



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 18/12 2012
§ 468 1A
Laga kraft den 4/2 2013 . /EW

Planhandling

Datum: 2012-09-04
Rev: 2012-12-18
Diarienummer: 0561/08

Eva Sigurd
Telefon: 031-368 17 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för "Bostäder vid Wadköpingsgatan" inom stadsdelen Backa i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Bostads AB Poseidon har för avsikt att rusta upp bostadsområdet som begränsas av Wadköpingsgatan, Hjalmar Bergmans Gata, Katjas Gata och i norr av Eriklundsskolans område. Detta är en del av Backa Röd och byggdes i början på 70-talet.

Poseidon vill komplettera området med fler lägenheter genom att bygga marknära bostäder på befintliga parkeringsplatser längs med Wadköpingsgatan, mellan Katjas Gata och Blendas Gata. Hyreshusen längs Blendas Gata kan byggas om så att bottenvåningens lägenheter får egen entré, med förråd, mot Blendas Gata. Befintliga skyddsrum ska rivas. De befintliga parkeringarna är dåligt utnyttjade och en otrygg miljö.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse

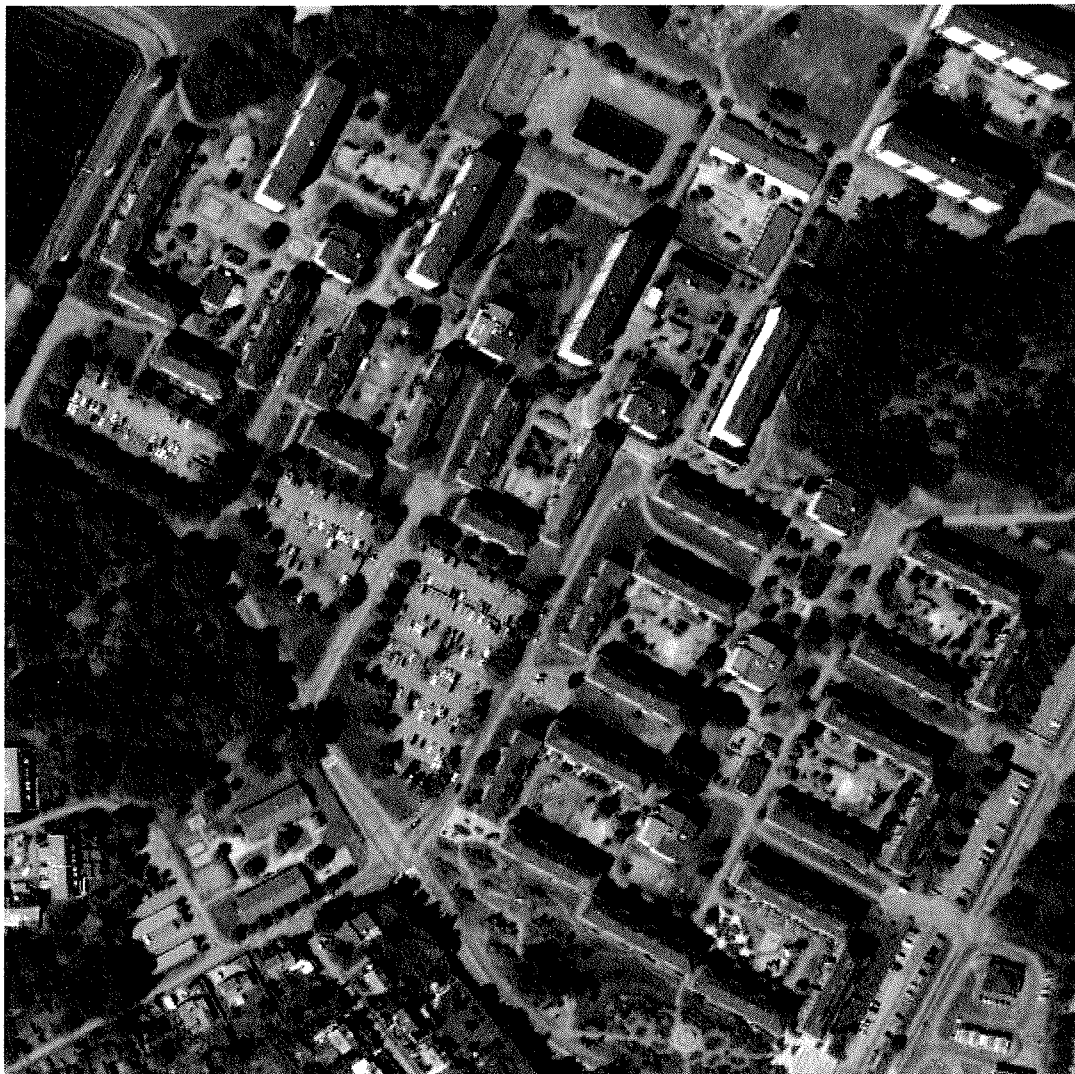
Övriga handlingar:

- Geotekniskt PM och rapport över geotekniska undersökningar
- Dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget längs Wadköpingsgatan, mellan Katjas Gata och Blendas Gata, och ligger cirka 3,5 kilometer norr om Göteborgs centrum.



Flygfoto över bostadsområdet

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar och ägs av Bostads AB Poseidon.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bostäder med inslag av icke störande verksamheter.

Mark och vegetation

Parkeringsplatserna är asfalterade och omgivna av träd och gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs av lera med varierande djup mellan 0 och 15 meter som via ett friktionslager vilar på berg. Leran är överst utbildad som torrskorpa med 2 å 3 meters djup under markytan.

Utemiljömarken sjunker med cirka en centimeter om året vilket beror dels på att utfyllnad skett och en grundvattensänkning i området.

Befintligt parkeringsdäck, som är planerat att byggas på med bostäder, är grundlagt via spetsburna pålar av betong. De nya byggnaderna föreslås grundläggas med spetsburna pålar nedförda till berg, med hänsyn till pågående sättningar i området.

Med anledning av de pågående sättningarna i området bör inga åtgärder som innebär ytterligare belastning och därmed ökade sättningar utföras. Därför bör uppfyllnad inte utföras inom planområdet med mer än 10 kPa (10kN/m²). En belastning på 10 kN/m² motsvarar ca 0,5 å 0,6 meter uppfyllnad. Åtgärder som kan sänka grundvattentrycket skall undvikas.

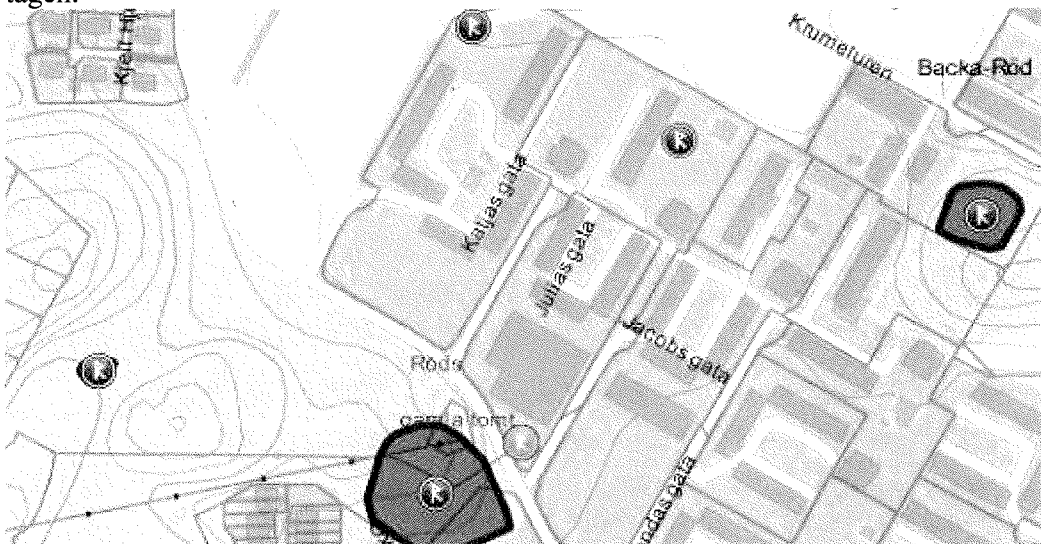
Med hänsyn till säkerheten mot skred, begränsas möjligheten att sänka markytan permanent nordost om Wadköpingsgatan. Marken får inte schaktas av permanent till en lägre nivå än två meter relativt körbanans nivå i Wadköpingsgatan. Denna nivå gäller utefter en linje belägen sju meter nordost om Wadköpingsgatan. Mellan Wadköpingsgatan och denna linje kan markytan läggas i slänt som ej är brantare än 1:3,5.

Markradon

I stort är hela planområdet är lågriskområde. Precis längs med Wadköpingsgatan tangeras ett område med normal risknivå.

Fornlämningar och kulturhistoria

RAÄ Backa 65:1, (markerat med ett gult R på kartan) ligger inom planområdet. Söder om planområdet, på andra sidan Wadköpingsgatan, ligger RAÄ Backa 71:1. Övriga fornlämningar i närheten är RAÄ Backa 31:1, 41:1, 61:1 och RAÄ Göteborg 337. RAÄ Backa 65:1 är en fyndplats för slagen flinta och är idag helt bebyggd och borttagen.



Riksantikvarieämbetets karta över fornlämningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet är ifrån början på 70-talet och består av lamellhus i tre till fyra våningar ordnade runt gårdar, sex punkthus i fyra våningar och i norr fyra skivhus i åtta till nio våningar. Ett av punkthusen har renoverats om till låg-energihus och fått en avvikande färgsättning. De övriga punkthusen planeras att bygga på med två våningar. På gårdarna finns nyare enplanshus med tvättstugor och gemensamhetslokaler. Gårdarna ska kompletteras med cykelförråd. På parkeringsplatserna mellan Julias och Blendas Gata finns p-däck med skyddsrum. P-däcket med skyddsrum mellan Blendas Gata och Jakobs Gata planeras att rivas helt och hållet medan p-däcket mellan Jakobs Gata och Julias Gata planeras behållas och byggas över med bostäder, medan skyddsrumdelen rivs.



Befintligt p-däck med skyddsrum

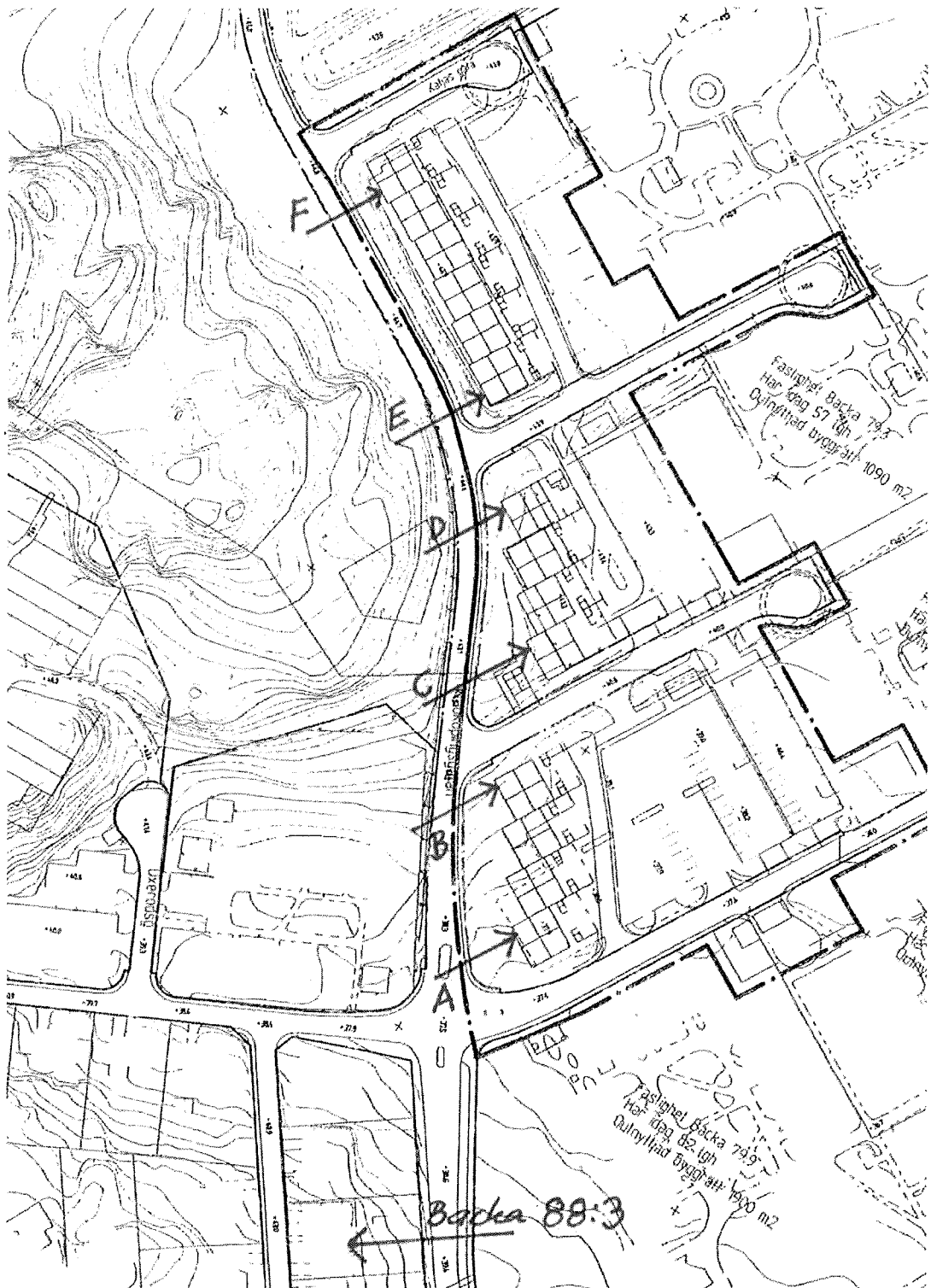
Service

Närmaste mataffär, Netto, ligger vid bostadsområdets nordöstra hörn på andra sidan Litteraturgatan. Selma Lagelöfs Torg med blandad service och Skälltorpsskolan ligger en kilometer norr om området. Nästan två kilometer söderut ligger Brunnshotorget.

Förskolan Krumeluren ligger norr om skivhusen och Oxeröd gatans förskola ligger sydväst om planområdet, på andra sidan Wadköpingsgatan. Närmaste grundskola är den kristna friskolan Brandströmska skolan, som även har en förskola.

Störningar

En bullerberäkning har utförts och konstaterat att trafikbullernivån kommer att ligga under gällande riktvärden även när trafikmängden ökar efter föreslagen utbyggnad.



Karta med bullerberäkningspunkter

Ekvivalenta och (maxvärden) dBA

Beräknings-punkter	Plan 1	Plan 2	Plan 3
Fasader mot Wadköpingsgatan			
A.	45 (75)	45 (75)	32 (59)
B.	42 (75)	45 (78)	32 (61)
C.	44 (76)	44 (75)	28 (58)
D.	47 (80)	46 (79)	28 (60)
E.	41 (78)	42 (78)	28 (62)
F.	40 (78)	41 (78)	27 (61)

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintligt parkeringsområde kan bebyggas med 80 nya marklägenheter med förråd och tillhörande carport. En del befintliga parkeringsplatser försvinner därmed och en del befintliga markparkeringar kan komma att ersättas med radgarage. För att garantera tillräcklig mängd p-platser utan att behålla de stora parkeringsytorna föreslås en del av bebyggelsen ligga ovanpå ett tillkommande parkeringsgarage.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Bostadsområdet Backa Röd som idag innefattar hyreslägenheter i varierande storlekar och studentboende kan kompletteras med större lägenheter med markontakt. Hyreshusen längs Blendas Gata kan byggas om så lägenheterna i bottenvåningen får egna entréer, med förråd, mot Blendas Gata. Befintligt bostadsområde kan kompletteras med miljöhus för sopsortering.

Friytor

Naturmiljö

De omgivande naturområdena kommer inte att påverkas. Träden som omger parkeringsytorna kommer till en del att försvinna, men ersättas med nya.

Lek och rekreation

I och med att fler p-platser skapas i garage under de tillkommande husen kan mark som idag är upptagen av markparkering frigöras för lek och rekreation.

Trafik

Biltrafik och parkering

Cykelparkeringar anordnas i anslutning till varje lägenhetsentré.

Planområdet angörs från Wadköpingsgatan och ligger i utkanten av ett trafikseparerat bostadsområde. Trafiksepareringen gör att en del fastigheter saknar parkering, därför inrättas en gemensamhetsanläggning för parkering. I detaljplaneförslaget finns det plats för cirka 425 p-platser vilket täcker parkeringsbehovet för fastigheterna Backa 79:1, 79:2, 79:3, 79:4, 79:5, 79:6 och delar av parkeringsbehovet för Backa 79:7-9.

Då en större del av dagens parkeringsplatser kommer att bebyggas med bostäder måste parkering ske i garage under en del av de tillkommande husen för att undvika allt för stora markparkeringar.

Backa Röd hör i gällande parkeringsnorm till Övriga Göteborg, med följande krav i detaljplan:

7,2 p-platser per 1000m² för boende i lägenhet+ 1 p-plats per 1000m² för besökare minus 10 % på grund av god tillgänglighet blir 7,38 p-platser per 1000 m² BTA bostäder i lägenhet.

Övriga Göteborg, Krav på utbyggnad i bygglov:

0,65 p-platser per lägenhet, för boende + 0,07 p-platser per lägenhet, för besökande minus 10 % på grund av god tillgänglighet blir 0,648 p-platser per lägenhet.

Parkeringsutredning:

De befintliga lägenheterna på fastigheterna Backa 79:1, 79:2, 79:3 och 79:5 är 392 stycken, gånger 0,648 blir 254 parkeringsplatser.

Backa 79:4 har en del parkeringsplatser på sin fastighet och behöver 11 p-platser i gemensamhetsanläggningen.

Backa 79:6 är studentlägenheter och behöver 31 p-platser.

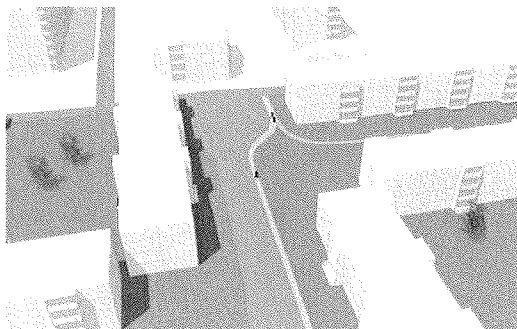
Tillkommande BTA för påbyggnadsmöjligheten av tre punkthus 3000 kvm gånger 0,00738 blir 22 p-platser.

De tillkommande 80 marklägenheterna räknas för sig med en parkeringsplats per lägenhet eftersom parkering sker precis i anslutning till bostaden och ingen annan kan parkera där. Med besöksparkering på 0,063 per lägenhet blir det 85 p-platser.

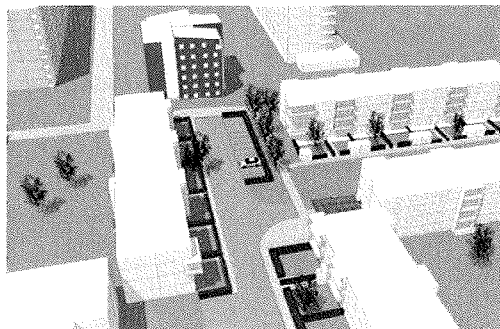
Sammanlagt behöver Backa 79:1-6 403 p-platser.

Backa 79:7-9 löser sitt parkeringsbehov dels i denna detaljplan dels i befintliga bygggrätter för parkering längs Hjalmar Bergmans Gata och Baron Rogers Gata, öster om planområdet. Längs Hjalmar Bergmans Gata och Baron Rogers Gata löser även Backa 79:10-12 sitt parkeringsbehov.

Vändplatserna på Katjas Gata och Jakobs gata utvidgas för att bättre tillgodose stigande krav på angöring, till exempel att sopbilar ska kunna komma in till planerade miljöhus. Vid Blendas Gata görs en backvändplats för att motverka buskörning. Vid Julias gata görs ingen planändring utan den befintliga vändplatsen kan utvidgas ändå för att tillåta backvändning av större transportfordon.



Vändplatsen idag, Blendas gata



Föreslagen vändplats, Blendas Gata

Kollektivtrafik

Närmast busshållplats ligger cirka 500 meter nordost om planområdet. Vid busshållplatsen finns en gångtunnel under Litteraturgatan. Från busshållplatsen är det 350 meter till den kommunala låg- och mellanstadieskolan Backaskolan som ligger på andra sidan Litteraturgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eventuell utbyggnad av huvudledningsnätet behöver diskuteras. Ny VA-anslutning krävs då det är långt till närmsta anslutningspunkt.

Dagvatten

Då planområdet idag till stor del utgörs av hårdgjorda ytor förväntas nyexploateringen endast påverka ytavrinningen marginellt. För att minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på befintligt ledningsnät föreslås ändå utjämning av dagvattnet. Erforderlig utjämningsvolym inom planområdet har beräknats uppgå till ca 160 m³, se bifogad dagvattenutredning. Dagvattnet föreslås i största möjliga omfattning fördröjas inom de grönytor som är lokaliserade mellan planerad och befintlig bebyggelse.

Det är viktigt att inga instängda områden skapas. Dagvattnet ska kunna avrinna fritt på markytan utan att skada byggnader och anläggningar vid tillfällena då nederbörden överstiger kapaciteten på berörda ledningar och anläggningar. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller grundregeln att ett skyddsavstånd på fyra meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras efter godkännande.

Värme

Fjärrvärme finns, men en energieffektivisering av hela området behövs för att försörjningen ska vara garanterad.

El och tele

Inga nya nätstationer behövs. De flesta kablar ligger i säckgatorna.

Avfall

De nya miljöhusen bidrar till en bättre sopsortering och möjlighet att kompostera, men behöver placeras öppet och väl synliga med tanke på brandrisker.

Grundläggning

Grundundersökning skall vid nybyggnad eller påbyggnad bifogas bygglovansökan.

Konsekvensbeskrivning

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommentar: Projektet bedöms inte föranleda betydande miljöpåverkan, då ingen ny mark tas i anspråk.

Nya bostäder alstrar mer trafik, men i detta stora bostadsområde blir skillnaden marginell.

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 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 13 maj 2011. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Wadköpingsgatan blir mera stadsmässig när det blir byggnader längs gatan istället för stora parkeringsytor. Blendas Gata blir mer levande med bebyggelse istället för stora parkeringsytor.

Påverkan på luft

Detaljplanen medför ingen påverkan på luft.

Påverkan på vatten

Dagvattenhanteringen förväntas bli bättre i och med krav på omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Störningar

En första bullerundersökning har visat att trafikbullernivån kommer att ligga under gällande riktvärden även när trafikmängden ökar efter föreslagen utbyggnad.

Sociala konsekvenser

Ett ökat antal bostäder och bättre insyn över parkeringsytor bidrar till ökad trygghet i området. Omlokaliseringen av markparkeringar till p-garage gör att mark frigörs för lek och rekreation.

Nollalternativ

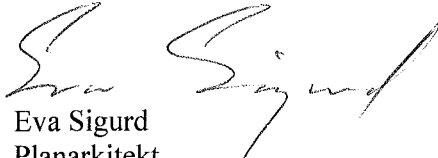
80 bostäder kan inte byggas. De stora otrygga parkeringsytorna blir kvar. Säckgatornas vändplatser kan inte ändras.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Gunnel Jonsson
Planchef



Eva Sigurd
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KE/BN den 18/12 2012
 § 468 1 Ae
 Laga kraft den 4/2 2013 . /EW

Planhandling

Datum: 2012-09-04
 Rev: 2012-12-18
 FN Diarienummer: 0578/11
 Plannummer: (FIIa 5174)

Exploateringsavdelningen

Sara H Dahlström
 Telefon: 031-368 10 76
 E-post: sara.dahlstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Wadköpingsgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse i området, i form av marknära bostäder på idag befintliga parkeringsplatser längs med Wadköpingsgatan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1-2 kv. 2012
Utställning	3-4 kv. 2012
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar mark. Gatumarken i planområdet ägs av kommunen, övrig mark ägs av Bostads AB Poseidon (exploatören).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (lokalgata). Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Genomförandeavtal skall träffas mellan exploatören och kommunen, se punkt avtal nedan.

Exploatören bekostar åtgärderna inom allmän plats, vilket kommer att regleras via avtal. Åtgärderna omfattar om- och utbyggnation av vändplatser på befintliga lokalgator, nybyggnation av farthinder på Blendas gata samt utbyggnad av nya allmänna spill-, dricks- och dagvattenledningar.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Innan detaljplanen antas skall genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören avseende åtaganden och kostnader som planens genomförande medför. Överenskommelse om fastighetsreglering skall även tecknas parterna emellan för att säkerställa allmän platsmark, gata. Avtalet skall reglera erforderliga marköverlåtelse avseende allmän platsmark och kvartersmark samt övriga fastighetsbildningsfrågor till följd av genomförandet av detaljplanen.

Ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Marken skall överlåtas till kommunen utan ersättning. Fastigheterna som berörs då befintliga vändplatser utökas eller flyttas är Backa 79:1, Backa 79:5 och Backa 79:8, samtliga fastigheter ägs av exploatören.

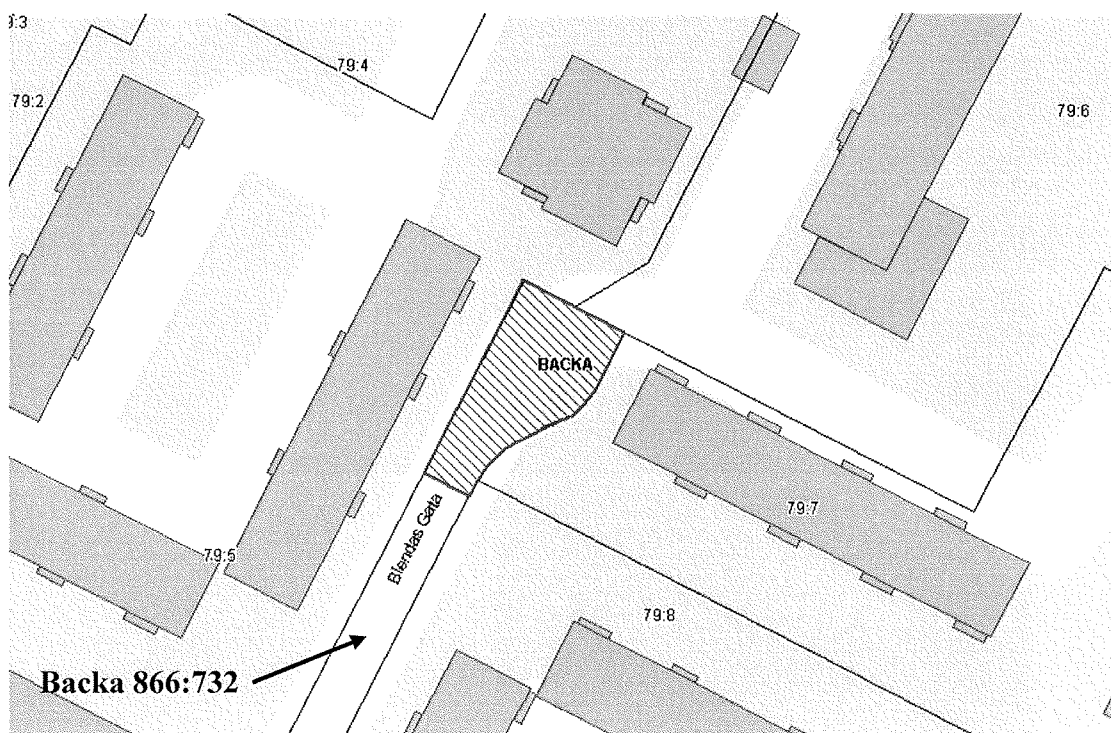
Fastighetsbildning

Den mark som ingår i allmän plats skall, som en följd av genomförandet av detaljplanen, genom fastighetsreglering överföras till lämpliga fastigheter ägda av kommunen.

För att säkerställa fastigheters anslutning till allmän gata avses följande fastighetsregleringar genomföras.

Del av kommunens fastighet Backa 866:732, i den norra delen av Blendas gata, som i detaljplanen lagts ut som kvartersmark, skall överföras till lämplig fastighet/fastigheter ägda av exploatören. Marken som skall regleras kan överföras till Backa 79:6 och/eller 79:7. Viktigt är att säkerställa berörda fastigheters utfart mot allmän plats. Se kartskiss nedan.

Innan bygglov beviljas skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen.



Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Inom kvartersmarken kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose gemensamma intressen beträffande parkering. Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning prövas i en lantmäteriförrättning.

En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Servitut

Servitut för att säkerställa utfart för fastigheten Backa 79:4 föreslås bildas inom område markerat med ”y”. Servitut för att säkerställa utfart kan även komma att krävas för de fastigheter som påverkas av ombildande av lokalgata till kvartersmark.

Ledningsrätt

Befintliga och nya allmänna ledningar ska säkerställas i sina lägen med ledningsrätt. Allmänna ledningar inom kvartersmark ska, om upplåtelse inte redan skett, säkerställas med ledningsrätt. Område märkt med **u** på plankartan är avsett för allmänna ledningar.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetbildningsåtgärder avseende kommunens fastigheter. Exploatören står för förrättningskostnaderna.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker via Wadköpingsgatan från Litteraturgatan, planändringen medför inga förändringar med avseende på tillfarter till området.

Gator

Planen medför att två av de befintliga lokalgatorna (vändplatserna) behöver utökas och byggas ut för att möjliggöra vändning för renhållningsfordon. Vändplatsen på Blendas gata kommer att flyttas något söderut och byggas om till en backvändplats.

Hastighetsdämpande åtgärder föreslås utföras längs med Blendas gata, detta för att minska risken för fortkörning med bil eller andra fordon.

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga parkeringsplatser till viss del tas i anspråk.

Erforderlig parkering för befintlig och nyttillkommande bebyggelse kan lösas på kvartersmark inom planområdet, dels i befintligt parkeringsgarage och genom parkeringsplatser i garage under tillkommande bebyggelse, dels även på befintliga och nyttillkommande parkeringsplatser i markplan.

Angöringsparkering och besöksparkering anordnas på kvartersmark inom planområdet.

Parkeringsplatser utanför den egna fastigheten kan säkerställas genom servitut alternativt genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Cykelparkeringar anordnas inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Allmänt va-ledningsnät finns till största delen utbyggt inom det föreslagna detaljplaneområdet. Nybyggnation av 80 marknära lägenheter på befintliga parkeringsplatser längs Wadköpingsgatan kan va-anslutas till allmänt ledningsnät i Blendas- och Julias gata. Ledningsutbyggnad för spillvatten, dricksvatten och dagvatten inom planområdet bedöms till cirka 200 meter.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Blendas gata och Julias gata medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 90 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2012-08-14 som redovisar förslag till åtgärder. Föreslagen dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

I genomförandeaftalet regleras utbyggnad av va-anläggning och anläggningsavgifter.

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

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Elledningar finns utbyggda inom området och bedöms räcka även för föreslagen nybyggnation.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät, men en energieffektivisering av hela området behövs för att försörjningen ska vara garanterad.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i området och möjlighet finns till anslutning för den planerade bebyggelsen.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Wadköpingsgatan. Den bullerberäkning som utförts konstaterar att trafikbullernivån kommer att ligga under gällande riktvärden även när trafikmängden ökar efter föreslagen utbyggnad.

Geoteknik

En geoteknisk utredning för området är utförd av ÅF, vilken presenteras i en rapport daterad 2012-06-05.

Inom området pågår sättningar, dels beroende på den grundvattensänkning som skett inom området och dels på uppfyllnader som skett på markytan. Planerad bebyggelse föreslås grundläggas med spetsburna pålar nedförda till berg, med hänsyn till pågående sättningar i området. Med anledning av de pågående sättningarna i området bör heller inga åtgärder som innebär ytterligare belastning och därmed ökade sättningar utföras. Åtgärder som kan sänka grundvattentrycket skall undvikas.

Större delen av planområdet är ett lågriskområde för radon. Radonskyddande konstruktioner krävs utefter vad förutsättningarna anger.

I samband med detaljprojektering kan ytterligare geotekniska utredningar behöva utföras. För en utförligare beskrivning av geotekniken inom planområdet hänvisas till planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för, utför och bekostar erforderliga åtgärder inom och i anslutning till planområdet som berör exploateringen.

Arkeologi

Kända fornlämningar finns inom och i anslutning till planområdet. Fyndplatsen inom planområdet är idag helt bebyggd och borttagen.

Ekonomiska frågor**Ekonomiska konsekvenser för kommunen****Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av detaljplanen.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag sköter lokalgatorna inom planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för trafiknämnden. Om- och utbyggnation av befintliga vändplatser samt de fastighetsbildningsåtgärder detta kräver bekostas av exploatören.

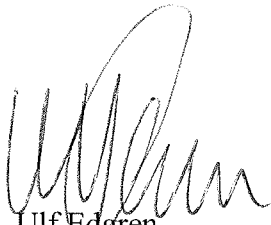
Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Göteborg Vatten får en kostnad för drift och underhåll av det allmänna va-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för alla kostnader förenade med genomförandet av planen. Vilket bland annat ger kostnader för utbyggnad av kvartersmark samt om- och utbyggnation av befintliga vändplatser på allmänplats (lokalgata).

Exploatören får vidare kostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, hastighetsdämpande åtgärder, samt även för eventuell ledningsflytt och anslutning av el, va, fjärrvärme med mera.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Sara H Dahlström
Handläggare