs Järntorgsgatan att rivas och ersättas med byggnader med 5 våningar och inredd vind, respektive 7 våningar och inredd vind. Byggnaden längs Brogatan och Pusterviksgatan i östra delen av kvarteret avses att byggas på med 2 våningar, så att den får 5 våningar och inred vind.

Höjderna regleras i huvudsak med en byggnadshöjd och en nockhöjd. Syftet med höjdbegränsningarna är att säkerställa en god miljö, framför allt med avseende på stadsbild, ljusförhållanden och boendekvaliteter. En bestämmelse om minsta takvinkel finns med syftet att hindra platta tak som har bedömts mindre lämpligt i området med avseende på kulturmiljö.

Om inget annat anges begränsar bestämmelser om byggnadshöjd möjligheten att ordna frontespiser och takkupor, därför anger bestämmelsen f_3 att angiven byggnadshöjd får överskridas med högst 2,0 meter för mindre utbyggnader utefter högst $1/3$ av respektive fasadlängd.

För den östra delen av kvarteret finns en liknande bestämmelse, f_2 , och i denna del av kvarteret tillåts dessutom att burspråk och balkonger sträcker sig ut över allmän plats med en minsta fri höjd över mark 4,7 meter.

Utformning

En bestämmelse f_1 reglerar att bebyggelsen ska utformas så att den ansluter till karaktärsdrag i omgivningen, vad som avses tas upp under denna rubrik.

Kvarteret hålls idag samman i material och takform men varierar i höjd, vilket har skapat ett rikt uttryck där varje hus är en del i det större kvarteret men samtidigt kan ses som solitärer med egen prägel och särart. Kvarteret angränsar till tre olika typer av stadsrum. Brogatans fasad vetter mot vallgraven och är en viktig del i miljön längs vattnet då den utgör en fond sett från Feskekôrka och Rosenlundsgatan. Byggnaden i hörnet Brogatan – Järntorgsgatan blir ett entrémotiv för den som kommer från Esperantoplatsen.

Fasaden mot Järntorgsgatan och Heurlins plats möter det stadsrum som bildas mellan vallgraven, Lagerhuset och Draken. Här är gaturummet större och skalan en annan i Folkets hus, och med planerad högre bebyggelse i närområdet i framtiden.

Pusterviksgatan har en tredje, mer privat karaktär med kvarteret Regeringens lite högre huskroppar och det smalare gatumåttet.

Förslaget tar fasta på dessa tre, ganska olika stadsmiljöer för att i varje läge hitta en specifik utformning.

Kanalrummet



Fasad mot Brogatan

Semrén+Månsson

Förslagets volymer tar fasta på den öppenhet som präglar kvarterets småskalighet och de viktiga siktlinjer som finns i stadsrummet. Mot vallgraven hålls kvarterets skala ner med byggnader i fem plan. Då denna sida av kvarteret har en mer publik prägel hålls byggnadernas burspråk nere i både antal och utbredning. Den ursprungliga fastighetsindelningen återfinns i en gestaltad indelning av fasaderna. Sadeltaken binder samman kvarteret i ett gemensamt tema som samtidigt tillåter en variation i byggnadernas höjd som följer fasadens indelning. Den befintliga byggnaden på Brogatan 2 med sin välbevarade fasad skapar tillsammans med intilliggande volymer en spännande dynamik där det gamla byggnadsarvet fortfarande är tydligt. Skalan i fasadgestaltningen samt det varma gula handslagna teglet i Brogatans fasad får vara utgångspunkter för gestaltning och färgsättning av de nya byggnaderna. Ljusa men varma kulörer i ockra och beige återfinns också i Lagerhuset och Feskekôrka i närheten mot kanalen.

Heurlins plats



Fasad mot Järntorgsgatan

Semrén+Månsson

Kvarterets västra fasad vänder sig mot Järntorgsgatan och Heurlins plats. Här är skalan en annan, gaturummet har ett stort mått och bebyggelsen är högre. Denna mer urbana miljö gör att bebyggelsen i kv Röda bryggan kan tillåtas gå upp några våningar mot Järntorget och kvarteret Regeringen, men behålla sin lite lägre skala mot Kanalen och Esperantoplatsen.

Byggnadernas nya innehåll i form av lokaler och bostäder tillsammans med en delvis ny gestaltning längs Järntorgsgatan vitaliserar det stråk som passerar här och kopplar bättre samman Järntorget med Esperantoplatsen och i förlängningen Kungsgatan och innerstaden. Även denna sida har en tydlig publik och urban prägel vilket gör att balkonger och burspråk bör hållas nära fasadlivet. Bottenvåningen med en tydlig sockel

görs publik med skyltfönster mot lokaler och butiker. Fasaderna längs med Järntorgsgatan ska vara stadsmässiga och ges en stilig reslighet och vertikalitet som anknyter både till de nyare funkisfasaderna som finns i området samt de äldre sekelskiftesfasaderna som förekommer utmed Järntorgsgatan. Färgskalan bör vara ljus men varierad i enlighet med den gamla fastighetsindelningen som också delar in kvarteret vertikalt i olika byggnader.

Pusterviksgatan



Fasad mot Pusterviksgatan

Semrén+Månsson

Mot Pusterviksgatan som har ett trångt gaturum hålls kvarterets skala ner med byggnader i fem plan, skalan trappas upp mot Järntorgsgatan. Här föreslås en ljus färgskala och indragna balkonger. Kvarteret delas genom färgsättning, material eller annat gestaltningselement in i olika byggnader.

Fasadmaterial

Tegel och puts är de huvudsakliga fasadmaterial som används. Sten och plåt utgör komplement i partier, tak, detaljer, omfattningar och socklar. Gult tegel föreslås då det knyter an till lokal byggnadstradition och är karaktäristisk för staden och området. Tegel återanvänds i den omfattning som är möjlig. Brungrått tegel kopplar till omgivningen och utgör ett komplement till det gula teglet. Varmare kulörer mot kanalrummet kompletterar Brogatan 2 medan ljusare kulörer kan användas mot Järntorgsgatan. Befintlig tegelfasad på kvarterets östra byggnad ges vid ändring och påbyggnad en varm kulör. Plåt- och metallaccenter kan bidra i moderna tillägg och i burspråk. Räcknen och balkongfronter utformas med stor omsorg i detaljer.

Taklandskap och innergårdar

Taken utformas i plåt i ljusa och traditionella kulörer som Göteborgsröda, ljusgröna eller i zinkplåt. Takterrasser och uteplats på innergården ger möjlighet till rekreation i avskildhet från stadens intensitet och plats för plantering och grönska. Innergården utformas med gemensam uteplats.

Balkonger kan utformas friare inåt gårdar och fasaderna ges ljusa toner så att ljuset reflekteras ner på gårdarna.

Bevarande

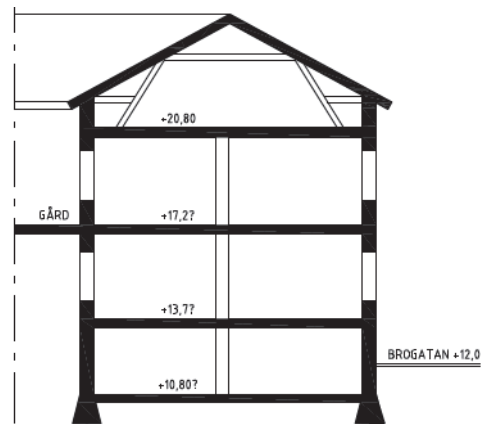
Byggnaden på Brogatan 2 som är kulturhistoriskt mycket värdefull bevaras i sin helhet. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnad Brogatan 2 på fastigheten Pustervik 3:7.



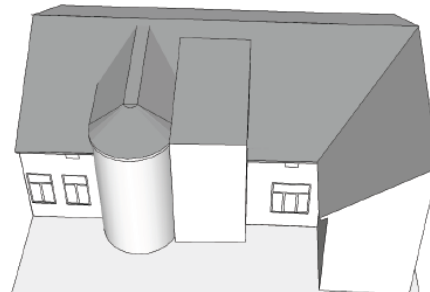
Foto Brogatan 2

Takkupor mot innergård

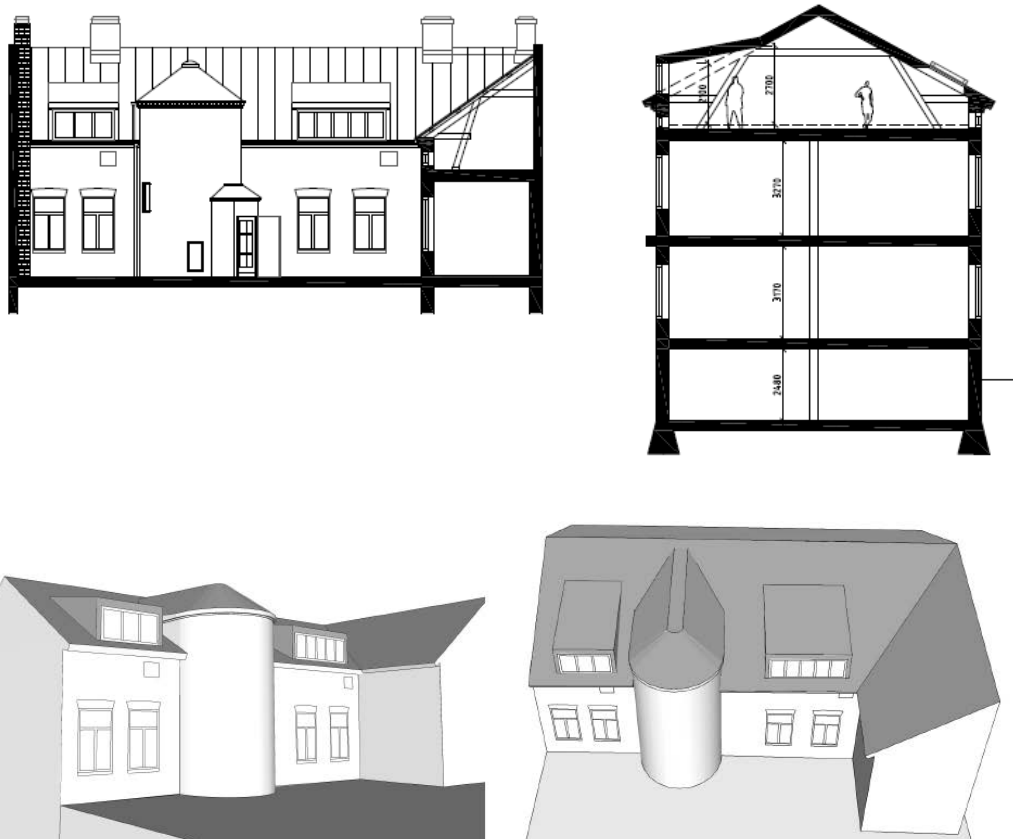
En bestämmelse k₂ reglerar att takkupor får tillföras mot gården med max en tredjedel av byggnadens längd. Hela takfoten ska bevaras och återskapas. Se ritningsförslag nedan.



Befintligt utseende



Semrén+Månsson



Förslag på nya takkupor in mot gård

Semrén+Månsson

Trafik och parkering

Planområdet utgörs av kvartersmark och trafikflödet ändras således inte med anledning av detaljplanen.

Parkering / cykelparkering

Parkering kommer i huvudsak att ske i garage under kvarteret. Tillfart avses ske via befintlig ramp från Pusterviksgatan och via hiss från Brogatan. Då del av kvarteret ska bevaras och annan del upptas av skyddsrum så klaras inte kommunens normer helt för parkering.

Eftersom beräknat antal parkeringsplatser inte helt klaras så avses behovet lösas genom bilpool och/eller genom parkeringsköp i närliggande parkeringsanläggning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En exploatering av området innebär inte en ökad dagvattenavrinning. Däremot kommer troligen anslutning av dagvatten ske direkt till dagvattensystem istället för att ledas ut via utkastare på trottoaren. Ingen fördröjning av dagvattenflödet förslås. Takvatten ska ledas ut i separat ledning och ej kopplas på spillvattenledning inom fastighetgräns, för att i framtiden kunna separera dag- och spillvatten. Eftersom inga ökade dagvattenflöden tillkommer är det ej ekonomiskt försvarbart att anlägga nya dagvattenledningar till Vallgraven för bara detta kvarter.

Vid anslutning av källarplan ska åtgärder göras för att säkra eventuella dämningnivåer i ledningarna. Åtgärder ska utföras för att skydda fastigheterna mot ytvatten som kan rinna in från kringliggande gator m.m., vid extrema regn och höga vattenflöden i Göta Älv. Dagvatten kan påverka fastigheterna och entréerna om man bygger lägre än rekommenderade golvnivå +3.

Vatten och avlopp

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

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

Avfall

Exploatören avser att inom fastigheten anordna miljörum för sortering av avfall i flera fraktioner genom kärlbaserade avfallssystem.

Trafikbuller

Detaljplanen tillämpar bullerförordningens riktvärden. I planbestämmelser om buller finns krav för ljudnivåer. Dessa krav 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.

Ljudnivåerna på fasad till blivande bostäder i Kv. 3 Röda bryggan beräknas överskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Huvuddelen av lägenheterna bör kunna uppfylla kravet att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, vid bedömning enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I huvudförslaget bedöms cirka 14 % av lägenheterna att vara i behov av kompletterande åtgärder. Kompletterande åtgärder med ljudskyddad vädring föreslås för de lägenheter där tillgång

till bullerskyddad sida inte kan åstadkommas. Ljudskyddad vädring kan åstadkommas med åtgärder på balkonger och med ljudskyddade vädringsfönster. Lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan placeras på fasader med högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Med genomgående lägenheter uppfylls kravet att minst hälften av bostadsrummen skall vara vända mot innergården med högst 70 dBA maximal ljudnivå kl. 22-06. För enkelsidiga lägenheter, där 70 dBA maximal ljudnivå kl 22-06 överskrids, kan åtgärd med ljudskyddad vädring behövas.

Avsteg från bullerförordningens riktvärden som är aktuellt i planområdet gäller i första hand för redovisade hörnlägenheter enligt trafikbullerutredningen. Kvarterets specifika form med spetsiga hörn gör det svårt att uppfylla kravet på tyst sida.

Gemensam uteplats kan anordnas på innergården där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå förekommer. Riktvärdena inomhus i lägenheterna bör kunna klaras med rätt utformning av fasad, fönster och friskluftsventiler. Trafikbuller från Götatunneln beräknas ge liten inverkan.

Bestämmelser om gränsvärden och skydd mot trafikbuller införs, med syfte att åstadkomma goda boendemiljöer.

Övriga åtgärder

Skyddsåtgärder

Utredningen Riskanalys Rosenlundsverket bedömer föreslagen exploatering möjlig avseende omfattning och geografisk placering i närheten av Rosenlundsverket. Inga skyddsåtgärder, med avseende på risker för tredje man från Rosenlundsverket, anses nödvändiga. Nedan presenteras dock skyddsåtgärder som ytterligare kan höja säkerheten för studerat detaljplaneområde om så önskas.

Stora glaspartier bör undvikas på den västra fasaden mot Järntorgsgatan samt på den nordliga fasaden (speciellt hörnlägenheterna på plan 3-11) i riktning mot Rosenlundsverket. Detta för att minimera splitterskador vid en eventuell explosion. Önskas större glaspartier på dessa fasader bör det utvärderas om dessa ska förses med splitter-skyddsfilm.

Alternativ utrymningsväg mot söder (Pusterviksgatan) är önskvärt. Detta för att möjliggöra utrymning i riktning från Rosenlundsverket.

Ventilationsintag bör i möjligaste mån placeras på de sidor som vetter från Rosenlundsverket för att om möjligt begränsa påverkan av brandrök vid en eventuell brand i Rosenlundsverket.

Geotekniska åtgärder

Geoteknik utredning och fördjupad markteknisk undersökning har gjorts. Slutsatsen är att området bedöms som byggbart för planerad byggnation. Stabiliteten mot Rosenlundskanalen är tillfredställande för planområdet i fördjupad utredning i befintliga förhållanden och efter utbyggnad. Ingen ytterligare belastning får göras på ytorna inom planområdet då stabilitetsförhållandena i så fall försämras. Grundläggning av nya byggnader skall göras på stödpålar. Anläggningsarbeten måste ha ett kontrollprogram för omgivande byggnader och markinstallationer.

Då de planerade byggnaderna kommer att pågrundläggas kommer de laster som idag verkar på marken från de plattgrundlagda byggnaderna att föras ned till fasta jordlager. Det innebär att en avlastning kommer att ske av jorden och de framtida stabilitetsförhållandena kommer alltså att bli bättre än de nuvarande.

Arkeologi

Hela planområdet ingår i en fast fornlämning, Riksantikvariämbetets beteckning Gö 216, och skyddas enligt Kulturminneslagens 2 Kap. Ingrepp är tillståndspliktiga. Fastighetsägaren ansvarar.

Kompensationsåtgärd

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsytor tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar så kompensationsåtgärd är inte aktuell.

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 får överbyggas med burspråk/balkonger.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektive kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Rättighet ska upplåtas för att allmän plats lokalgata ska överbyggas med burspråk och balkonger. Alternativt kan 3D-fastighetsbildning vara aktuell att tillämpa.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering ska mark föras från den kommunägda fastigheten Pustervik 711:1 till exploatörens fastighet Pustervik 3:8.

Servitut

Ett servitut för ändamålet utrymningsväg till förmån för Pustervik 3:8 som ska belasta Pustervik 3:7 ska upprättas.

Eventuellt kan servitut komma att bildas för de balkonger/burspråk som planeras att utföras inom allmän platsmark.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om fastighetsreglering av den kvartersmark som de förvärvar av kommunen och för att tillskapa rättighet alternativt 3D-fastighetsbildning för balkonger/burspråk ovan allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Pustervik 711:1		70 kvm	Bostäder/centrumändamål
Pustervik 3:8	70 kvm		Bostäder/centrumändamål

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. 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 mm.

Överenskommelse om fastighetsbildning ska upprättas mellan kommunen och ägaren till Pustervik 3:8.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p.g.a. att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Pustervik 3:7 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatörerna

Avtal om servitut för utrymningsväg ska tecknas mellan ägarna till Pustervik 3:7 och Pustervik 3:8.

Dispenser och tillstånd

Exploatörerna ska så som fastighetsägare söka tillstånd för arkeologisk undersökning.

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2016

Granskning: Andra kvartalet 2017

Antagande: Fjärde kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Andra kvartalet 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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: Riksintresse för kulturmiljö och exploateringsbehov. Önskan om att utvecklad blandstad och områdets behov av ökning av bostäder.

Nollalternativet

För planområdet finns gällande detaljplan. Om ingen ny detaljplan upprättas, bedöms konsekvenserna för miljön bli oförändrad. Bevarandesvärd bebyggelse kan förfalla med förlorade kulturvärden och otrygghet som följd. Osäkerhet om kvarterets framtida utveckling kan påverka intressenter och kunder vid ett av stadens mest livliga stråk. Ett önskvärt tillskott av bostäder i område med mycket god kollektivtrafik och utbyggd service uteblir.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En omfattande medborgardialog genomfördes för hela det centrala älvmrådet under 2011. Denna dialog har utgjort underlag till Vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige 11 oktober 2012. Dialoginsatser har även gjorts under programskedet med fokus på kultur, workshops om långgatorna samt med verksamhetsutövare och brukare.

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga nya bostäder i området möter ett angeläget behov i staden. Fler människor kan ta del i vardagslivet i en stadsdel med många kvaliteter och bidrar till en tryggare miljö.

För barn är en mångsidig och upplevelserik miljö berikande. Stadsdelens kvartersstruktur innebär att en skyddad gårdsmiljö med gemensamma uteplatser kan skapas. Barn måste dock röra sig utmed gatorna till skola, lekplatser och kollektivtrafik, vilket kan innebära sämre trafiksäkerhet. Detta kan utgöra en begränsning i rörelsefrihet för mindre barn som kommer att bo i kvarteret.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintresse för kulturmiljö berörs. Inga 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Helhetsbedömningen är att detaljplanens positiva effekter överväger. En riksintressant kulturmiljö påverkas, vilket ställer krav på den nya bebyggelsens utformning och anpassning. Del av bebyggelsen bevaras och ges skydd. Genom att förtäta stadsdelen förstärks Pustervik socialt och befintlig infrastruktur utnyttjas.

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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljö eller påverkar några andra 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 avstämmd med länsstyrelsen 2015-05-22 och det beslutades att extra avstämning kommer att ske under samrådsperioden. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön. Marken för exploatering är redan ianspråktagen av bebyggelse.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ge en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Planbestämmelser om markens anordnande och placering och utformning av byggnader har införts, för att anpassa den nya bebyggelsen till värdena i riksintresset. Skyddsbestämmelser och utökad bygglovplikt har införts för särskilt värdefull byggnad. Till ledning för exploatörer och bygglovhandläggare finns gestaltungsprinciper med hänsyn till riksintresset under rubriken *Utformning* och *Bevarande*.

Påverkan på luft

Den ökade trafikmängd exploateringen förorsakar bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormen överskrids. Området ligger centralt i Göteborg och med mycket god kollektivtrafik, vilket innebär ett minskat bilberoende.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på vatten. Dagvattnet kommer att ledas till det kommunala ledningsnätet. Exploateringen kommer att ske på redan ianspråktaga ytor.

Göteborgs miljömål

Kommunfullmäktige i Göteborg har fastställt tolv lokala miljö kvalitetsmål. Avstämning har skett mot dessa och planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på något miljömål. Att bygga en blandad stadsbebyggelse i redan exploaterat område med utbyggd infrastruktur och mycket god kollektivtrafik bedöms tvärtom kunna bidra till minskat bilberoende och ge förutsättningar att klara vardagslivet. Vilket bedöms gynna miljö kvalitetsmålen: *Begränsad miljö påverkan, frisk luft, bara naturlig försurning* samt *god bebyggd miljö*.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till ägaren av Pustervik 3:8.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Ägaren till Pustervik 3:8 får utgifter i form av markköp.

Vidare får exploatörerna utgifter för förrättningskostnader, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele, VA mm.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Susanne Lager
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Albin Svahn
Exploateringsingenjör