

- BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN**
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
- PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- 1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
  - LOKALGATA** Lokal trafik
- 2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B** Bostäder, bostadsanknuten verksamhet medges på bostadsfastigheten
  - C1** Centrumändamål får anordnas i markplan
  - P** Parkering
  - S** Skola, förskola
  - E1** Teknisk anläggning
  - E2** Återvinningsstation
- 3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**
- dike** Dike för dagvatten
  - cyklar** Cykelparkering
  - gc-bana** Gång- och cykelbana
  - ridväg** Ridväg
  - skydd** Bullerskydd högst 1,3 m
- 4. UTNYTTJANDEGRAD**
- e** Komplementbyggnader får uppföras och sammanlagt ugöra max 150 m<sup>2</sup> på respektive bostadsgård.

- 5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
  - Marken får bebyggas med komplementbyggnader och balkonger
  - Marken får underbyggas med garage och förses med komplementbyggnader och balkonger
  - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- 6. MARKENS ANORDNANDE**
- p-däck** P-däck får uppföras
  - parkering** Markparkering
- 7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- III** Högsta antal våningar
  - Utöver högsta antal våningar får tekniska utrymmen och förråd uppföras.
  - Entréer ska finnas mot allmän plats.
  - Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m.
  - v1** Bostadshus ska placeras max 2 meter från fastighetsgräns mot huvudgata
  - v2** Suterängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar
  - Största taklutning i grader
  - Högsta byggnadshöjd i meter
  - Färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att avlopp med självfall ska tillåtas.
  - Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark.
- BESLUT (Plankarta, -bestämmelser)**
- BN utställning 2015-08-18 § 318  
 BN godk./antag. 2017-06-21 § 320  
 KF-antagande  
 Laga kraft 2017-09-25
- Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande
- GRUNDKARTAN**
- Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

**8. STÖRNINGSKYDD**

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsnumren vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller krav på ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. (PBL 4 kap. 12§ 2.)

**9. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**UPPLYSNING**

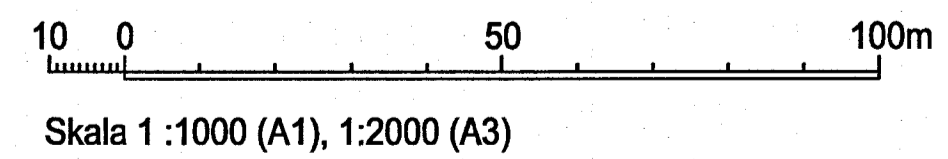
Bostäder ska utföras med radonsäker konstruktion.

Dagvatten kan fördröjas genom fördröjningsmagasin, gröna tak samt Raingardens.

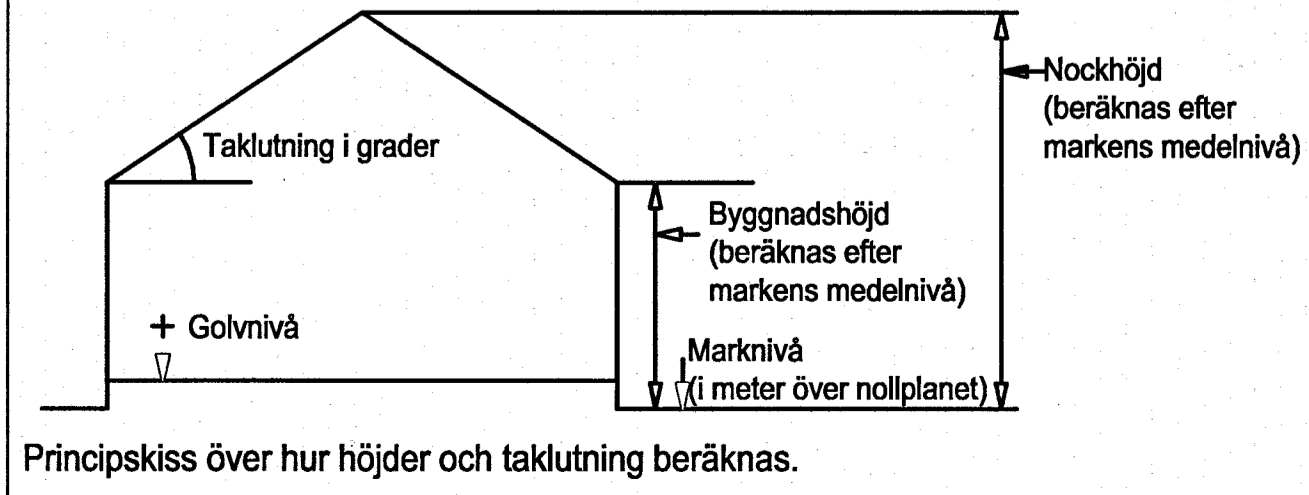
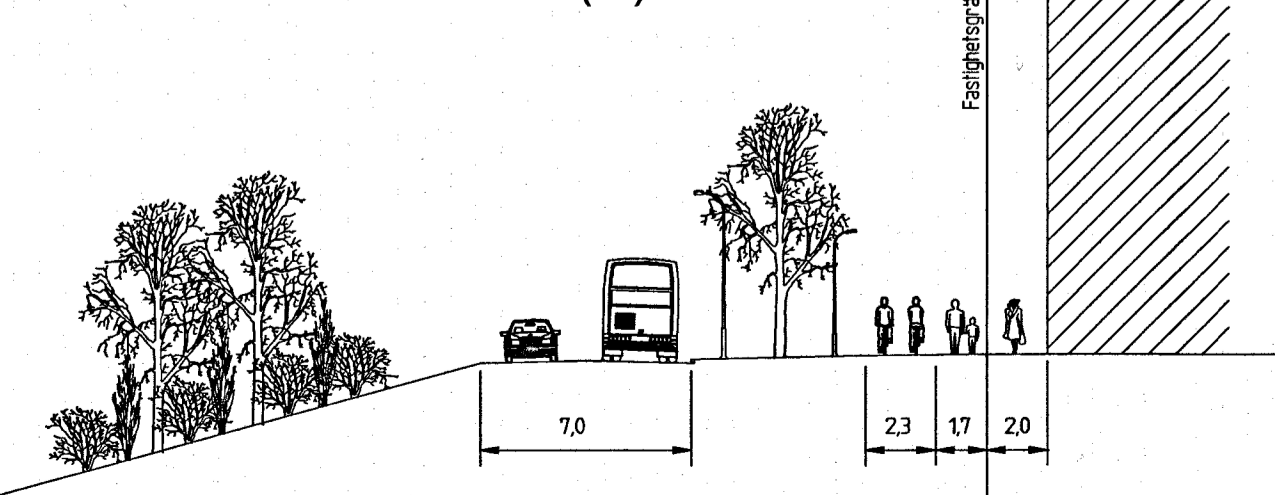
Inom förskolekvarteret ska träd bevaras i möjligaste mån. Vid eventuell trädällning ska fastighetsägaren samråda med Park- och naturförvaltningen. Kompensationsåtgärder ska genomföras, se planbeskrivning.

**PLANHANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser  
 Plan- och genomförandebeskrivning



Sektion A - A  
Skala 4:1 (A1)



2-aa5325

st

Cadritad av: Martin Nord

**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för bostäder vid Kobbegården inom stadsdelen Askim i Göteborg**

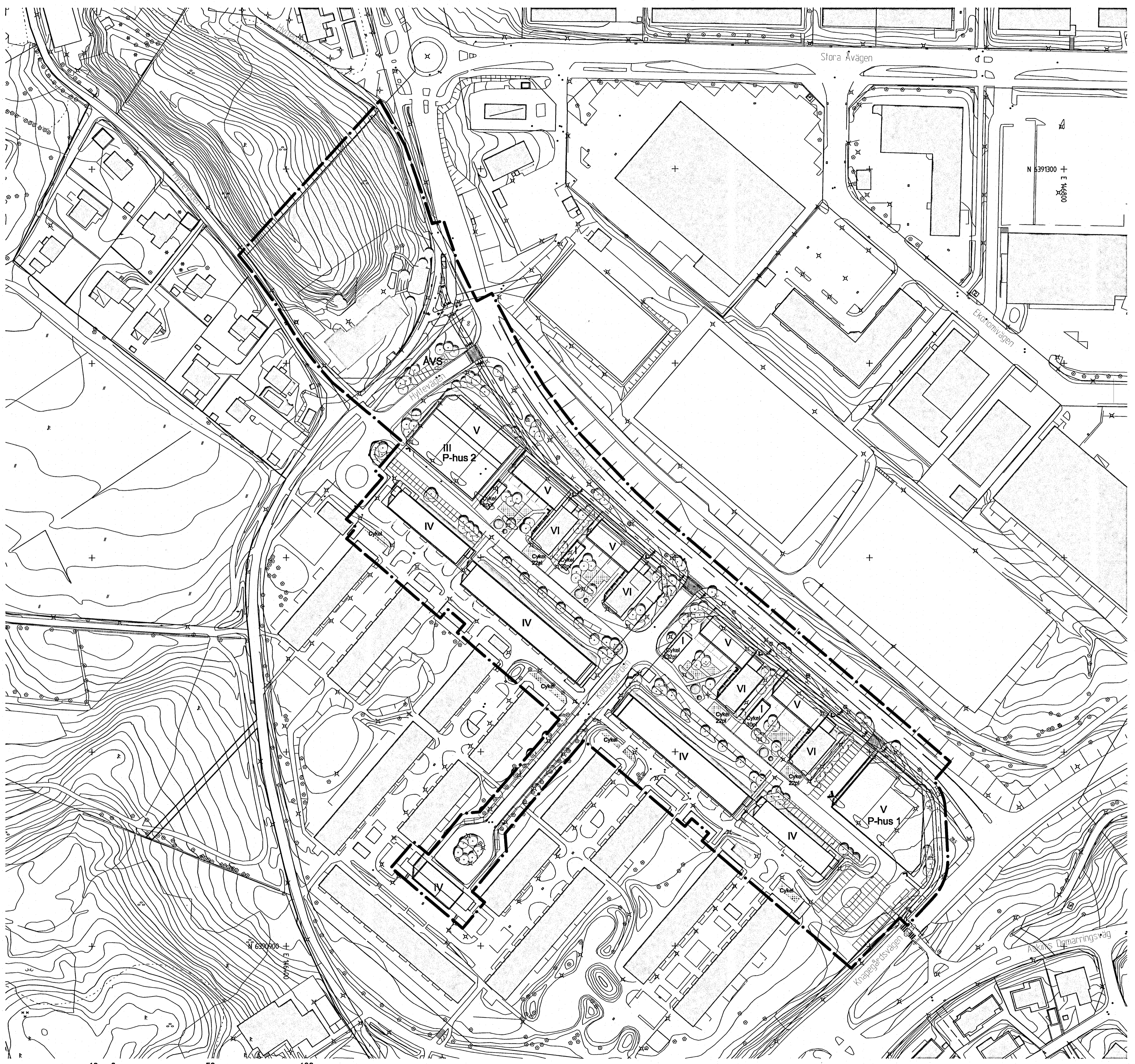
Göteborg 2015-08-18, rev 2017-06-21

Mårn Tåstare  
Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Konstsamordnare

Mårn Nord  
Planarkitekt





2-005325 3 st

Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

- BETECKNINGAR**
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
  - Fastighetsgräns
  - Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadliv
  - Föreslagen byggnad
  - Föreslagen byggnad
  - Föreslagen påbyggnad

- GRANSKNINGSHANDLING**
- Granskningshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning
  - illustrationsritning
  - grundkarta
  - fastighetsförteckning
  - samrådsredogörelse

**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

**Detaljplan för bostäder  
vid Kobbegården inom  
stadsdelen Askim i  
Göteborg**

Göteborg 2015-08-18, rev 2017-06-21

Mart Fastare  
Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare

Martin Nord  
Planarkitekt

Cadritad av: Martin Nord  
Del av illustration: Krook och Tjäder

**ILLUSTRATIONS-RITNING 2-005325**





Göteborgs  
Stad

Antagen av KF / BN den 21 / 6 2017  
§ 320 / AC  
Laga kraft den 25 / 9 2017 / AB

## Planhandling

Datum: 2015-08-18, rev 2017-06-21  
Aktbeteckning: 2-5325

Diarienummer SBK: 0618/11  
Handläggare SBK: Martin Nord  
Tel: 031-368 19 93

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:  
Handläggare FK: Albin Svahn  
Tel: 031-368 09 58

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Kobbegården inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### *Övriga handlingar:*

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

#### *Utredningar:*

- Trafikbullerutredning, Akustikforum 140311
- Trafikbullerutredning PM 1, Akustikforum 141103
- Trafikbullerutredning PM 2, Akustikforum 150623
- Dagvattenutredning, Ramböll 141104
- Geoteknisk utredning, ÅF 141112
- Solstudie Kobbegården, Krook & Tjäder 150622

## Innehåll

|   |          |
|---|----------|
| ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2015.....                          | 1        |
| <i>Planprocessen</i> .....                                    | 2        |
| <i>Information</i> .....                                      | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                  | <b>3</b> |
| <i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i> .....       | 3        |
| INNEHÅLL .....  | 4        |
| SAMMANFATTNING .....  | 5        |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....                | 5        |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i> .....                | 5        |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i> .....                    | 6        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....                       | 7        |
| <i>Syfte</i> .....  | 7        |
| <i>Planförhållanden</i> .....                                 | 8        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i> .....                       | 8        |
| <i>Befintlig bebyggelse</i> .....                             | 8        |
| <i>Sociala aspekter</i> .....                                 | 9        |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> ..... | 9        |
| <i>Teknik</i> .....   | 11       |
| <i>Störningar</i> .....                                       | 12       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE.....                  | 13       |
| <i>Bebyggelse</i> .....                                       | 13       |
| <i>Trafik och parkering</i> .....                             | 16       |
| <i>Tillgänglighet och service</i> .....                       | 18       |
| <i>Friytor</i> .....  | 18       |
| <i>Sociala aspekter</i> .....                                 | 18       |
| <i>Teknisk försörjning</i> .....                              | 18       |
| <i>Övriga åtgärder</i> .....                                  | 21       |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....             | 24       |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....                       | 24       |
| <i>Avtal</i> .....  | 25       |
| <i>Tidplan</i> .....  | 26       |
| <i>Genomförandetid</i> .....                                  | 26       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....                            | 26       |
| <i>Nollalternativet</i> .....                                 | 26       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....          | 26       |
| <i>Miljökonsekvenser</i> .....                                | 28       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> .....            | 29       |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....                     | 31       |

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ca 290 lägenheter i flerbo-stadshus på yta som idag används till markparkering. Del av den befintliga bebyggel-sen i Kobbegården ges möjlighet att byggas på med en våning, samt kompletteras med bostäder där idag fastighetsägarens byggnad för områdesservice finns placerad. Kobbegårdsvägen kompletteras med gång- och cykelväg längs dess södra sida som ansluter till befintlig gång- och cykelbana i sydost.

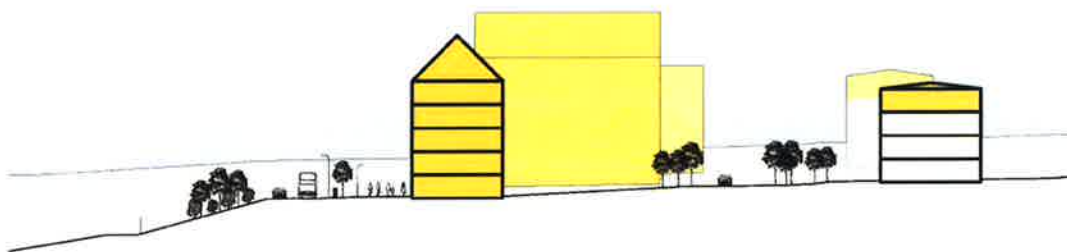
Kobbegården består idag av ett flerbo-stadsområde som är uppfört på 1970-talet. Vid entréerna finns vidsträckt yta för boendeparkering. Kobbegården grän-sar till Kobbegårdsvägen och fotbolls-planer i norr, Askimsskolan och villabe-byggelse i söder och en ridskola med tillhörande hagmark i väster.



För den befintliga förskolan, Hyltevägen 1, möjliggörs en utbyggnad med ytterli-gare en våning inom befintlig byggrätt och utökad lekylta mot grönområdet i norr. Detta kan ge ett tillskott på två avdelning-ar.

Planområdet är beläget vid Kobbegårdsvägen i ytterkanten av Sisjöns industriområde, i stadsdelen Askim, cirka 10 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 5 hektar och ägs till största del av Stena fastigheter. Kobbegårdsvägen och den infartsgata som finns placerad centralt i Kobbegården är kommunalt ägda. Även förskolan är kommunalt ägd.

### Planens innebörd och genomförande



Bostadsbebyggelsen ska följa ytterkant av fastigheten mot nya gång- och cykelvägen längs med Kobbegårdsvägen. Entréer vänds mot gaturummet och bottenvåningar bör inte användas till ändamål som sluter fasaden. Placeras tvättstugor eller cykelrum i bottenvåning bör de utformas med öppna fasader med fönster. Detta för att öka möj-ligheterna för rörelse och liv längs gång- och cykelvägen och underlätta för känslan av trygghet.

Strukturen i placering av nya byggnader är gjort med utgångspunkt i att det befintliga området ska få en bättre miljö och att den tillkommande bebyggelsen hjälper till att omfamna tysta gårdar och skapa lugna och trevliga miljöer för samtliga boende i Kobbegården.

En gång- och cykelväg möjliggörs längs med Kobbegårdsvägen för att skapa en genare förbindelse söderut och skapa ett mer definierat stadsrum. Kobbegårdsvägen smalnas av från tio till sju meters bredd.

Detaljplanen kommer att tillåta en våningshöjd på bostäder mellan fem och sex våningar. En variation av byggnadshöjder gör mötet med gatan mer levande och varierad. Hushöjderna på de planerade bostäderna bedöms inte störa eller skugga kringliggande bebyggelse då området vänder sig norrut mot fotbollsplaner och inte stör någon närliggande bostadsbebyggelse. De befintliga bostäderna som ligger söder om planområdet påverkas inte av skuggning av den nya bebyggelsen.

Områdets identitet och möte med omgivningen förbättras då besökande och förbipasserande möter bostäder och liv istället för parkeringsyta.

Förskolan ges möjlighet att kompletteras med en ytterligare våning inom befintlig byggrätt. En större uteplats för att kunna rymma fler barn kan skapas genom att gården utökas mot befintligt grönområde.

## **Överväganden och konsekvenser**

I enlighet med tidigare riktlinjer för trafikbuller gjordes bedömningen att planområdet var ett avstegsområde för buller. I och med förordning om trafikbuller från 2015 är ett avsteg inte längre aktuellt och bullervärdena i detaljplanen bedöms ligga inom ramen för vad som anges i nuvarande förordning.

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen får lägre bullernivåer i fasad än idag. Tysta gårdar kan tillskapas för de boende. Det gaturum där oskyddade trafikanter rör sig kan genom bullerskydd få nivåer under 60 dBA. Planområdet är placerat i en expansiv del av staden där Sisjöns verksamhetsområde håller på att omvandlas till blandstad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna komplettering utgör ett gott tillskott i stadsdelen och som del i blandstaden.

Detaljplanen innehåller en flexibel del där bostäder och/eller parkering möjliggörs. I detaljplaneskedet kommer ytan att behöva nyttjas som parkering. Dock kan behovet komma att ändras beroende på lägenhetssammansättning i bygglovsskedet eller en mindre bilberoende framtid där platsen då skulle göra sig väl lämpad för bostadsbebyggelse.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ca 290 lägenheter i flerbostadshus på en yta som idag används till markparkering. Del av den befintliga bebyggelsen i Kobbegården ges möjlighet att byggas på med en våning, samt kompletteras med bostäder där idag fastighetsägarens byggnad för områdesservice finns placerad. Kobbegårdsvägen kompletteras med gång- och cykelväg längs dess södra sida som ansluter till befintlig gång- och cykelväg i sydost.

Planområdet är beläget vid Kobbegårdsvägen i ytterkanten av Sisjöns industriområde, i stadsdelen Askim, cirka 10 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Kobbegården består idag av ett flerbostadsområde som är uppfört på 1970-talet. Vid entréerna finns en vidsträckt yta för boendeparkering. Kobbegården gränsar till Kobbegårdsvägen och fotbollsplaner i norr, Askimsskolan och villabebyggelse i söder och en ridskola med tillhörande hagmark i väster.

För den befintliga förskolan, Hyltevägen 1, möjliggörs en utbyggnad med ytterligare en våning inom befintlig byggrätt och utökad lektyta mot grönområdet i norr. Detta kan ge ett tillskott på två avdelningar.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 5 hektar och ägs till största del av Stena fastigheter. Kobbegårdsvägen och den infartsgata som finns placerad centralt i Kobbegården är kommunalt ägda. Även förskolan är kommunalt ägd.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

### **Planförhållanden**

Planområdet ingår i Översiktsplanen för Göteborg och utgör bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Enligt översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergdalen skall Sisjöns industriområde på sikt utvecklas till blandstad.

Planområdet ingår inte bland de i Utbyggnadsplaneringen utpekade utbyggnadsområdena.

Gällande detaljplan akt.nr 1480-II-3398 anger för bostadsdelen garage- och bostadsändamål, i övrigt är ytan punktprickad. Förskolan ligger på A, allmänt ändamål med en byggrätt som tillåter 5 meters byggnadshöjd. Genomförandetiden har gått ut.

### **Mark, vegetation och fauna**

I Kobbegården finns uppvuxna träd och trädgårdsplantering. I ytterkant av Kobbegården mot Kobbegårdsvägen finns parkeringsytor. Området gränsar till ett stort grönområde med hästthagar och ridskoleverksamhet i väster.

### **Befintlig bebyggelse**

Bostäderna i Kobbegården består av trevåningshus som vänder entrésidan mot en innergård med egna uteplatser och den andra sidan mot gröna gemensamhetsytor där plats för lek och vila finns.

Stadsdelen Askim består huvudsakligen av gles bostadsbebyggelse med en övervikt av enfamiljshus. Flerbostadshus utgör endast en mindre yta inom stadsdelen. Kobbegården är ett gott exempel på bebyggelse från tidigt 1970-tal. Nordost om planområdet ligger verksamhetsområdet Sisjön med ett betydande inslag av handel, service och verksamheter.



*Befintlig bebyggelse i Kobbegården*



## Sociala aspekter

Den dominerande bostadstypen i Askim är villor/radhus. Kobbegården är tillsammans med Pilegården de enda större inslag av hyreshusbestånd i stadsdelen.

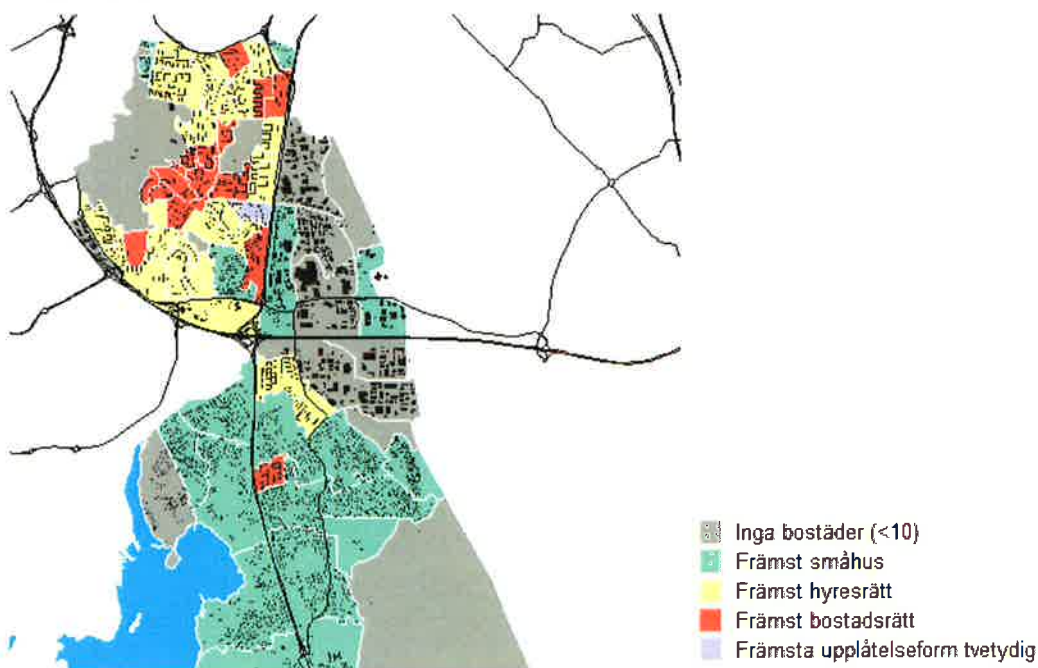
Askimsbadet ligger ca 2 km från Kobbegården. Badet nås närmast via Pilegården och den planskilda övergång som finns över Säröleden. Alternativ övergång finns längre söderut på leden.

I närliggande område Pilegården finns fritidsgården Pilen som är öppet på kvällar, måndag till onsdag och fredagar.

Askims ridskola ligger i angränsning till Kobbegården. Ridskoleverksamhet är en fritidssysselsättning som främst attraherar flickor. Stallet fungerar många gånger som en fritidsgård för flickorna, där de tillbringar en stor del av sin fritid.

Tvärs över Kobbegårdsvägen från Kobbegården ligger fotbollsplaner som nås via gång- och cykelvägen som korsar Kobbegårdsvägen i planområdets norra del.

Service och olika verksamheter som gym återfinns i närliggande Sisjöns verksamhetsområde



## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Kobbegården ligger öster om väg 158 och söder om Söderleden. Området nås dels via Kobbegårdsvägen som knyter ihop Sisjön med Högsbo, via Sisjömotet och söderifrån via Askims stationsväg.

Infarter till Kobbegården finns idag i norra delen och mitt på området. Parkering finns längs med Kobbegårdsvägen. Parkeringsytan lutar svagt uppåt mot söder. En fem meters nivåskillnad finns på en 330 meters sträcka från planområdets norra del till den södra.

Gång- och cykelvägens dragning finns idag väster om Kobbegården.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Kobbegårdsvägen i planområdets norra kant. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses vara ganska god. Buss 82 trafi-

kerar Marklandsgatan – Brottkärr via hållplats Kobbegården. Närliggande hållplats Kobbegårdsvägen, ytterligare 200 m norrut på Stora Åvägen, trafikeras av ytterligare busslinjer; 83 Frölunda Torg – Sisjön, 84 Frölunda Torg – Sisjön- Marklandsgatan, 88 Frölunda Torg – Sisjön- Frölunda Torg, 186 Frölunda Torg – Korsvägen – Sävedalen och 82 Marklandsgatan – Brottkärr. Vid Kapegårdsvägen söder om Kobbegården ligger hållplats Backa som trafikeras av buss 82, 83, 84 och 182 Marklandsgatan - Sisjön. Sammantaget finns fem busslinjer att tillgå inom 400 meter från planområdet med.

Skola och förskola finns söder om Kobbegården. Lekplatser finns inom befintligt bostadsbestånd.

Ett större grönområde med hästhagar ligger i anslutning till Kobbegården där ridsko- leverksamhet bedrivs.

Handel och kommersiell service finns i närliggande Sisjöns industriområde. Även vårdcentral finns i området. Vid Askims torg söder om Kobbegården finns bibliotek och vårdcentral samt viss butiksverksamhet och service.

Närmsta återvinningsstation finns centralt placerat vid infarten till Kobbegården.

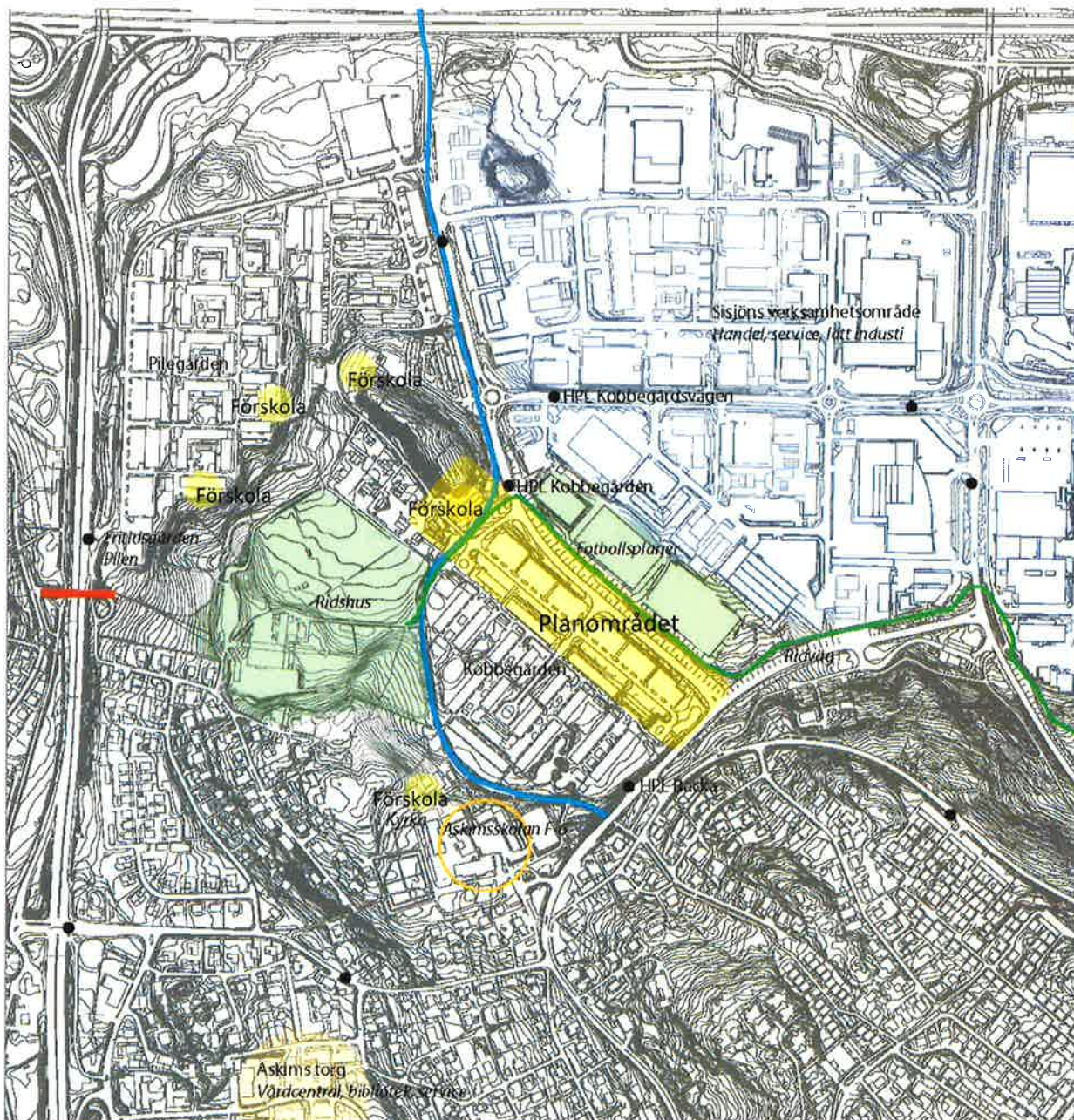


*Parkeringsyta som föreslås bebyggas*

### **Ridvägar**

Genom området går en ridväg, vilka är del i ett omfattande ridvägsnät som används av närliggande ridanläggning. För Askims ridhus är ridvägen genom planområdet den enda passagen till de stora naturområdena i sydost.





*Omkringliggande område – bl.a. med stråk, verksamheter och förskolor*

## **Teknik**

Befintligt allmänt spill- och dagvattenledningsnät finns i området.

Fjärrvärme finns utbyggt i Kobbevärdet.

Befintligt elnät finns i parkeringen till befintligt område. Centralt i området finns även en transformatorstation. Befintligt telenät finns för anslutning i parkeringsområdet.

Optokablar finns under parkeringsytan.

Gasledning finns i områdets ytterkant längs Kobbevärdsvägen.



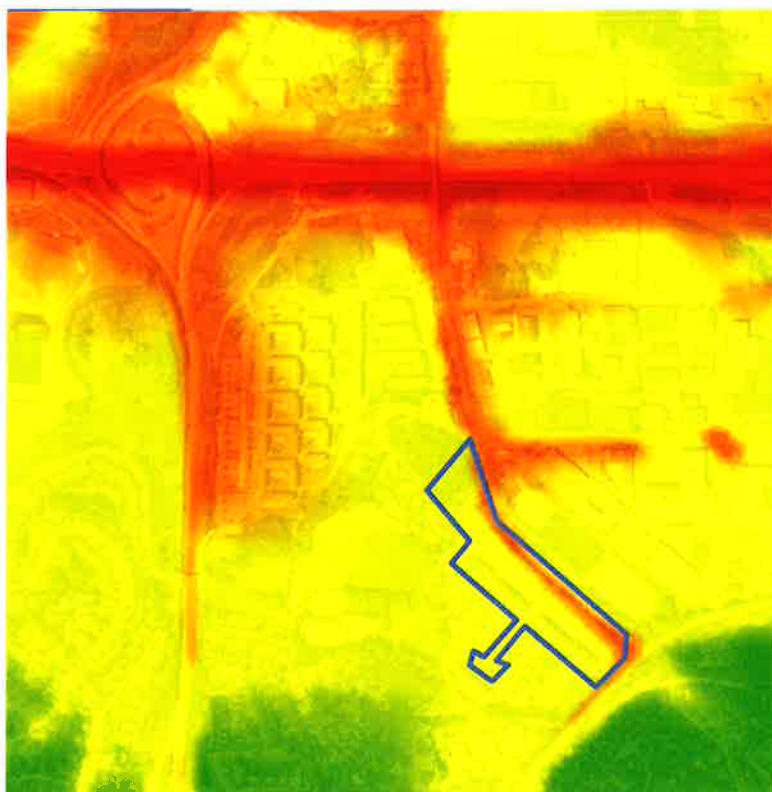
## Störningar

### Luft

Luftmiljön för planområdet håller sig inom gränsvärdena.

Bedömningen av luftkvaliteten vid Kobbegården baseras på de spridningsberäkningar (Ren Stadsluft) miljöförvaltningen utfört. Dessa beräkningar använder kända utsläppskällor (sjöfart, vägtrafik, industrier och så vidare) och uppmätta meteorologiska parametrar för att få en översiktlig bild över halterna av kvävedioxid på två meters höjd i Göteborgs Stad.

Årsmedelvärdet för kvävedioxidhalterna håller sig enligt beräkningen med bred marginal under miljökvalitetsnormen. Timvärdet ligger mellan de undre och övre utvärderingsströsklarna i hela planområdet. Dygnsvärdet är den norm som oftast är svårast att klara i Göteborg. Här ligger de beräknade halterna i direkt anslutning till vägen över den övre utvärderingströskeln, men under normen. I övrigt ligger halterna mellan utvärderingsströsklarna.



Tabell 2. Teckenförklaring för 98-percentilen av dygnsvärdet

|        |                                |                                 |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|
| Röd    | > 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$  | Över miljökvalitetsnormen       |
| Orange | 48-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | Över övre utvärderingströskeln  |
| Gul    | 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | Över nedre utvärderingströskeln |
| Grön   | 20-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |                                 |
| Blå    | < 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$  |                                 |

Luftmiljökarta från Miljöförvaltningen som visar 98-percentilen av dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalten. Planområdet markerat med blå linje.



## Buller

Boverkets allmänna råd säger att det vid planering av nya bostäder som huvudregel gäller att planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre omständigheter kan utformas så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. Det står också att planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

För åtgärder vid ljudmiljöer som ligger över riktvärdena anger Boverket för intervallet 60-65 dBA att:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

I övrigt anges också att ljudnivåerna inomhus alltid bör uppfyllas. Enligt Akustikforums trafikbullerutredning 2014-03-11, har Kobbegården idag bullernivåer på befintliga fasader mot Kobbegårdsvägen och Knappegårdsvägen på mellan 45 – 60 dBA.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Planen innebär att man kan komplettera med flerbostadshus i ett område som till stor del består av gles villabebyggelse och småhusområden. Planens genomförande kommer att bidra med ett större underlag för kollektivtrafiken.

Detaljplanen medger uppförande av bostäder på yta som idag till största del används till markparkering för boende i Kobbegården. Nuvarande parkering kommer att ersättas inom föreslagen detaljplan i främst garage men till viss del även markparkering. En ytterligare infart till Kobbegården tillkommer för att trafik till och från parkeringsytorna inte ska behöva passera bostadsgårdar och därmed belasta dessa med buller. De tillkommande parkeringshusen fungerar även som bullerskydd mot befintlig bebyggelse som genom uppförandet av kompletterande bebyggelse kommer få lägre bullernivåer vid fasad än som är fallet idag.

Förskolan medges en utbyggnad av en ytterligare våning inom befintlig byggrätt vilket betyder att ytterligare två avdelningar kan rymmas inom området. Förskolans uteplats utökas norrut inom det grönområde som redan idag används som uteplats till verksamheten.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Stena Fastigheter AB ska ge ett exploateringsbidrag för all utbyggnad av den allmänna platsmarken, exklusive bullerskärm för förskolan.

Fastighetsägaren Stena Fastigheter AB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostäder.

## Bebyggelse

Strukturen i placering av nya byggnader är gjord med utgångspunkt i att det befintliga området ska få en bättre miljö och att den tillkommande bebyggelsen hjälper till att

genom sin L-form omfamna tysta gårdar och skapa lugna och trevliga miljöer för samtliga boende i Kobbegården.

Bostadsbebyggelsen ska följa ytterkant av fastigheten mot den nya gång- och cykelväg längs med Kobbegårdsvägen. Entréer vänds mot gaturummet och bottenvåningar får inte användas till ändamål som sluter fasaden. Placeras tvättstugor eller cykelrum i bottenvåning bör de utformas med öppna fasader med fönster. Detta för att öka möjligheterna för rörelse och liv längs på gång- och cykelvägen och underlätta för känslan av trygghet.

Detaljplanen kommer att tillåta en våningshöjd på bostäder mellan fem och sex våningar. Inom byggrätten för det föreslagna nordligaste L-huset utmed Kobbegårdsvägen tillåts, utöver största antal våningar, även en suterrängvåning för att ta vara på möjligheten att utnyttja höjdskillnaden mellan husets gårds- och gatusida.

En variation av byggnadshöjder gör mötet med gatan mer levande och varierad. Planområdet bedöms klara att gå upp i höjd utan att störa eller skugga kringliggande bebyggelse då området vänder sig norrut mot fotbollsplaner och inte stör någon närliggande bostadsbebyggelse. De befintliga bostäderna ligger söder om planområdet och påverkas inte av skuggning av den nya bebyggelsen.

Områdets identitet och möte med omgivningen förbättras då besökande och förbipasserande möter bostäder och liv istället för parkeringsyta.

P-hus 2, se illustration, är en parkeringsresurs eller en kombination av parkering och bostäder (beteckning BP på plankartan). Platsen kan rymma tre plan parkering och två plan bostäder. Alternativt endast parkering eller endast bostäder, beroende på behov och övrig utbyggnad i området. Om man enbart bygger ett parkeringshus så kan det rymma ca 180 platser. Området illustreras nedan med två olika parkeringslösningar. Illustration 1 visar området fullt utbyggt med ett p-tal baserat på de krav som ställs i detaljplaneskedet. Om området byggs ut i etapper eller lägenhetssammansättningen landar i ett lägre tal i bygglovsskedet kan parkeringshuset i norr komma att utgå och ersättas av markparkering. Om parkeringsbehov och parkeringskrav i framtiden förändras finns möjlighet att välja att använda platsen till bostäder i max fem våningar istället för parkering, med utgångspunkt i parkeringstalet och andra krav på boende då uppfylls.





*Illustration 1, med parkeringsgarage i norr*





*Illustration 2, med markparkering i norr*

### **Bevarande, rivning**

Vid planens genomförande kommer en befintlig servicebyggnad att rivas och ersättas med bostäder.

De väl avvägda proportioner som Kobbegården karaktäriseras av kommer i och med föreslagen detaljplan finnas kvar. En tillbyggnad på de norra bostadshusen bedöms inte påverka områdets uttryck i sin helhet utan kommer att fungera som en övergång mellan befintligt och nytt.

### **Trafik och parkering**

Angöring till området kommer att ske via området ytterkanter. Här kommer parkeringsplatser finnas till befintliga och tillkommande boende. En ny infart från Kobbegårdsvägen möjliggörs för att inte belasta området med trafik och påverka ljudnivån på tillkommande gårdar. Den inre trafikkoppling kommer uppföras för att säkerställa tillgänglighet till området.

Parkering kommer ske i parkeringsgarage som även kommer att fungera som bullerskydd från Kobbegårdsvägen och Knapegårdsvägen.

Kobbegårdsvägen belastas idag av ca 7 100 fordon/dygn. Den trafikeras av bussar i linjetrafik. Kobbegårdsvägen är idag med ca 10 meters bredd överdimensionerad och uppmuntrar till högre hastigheter än tillåtet. Därför föreslås den smalnas av till 7 meter och kompletteras med gång- och cykelbana för genare gång- och cykelförbindelser genom området.

Trafik till och från Kobbegården kan välja flera vägar beroende på slutmål. Norrut, vid Kobbegårdsvägen, nås Högsbo industriområde och vidare in mot centrum. Söderut nås Askims torg via Knapegårdsvägen och Askims stationsväg. Söderleden nås via Sisjövägen.

Ett arbete med att se över påverkan av tillkommande trafikrörelser från planerade bostäder inom Sisjöområdet och dess belastning av Sisjömotet och Söderleden har genomförts genom Trafikverket, Mölndals stad och Göteborg stad. Detaljplanen för Kobbegården ligger med i det åtgärds paketet. Paketet innebär att de olika parterna enats kring åtgärder som kommer att minimera belastningen på Sisjömotet och Söderleden.

### **Gator, GC-vägar**

Gång- och cykelvägen väster om Kobbegården kompletteras med en genare gc-väg längs med Kobbegårdsvägen. Via denna kommer det även vara möjligt att angöra bostäderna. Befintlig gång- och cykelväg som sträcker sig runt Kobbegården kommer att finnas kvar som komplement.

### **Bilparkering / cykelparkering**

Detaljplanen utgår från den av staden framtagna *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*. För både bil- och cykelparkeringstalet har det befintliga området i Kobbegården inkluderats i beräkningarna. Detta för att det i dagsläget finns ett överkott av bilparkering i området, som planerades under en tid då förhållandet till bil och bilåkande såg annorlunda ut än vad det gör idag. Möjligheten att parkera sin cykel på ett säkert och väderskyddat sätt är dock eftersatt i den befintliga delen. Därför ges nu möjlighet i plan att utöka med erforderlig cykelparkering.

Cykelparkering föreslås i detaljplanen anordnas i förråd och vid entréer i enlighet med kommunens vägledning till parkeringstal. 35 cykelplatser för varje 1 000 kvm bostad behövs inom området. Detta ger sammantaget för hela Kobbegården ca 2400 cykelparkeringar.

Parkeringsplatser för bil har i befintlig del reducerats från 11,1 parkeringsplatser/1000 kvm till 8,2 parkeringsplatser/1000 kvm. Detta ger en minskning på 127 parkeringsplatser i det befintliga området.

Ambitionen från fastighetsägaren är att möjliggöra för bilpooler och mer flexibla lösningar vad gäller tillgång till bil.

Sammantaget, för befintliga och tillkommande behov, behövs det detaljpaneläggas för 550 bilparkeringar inom planområdet.



Planen medger en flexibel användning av den norra byggrätten inom bostadskvarteret. Här tillåts parkeringgarage och/eller bostäder. Om möjligheten till parkering utnyttjas klaras p-talet i hela planområdet. Byggs området ut etappvis eller i mindre delar minskar behov av bilparkering och markparkering på denna yta är tillräckligt för att klara parkeringsbehovet.

Detta tillsammans med stärkta gång- och cykelförbindelser samt ett bättre underlag för kollektivtrafik kan sammantaget bidra till ett minskat bilberoende i området.

Parkering kommer ske på kvartersmark i främst parkeringshus. Viss parkering sker längs gata för att säkerställa tillgänglighet till bostäderna. Till planområdets södra parkeringsgarage kommer ytterligare en infart till området anläggas för att trafikrörelser inte ska belasta bostadsgårdar. Parkering för befintliga hyresgäster i Kobbegården kommer finnas inom detaljplanen.

### **Tillgänglighet och service**

Området där byggnaderna förläggs är relativt plant varför det inte är några problem med tillgänglighet till entréer. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas i anslutning till entréer.

Det tillskott på ca 290 bostäder som planförslaget tillåter kommer ge ett bättre underlag för kollektivtrafik till och från området. De tillkommande bostäderna kommer att förses med hiss vilket ökar möjligheten för tillgänglighet boende och är ett tillskott för stadsdelen i stort.

Detaljplanen tillåter centrumändamål i bottenvåning i centralt läge i området.

### **Friytor**

Byggnaderna placeras så att gröna tysta gårdar kan uppnås. Här finns plats för lek och samvaro. Området har både ett större grönområde och idrottsplaner närliggande. Inne mellan husen i Kobbegården finns även grön- och lekytor.

### **Sociala aspekter**

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder i flerbostadshus i en stadsdel som kraftigt domineras av enbostadshus.

Att fler människor befolkar och rör sig i planområdet och dess omnejd under hela året minskar ödsligheten vilket kan få en positiv inverkan på tryggheten i ett större område. Planen innebär att gång- och cykelvägen förbi Kobbegården blir mer befolkad, med fler ögon som ser vad som händer. Det gör att gång- och cykelvägen kan upplevas tryggare.

Genom att vidsträckt parkeringsyta ersätts med bebyggelse får området en tydligare stadsbild, identitet mot omgivningen och stärkt entré för besökande och förbipasserande.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Dagvattenutredning är utförd av Ramböll, 2014-11-04. En stor del av planområdet består i dagsläget av hårdgjorda ytor. Planområdet är placerat mellan två avrinnings-

områden, avrinningsområde A och B. (Se karta nedan) Den befintliga parkeringsplatsen tillhör avrinningsområde A och övrigt detaljplanområde tillhör avrinningsområde B. Effekten av nybyggnad inom planområdet blir att dagvattenflödena från avrinningsområde A kommer minska och att dagvattenflödena från avrinningsområde B kommer att öka marginellt. Det är dock stadens policy att dagvattnet från samtliga nybyggda hårdgjorda ytor ska fördröjas innan dagvattnet leds vidare till ett befintligt dagvattensystem eller recipient. Detta gäller även om de nybyggda hårdgjorda ytorna utförs på befintliga hårdgjorda ytor.

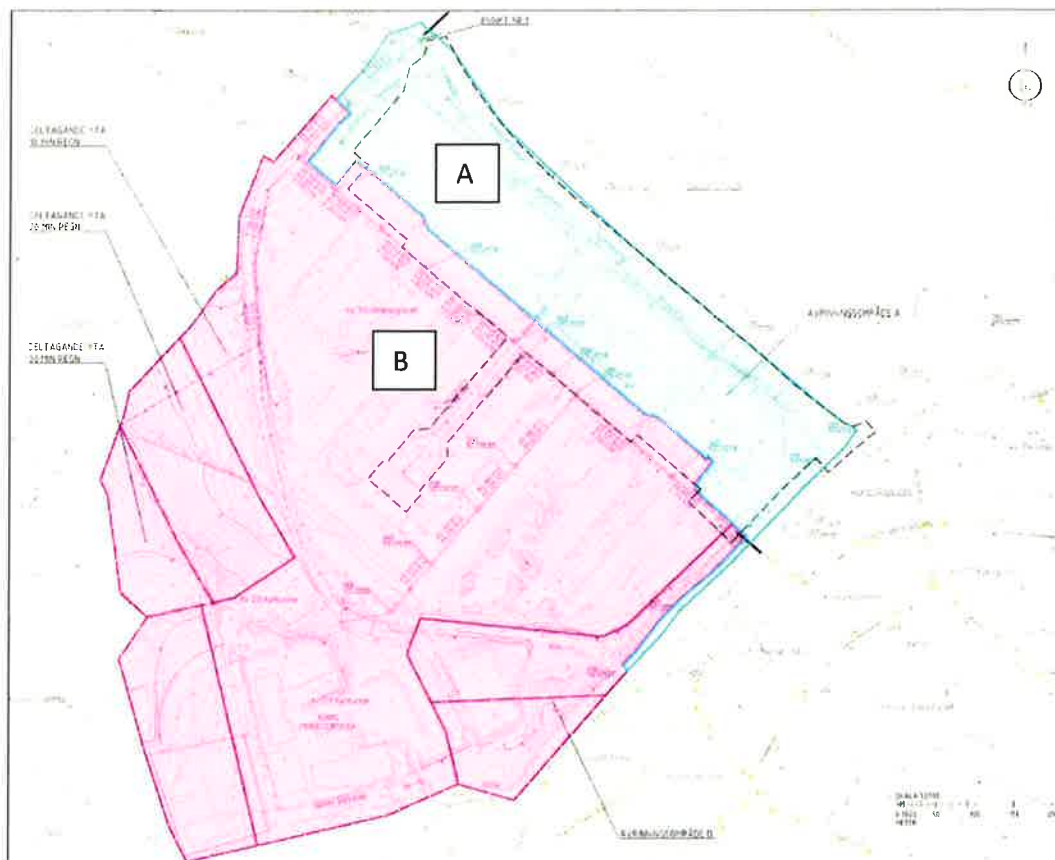
Fördröjningen av dagvattnet från den nya gång- och cykelvägen inom avrinningsområde A föreslås utföras i ett magasin som kan placeras i grönytan mellan den befintliga Kobbegårdsvägen och den nya gång- och cykelvägen. Dagvattnet från de nya tak- och asfaltsytor inom avrinningsområde A föreslås avledas genom ett nytt dagvattensystem och därefter fördröjas i ett magasin som kan placeras under en av de nya bostadsgårdarna. Lämpligtvis placeras fördröjningsmagasinet under den gården inom avrinningsområde A som har lägst nivå. Detta för att ha goda förutsättningar att leda dagvattnet från tak- och asfaltsytor till magasinet med självfall.

Fördröjningen av dagvattnet från de befintliga flerbostadshus som kan byggas på med en våning och ligger inom avrinningsområde B föreslås att utföras i enskilda magasin, ett för varje flerbostadshus. Magasinen kan installeras på nya dagvattenserviser från flerbostadshuset som avleder dagvattnet från flerbostadshuset till befintliga huvud-dagvattenledningar. Anledningen till att enskilda fördröjningsmagasin förespråkas är för att slippa bygga om de befintliga dagvattensystem runt husen och att ändra avledningspunkterna för dagvattnet från de befintliga flerbostadshusen.

Dagvattnet från de nya parkeringsytorna inom avrinningsområde B föreslås också fördröjas i ett enskilt magasin innan dagvattnet leds vidare till en befintlig dagvattenledning.

### **Skyfall**

Planområdet påverkas marginellt av skyfall för regn med 100-års återkomsttid. Ytan öster om Hyltevägen behöver justeras så att max vattendjup 0,2 m uppfylls för att få en bra tillgänglighet via gatunätet.



*Avrinningsområde A och B.*

### **Vatten och avlopp**

Inom planområdet är det allmänna VA-ledningsnätet utbyggt och kan ansluta den planerade exploateringen för påbyggnaden av befintliga hus. Vatten- och spillvattenledningar behöver byggas ut för att möjliggöra en anslutning av de nya husen. Lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m högre än markytan vid förbindelsepunkt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 m (RH2000). I de fall högre tryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dränvatten respektive spillvatten.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på fyra meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och Vatten.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Tex ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas.

Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### **Värme**

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda inom planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.



### **El och tele**

Befintliga ledningar finns framdragna i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till ledningsnätet.

### **Avfall**

En ny återvinningsstation medges på kvartersmark inom planområdet. Övrigt avfall hanteras inom respektive kvarter.

## **Övriga åtgärder**

### **Geotekniska åtgärder**

Geoteknisk utredning har utförts av ÅF 2014-11-12.

Grundläggning av lättare byggnader bedöms kunna utföras med plattor på den naturligt lagrade moränen, sanden, på packad fyllning och/eller på berg. Tyngre och sättning känsliga byggnader bedöms normalt bli grundlagda med plintar eller spetsburna pålar slagna eller borrade till berg. Området bedöms inte vara sättning känsligt och sättningar av långtidskaraktär bedöms inte uppkomma.

Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager samt fyllnads massor ske inom bostadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

I samband med projektering av den planerade bebyggelsen bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnader för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt och behov av urgrävning av fyllning.

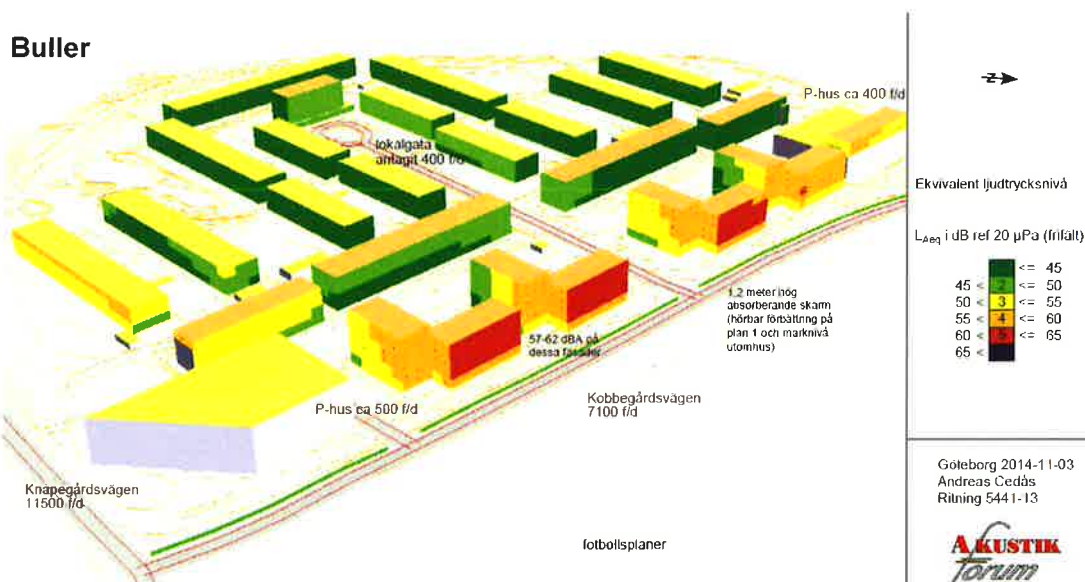
### **Radon**

Området klassas preliminärt som högradonmark. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. För att klarlägga radonhalten i den naturliga jorden rekommenderas antingen att gammastrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation efter att fyllningen bortschaktas innan grundläggning eller att ytterligare radonprovtagning utförs i samband med den geotekniska undersökningen.

### **Arkeologi**

Förskolans uteplats angränsar till en fornlämning, Askim 6. Denna är dock inte registrerad som en lagskyddad fornlämning i Riksantikvarieämbetets register vilket innebär att förskolans uteplats inom planområdet inte kolliderar med fornlämningsområdet.

För planområdet i övrigt bedömer Länsstyrelsen, 2014-10-23 att inga krav ska ställas på arkeologisk utredning. Sannolikheten att okända fornlämningar ska påträffas bedöms som mycket låg.



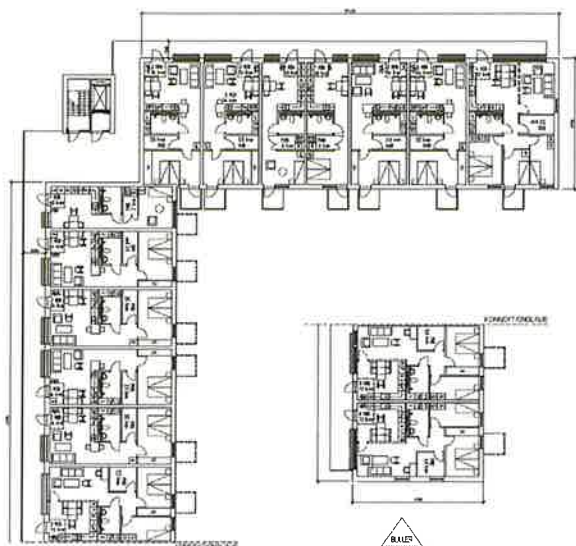
*Framtida situation 2030 med prognostiserad trafikmängd, inkl skärm 1,2m*

En trafikbullerutredning är utförd av Akustikforum, senast uppdaterad 2014-11-03. Beräkningarna visa att ljudnivån som högst är 62 dBA ekvivalent vid fasad som vetter mot Kobbegårdsvägen. Samtliga lägenheter kan få tillgång till tyst/ljuddämpad sida (45 – 50 dBA). Ljudklass B krävs på ljudnivå inomhus från yttre ljudkällor vilket ställer högre krav på fasadisolering, fönster, eventuellt friskluftsventiler.

Befintlig bebyggelse får lägre ljudnivå, under 55 dBA, i och med förslaget, tack vare den skärmning den planerade bebyggelsen utgör.

Trafikbuller kommer från Kobbegårdsvägen och Knapegårdsvägen.

Planområdet ligger i anslutning till Sisjöns verksamhetsområde. Verksamhetsområdet ska utvecklas till blandstad och detta innefattar även planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses vara ganska god. Den gång- och cykelbana som planeras längs med Kobbegårdsvägen kommer bidra till att ett stadsrum kan skapas längs med bostadsområdets fasader.



*Exempel på planlösning som visar att alla lägenheter får sovplats mot tyst eller ljuddämpad sida.*

I planarbetet har antal parkeringsplatser per lägenhet i det befintliga området räknats om till nuvarande parkeringstal vilket lett till att parkeringsplatserna reducerats med 127 parkeringsplatser. Ambitionen från fastighetsägaren är att möjliggöra för bilpooler och mer flexibla lösningar vad gäller tillgång till bil.

Detta tillsammans med stärkta gång- och cykelförbindelser samt ett bättre underlag för kollektivtrafik kan sammantaget bidra till ett minskat bilberoende i området.

Uppförande av en bullerskärm, ca 1,2 meter hög längs med Kobbegårdsvägen skapar en bättre ljudmiljö i markplan längs med Kobbegårdsvägen. Detta innebär att i det utrymmet där oskyddade trafikanter rör sig kan bullernivåerna begränsas till under 60 dBA. Lägenheter på överliggande våningar kan få god ljudnivå inomhus genom tekniska åtgärder och att lägenheterna planeras så att alla boende kan få sovplats mot ljuddämpad sida. Bullerskärmen kan även ses som ett trevligt inslag i miljön och som skydd mellan de oskyddade trafikanterna och genomfartstrafiken.



*Exempel på utformning av bullerskärm.*

Infarter och parkeringsmöjligheter är placerade för att inte belasta området trafikmässigt eller generera buller vid gårdar och befintliga fasader. Interngatans syfte är främst att säkerställa tillgängligheten till bostäderna.

För att åstadkomma en god och acceptabel ljudnivå inom förskolans lekgård samt för att klara Lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar föreslås bullerskärm om 1,2 meters höjd även utmed Kobbegårdsvägen vid förskolan. Med denna åtgärd blir Ljudnivån högst 55 dBA på 94 procent av lekgårdens yta, se Kobbegården trafikbullerutredning PM 2, Akustikforum 2015-06-23.

### **Kompensationsåtgärd**

Förskolan tillåts genom planen att utöka sin verksamhet mot grönytan norrut. Inga byggnader tillåts uppföras inom det område som tillförs förskolan. Platsen kan vara fortsatt tillgänglig för rekreation under den tid då förskolan inte är öppen för verksamhet. Friska och uppvuxna träd ska bevaras i den mån det är möjligt. Som en kompensationsåtgärd för varje träd med natur- och/eller rekreativa värden som kan komma att tas ned till följd av expansion av förskolegården föreslås att tre nya träd plante-



ras inom planområdet alternativt på lämplig plats i närheten av planområdet. Träd som tas ned och som har en diameter av mer än 50 cm ska i första hand lämnas i anslutning till planområdet där detta är möjligt. Plantering av nya träd och/eller nedtagning och utplacering av grova träd ska ske i samråd med park- och naturförvaltningen.

## **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. Stena Fastigheter AB ska ge ett exploateringsbidrag för all utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet, exklusive bullerskärm för förskolan.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Fastighetsägaren, Stena Fastigheter AB, ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för bostäder.

Kommunen, genom lokalförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av anläggning inom kvartersmark för skola/förskola.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Respektive huvudman ansvarar för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet.

Stena Fastigheter AB:s del i finansieringen av anläggningar utanför planområdet regleras i kommande exploateringsavtal.

### **Drift och förvaltning**

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats gata.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Den allmänna platsmarken är redan i kommunens ägo och därmed är ingen inlösen aktuell.

### **Fastighetsbildning**

Byggnation av bostäder sker inom redan befintlig bostadsfastighet (Kobbegården 6:3) vilket innebär att ingen fastighetsbildning är nödvändig för att erhålla bygglov. Om exploatören anser att det är lämpligt så kan nybyggnationen avstyckas till en egen fastighet.

Från Kobbegården 6:734 ska överföras mark till Kobbegården 158:1 i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningen är inte nödvändig för erhållande av bygglov, men krävs för att utöka förskolans gård.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Om exploatören väljer att avstycka nybyggnationen till en egen fastighet, så kan gemensamhetsanläggning inrättas för de delar som ska vara gemensamma för den nya

fastigheten och Kobbegården 6:3, exempelvis parkering och komplementbyggnader med mera.

### **Ledningsrätt och servitut**

Inom planområdet finns befintliga vatten- och avloppsledningar, en befintlig fjärrvärmeledning, gasledning och en transformatorstation. Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt/servitut omprövas/ändras 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 inom områden markerade med u på plankartan, till förmån för respektive ledningsägare.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan teknisk anläggning såsom transformatorstation och återvinningsstation placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ska tekniska anläggningar och ledningar flyttas till följd av exploateringen bekostas detta av exploatören.

Rättigheten till dagvattenledning, som ej är i bruk och ska tas bort, bör upphävas i och med ledningens borttagande.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

Kommunen genom fastighetskontoret ansöker om fastighetsreglering för förskolan.

Exploatören Stena Fastigheter AB ansöker om eventuell avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

### **Avtal**

#### **Befintliga avtal som berörs**

Den kommuninterna upplåtelsen för förskolan inom Kobbegården 158:1 ska utvidgas att även gälla den mark som ska överföras från Kobbegården 6:734 till 158:1.

#### **Kommuninternt avtal**

Överenskommelse ska träffas om kommunintern upplåtelse mellan fastighetsnämnden och kretslopp och vattennämnden, avseende upplåtelse av återvinningsstation som ska flyttas till kommunal mark.

#### **Avtal mellan kommun och exploatör**

Avtal har tecknas mellan kommunen och Stena Fastigheter AB angående genomförande av planen. Avtalet ska bland annat reglera finansiering av flytt av allmänna ledningar och tekniska anläggningar, utbyggnad av kommunala anläggningar inom planområdet och erforderliga infrastrukturåtgärder utanför planområdet. Grundprincipen för utbyggnader och förändringar i Högsbo-Sisjön är enligt Strukturplan för handel Högsbo-Sisjön att de fastigheter som får ny eller förändrad markanvändning ska vara med att finansiera erforderliga infrastrukturåtgärder.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

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

### **Tidplan**

Samråd: 1 kvartalet 2015

Granskning: 3 kvartalet 2015

Antagande: 2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

Färdigställande: 2019-2020

### **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 planen inte upprättas uteblir ett stort tillskott av lägenheter i flerbostadshus i ett område och en stadsdel som har brist på detta. Tillskott av tillgängliga bostäder uteblir. En stor öppen yta som används till markparkering kommer fortsatt möta besökanden och förbipasseranden vid Kobbegården. Kobbegårdsvägen kompletteras inte med en genare gång- och cykelvägen.

Förskolan ges inte möjlighet att utökas med två avdelningar.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Detta är ett bra komplement till den dominerande villabebyggelsen i stadsdelen. Befintligt bostadsområde kompletteras med tillgängliga bostäder med hiss.



I detaljplanearbetet har dialog förts med de boende genom informationsmöten både med stadsbyggnadskontoret och genom dialoger med representanter från boendegrupper genom fastighetsägaren.

En barnkonsekvensanalys har genomförts mellan stadens förvaltningar, fastighetsägaren och deltagare från Pilens fritidsgård. Här har frågor som stäcker sig utanför planområdets gränser identifierats. I området idag bor till störst del barn och unga i åldrarna 0- 13 år. Frågor om otrygghet vid rörelser mellan stadsdelar och mellan planområdet och exempelvis fritidsgården i Pilegården har identifierats. Genom komplettering med gång- och cykelstråk kan ett mer befolkat stadsrum längs med Kobbegårdsvägen skapas, vilket möjliggör för fler ögon på vägen vilket kan medverka till en ökad trygghet.

De boendes möjligheter att röra sig på bilfria platser inne i kvarteret har identifierats som en kvalitet. Denna form tas även upp i den fortsatta planeringen av Kobbegården där biltrafik till största mån placeras i ytterkant för att lämna gårdar och kopplingar mot det befintliga området så bilfritt och tryggt som möjligt.

Förskolans möjlighet till utökning av två avdelningar möjliggör för ytterligare förskoleplatser i närområdet.

### **Sammanhållen stad**

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder som kan bidra med möjlighet för integration samt att man möjliggör för unga som gamla att bo kvar i sitt område på nya premisser.

### **Samspel**

Områdets rekreativa och integrerande funktion stärks genom ökat liv kring stråk längs med Kobbegårdsvägen. Genom att förlägga parkeringsytor i ytterkant av bostadsområdet bibehålls det som idag är en styrka för området, att innergårdarna är lugna och inte belastas med fordonstrafik. Detta möjliggör för lek och rekreation på ytorna mellan bostäderna vilket även kan skapa mötesplatser för boende i det nya och befintliga bostadsområdet.

En viktig del i utformningen av de nya bostäderna är att inte bygga bort den koppling som finns mellan befintlig del av Kobbegården och norrut mot busshållplasten och det som idag är parkeringsyta. Det befintliga området kopplas därför samman med tillkommande bostadskvarteren via passager som möjliggörs genom nya bebyggelsen för att nå gång- och cykelvägen och busshållplats längs Kobbegårdsvägen. Den tillkommande delen ska integreras med det befintliga och inte utgöra en barriär.

### **Vardagsliv**

Att befolka och aktivera planområdet innebär att fler människor kan hitta till platsen och känna sig trygga att använda den, eller bara passera, under fler tider på året och dygnet. Bebyggelsens markvåningar ska vara öppna och livskapande.

Tillskottet av bostäder ger även en möjlighet att komplettera med tillgängliga bostäder i stadsdelen i stort.

Ett tillskott på 290 bostäder gör även att underlaget till kollektivtrafiken kan förbättras och utvecklas. Vilket kan leda till att behoven av bil och parkering minskar.

Målsättningen att biltrafiken ska angöra området från ytterkanterna gör att barns skolvägar fortsatt kan ske utan konflikter med passager över större vägar och motortrafik.

### **Identitet**

Med bebyggelse får platsen en tydligare stadsbild och identitet utåt. Bebyggelsen flyttas ut mot Kobbegårdsvägen vilket gör att området möter boende och besökare redan vid Kobbegårdsvägen. Övergången mellan den befintliga bebyggelsen och den planerade tas upp av påbyggnad av områdets tidigare yttersta byggnader. Genom att placera gång- och cykelväg med bostädernas entréer mot gatan kan ett stadsrum i liten skala skapas.

### **Hälsa och säkerhet**

Anläggandet av gång- och cykelväg parallellt till Kobbegårdsvägen skapar en säkrare trafikmiljö för de boende. Kobbegårdsvägen smalnas samtidigt av från ca 10 meters bredd till 7 meter. En bullerskärm, ca 1,2 meter hög, placeras längs med gatan. Denna sänker bullernivåer på förskolegården och på gatunivå vid bostäderna. Detta utrymme där fotgängare och cyklister rör sig.

Detaljplanen syftar till att skapa gröna tysta gårdar med möjlighet att röra sig mellan planerade området och det befintliga utan att passera osäkra övergångar över trafikerade vägar. Närhet till gröns- och rekreationsområden finns i Kobbegårdens direkta närhet.

### **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.

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.

#### **MKB/Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (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 beaktas särskilt.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-09-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL.

### **Miljömål**

I Göteborg finns tolv lokala miljö kvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Planförslaget har stämts av mot de lokala miljömålen med fokus på Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, Grundvatten av god kvalitet och God bebyggd miljö. En samman tagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller förhåller sig neutral till dem, dvs. innebär varken en försämring eller förbättring.

Marken som är föreslagen för exploatering är till stora delar redan i anspråkstagen parkeringsyta. Förslaget kan innebära en ökning av biltrafik till och från området. Dock kan bättre underlag till utökad kollektivtrafik skapas. Området kompletteras även med genare och mer effektiv dragning av gång- och cykelväg.

Förskolans uteplats föreslås att förläggas på grönyta. Planens påverkan på områdets naturvärden bedöms inte vara negativa.

### **Naturmiljö**

Inom detaljplanens omfattning finns till största del idag hårdgjord yta. Viss del av planterade träd kantar bostadsområdet. Dessa kommer att sparas i den mån det är möjligt.

Vid förskolan finns vild natur på bergstoppen. Platsen är till stor del otillgänglig för allmänheten idag och kan genom förskolan användas till barens utemiljö i så bevarat skick som är möjligt för verksamheten.

### **Kulturmiljö**

Ett fornlämningsområde har hittats i den del av planområdet som föreslås innefatta uteplats för förskola. Fornlämningarna påverkas inte av planerad exploatering och inga ytterligare arkeologiska åtgärder anses därför motiverade.

### **Påverkan på luft**

Påverkan på luft bedöms bli mycket liten, då planen medför ett begränsat tillskott av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse.

### **Påverkan på vatten**

Planområdet bedöms inte ha negativa konsekvenser för vatten i området.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får utgift för byggnation av allmän plats gata och får lika stor inkomst i form av exploateringsbidrag av exploitören, vilket regleras i exploateringsavtal. Fastighetsnämnden får utgift för lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av mark till förskolan.



Kretslopp och vattennämnden får utgift för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar, vilka har beräknats till 2,5 miljoner kronor. Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa, vilka har beräknats till 2 miljoner kronor. Kostnadstäckningen för va-kollektivet har därmed bedömts till 80 %.

Lokalnämnden får utgifter för tillbyggnation av förskolan samt utgift för bullerskärm för förskoleverksamheten inom allmänplatsmark.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av Kobbegårdsvägen inkl bullerskärm samt lokalgatan in i kvarteret.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskolan. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

#### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören får utgifter för alla åtgärder inom kvartersmark inklusive kostnader för lantmäteriförrättning och flytt av återvinningsstationen. Behöver allmänna ledningar flyttas till följd av exploateringen belastar även den kostnaden exploatören.

Exploatören får utgifter för utbyggnad av all allmänplatsmark inom planområdet, exklusive bullerskärm för förskolan, samt medfinansiering i infrastrukturåtgärder utanför planområdet som kan krävas i det fortsatta arbete som pågår mellan Trafikverket, Göteborgs Stad och Länsstyrelsen om detaljplaners påverkan på trafiksystemet i Sissjön – Högsbo.

Exploatören får avgifter för va, el, tele och eventuellt fjärrvärme.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen.

För stadsbyggnadskontoret



Mari Tastare  
Planchef



Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare



Martin Nord  
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren  
Distriktschef



Albin Svahn  
Handläggare