



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Antagen av E/BN den 15/9 2009
§ 396 14e
Laga kraft den 14/12 2009. 14f

Planhandling

2008-10-07, rev 2009-09-15 /14f
Diarienummer: 0965/04
(F IIa 4992)

Distrikt norr, Plangruppen

Johan Wiik, SBK
Telefon: 031-368 16 93
E-post: johan.wiik@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Östra Kvillebäcken, södra delen inom stadsdelarna Kvillebäcken och Brämaregården

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Östra Kvillebäcken utgör den första etappen i omdaning av Backaplansområdet med ca 1600 bostäder. Här blandas attraktiva bostäder med platser, torg och grönsåk för rekreation samt inslag av viss handel och verksamheter. Intentionen är att skapa en trivsamt, dynamisk och trygg stadsmiljö med närhet till allmänna kommunikationer och med stor interaktion med omkringliggande stadsdelar.

Den centrala kvartersstaden har varit utgångspunkt för den nya stadsdelen, med tydliga gränser mellan offentliga och privata rum, möjlighet till verksamhetsblandning och mångfald. Gatorna utformas med karaktär av gårdsgator där biltrafiken sker på fotgängarnas villkor. Vid Gamla Tuvevägen anläggs ett större torg som fungerar som både en samlingspunkt och orienteringspunkt i området. Utmed vattendraget Kvillebäcken anläggs en park som blir en tillgång för hela stadsdelen.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Gestaltungsprogram
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret)

- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Förteckning över samrådskrets

Handlingar som finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret

- Program inkl programsamrådsredogörelse
- Luftkvalitetsbedömning Gustaf Daléngsgatan (Miljöförvaltningen nov 2007)
- Bullerutredning/Ljud-PM (WSP 2008-03-31, kompletterad 2008-09-12)
- Översvämningsutredning (Sweco 2008-03-31)
- Geotekniskt PM (GF Konsult AB 2008-03-25)
- Markmiljöundersökningar (Sweco nov 2007 m fl)

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL kap 5 18 § och miljöbalken 6 kap 11 §. Härvid har planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles vad gäller exempelvis buller etc, vilket redogörs för i planbeskrivningen under rubriken konsekvensbeskrivning.

Planförslaget medger inte användning av planområdet för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.

Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt (och i förekommande fall bilaga 2) beaktats.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsmål överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen och naturreservat

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget väster om Backaplan på Hisingen. Det avgränsas av gatorna Hjalmar Brantingsgatan, Fjärdingsgatan, Färgfabriksgatan samt i öster av vattendraget Kvillebäcken.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 11,5 ha. Kvartersmarken inom området ägs av enskilda fastighetsägare. Kommunen äger gatumarken och vägreservaten. Fastighetsförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.

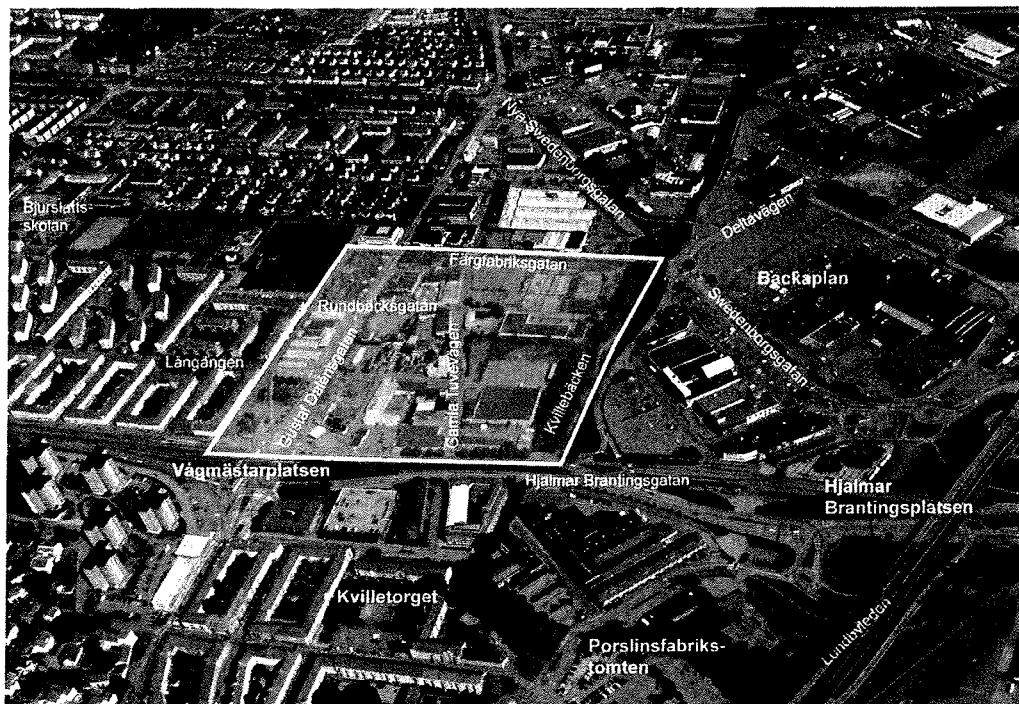


Foto: Stadsbyggnadskontoret/Flygare Palmnäs

Gällande planer

Huvuddelen av området är tidigare detaljplanlagt för industriändamål. Den nordöstra delen av området är dock inte detaljplanlagt. Flera av planerna är äldre och saknar aktualitet.

Gällande översiktsplan, ÖP 99, anger omvandling på kort sikt till blandad stadsbebyggelse, dvs bostäder, arbetsplatser, service, handel m m. Från Hjalmar Brantingsplatsen över Backaplan finns ett reservat för framtida spårvägslinje mot Backa.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Söder om området passerar Lundbyleden som är en riksintressant väg. Detta riksintresse berörs dock inte av de förändringar som planeras inom planområdet.

Program för planområdet mm

Ett program för området upprättades av Stadsbyggnadskontoret under 2002 och godkändes av Byggnadsnämnden 2002-12-16. I programområdet ingår även angränsande kvarter upp till Minelundsvägen i norr. I programmet anges att området kan rymma cirka 800-1000 lägenheter och cirka 14 000 m² verksamheter. Exploateringsstudier som har utförts efter programskedet visar dock att det

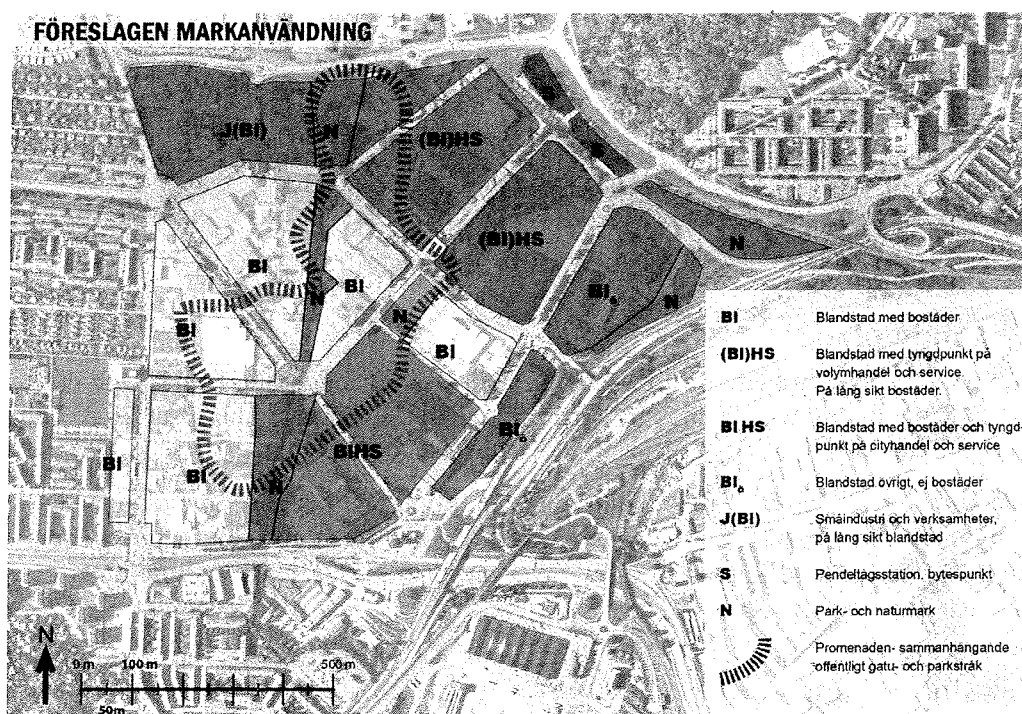
är nödvändigt att utöka bostadsinnehållet för att få en rimlig exploaterings-ekonomi i projektet.

Parallella uppdrag

År 2007 bjöds tre arkitektkontor in för att ge förslag till utformning av området. De tre kontoren var Södergruppen, Semrén & Månsson och White. De tankar som togs fram i och med detta arbete ligger till grund för den slutgiltiga utformningen. Bearbetningarna har utförts av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Erséus Arkitekter och 02 Landskap.

Pågående planering - Fördjupad översiktsplan för Backaplan

För Backaplan pågår arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan. Målsättningen med planeringen är att tillvarata områdets centrala läge och utveckla området till en attraktiv blandstad. Östra Kvillebäcken utgör den första utbyggnadsetappen inom området för den fördjupade översiktsplanen och är beläget inom planens sydvästra del.

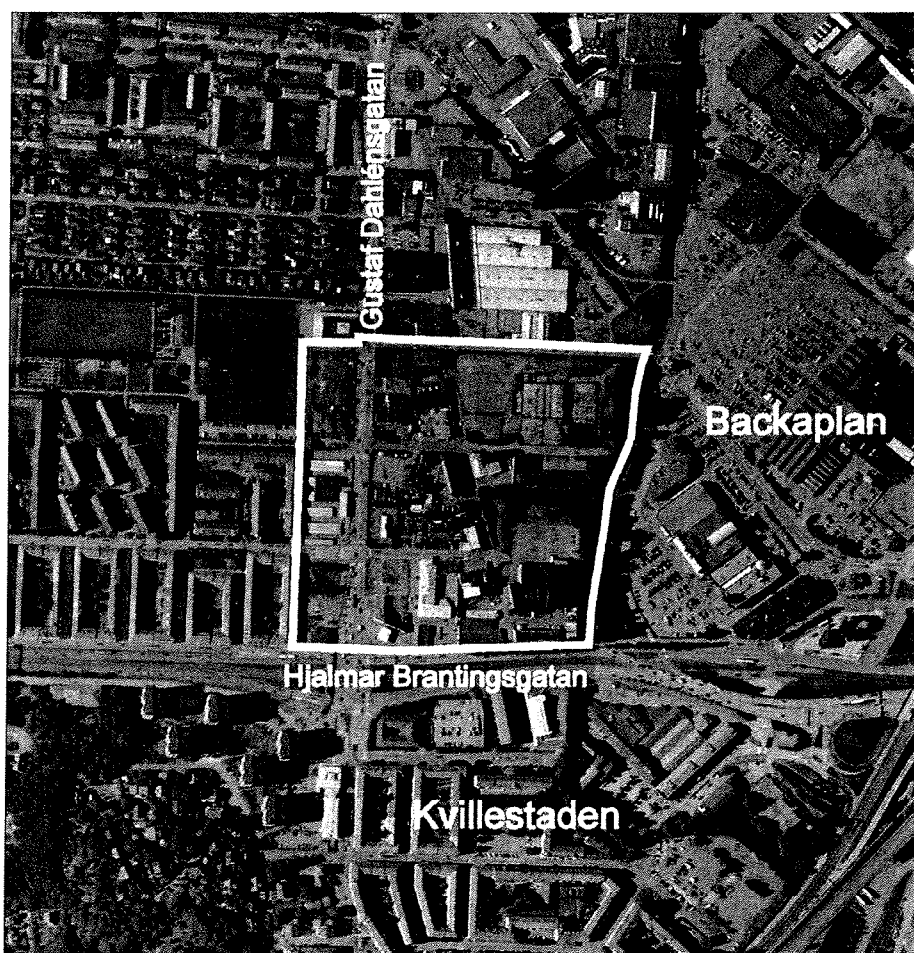


Fördjupad översiktsplan för Backaplan, samrådsförslag

Stadsbild/området idag

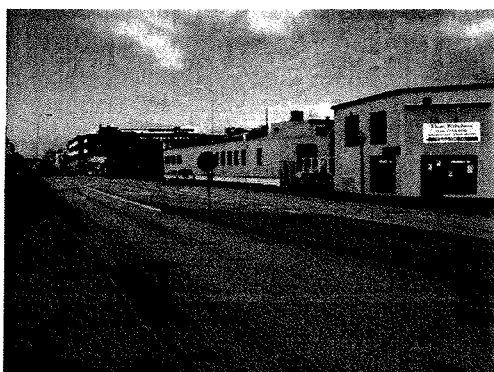
Området var ursprungligen jordbruksmark som successivt har omvandlats till industriområde, senare även med inslag av handel. Gamla Tuvevägen var tidigare landsvägen in till Göteborgs absoluta centrum.

Idag består området i huvudsak av äldre fabriksbyggnader samt avrivna tomter och enkla hallbyggnader. Många verksamheter är av tillfällig karaktär. Fyndmarknader, seconhandaffärer och små livsmedelsbutiker samsas med föreningslokaler, upplag och mindre verkstäder.



Orthofoto över planområdet

Området har en tydlig rutnätsstruktur. Denna bryts av genom Gamla Tuvevägen som går på diagonalen genom området och ett mer varierat stadsrum bildas kring gatan. Den stora andelen obebyggda fastigheter ger området ett ofärdigt och splittrat intryck. Detta påverkar upplevelsen av gaturummen. Vid vissa kvarter är dessa tydligt definierade av byggnader som avgränsar gatan, medan andra avsnitt omges av öppna ytor.



Gustaf Daléngsgatan



Färgfabriksgratan



Gamla Tuvevägen



Tomt där tidigare bebyggelse är riven

Området omges av barriärer av olika karaktär. Den mest betydande finns i söder och utgörs av Hjalmar Brantingsgatan. Barriäreffekten förstärks ytterligare av spårvägen som ligger mitt i gatan och är delvis upphöjd. Gustaf Daléngsgatan är hårt trafikerad med trånga utrymmen för gående och cyklister och bildar en kraftig barriär mot väster. I öster skapar Kvillebäcken en barriär mot Backplan genom att det endast finns ett fåtal förbindelse över bäcken. Den tydliga baksideskaraktären längs bäcken bidrar också till att den förstärks som barriär.



Hjalmar Brantingsgatan



Kvillebäcken

Omgivande bebyggelse

Öster om planområdet ligger handelsområdet Backplan, ett sedan länge etablerat regionalt handelscentrum med såväl stormarknader för prisvärd volymhandel som specialbutiker likt en cityhandel. Det finns även ett utbud av service för stadsdelen. Runt om butikerna ligger stora parkeringsplatser.

Söder om planområdet ligger Kvillestaden som består av landshövdingehus i tre våningar med i huvudsak bostäder. Kvilletorget är stadsdelens lokala centrum. Närmast Hjalmar Brantingsgatan består området av kontorshus och parkeringsdäck som bildar en skärm mot bakomliggande bebyggelse. För den gamla "Porslinsfabrikstomten" antogs en detaljplan 2006 som möjliggör ca 450 nya lägenheter.



Butiker och parkering vid Backaplan



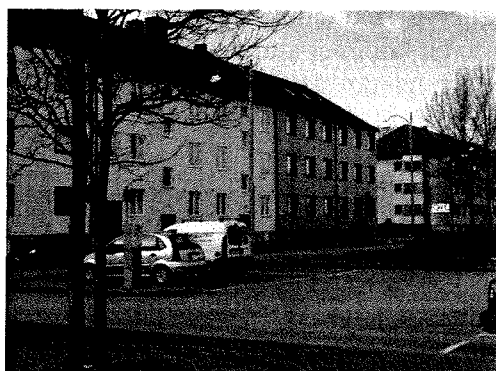
Landshövdingehus i Kvillestad



Punkthus söder om Vågmästareplatsen



Kvilletorget



Bostäder väster om Fjärdingsgatan



Bebyggelse söder om Hjalmar Brantingsgatan

I väster gränsar planområdet mot stadsdelen Kvillebäcken med i huvudsak bostäder. I korsningen mellan Hjalmar Brantingsgatan och Gustaf Daléngsgatan ligger Vågmästareplatsen som är en bytespunkt för kollektivtrafiken. Ytterligare åt väster ligger Wieselgrensplatsen som är stadsdelens centrum med offentlig och kommersiell service.

Norr om Färgfabriksgatan ligger ett område som domineras av storskalig handel. Byggnaderna är överlag relativt välskötta och omges av anlagda parkeringsytor. Det finns flera större kontorshus med butiker i bottenvåningarna. Längre norrut utgörs bebyggelsen till stor del av stora industribyggnader av olika kvalitet.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt PM har tagits fram som underlag till detaljplanen. Marken består av lera med ett djup varierande mellan 44 meter och mer än 60 meter. Vid korsningen mellan Gustaf Daléngsgatan och Färgfabriksgatan är lerdjupet dock ca 15-20 meter. Över leran finns ett lager av fyllning bestående av finkornig friktionsjord (silt, sand och grus). Leran under fyllningen har i vissa partier en tunn torrskorpa som dock saknas inom andra delar av området. Den underliggande leran är lös till halvfast med en skjuvhållfasthet på 10-15 kPa som ökar med djupet. Leran är svagt överkonsoliderad och är vid belastning mycket sättningsbenägen, främst i de övre lagren.

Markens lutning inom huvuddelen av området är liten och stabiliteten är enligt beräkningar i Geotekniskt PM under nuvarande förhållanden tillfredsställande även i den mest gynnsamma sektionen vid Kvillebäcken.

Markföroreningar

Inom området har tidigare funnits verksamheter som gör att det förekommer markföroreningar, bl a har flera färgfabriker funnits i södra delen. Markförhållandena kommer att undersökas för samtliga fastigheter inom området i takt med att marken blir tillgänglig för undersökning. Resultatet av undersökningarna redovisas i separata utredningar. Hittills genomförda miljötekniska markundersökningar bekräftar förekomst av föroreningar. Typ och halter samt behovet av sanering varierar mellan olika fastigheter och delområden.

Där halterna överstiger rekommenderade värden för aktuell markanvändning skall marken saneras. Huvuddelen av bostadskvarteren kommer att underbyggas med garage och inom dessa delar samt för kontor och handel skall marken klara gällande riktvärden för respektive ändamål. Platsspecifika bedömningar av hur föroreningar skall hanteras kan bli aktuellt i samråd med miljöförvaltningen. Inom kvarter för bostäder och förskola där befintlig mark bibehålls och inte överbyggs får halterna inte överstiga rekommenderade värden för känslig markanvändning.

Markradon

Någon radonundersökning har inte utförts, men med hänsyn till jordlagrens sammansättning bedöms marken kunna hänföras till lågradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Kulturhistoria och äldre byggnader

Fram till 1658, när Bohuslän blev svenskt, var vattendraget Kvillebäcken riksgrens mot Norge. Lundby och Tuve tillhörde då Sverige medan övriga Hisingen tillhörde Norge. Området tillhörde tidigare de yttre delarna av Lundby gårdar och Gamla Tuvevägen utgjorde landsvägen in till Göteborg.

I början av 1900-talet uppfördes bebyggelse för industri i Östra Kvillebäcken. Det relativt småskaliga området runt bäcken kom att domineras av kemisk-teknisk industri. Under 1900-talets andra hälft har delar av området förändrats från indu-

stri till handel. Vissa fastigheter har i denna förändringsprocess genomgått stora ombyggnader, medan andra stått i princip orörda. Det finns ingen enskild byggnad inom planområdet som bedöms som omistlig. Inom planområdet finns inte några dokumenterade kulturhistoriska värden i bevarandeprogrammet för Göteborgs kommun.

Mark och vegetation

Området är i stort sett plant med en marknivå mellan ca +11,5 m och +15 m, med de lägsta delarna i områdets sydöstra hörn. Inom kvartersmark är vegetationen sparsam och marken är i huvudsak hårdgjord. Samtliga gator saknar trädplantering och förekomsten av träd på fastigheter är liten.

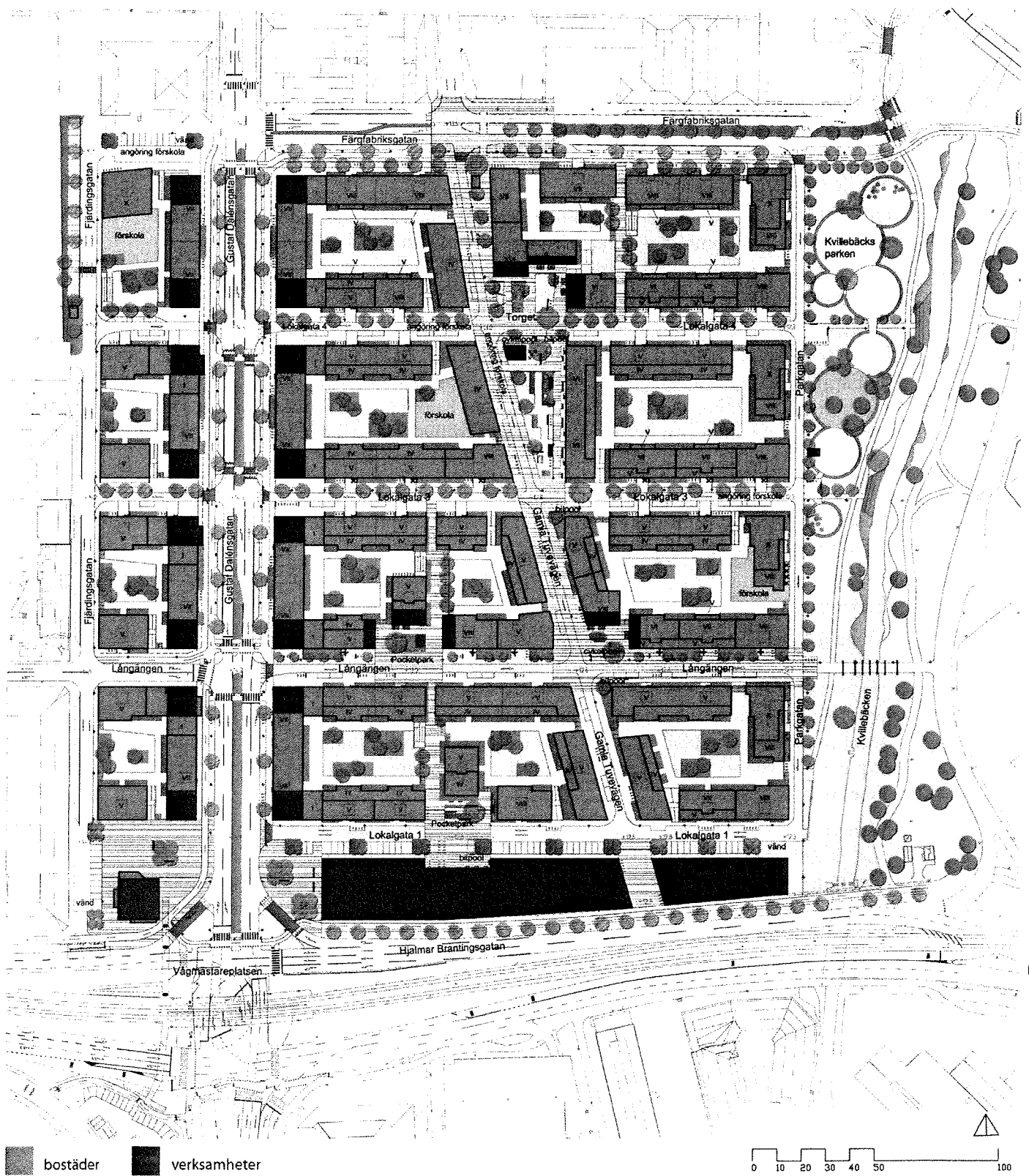
Kvillebäcken rinner genom områdets östra del. Bäckens och dess omgivande stränder bildar ett grönt stråk i planområdets östra kant. Där Kvillebäcken korsas av Färgfabriksgatan finns ansatser till en park. Närmast Hjalmar Brantingsgatan växer den rödlistade och sällsynta vattenväxten Knölnate. Vägens biologiska värde är mycket högt och den är skyddad och fridlyst via Miljöbalken. Växten är känslig för igenväxning av mer konkurrenskraftiga vattenväxter liksom för skugga.

Väster om Gustaf Daléngsgatan ligger ett gröonstråk som innehåller grönytor, offentliga byggnader och idrottsplaner.

Service

Tillgången på service är god i närområdet med Backaplan, Kvilletorget och Wieselgrensplatsen inom rimligt avstånd. Närmsta förskola finns vid Lantmätargatan, väster om planområdet. Kapaciteten att ta emot nya barn är dock begränsad. Den närmsta skolan är Bjurslätsskolan med årskurs F-6. Här finns möjlighet att ta emot fler barn. Närmsta skola för F-9 är Rambergsskolan. Den föreslagna exploateringen medför ett behov 11-12 förskoleavdelningar, varav nio skall lösas inom planområdet.

Planering för en förnyelse och utveckling av Backaplansområdet pågår. Ambitionen är att Backaplan skall utvecklas till ett regionalt centrum med en liknande funktion som Frölunda torg har för de västra stadsdelarna. Idag består Backaplan av såväl cityhandel som volymhandel. I det framtida Backaplan förskjuts volymhandeln norrut medan cityhandeln utvecklas vid knutpunkt Hjalmar. Utöver den mer koncentrerade handeln här och vid Swedenborgsgatan är avsikten att det även skall finnas utrymme för småskalig handel i form av närservice, kvartersbutiker, restauranger, caféer m m i bottenvåningar på bostads- och kontorshus. Området kommer även att kompletteras med offentlig service.



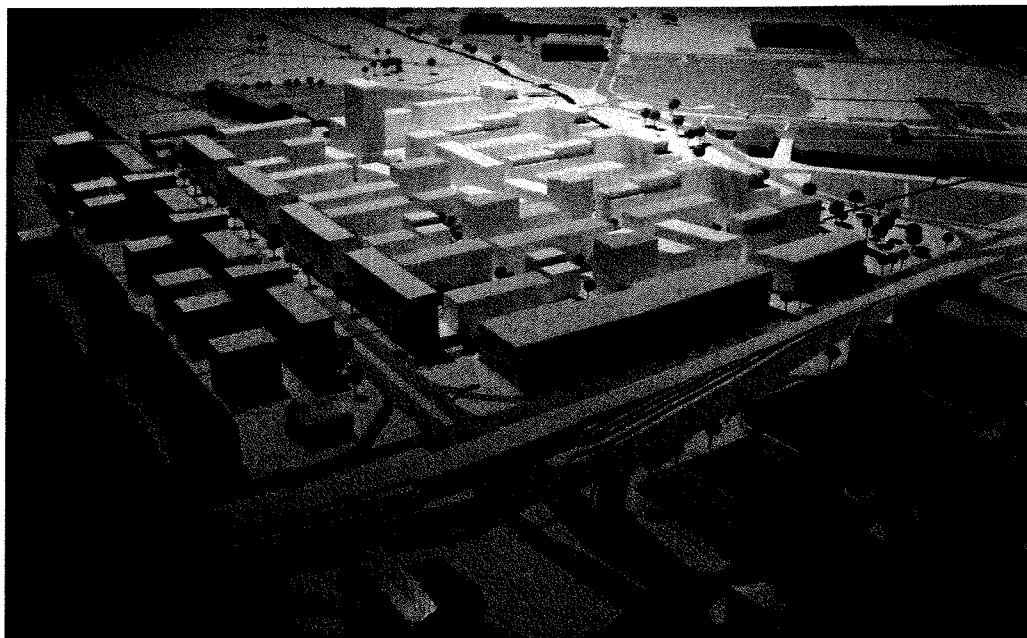
Illustrationskarta över planområdet

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Inledning

Östra Kvillebäcken är ett centralt beläget område med ett idag brokigt innehåll. Här finns en blandning av små och stora byggnader med verksamheter och handel av olika slag. Delar av området består av tomter där tidigare bebyggelse har rivits. Planområdet omges av flera större områden som på sikt kommer att förnyas och ges ett mer stadsmässigt innehåll, t ex Backaplan, Porslinsfabrikstomten, Frihamnen och Ringön. Dessa förändringar kommer på sikt ge planområdet nya förutsättningar.

En fördjupad översiktsplan tas fram för Backaplansområdet med syftet att studera hur området skall användas i framtiden och hitta en hållbar struktur för framtida utbyggnadsetapper. Östra Kvillebäcken utgör den första utbyggnadsetappen och kommer huvudsakligen att inrymma bostäder. I området kommer att finnas inslag av viss handel och verksamheter. Sammanlagt planeras cirka 1600 bostäder inom planområdet.



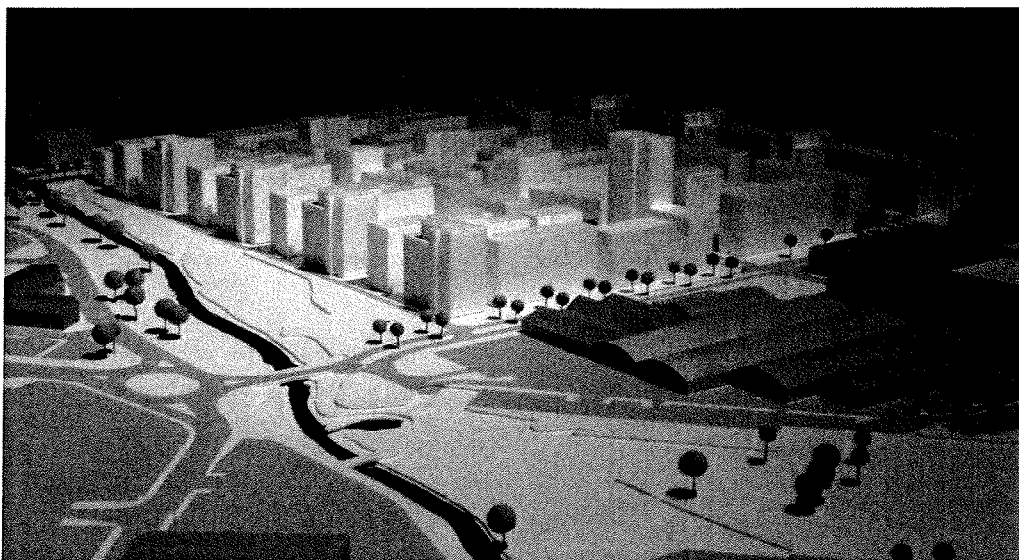
Volymstudie - planområdet sett från sydväst. Modellfoto Älvrummet

Området utformas som en kvartersstad där bebyggelsen bildar tydliga kvarter. Kvartersstrukturen ansluter till den befintliga indelningen av kvarter i Kvillestaden. De fyra gatorna Gustaf Daléngsgatan, Färgfabriksgatan, Långängen och Gamla Tuvevägen ligger kvar i sina ursprungliga lägen. Gatornas utformning varierar inom ramen för en helhet och här bildas en sekvens av gaturum med skiftande karaktär och miljöer av hög kvalitet. Gamla Tuvevägen vidgar sig i den norra delen till en större torgyta, med koppling till Färgfabriksgatan. Torget fungerar som samlingspunkt och som en orienteringspunkt i området och utgör en del av ett planerat övergripande promenadstråk genom Backaplansområdet. Längs Kvillebäcken anläggs ett sammanhängande parkstråk.

Bebyggelseområden

Bostäder

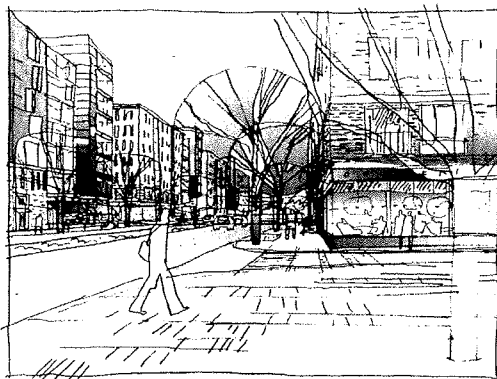
Området ansluter i väster i skala till den befintliga bebyggelsen i Kvillebäcken, men exploateringen i området som helhet är snarare en tät bebyggelse med innerstadskaraktär. Områdets inre delar har hus i fyra till fem våningar, med enstaka åttavåningshus. Mot Gustaf Daléngsgatan, Färgfabriksgratan och parken reser sig bebyggelsen i sju respektive åtta till tio våningar. Ett hus i 16 våningar markerar torget. Bebyggelsen avslutas i ett tydligt bebyggelsebryn mot Kvilleparken i öster. Genom ett släpp mellan husen får bostadsgårdarna en utblick mot parken. Mot Hjalmar Brantingsgratan i söder avgränsas området av ett kvarter för handel och kontor i fem våningar.



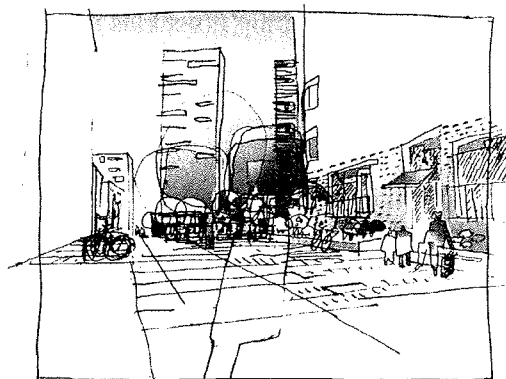
Volymstudie - planområdet med Kvilleparken i förgrunden sett från norr.
Modellfoto Älvrummet

Plankartan har utformats med illustrationskartans utformning som utgångspunkt, men ger även möjlighet att pröva slutna kvarter. Den sammanlagda exploateringsgraden inom respektive kvarter påverkas inte av vilket utförande som väljs. Om öppningar utförs mellan byggnaderna skall dessa utformas så att störande buller från kringliggande gator inte når in till gårdarna. Utmed kvarterens utsidor får burspråk och balkonger uppföras som får hänga ut över förgårdsmark eller angränsande allmän plats.

Några byggnader inom området är på ett speciellt sätt karaktärsskapande och bildar landmärken. I nordväst ligger ett punkthus i tio våningar i fonden på Färgfabriksgratan och torget markeras av en 16 våningar hög byggnad. Utmed Gustaf Daléngsgatan ger tre utstickande burspråk en rytm åt gatan. Områdets två "pocket parker" markeras av var sin byggnad som kan kontrastera i material och färg mot övrig bebyggelse.

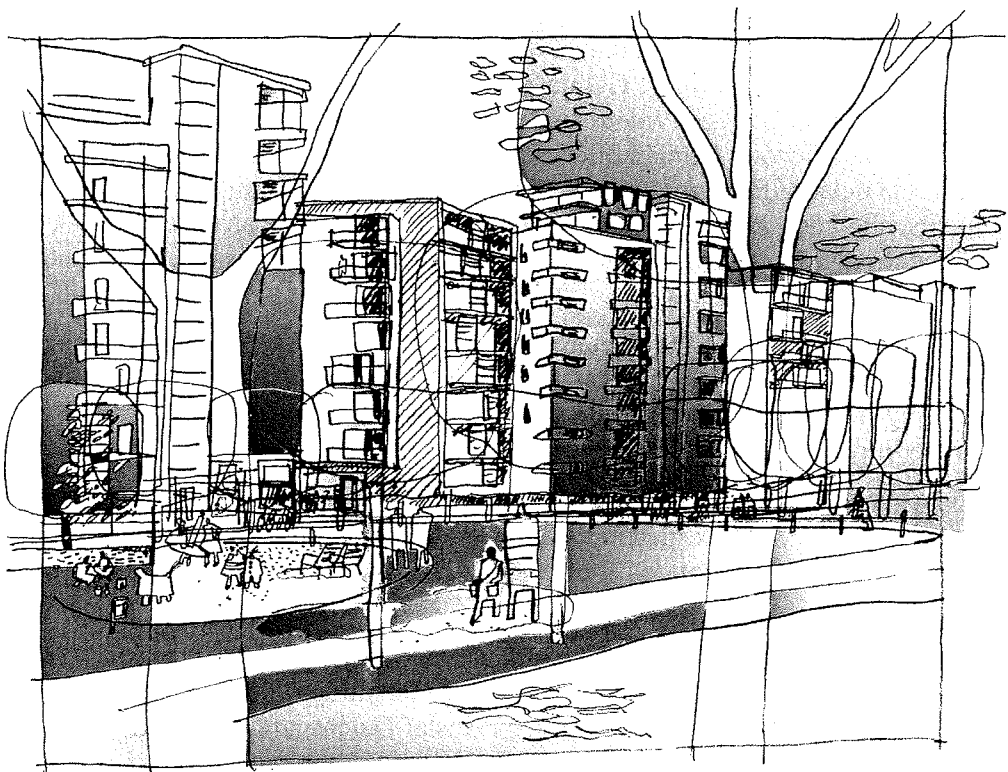


Karaktärsskapande burspråk utmed Gustaf Daléngsgatan



Ett höghus markerar torget vid Gamla Tuvevägen

Mot Kvilleparken reser sig fyra byggnader i åtta till tio våningar. Hur tio våningsdelen skall placeras är något flexibel. Angiven exploateringsgrad innebär att hela den på plankartan markerade ytan inte är möjlig att uppföra i tio våningar.



Exempel på utformning av byggnader mot Kvilleparken.

Parkering för boende anordnas i garage under gårdarna. Här anordnas även särskilda cykelparkeringar. För att ge en trivsamt boendemiljö är det angeläget att gårdarna planteras med träd och växter. På gårdarna får uppföras komplementbyggnader såsom förråd och paviljonger för utevistelser etc.

Gestaltning

Det är angeläget att bebyggelsen i området får en god och tilltalande utformning så att området i sin helhet bildar en trivsamt och vacker miljö. Vid utformning av byggnader bör nedanstående principer beaktas. Bakgrund och utgångspunkter för

områdets gestaltning utvecklas utförligare i till planen hörande gestaltungsprogram.

Utgångspunkter för gestaltning

Östra Kvillebäckens kvarter utformas med utgångspunkt att skapa en trivsam stadsmiljö. I Kvillebäcken befinner man sig mitt i storstadens breda utbud av arbete, handel och kultur. Detta skall tydligt avspeglats i gestaltningen.

Byggnadernas utformning skall medverka till att skapa stadsmässiga kvaliteter. Tätheten i området, kvartersmönstret, butiker i gatuplanet, torg, de mindre platserna, gatustrukturen och tvärstråken understryker detta. Bebyggelsen skall ta utgångspunkt i den traditionella stadskärnans värden såsom mångfald i uttryck och detaljer, tydliga gaturum och tydliga gränser mellan privat, halvprivat och offentligt. De enskilda byggnadernas fasader skall ses som väggar i de gemensamma gaturummen.

Byggnadernas gestaltning i gaturummen

Byggnadernas arkitektur behöver vara balanserad och omväxlande och spegla ett skiftande innehåll. Materialval och kulörer skall ange en varm och ombonat ton i det ljusa registret. Bebyggelsen utmed huvudstråken Gustaf Daléngsgatan, Färgfabriksgatan och de småskaligare Gamla Tuvevägen och Långängen ska ha en överordnad karaktär som bygger vidare på den göteborgskt gula tegeltraditionen. Uttrycket kan både vara lågmält eller experimentellt och gärna framåtblickande. De enskilda delarna får gärna vara en tolkning av dagens idé om en vacker och ändamålsenlig arkitektur. Detaljering i närmiljön är viktig för att ge ett uttryck av hållbarhet över tiden. Övriga bostadsgator kan ges ett mer varierat och informellt uttryck.

Detaljer är också viktiga för helheten. Fönstrens skall inte vara för små men inte heller för stora för att betona stadsmässigheten. De placeras så långt ut i fasadlivet som möjligt för att ge maximal reflexion och skänka gatorna ett fint, varmt släpljus under morgon- och kvällstimmarna.

Några byggnader är solitärer och identitetsskapare och skall utmärka sig i sitt formspråk och uttryck t ex med avvikande kulör, material eller sort. Byggnader som vänder sina gavlar mot de offentliga rummen skall gestaltas som väggar i gaturummet.

Bottenvåningarna skall ges en öppen karaktär med entréer och skyltfönster där verksamheter är möjliga. Detta gäller särskilt i anslutning till de publika stråk där många människor är i rörelse, såsom längs Gustaf Daléngsgatan, Hjalmar Brantingsgatan, Färgfabriksgatan och Långängen.

Genom att låta balkonger och burspråk skjuta ut högst 0,8 m längs gatorna, uppnås en stadsmässighet i området. I lägen där större balkongdjup önskas ordnas detta genom indragning av fasaden. Balkongerna skall detaljeras omsorgsfullt för att inte dominera gatubilden.

Husen skall avslutas med markerade, ej kraftigt utstickande takfötter även vid lutande tak. Indragna takvåningar kan ges en avvikande utformning som en integrerad del av taklandskapet. Takmaterialet skall inte vara för mörkt utan stödja områdets varma ljusa ton. I närheten av de höga husen skall taken behandlas och utformas som en femte fasad.

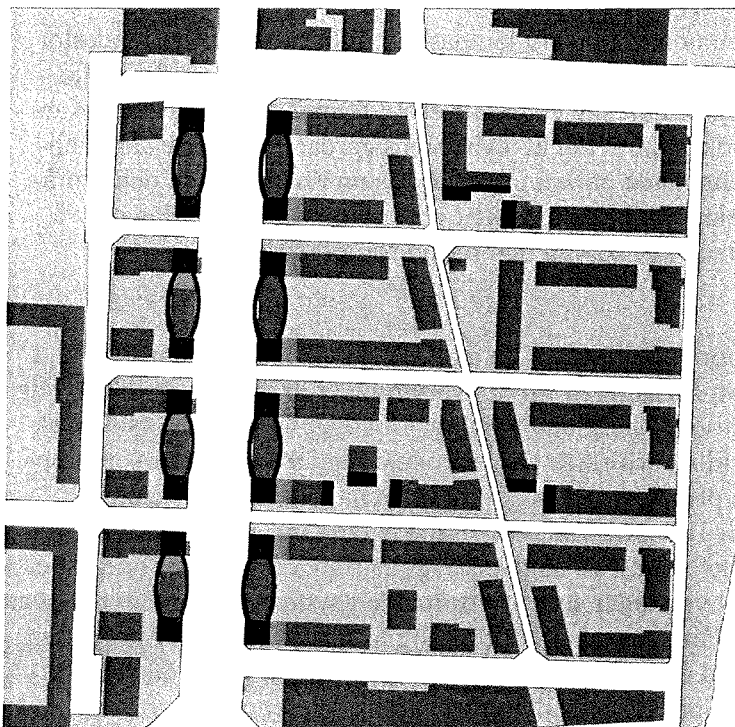
Utformningen av eventuella dörrar till komplementutrymmen och varuinlastning som hamnar ut mot gata ges speciell omsorg.

Byggnadernas gestaltning på gårdarna

In mot gårdarna är friheten stor. Här placeras balkonger och burspråk med hänsyn till grannar men i övrigt fritt. Vid material- och kulörval skall hänsyn tas till materialens förmåga att föra ner ljus i vistelsezonerna.

Verksamheter/lokaler

Området utformas med en blandning av bostäder, kontor, rekreation, service, handel m m. Öster om området ligger Backplan där det finns ett brett utbud av mer storskalig service och handel. Inom området ges utrymme för småskalig handel i form av service, kvartersbutiker, restauranger, caféer m m i bottenvåningarna. Viktiga huvudstråk som är lämpliga för denna typ av handel är Hjalmar Brantingsgatan, Gustaf Daléns gatan, Långängen samt torget utmed Gamla Tuvevägen.



Karta 1

- Lokaler för handel och kontor skall placeras och utföras i våning ett i markerade lägen.
- Byggnad skall förberedas för lokaler i våning ett i markerade lägen.

Bottenvåningarna får generellt utnyttjas för verksamheter. Det är angeläget att området redan från början får ett visst inslag av lokaler. Lokaler skall därför enligt särskild planbestämmelse placeras och utföras i minst de lägen som redovisas på karta 1. Utmed Gustaf Daléns gatan skall bottenvåningarna förberedas för lokaler i på kartan markerade lägen. Detta innebär att om berörda delar av byggnaderna i ett första skede kan uppföras med bostäder samt att dessa med relativt enkla åtgär-

der skall kunna byggas om till lokaler. Bland annat måste våningshöjden anpassas redan från början. Detaljplanen ger utrymme för 3D-fastighetsbildning för lokaler.

Området närmast Hjalmar Brantingsgatan är inte lämpligt för bostäder med hänsyn till trafikbuller från vägen. Här föreslås två kvarter för kontor och handel. Dessa kan bland annat bli aktuellt att lokalisera ett nytt polishus till del av kvarteret. Plankartan lämnar möjlighet att binda samman de båda kvarteren med en förbindelsegång. Läget preciseras inte på plankartan. Förbindelsegången får vara högst 5 meter bred och ha höjden en våning.

Vid Vågmästareplatsen ger plankartan möjlighet att utnyttja befintlig byggnad för olika typ av verksamhet som bör ha ett centralt och lättillgängligt läge. Detta kan t ex vara närservice och samlingslokal. Byggnaden är även möjlig att utnyttja för handel och kontor, dock inte bostäder. Plankartans utformning ger även utrymme för viss tillbyggnad alternativt att befintlig byggnad ersätts med en ny byggnad. Möjlighet skall även finnas att t ex komplettera gångförbindelsen över Hjalmar Brantingsgatan med en hiss.

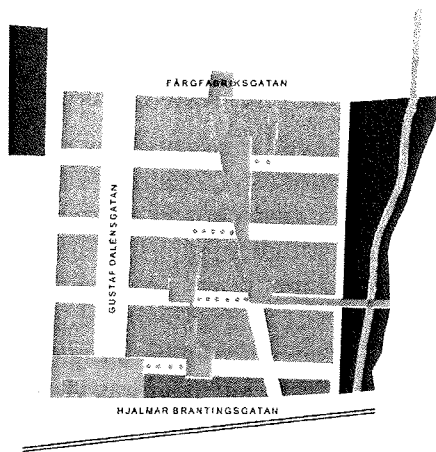
För att tillgodose behovet av barnomsorg lämnas möjlighet att uppföra förskolor inom kvarterens två nedersta våningsplan. Inom området planeras tre förskolor med vardera tre avdelningar. Föreslagen lokalisering framgår av illustrationskartan. Mindre lektyr anordnas inom del av kvarterens gårdar. För större sammanhängande lektyr får närliggande parker utnyttjas såsom Kvilleparken och området väster om Fjärdingsplan. Vid Kvilleparken ges möjlighet att anordna en mindre servicebyggnad med t ex toalett och förråd för lekredskap etc.

Lågenergihus

Bostads- och servicesektorn står idag för en stor andel av Sveriges energianvändning. Att minska energianvändningen för uppvärmning är därför en mycket viktig åtgärd för att få en effektivare energianvändning. Om byggnader uppförs som sk "lågenergihus" och härvidlag erfordrar tjockare isolering än byggnader som uppförs med konventionella principer och med traditionella värmekällor, medges avvikelser med maximalt 100 mm från redovisade egenskaps- och användningsgränser samt motsvarande ökning av angiven byggnadsarea respektive bruttoarea. Med lågenergihus avses byggnader som är utformade i syfte att minimera behovet av tillförd effekt för uppvärmning så att erforderlig termisk komfort i byggnaden kan erhållas rationellt med en distribution av värme via hygienluftsflödet. Den totala användningen av köpt energi skall även begränsas på ett resurseffektivt sätt, dvs för driftsel, varmvatten och värme.

Parker/friytor

Inom planområdet når verksamhetskvarteren idag ända fram till Kvillebäcken, medan det finns ett parkstråk utmed bäckens östra sida. Parkområdet föreslås utvidgas inom planområdet så att en stadsdelspark kan utvecklas som en tillgång för hela stadsdelen. Parken med Kvillebäckens vatten ger området en grön karaktär. I lokal gatornas förlängningar ut i parken leder gångstigar vidare ner till vattnet. Tillgängligheten mellan parkens båda sidor förbättras genom en gång- och cykelbro över bäcken i förlängningen av Långängen. Parken utgör en del av ett längre sammanhängande grönstråk som längre norrut övergår till en friare naturparkskaraktär.



Parker och platser med kopplingar

Del av parken kommer dagtid att utnyttjas som lekområde för områdets förskolor. Dessa bör utformas så att de är allmänt tillgängliga under de tider när förskolorna inte har någon verksamhet.

På plankartan har gångvägens läge utmed Kvillebäcken definierats med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna. Justeringar av läget är möjligt att göra under förutsättning att risk för skred beaktas. Området är känsligt för skred och marken tål i princip inte uppfyllnader, se vidare den geotekniska utredningen.

Som ett komplement till områdets gröna parker föreslås ett större torg vid Gamla Tuvevägen. Detta fungerar som både en samlingspunkt och som en orienteringspunkt i området samt inte minst som en solig plats fredad från buller. Området kompletteras med två mindre torgytor, så kallade "pocket parker". Dessa länkas samman i gångstråk som en smitväg genom kvarteren.

Del av Vågmästareplatsen ingår i planområdet och ges en ny gestaltning och en intimare utformning och skala. Gatorna, torget och parken utgör de offentliga rummen i området. Tillsammans fyller dessa olika behov för kommunikation, rekreation och samvaro. På gatorna kör bilarna på de gåendes villkor.

Väster om planområdet finns friytor i form av gräsmattor och grusplaner som kan användas för exempelvis bollspel.

Grundläggning

Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättningskänslighet måste alla byggnader förutsättas bli grundlagda på pålar. För 5-7-våningshusen föreslås preliminärt grundläggning på långa kohesionspålar med undantag för partiet längst i nordväst där lerdjupet enligt hittills utförd undersökning är något mindre. För att begränsa sättningarna bör kohesionspålarna vara minst 40 à 50 meter långa så att lastöverföringen från pålarna till leran sker på stort djup där kompressionsegenskaperna normalt är bättre än i de ovanföriggande jordlagren. För högre hus förordas stödpålning framför kohesionspålning om lerdjupen inte är avsevärt större än de 60 meter där sonderingarna nu avbrutits i leran.

Samtliga hus förutsätts bli utförda med källare i minst ett plan. Källare måste med hänsyn till översvämningrisker utföras som vattentäta konstruktioner upp till nivå +12,8 över kommunens nollplan.

För val av lämpligt grundläggningssätt och påltyp samt för bedömning av grundförstärkningsbehov i omgivande mark måste kompletterande sonderingar och provtagningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Anpassning av marknivåer med hänsyn till översvämningssrisker måste göras med hänsyn till lerans sättningssänsklighet. Vid användning av tung fyllning måste fyllningstjockleken begränsas till ett par decimeter. Vid större uppfyllnad kan grundförstärkning bli nödvändigt. I samband med schakt- och grundläggningsarbeten skall regelbundna kontroller av främst rörelser och vibrationer utföras på byggnader i angränsade kvarter. Rörelsemätning bör också utföras i angränsande gator med hänsyn till risken för sättningar/hävningar som bl a kan påverka befintliga ledningar och andra känsliga anläggningar. Vid detaljprojektering erfordras ytterligare provtagningar som underlag för en optimal dimensionerna av förstärkningsåtgärder.

Stabiliteten mot Kvillebäcken är tillfredsställande även med nivån +12,3 på lokalgatan och +11,8 på GC-vägen utfört med tung fyllning.

Översvämningssrisker/höjdsättning

Området sluttar svagt mot Kvillebäcken och sydost. Befintliga marknivåer inom kvarters och gatumark inom planområdet varierar mellan +14,7 vid korsningen Gustaf Daléngsgatan/Färgfabriksgatan till +11,4 vid den nya lokalgatan utmed parken i områdets sydöstra del.

Högsta högvatten i Göta älv strax nedströms planområdet är +11,8 med 100 års återkomsttid. Enligt utförd översvämningssutredning har vattennivån i havet stor inverkan på vattenståndet i Kvillebäcken liksom bräddningar från det kombinerade avloppsnätet som motsvarar mycket stora flöden vid extrema regn. Vid framtida havsnivåhöjning kan exempelvis en översyn av bräddning och ytvattentillrinning till Kvillebäcken bli nödvändig för att parera extrema nederbördstillfällen. Vid en framtida havsnivå på +12,3 beräknas Kvillebäcken vid ett 100-årsflöde kunna stiga till maximalt nivån +12,4 enligt översvämningssutredningen.

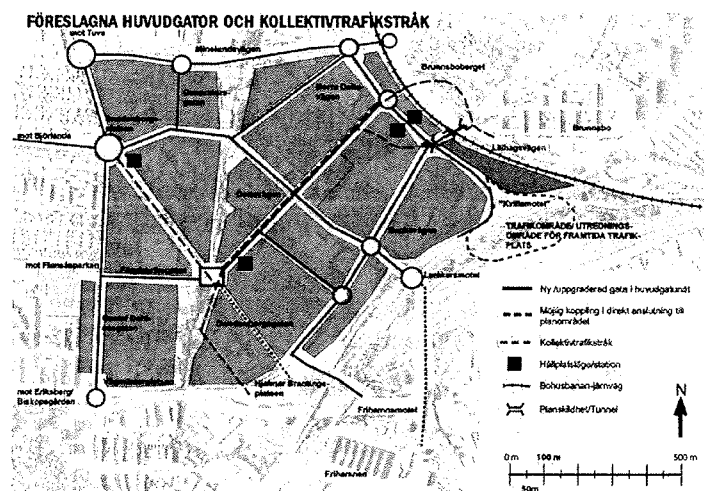
Hänsyn ska tas till höjd havsnivå till följd av klimatförändringar enligt Vattenplan för Göteborg, om inte särskilda skyddsåtgärder kan ordnas. Med en säkerhetsmarginal på 0,5 meter samt hänsyn till framtida klimatförändringars effekt på havsnivån med ytterligare 0,5 m skall färdigt golv och öppningar i byggnader placeras på som längst +12,8.

Som skyddsåtgärd tillåts att färdigt golv och entré till butik eller lokal förläggs på nivån lägst +12,4 om rumshöjden medger att golvnivån och entrén kan höjas till +12,8 vid en framtida stigande vattennivå. Öppningar för garageportar får utföras på lägre nivå om säkerhet mot inträngande vatten t ex i form av barriärer kan anordnas.

Gator och trafik

Omgivande trafiksystem

Utdrag ur förslag till Fördjupad Översiktsplan för Backaplan:



Förslag till framtida trafiksystem inom Backaplan

Inom och i anslutning till planområdet finns två gator som ingår i det övergripande trafikanätet. Hjalmar Brantingsgatan (26 000 f/åmvd) i söder och Gustaf Daléngsgatan (19 000 f/åmvd) som sträcker sig genom planområdets västra del. I områdets norra del utgör Färgfabriksgatan infart till Backaplans handelsområde. Övriga gator inom planområdet har liten trafik, med undantag för Gamla Tuvevägen som har något större trafik (3 000 f/åmvd).

Backaplans handelsområde är en mycket stor målpunkt, såväl i regionen som lokalt. I detta sammanhang är det trafiken från nordväst (Tuvevägen och Björlandavägen) och från väster (Hjalmar Brantingsgatan) som skapar genomfartstrafik i planområdet på Gustaf Daléngsgatan och Färgfabriksgatan.

Avlastning av Gustaf Daléngsgatan

Genom olika trafikåtgärder utanför planområdet kan Gustaf Daléngsgatan på sikt avlastas. I kommunens översiktliga planering är tanken att leda genomfartstrafiken från Tuvevägen och Björlandavägen via det övergripande vägnätet norr och öster om planområdet. Idag väljer denna trafik till stor del Gustaf Daléngsgatan för att komma till Göta Älvbron, Älvsborgsbron och Norra Älvstranden.

Tuvevägen planeras få en ny länk (Kvilleleden) med ett nytt mot på Norgevägen. Etapp 1 av detta projekt har nyligen färdigställts genom anläggandet av länk mellan Minelundsvägen och Tuvevägen norr om planområdet. Syftet med denna ombyggnad är att avlasta bl a Gustaf Daléngsgatan från genomfartstrafik och från tung trafik från industriområden i norr.

I förslag till fördjupad översiktsplan för Backaplan föreslås vidare en ny gatustruktur som innebär att viss trafik kan silas igenom Backaplan, via en ny gata som förbinder Swedenborgsplatsen med Leråkersmotet och vidare till Frihamns-motet och Göta Älvbron. Även detta medför på sikt viss avlastning av Gustaf Daléngsgatan.

Exempel på övriga trafikåtgärder som kan bidra till att avlastning av Gustaf Daléns gatan är utbyggnad av ny trafikplats vid Inlandsgatan/Sannegårdens centrum.

Utformning av gatunät

Planeringen av Östra Kvillebäckens södra del utgår ifrån att Gustaf Daléns gatan och Färgfabriksgatan kommer att vara kvar som en del av huvudgatunätet och som en av tillfarterna till Backaplan. Den genomfartstrafik som idag sker genom området via Långängen - Rundbäcksgatan - Gamla Tuvevägen skall flyttas ut till dessa gator. Ny utformning av Gustaf Daléns gatan och Färgfabriksgatan krävs för att minska barriäreffekterna och för att koppla området bättre till omgivande stadsdelar.

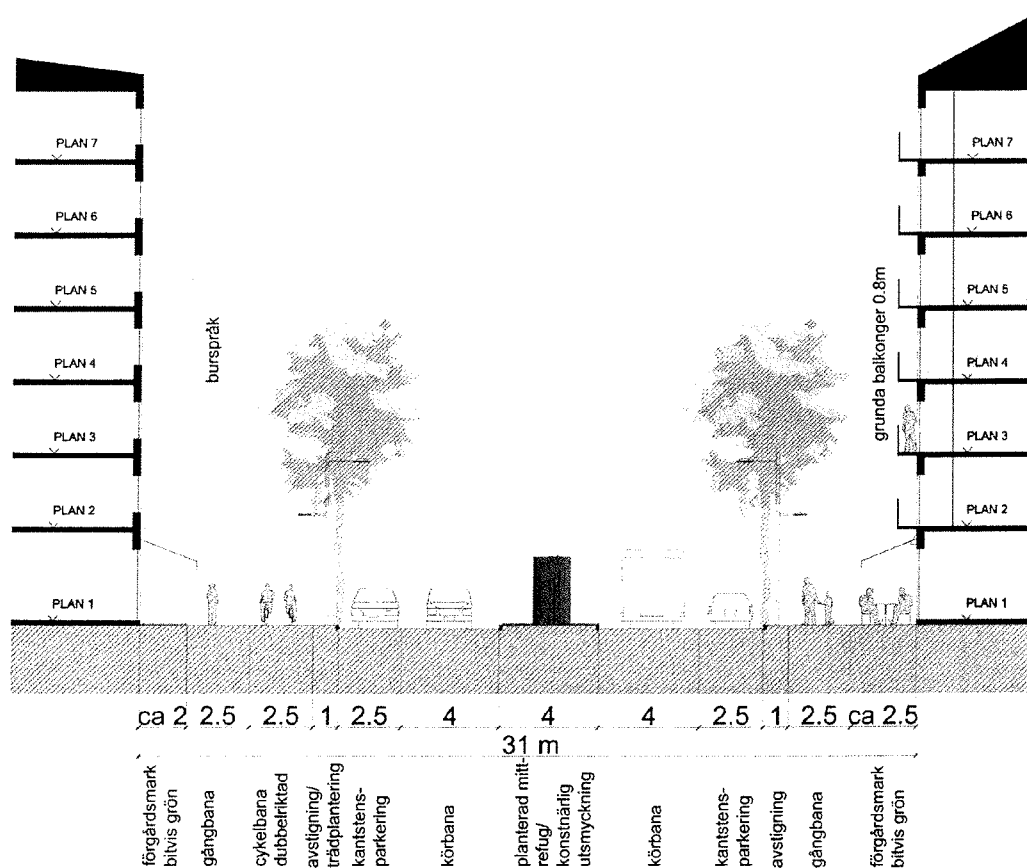
Gustaf Daléns gatan får genom sin bredd och utformning karaktären av en boulevard med relativt tät biltrafik men också många gångtrafikanter. Gatan får ett körfält i varje riktning samt vänstersvängfält. Gatan skyltas för 30 km/h. och får en utformning som innebär att den dimensioneras för högst nuvarande trafikflöden. Utmed gatan anordnas parkeringsfickor för korttidsparkering, förutom i den sydligaste delen närmast Vågmästarplatsen. Norr om Färgfabriksgatan är sektionen smalare eftersom hänsyn måste tas till befintliga byggnader. Korsningarna utformas med särskild hänsyn till trafiksäkerheten så att det finns säkra passager för fotgängare.

Utmed gatan föreslås dubbla trädreder, dubbelriktade cykelbanor och generösa trottoarer på gatans båda sidor. Längs husen finns även plats för förgårdsmark som antingen kan planteras eller användas för kommersiella ändamål. För karaktären och gatumiljön är träden och de gröna inslagen längs fasaderna viktiga.

Färgfabriksgatan bildar infartsgata till Backaplansområdet och utformas med en grön mittremsa planterad med träd samt körfält i vardera riktningen. Söder om gatan förläggs en gång- och cykelbana som förbinder Gustaf Daléns gatan med Backaplansområdet.

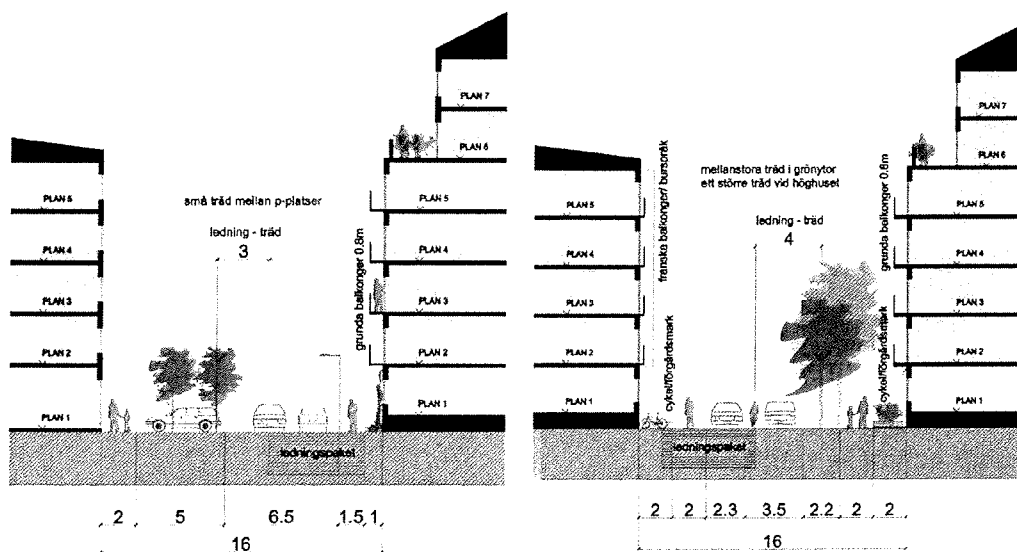
Lokalgatorna inom området utformas med karaktär av gårdsgator där biltrafiken sker på fotgängarnas villkor. Gatorna föreslås till övervägande delen bli enkelriktade. Vid enkelriktad trafik kan körbanebreddens minskas och mera utrymme frigöras för vistelseytor och gröna inslag i gatumiljön. Samtliga gator planteras med träd. Besöksparkering anordnas på den södra, skuggade sidan av gatan.

Gaturummet skall enligt särskilda planbestämmelser gestaltas i enlighet med de principsektioner som redovisas nedan.



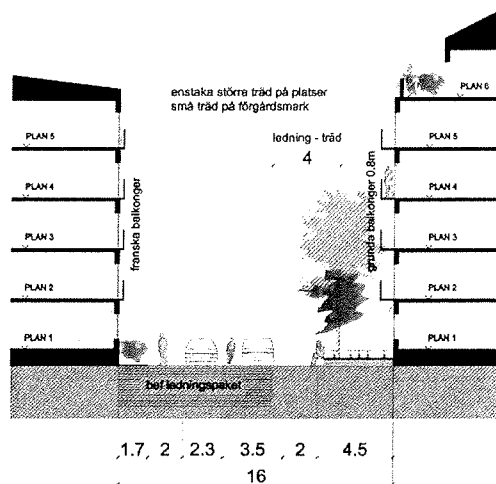
Principsektion Gustaf Daléngsgatan

Trädens exakta placering kan komma att justeras efter detaljprojektering av gatan (anpassning med hänsyn till befintliga ledningar). Den västra (vänstra) trädraden kan t ex komma att byta plats med GC-banan.

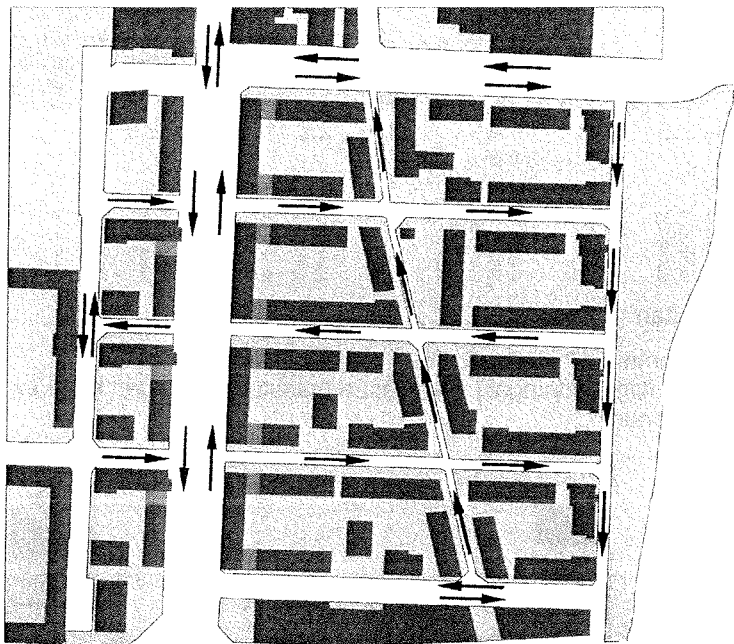


Principsektion lokalgata 1

Principsektion lokalgata 3 och 4



Principsektion Långängen



Trafikriktning på gator

Hjalmar Brantingsgatan ingår inte i planområdet. Utformningen av gatan studeras i ett särskilt projekt. En viktig del är att skapa förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik med hög prioritet för kollektivtrafiken, bl a stombussar och spårvagnar. I projektet kommer även möjligheten att minska gatans barriäreffekt att studeras.

Gång- och cykeltrafik

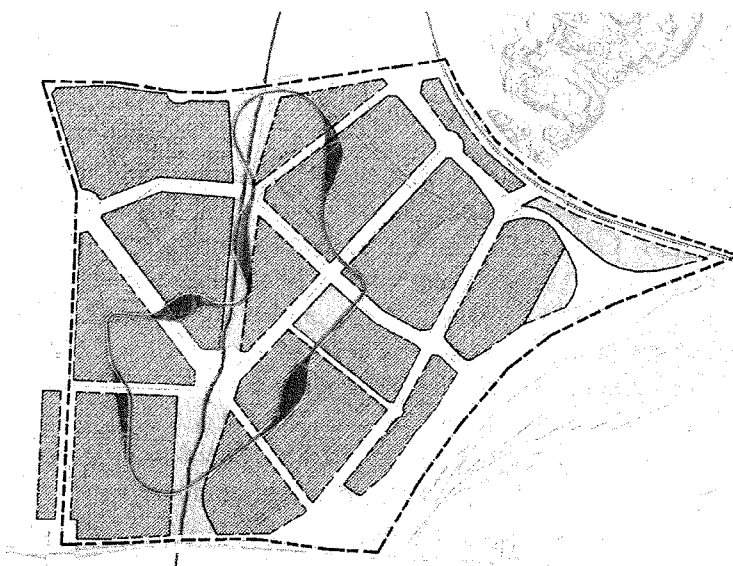
För att skapa bra kopplingar till omgivande områden är det angeläget att skapa nya förbindelser över omgivande barriärer som t ex Kvillebäcken och Hjalmar Brantingsgatan. Det senare kräver dock en mer omfattande ombyggnad av gatan för att kunna genomföras. Det är viktigt att alla stråk fullföljs så att man kan röra sig obehindrat mellan olika områden. Övergripande gång- och cykelstråk förläggs längs Gustaf Daléngsgatan, Hjalmar Brantingsgatan, Långängen och Kvillebäcken.

Skolbarn boende inom planområdet kommer sannolikt att gå i skola väster om Gustaf Daléngsgatan, vilket ställer krav på säkra gångpassager. I samband med ombyggnad av gatan kan dessa förbättras genom breda refuger kombinerat med avsmalnade körfält och markering i markbehandlingen.

Till Bjurslättsskolan kan man redan idag ta sig på gångbanor på vardera sidan om gräsplanen/lekplatsen som ligger direkt väster om planområdet. Dessa vägar ansluter i närheten av Färgfabriksgatan respektive Rundbäcksgatan.

För att förstärka både funktion och upplevelsen av Backaplansområdet planeras en promenadslinga som sträcker genom området i en ring. Denna utgör ett komplement till den struktur som huvudgatunätet bildar. Om huvudgatunätet utgör stommen och ett lättorienterat sätt att förflytta sig inom området uttrycker promenadslingan ett sätt att röra sig och förflytta sig som inte är fullt så rationellt, men som tillför området något nytt. Inom planområdet binds promenadslingan samman av en sekvens med torgytor som börjar vid Långängens anslutning till Kvillebäcksparken och sedan fortsätter norrut utefter Gamla Tuenvägen.

Utdrag ur förslag till Fördjupad Översiktsplan för Backaplan:



Promenadslinga genom Backaplansområdet

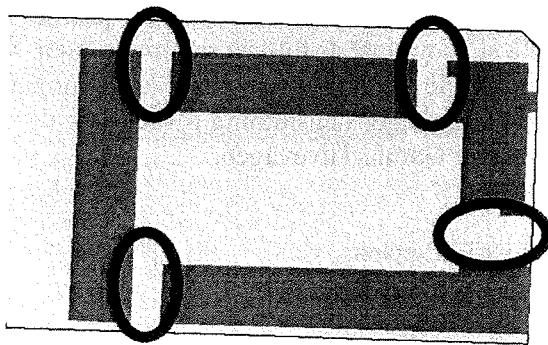
Från Vågmästareplatsen i sydväst till Färgfabriksgatans möte med Kvillebäcksparken i nordost sicksackar sig ett tvärstråk genom området. Gångstråket vidgar sig på några ställen till små platser (pocket parker). Utmed promenadslingan och vid pocket parkerna fortsätter torgytornas material över gatan. Materialbytet och en viss upphöjning av ytan drar ner hastigheterna på biltrafiken.

Parkering

Omvandlingen av Backaplansområdet till citykaraktär samt närheten till kollektivtrafikknutpunkten vid Hjalmar Brantingsplatsen samt goda cykelförbindelser med innerstaden innebär det finns förutsättningar för ett lägre bilparkeringsbehov. Ambitionen är att bygga en stadsdel där de boende ska kunna gå, cykla och åka kollektivtrafik i stor utsträckning. Parkering för såväl bilar och cyklar ska anordnas inom den egna fastigheten och ryms inom källargarage under byggnader och

gårdar. För att rymma garagen blir gårdarna något upphöjda i förhållande till gatorna. Höjden på gården får dock vara högst 1,3 m över angränsande gata. Under del av torget vid 16-våningarshuset ges även möjlighet att uppföra garage. Torgytan skall här ges samma nivå som angränsande gata, dvs det underjordiska garaget kan inte utföras förhöjd som vid angränsande gård. Om bilinnehavet blir lägre på sikt så kan större utrymmen utnyttjas för förråd etc. Cykelparkering kan även anordnas på gårdar och i viss mån på allmän plats i området.

Utgångspunkten för områdets gestaltning är att det kommer att finnas fria passager mellan kvarterets byggnader från gatorna in till gårdarna. Garagenedfarter får inte anordnas i dessa passager.



Garagenedfarter får inte anordnas i "släpp" mellan byggnader.

Antalet bilplatser för bostäder beräknas enligt kommunens parkeringsnorm till $0,52 \text{ plats/lgh} + 0,05 \text{ plats/lgh} (10 \%)$ för besökande, vilket ger $0,57 \text{ plats/lgh}$. Denna siffra avser "öronmärkta" platser. Det innebär att det är rimligt att slopa tillägget som p-normen anger med $+ 15 \%$ i "planeringstillägg", eftersom det är möjligt att i efterhand slopa "öronmärkta" platser. Besöksparkering för bilar anordnas i begränsad omfattning utmed lokalgatorna i området, samt utmed Gustaf Daléngsgatan och Färgfabriksgatan. Besöksplatser utmed den södra lokalgatan vid det planerade polishuset, kan samutnyttjas av verksamheterna och bostäderna. Enligt förslag till cykelparkeringsnorm för Göteborg, bör 2 cykelparkeringar per lägenhet anordnas. Därutöver bör 0,5 platser anordnas för besökande.

I arbetet med ny parkeringspolicy för Göteborg, diskuteras en restriktiv tillgång till bilparkeringsplatser för sysselsatta, för att på så sätt stimulera val av andra färdssätt till arbetsplatser. För kontorsverksamhet inom Östra Kvillebäcken föreslås 7 platser per 1000 kvm (inklusive 1 besöksplats per 1000 kvm). Detta är något högre än vad nuvarande p-norm anger för Göteborgs city, men betydligt lägre än vad som anges för det sk "mellanområdet".

Parkering för verksamheterna utmed Hjalmar Brantingsgatan anordnas i garage inom kontorsbyggnaderna samt under del av angränsande lokalgata. För polishuset gäller kravet att denna verksamhet måste ha en egen tillfart till det egna garaget. Behovet av angöringsparkering inklusive handikapplatser anordnas på lokalgatan utmed polishuset/kontorsbyggnaden. Vid Vågmästarplatsen har avsatts p-platser för att tillgodose verksamheterna inom den nya byggnaden. I övrigt anordnas besöksparkering till mindre lokaler i området på som kantstensparkering i anslutning till respektive verksamhet. I anslutning till förskolorna anordnas ett mindre antal angöringsplatser. Enligt förslag till cykelparkeringsnorm för Göte-

berörda ledningar flyttas. Några befintliga ledningar i området ingår i det övergripande ledningsnätet, bl a en större dagvattenledning som är belägen i Långängen, en fjärrvärmeledning som ligger i Fjärdingsgatan och Hjalmar Brantingsgatan samt teleledningar i Gustaf Daléngsgatan. Läget för enstaka ledningar som även i framtiden kommer att vara belägna på kvartersmark säkerställs i detaljplanen med u-område.

Avloppssystemet är av kombinerad typ, dvs dagvatten leds till avloppsnätet.

Med hänsyn till stadsbild och miljö föreslås trädplantering utefter vissa gator. Träden bör planteras så att risken för framtida rotinträngning i ledningar minimeras, t ex genom rotspärrar.

VA

Stora delar av planområdet består idag av hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser, ytor för uppställning och lager. Det medför att stora mängder dagvatten rinner av snabbt till ledningsnät och Kvillebäcken vid stora nederbörds mängder. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord mark minskar genom den föreslagna parken utmed Kvillebäcken. Möjligheten att anordna fördröjningsmagasin under mark inom delar av planområdet kommer att studeras i kommande detaljprojektering, t ex vid det planerade torget utmed Gamla Tuvevägen.

EI

För elförsörjning av området behövs tre nätstationer. En befintlig station vid Gustaf Daléngsgatan flyttas till nytt läge väster om Fjärdingsgatan. En ny station planeras i den södra delen av området, inbyggd i lokaler för verksamheter. Stationen byggs i markplan med entré direkt från omgivande gata. För lokalisering inom andra byggnader är det viktigt att hänsyn tas till risk för magnetfältsexponering, brandskydd och buller. För att undvika risk för långvarig magnetfältsexponering behövs ett säkerhetsavstånd på ca 4 meter. Den andra nya stationen planeras i en fristående byggnad vid torget i områdets norra del. Byggnaden skall ges en yttre utformning som är anpassad till och samordnad med angränsande byggnad så att stationen smälter in i stadsbilden på ett tilltalande sätt.

Tele

Befintliga teleledningar är belägna inom allmän platsmark.

Avfall

Ett stationärt eller alternativt mobilt sopsugsystem planeras inom området. Teknikutrymme för sopsuganläggning förutsätts kunna anordnas i källare inom kvarteren vid mobilt system. Vid ett stationärt system får lämplig placering av central för sopsuganläggningen studeras närmare. Plankartan ger utrymme för att placera denna i handels- och kontorskvarteret norr om Hjalmar Brantingsgatan eller i torgbyggnaden vid Vågmästareplatsen (E-bestämmelse). Inom sopsugsystemet omhändertas tidningar, biologiskt avfall samt restavfall. Källsortering planeras ske inom respektive kvarter.

Konsekvensbeskrivning

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret anser att denna plan inte innebär betydande påverkan på miljön.

Hållbart stadsbyggande

En utbyggnad av bostäder i Östra Kvillebäcken ligger i linje med kommunens strategi för centrala Hisingen. Den föreslagna bebyggelsen innebär att delvis dåligt utnyttjad central mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket är mycket positivt för en hållbar utveckling av staden. Projektet innebär att befintlig infrastruktur utnyttjas och bidrar därmed till en god resurshushållning. Att bygga i centrala lägen, nära stora arbetsplatser och service samt med god tillgång till kollektivtrafik motverkar också behovet av resor med egen bil, vilket är positivt för luftkvalitén i staden.

Sociala konsekvenser

Östra Kvillebäcken utgör första etappen i den förnyelse och omvandling som kommer att ske runt Backaplan. Denna syftar bland annat till att skapa en attraktiv blandstad med hög grad av tillgänglighet. I området kommer att finnas mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service, vilket ger goda förutsättningar för en väl fungerande stadsdel med ett rikt socialt liv.

Planförslaget innebär att stadsdelen kan kompletteras med boendeformer och lägenhetsstorlekar som saknas idag. Nya bostäder ger förutsättningar för nya boendegrupper i stadsdelen. God tillgänglighet till kollektivtrafik gör området lämpligt för personer med nedsatt rörlighet.

Området kommer att bli tryggt att röra sig igenom och har utformats utan skymda fickor och baksidor. Stadsrummen är överblickbara och trafiken på lokalgatorna sker på de gåendes villkor. I området kommer att finnas små gårds-/gaturum som ger förutsättningar för en mångfald av lokala mötesplatser. Kvartersstrukturen ger goda förutsättningar för trygga och trivsamma halvprivata gårdar att användas för både barnfamiljer och andra. Gamla Tuvevägen blir ett stråk med små stadsrum lämpliga för den typ av vistelse som fungerar bäst i närheten av mänskliga rörelser. Parkstråket efter Kvillebäcken har förutsättningar att bli ett rum för aktiviteter med lekplatser för stora och små. Här finns möjlighet för mötesplatser med olika karaktärer. Föreslagen utformning av Gustaf Daléngsgatan minskar dess barriäreffekter, vilket förbättrar kontakterna med området västerut och Wieselgrensplatsen.

Östra Kvillebäcken har kännetecknats av en mångfald av verksamheter. Antalet verksamheter har dock successivt minskat efterhand som bebyggelse i olika kvarter har rivits. Förslaget innebär att bostäder och verksamheter blandas i större utsträckning än idag. Det innebär att människor kommer att vistas i området under dygnets alla timmar, vilket ger förutsättningar för en trygg och säker miljö.

En förutsättning för många nuvarande och tidigare verksamheter torde vara låga lokalkostnader, som ger små företag en chans att existera. Området fyller idag en betydande social funktion och har förmodligen en betydelse för tillväxt av nya företag. Området upplevs samtidigt som otryggt genom att det ligger öde delar av dygnet. Upplevelsen förstärks genom karaktären av vissa verksamheter.

Förslaget lämnar möjlighet att etablera verksamheter i kvarterens bottenvåningar. Sannolikt innebär högre hyreskostnader i framtiden att en stor andel av områdets nuvarande verksamheter kommer att söka sig till lokaler i andra områden och att nya verksamheter istället kommer att flytta in i området. Förslagets blandning av bostäder och verksamheter ger förutsättningar för ett omväxlande socialt liv i stadsdelen.

Stadsbild

Stadsdelen ger idag ett mycket splittrat intryck med en stor andel avrivna fastigheter. Förnyelsen leder till en tydligare stadsbild genom att nya byggnader uppförs och att distinkta stadsrum bildas, samt att gatumiljön kompletteras med trädplanteringar. Förslaget innebär att grönområden knyts ihop och att miljön kring Kvillebäcken förbättras och görs mer tillgänglig.

Grönytor

Planförslaget medför att grönytorna kring Kvillebäcken utvidgas och kompletteras så att ett parkstråk i nord-sydlig riktning utvecklas. Vid en förtätning med bostäder i området kompletteras miljön med gröna innergårdar liksom av grönska i stadsrummen. Sammantaget innebär detta ett stort tillskott av grönytor i planområdet.

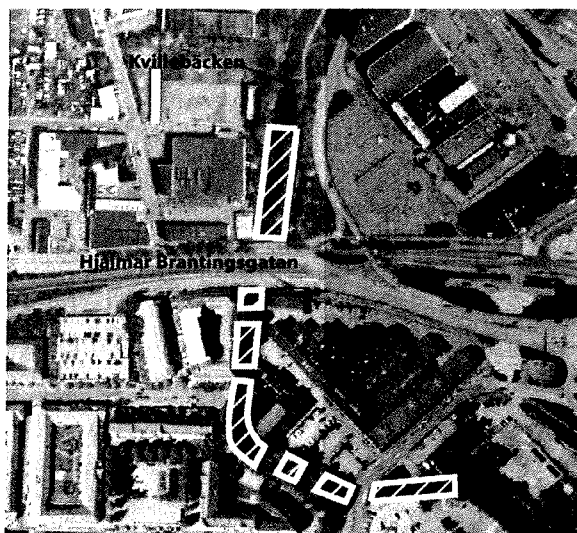
Kvillebäcken är på avsnittet genom planområdet lugnflytande och kantas på ömse sidor av grupper av lövträd, främst björk. Öster om planområdet utgörs marken närmast bäcken av en parkartad miljö med klippta gräsmattor mellan grupper av träd. Den västra strandkanten utgörs av en smal zon mellan bäcken och tomtgränserna. Markremsan har närmast karaktären av naturmark med högt gräs och vass samt grupper av lövträd, främst björk.



Kvillebäcken

I Kvillebäcken, inom planområdets södra del samt söder ut, växer den sällsynta och rödlistade vattenväxten Knölnate (*Potamogeton trichoides*). En inventering av växten genomfördes 2006. Knölnaten har sina enda kända förekomst i landet i centrala Göteborg (Kvillebäckens nedre del samt Mölndalsån vid Gårda). Tidigare fanns arten även i Skåne. Inom och angränsande till planområdet finns de starkaste bestånden direkt norr och söder om Hjalmar Brantingsgatan.

Kvillebäcken beskrivs i utredningen "Göteborgs grönstruktur" som ett område viktigt från bl a naturvårdssynpunkt. Några kända, höga fiskeribiologiska värden finns inte i Kvillebäcken.



Knölnate i Kvillebäcken. Streckade områden anger förekomst av Knölnate i juni 2003.

Planförslaget innebär att den idag smala naturmarksremsan utmed bäcken utvidgas till ett bredare parkområde. Över bäcken föreslås en gångbro för förbättrad kontakt över bäcken. Möjlighet lämnas att anlägga ytterligare gångbroar om behov uppstår att ytterligare förbättra gångkontakten över bäcken. Förslaget innehåller inga särskilda anläggningar utmed bäcken nedströms Långängen där Knölnaten växer och bedöms inte inverka negativt på växtbetingelserna för Knölnaten. Dessa kommer även fortsättningsvis vara goda inom området.

Knölnaten missgynnas av alltför skuggiga förhållanden. Den lövträdsvegetation som idag förekommer längs Kvillebäcken bör inte tillåtas bli alltför tät och skuggande. Föreslagen bebyggelse kommer att skugga bäcken kvällstid och eftermiddagar. Skuggningen bedöms dock inte förändra växtbetingelserna för Knölnaten på något avgörande sätt i och med att bäcken idag i betydande grad kantas av skuggande vegetation.

Vatten

En stor andel av marken i planområdet består av hårdgjorda ytor i form av vägar, parkeringsplatser, byggnader m m. Dagvattnet från dessa ytor för med sig föroreningar av olika slag, bl a tungmetaller och organiska ämnen som härstammar från fordon, hustak etc. Detta belastar dock inte Kvillebäcken mer än till en liten del, eftersom dagvattnet leds till avloppssystemet. Totalt sett innebär detaljplanen att de hårdgjorda ytorna minskar genom att parkstråket utmed Kvillebäcken utökas. Därmed behöver i princip ingen ökad dagvattenbelastning ske.

Klimatpåverkan

Riksdagen antog 1999 mål för miljö kvalitet inom 15 olika områden. Ett av dessa är "Begränsad klimatpåverkan". Målet innebär att utsläppen av fossil koldioxid ska minska. Ett sätt att uppnå detta är att minska trafikarbetet, dvs att minska behovet av transporter med bil, genom en ökad blandning av bostäder och verksamheter i stadens centrala delar med tillgång till god kollektivtrafik. Kollektivtrafikens förutsättningar förbättras om staden förtätas, medan en gles struktur ofta förutsätter tillgång till bil. Andra typer av åtgärder är t ex en samtidig satsning på miljöförbättring av trafikmiljön för gång- och cykeltrafik.

Luft

En luftkvalitetsbedömning har gjorts av Miljöförvaltningen för Gustaf Daléngsgatan år 2010 och 2015. Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormen för såväl NO₂ som PM₁₀ inte överskrider i området. År 2010 och 2015 räknar man med att utsläppen från bilparken kommer att vara väsentligt lägre, vilket i sin tur ger lägre halter. Det finns inget som tyder på att emissionsfaktorerna för partiklar kommer att minska eftersom det mesta är uppvirvlat vägdamm. En hastighetssänkning till 30 km/h på Gustaf Daléngsgatan kommer att innebära mindre turbulens i luften (orsakat av vägtrafiken) vilket sannolikt innebär att partikelhalterna sjunker. I anslutning till planområdet, vid Tingstadstunneln och längs Lundbyleden, finns dock problem att klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid.

Buller

Gällande normer och riktvärden

Enligt ett under 1997 fattat riksdagsbeslut (Prop 1996/97:53) gäller följande riktvärden för *bostadsbebyggelse*:

Ekvivalentnivå inomhus	30 dBA
Maximalnivå inomhus nattetid	45 dBA
Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

Med dessa riktvärden för god miljö kvalitet fastslås den långsiktiga ambitionsnivån för åtgärder mot trafikbuller. Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Utformning med hänsyn till buller

Planområdet är med sin närhet till större trafikleder påverkat av bullerstörningar. Buller inom området kommer främst från trafiken på de omgivande större gatorna.

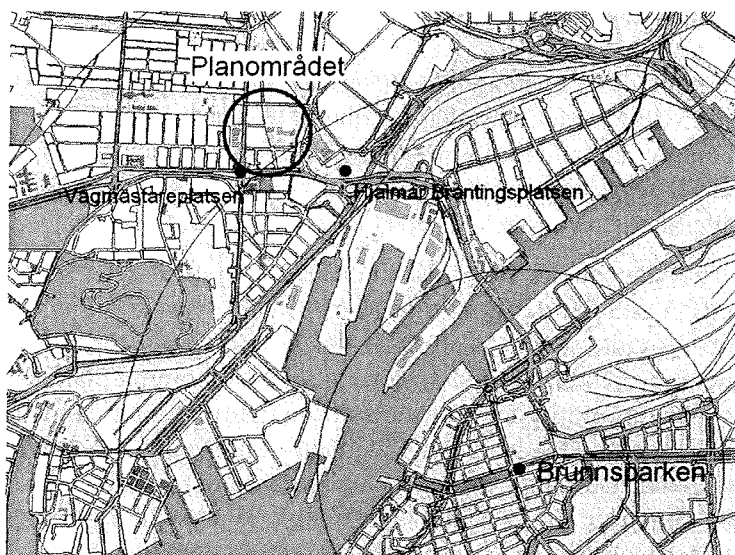
Som underlag för bebyggelsens placering och utformning har bullerberäkningar utförts i flera steg (WSP Akustik). Dels i samband med parallella arkitektuppdrag för området, dels beräkningar av det aktuella planförslaget.

Föreslagen bebyggelse har utformats med utgångspunkten att erbjuda en god boendemiljö där störningar från omgivande trafik hålls låga. Utformningen innebär att nya byggnader uppförs nära de omgivande gatorna så att rymliga och trivsamma gårdar bildas. Byggnaderna grupperas gårdarna och fungerar som en skärm mot trafiken. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bebyggelsen som slutna kvarter eller med öppningar mellan byggnaderna såsom redovisas på illustrationskartan. Om öppningar utförs mellan byggnader skall dessa kompletteras med tättslutande genomsiktliga skärmar så att störande buller inte når in till gårdarna. I markplanen får gångpassager anordnas genom skärmarna under förutsättning att passagen utformas som en "ljudsluss". Annan utformning av skärmarna medges om särskild bullerutredning visar att godtagbara ljudnivåer erhålls för intilliggande gård samt lägenheter.

Den ekvivalenta ljudnivån på gården innanför skärmen får inte överstiga 50 dBA. På gårdarna uppnås en tyst med högst 45 dBA på huvuddelen av ytan. Inom mindre partier uppnås en luddämpad ljudmiljö med högst 50 dBA. Mot Hjalmar

Brantingsgatan föreslås en bebyggelseskärm med kontor som dämpar bullerstörningarna för de innanföriggande bostäderna.

Göteborgs stad har antagit en bullerpolicy (febr 2006) för tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Utgångspunkten är att av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller normalt inte skall överskridas. Avsteg kan dock övervägas i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i stadens centralare delar. Med detta avses ett avstånd av ca 4 km från city (Brunnsparken). Där avsteg beviljas bör avståndet till knutpunkt med kollektivtrafik vara högst 500 meter eller som mest ca 300 meter från övriga hållplatser med fler än en buss- eller spårvägslinje och med mycket bra turtäthet.



Utbyggnad av bostäder i Östra Kvillebäcken utgör ett led Göteborgs stads målsättning att medverka till ett ekologiskt hållbart samhälle och en bärkraftig stad på sikt. Att bygga centralt bidrar till möjligheten att bli klara klimatmålet genom ett minskat trafikarbete. Området är mycket centralt beläget med ett avstånd av endast 2 km till Brunnsparken. Genom närheten till de båda knutpunkterna Vågmästareplatsen och Hjalmar Brantingsplatsen har området en mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet.

De riktlinjer som anges kommunens bullerpolicy har tillämpats.

Följande kriterier har varit utgångspunkt för utformningen:

- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.
- Högst 55 dBA utomhus vid fasad skall uppnås för så stor andel av lägenheterna som möjligt.
- På den bullriga sidan skall ljudnivån i första hand inte överstiga 60 dBA.
- Den ekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 65 dBA för någon lägenhet.
- Där ljudnivån överstiger 55 dBA på bullrig sida, skall en ljuddämpad sida med högst 50 dBA uppnås på gårdssidan.
- Tysta gårdar där ljudnivån inte överstiger 45 dBA skall eftersträvas.
- Enkelsidiga lägenheter får inte anordnas mot sida där ljudnivån överstiger 55 dBA.
- Där den ekvivalenta ljudnivån på störd sida är mellan 60 och 65 dBA skall minst hälften av boningsrummen orienteras mot tyst eller ljuddämpad sida.

Gustaf Daléngsgatan bidrar till höga ljudnivåer och det krävs att hastigheten reduceras till 30 km/h för att ljudnivåerna inte ska överstiga 65 dBA. Området störs ljudmässigt även från Backaplan i öster.

Lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA skall utformas så att minst hälften av boningsrummen skall ha minst ett vädringsbart fönster per boningsrum som vetter mot en luddämpad sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 50 dBA. Med boningsrum avses sov- och vardagsrum, men inte kök, badrum och förråd etc. De lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad är högre än 60 dBA skall ges en tystare inomhusmiljö. Fasader skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dBA och den maximala ljudnivån 41 dBA med stängda fönster och öppna tilluftsdon.

Enligt kommunens "bullerpolicy" får enstaka lägenheter accepteras när riktvärdena utomhus inte klaras (55 dBA). Med enstaka lägenheter avses, som riktninje, fem procent av det totala antalet lägenheter inom planområdet samt av det totala antalet lägenheter inom varje byggnad. Undantag får bara ske för att skapa en bra totallösning som inte skulle klaras på annat sätt.

Av områdets totalt cirka 1600 lägenheter beräknas att cirka 20 lägenheter får ljudnivåer som överstiger 55 dBA och där det samtidigt bedöms vara svårt att nå tyst eller luddämpad sida, utan att vidta särskilda åtgärder. I dessa lägen bör fördjupade studier utföras vid detaljprojektering med inriktning att åstadkomma planlösningar och husutformning som möjliggör vädring av boningsrum mot sida med ljudnivåer som motsvarar luddämpad sida. Dessa lägenheter utgör cirka 1,5 % av områdets totala antal lägenheter. Det innebär att området som helhet med marginal klarar "bullerpolicens" riktvärde för "enstaka lägenheter". Hur de 20 lägenheterna kommer att fördelas per byggnad måste studeras vidare vid detaljprojektering av respektive kvarter. Det beror bland annat på lägenhetsstorlekar.

Störningar

Inom området finns idag industriverksamhet som kan vara störande för boende i omgivningen. Med störande verksamheter avses t ex bensinstationer, bilverkstäder, bilskrotar, lackeringsverkstäder och andra mekaniska verkstäder. Planutformningen innebär att all befintlig bebyggelse rivs och ersätts med nya byggnader. I samband med detta kommer de störande verksamheterna omlokaliseras till andra lägen.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods sker i begränsad omfattning i anslutning till planområdet. Nuvarande målpunkter, såsom bensinstation etc, kommer att omlokaliseras i samband med genomförandet av förslaget.

Markföroreningar

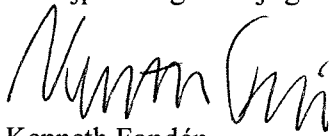
Förslaget förutsätter att befintliga markföroreningar tas om hand och saneras.

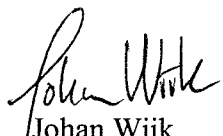
Genomförande

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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

Detaljplanen ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning.


Kenneth Fondén
Planchef


Johan Wiik
Planarkitekt


Gunnar Håkansson
Norconsult AB



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

396 3 15/9 2009
4e 14/12 2009. 10/15

Planhandling

2008-10-07, Rev 2009-09-15
FN Diarienummer: 1452/06
Plannummer: (FIIa 4992)

Exploateringsavdelningen

Johan Gerremo
Telefon: 031-368 10 64
E-post: johan.gerremo@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Östra Kvillebäcken, södra delen inom stadsdelarna Kvillebäcken och Brämaregården

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. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Östra Kvillebäcken. Detaljplanen upprättas i samarbete med Älvstranden Utveckling AB, Wallenstam och NCC, vilka är att betrakta som exploatörer. Ett konsortium bestående av Älvstranden, NCC, Wallenstam, Kjellberg, HSB, Derome och Veidekke har bildats för att genomföra den planerade byggnationen. Syftet med planen är att skapa en möjlighet att uppföra cirka 1600 lägenheter i flerbostadshus samt viss andel lokaler för kontor och verksamheter.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2:a kv. 2008
Utställning	3:e kv. 2008
Antagande	3:e kv. 2009
Laga kraft	4:e kv. 2009

Anläggningsarbeten för gator och allmänna va-ledningar beräknas påbörjas under 2010, även byggstart för den föreslagna bebyggelsen är planerad till 2010 och utbyggnaden sker etappvis.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden mm

Marken inom planområdet ägs till största delen av Älvstranden Utveckling AB, Wallenstam, NCC och Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap – allmän plats

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

Exploatörerna ska dock svara för finansiering av den allmänna platsmarken, vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med att planområdet bebyggs behöver även den del av Gustaf Daléngsgatan som är belägen norr om planområdet rustas upp. Vidare behöver en ny rondell vid Swedenborgsplatsen anläggas. Även dessa åtgärder regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna vad gäller utbyggnad och finansiering.

Avtal

Innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden ska avtal träffas mellan kommunen och exploatörerna avseende detaljplanens genomförande. Avtalen ska bland annat reglera erforderliga marköverlåtelse av allmän plats mark till kommunen, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar såväl inom planområdet som utanför planområdet. Avtalen kan även reglera eventuell upplåtelse av bostäder med särskild service, samt förskola.

Innan detaljplanen antas ska även överenskommelser om fastighetsreglering träffas mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB, avseende den del av kommunens mark inom planområdet som ska ingå i kvartersmarken.

Befintliga arrendeavtal kommer att sägas upp, se markägoförhållanden mm ovan.

Fastighetsrättsliga frågor

All fastighetsbildning samt inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara genomförd i överensstämmelse med detaljplanen innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats (**huvudgata, lokalgata, torg** och/eller **park**) inom följande fastigheter som är i privat ägo:

Kvillebäcken 2:1	Kvillebäcken 738:179
Kvillebäcken 2:2	Kvillebäcken 738:627
Kvillebäcken 2:3	Kvillebäcken 738:631
Kvillebäcken 2:4	Kvillebäcken 738:632
Kvillebäcken 12:1	Kvillebäcken 738:633
Kvillebäcken 12:2	Brämaregården 36:3
Kvillebäcken 13:1	Brämaregården 36:4
Kvillebäcken 13:3	Brämaregården 38:5
Kvillebäcken 13:4	Brämaregården 38:6
Kvillebäcken 13:5	Brämaregården 38:7
Kvillebäcken 738:164	Brämaregården 38:8
Kvillebäcken 738:175	Brämaregården 61:4
Kvillebäcken 738:176	Brämaregården 61:6
Kvillebäcken 738:177	Brämaregården 61:7
Kvillebäcken 738:178	Brämaregården 737:532

Fastighetsbildning

Den mark som i detaljplanen ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

De delar av kommunens fastigheter Kvillebäcken 738:635, Kvillebäcken 738:657 och Brämaregården 737:817, som enligt detaljplanen ingår i kvartersmarken, ska genom fastighetsreglering föras över till lämplig fastighet ägd av Älvstranden Utveckling AB.

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt. Planen möjliggör bildande av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (s.k. 3D-fastigheter och 3D-utrymmen). Tredimensionella utrymmen som utgörs av kvartersmark under/över allmän plats betecknas med användningsbestämmelse inom parentes (**BHK**) eller (**HKE**). Markanvändningen redovisas på plankartan med tillhörande bestämmelser.

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan en eller flera fastigheter bildas inom respektive kvarter för bostäder, handel, kontor.

Vidare kan även separata 3D-fastigheter bildas inom kvartersmarken för de olika ändamålen bostäder, handel och kontor. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildandet av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för

exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar m.m. Planen förutsätter även inrättandet av 3D-utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

För att den tredimensionella fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projekteringen av byggnaderna. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Inom respektive kvarter och inom områden som på plankartan markerats med **g** ska gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamt parkeringsgarage och innergård samt eventuella bullerskärmar, markerade med **m₁** på plankartan.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensam sopsug.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken erfordras vissa gemensamhetsanläggningar (se ovan).

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 särskilt bildad samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Allmänna el-ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, ska säkerställas med servitut alternativt ledningsrätt. Vid omläggning av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt flyttas till ledningens nya läge.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** ska transformatorstationer placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt.

För den gång- och cykelbro som planeras över Kvillebäcken, i förlängningen av Långängen, ska servitut bildas till förmån för en lämplig kommunal fastighet avseende allmän gång- och cykeltrafik.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken erfordras vissa servitut (se ovan).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken. Respektive exploatör eller blivande fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till området sker från Gustaf Daléns gatan och Färgfabriks gatan, som utgör en del i huvudgatanätet. Inom planområdet är lokalatorna i huvudsak enkelriktade.

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny kvartersstruktur med huvudgator och lokalgator delvis läggs fast, vilket medför att gatunätet till stora delar byggs om för att betjäna den nya bebyggelsen inom planområdet.

Gustaf Daléngsgatan, Färgfabriksgatan, Gamla Tuvevägen, Långängen samt Fjärdingsgatan är gator inom planområdet som bibehålls, men rustas upp. Rundbäcksgatan i väst-östlig riktning tas bort och ersätts med tre nya lokalgator i samma riktning. I södra delen av planområdet tas Odalgatan bort. Utanför planområdet rustas resterande del av Gustaf Daléngsgatan upp och en ny rondell anläggs vid Swedenborgsplatsen.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Gång- och cykelvägar

Huvudstråken för gång- och cykeltrafiken inom planområdet är förlagda till Gustaf Daléngsgatan, Rundbäcksgatan och Kvillebäcken. I en förlängning av Långängen anläggs vidare en ny gång- och cykelbro över till Backaplan.

Åtgärderna i gång- och cykelvägnätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Parkering

Erforderlig parkering för bostäderna inom kvartersmarken ska av de blivande fastighetsägarna anordnas i gemensamma garage under byggnaderna och innergårdarna i respektive kvarter, samt under de delar av torg och lokalgata som medger en underbyggnadsrätt.

Angöringsparkering och besöksparkering anordnas inom allmän plats utmed lokalgatorna samt i anslutning till verksamheterna i södra delen av planområdet.

Parker och torg

En ny park kommer att iordningställas utmed Kvillebäcken i planområdets östra del. Nya gångvägar, sittplatser och lekyta iordningställs, ny vegetation planteras och befintlig vegetation gallras och röjs.

I planområdets norra del anläggs ett nytt större torg och vid Vågmästareplatsen anläggs torgytor i anslutning till de nya lokalerna för verksamheter. I anslutning till några av lokalgatorna anläggs även mindre så kallade "pocketparks".

Åtgärderna inom parkmarken samt torgytorna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är god. Samtliga flerbostadshus kommer att förses med hiss.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Allmänna dricksvatten- och avloppsledningar finns i stora delar utbyggt i området. Då Rundbäcksgatan vid genomförandet av detaljplanen kommer att tas bort, innebär detta att de befintliga allmänna va-ledningarna utmed samma sträckning kommer att slopas.

Vidare behöver cirka 1000 meter nya allmänna va-ledningar anläggas i de nya gatorna. Eventuellt kan även vissa befintliga ledningssträckor att behöva dimensioneras upp. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag- drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utföras med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet. Så stora grönytor som möjligt bör eftersträvas för att möjliggöra för infiltration av dagvattnet.

Fastighetsägarna ska beakta att vid trädplantering gäller som grundregel ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning. Avsteg från grundregeln kan göras i endast speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärr ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Åtgärderna i avseende va- och dagvattenanläggningarna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Kostnaden kommer att regleras genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Avfallshantering

För den nya bebyggelsen inom planområdet planeras för ett stationärt alternativt mobilt sopsugsystem. Källsortering planeras inom respektive kvarter.

Uppvärmning

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme. Nya fjärrvärmeledningar behöver då byggas ut i gatumarken.

EI

Längs Gustaf Daléngsgatan finns fem befintliga högspänningskablar och längs Gamla Tuvevägen finns en befintlig högspänningskabel, vilka eventuellt kommer att behöva flyttas. Eventuell flyttning av dessa kablar ska bekostas av exploatörerna.

Övriga delar av elnätet inom planområdet kan med fördel skrotas av exploatörerna, vilket skapar bättre förutsättningar att bygga upp ett helt nytt elnät för den nya exploateringen. Inför dessa arbeten ska exploatören ta kontakt med ledningsägaren Göteborg Energi Nät AB.

För elförsörjningen inom planområdet behövs tre stycken transformatorstationer. En befintlig station vid Gustaf Daléngsgatan flyttas till ett nytt läge vid Fjärdingsgatan. En ny station placeras i den norra delen av området utmed Gamla Tuvevägen. Lägena för dessa två fristående stationer är markerade med E på plankartan. En andra ny station

planeras i den södra delen av planområdet, inbyggd i lokaler för verksamheter och rymts inom kvartersmarken.

Fjärrvärme

Längs Hjalmar Brantingsgatans norra sida finns befintliga fjärrvärmeledningar som eventuellt kommer att behöva flyttas. Eventuell flyttning av dessa ledningar ska bekostas av exploatörerna.

Tele

Teleledningar finns utbyggt inom allmän plats. Längs Gustav Daléns gatans västra sida finns befintliga teleledningar som eventuellt kommer att behöva flyttas alternativt skyddas med hjälp av rotspärar vid plantering av nya träd. Eventuell flyttning av dessa ledningar ska bekostas av exploatörerna.

Markmiljö

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet som visar att det finns förorenade massor som måste tas om hand. Typ och halter samt behov av sanering varierar mellan olika fastigheter och delområden. Inför och under byggtiden inom planområdet ska exploatörerna samråda med kommunens miljöförvaltning, som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken, angående hanteringen av den förorenade marken. Vidare ska exploatörerna ta fram en åtgärdsplan avseende sina markarbeten i området och en miljökontrollant ska även närvara vid utförandet av dessa.

För att närmare klargöra föroreningssituationen behöver fördjupade miljötekniska markundersökningar genomföras inom den del av planområdet som avses att bebyggas.

Geoteknik

En geoteknisk PM har tagits fram som underlag till detaljplanen. Enligt gjorda beräkningar är stabiliteten under normala förhållanden tillfredställande inom hela planområdet. De geotekniska förutsättningarna inom planområdet måste dock utredas mer i detalj genom kompletterande undersökningar i samband med detaljprojektering av såväl bebyggelsen inom respektive kvarter som för gator och ledningar.

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska resultaten. För val av lämpligt grundläggningssätt och påltyp samt för bedömning av grundförstärkningsbehov i omgivande mark, måste kompletterande sonderingar och provtagningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten i området. De blivande fastighetsägarna ska upprätta ett kontrollprogram inklusive en översiktlig riskanalys. Regelbundna kontrollmätningar avseende jordrörelser, vibrationer och porttryck ska utföras på byggnaderna i de angränsande kvarteren. Rörelsemätningar bör även utföras i de angränsande gatorna med hänsyn till risken för sättningar/hävningar.

Luft och buller

En bullerutredning och en luftkvalitetsbedömning har bifogats till planhandlingen som en övrig handling. Se även planbeskrivningens konsekvensbeskrivning.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett antagande av detaljplanen innebär för kommunen en direkt skyldighet att lösa sådana fastigheter som ingår i allmän plats under förutsättning att berörda fastighetsägare begär detta. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Utgifter

Kommunen erhåller inga utgifter till följd av exploateringen inom planområdet, utöver utbyggnaden av allmänna va-ledningar.

Inkomster

Kommunen, genom fastighetsnämnden, erhåller i samband med överlåtelse av mark till Älvstranden Utveckling AB en intäkt i nivå med markens bokförda värden.

Vidare erhåller kommunen, genom kretsloppsnämnden, en intäkt genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Planekonomi och finansiering

Utgifterna för olika anläggningar inom allmän plats hanteras i avtal mellan exploatörerna och kommunen, vilket innebär att exploateringen inte kommer att medföra några investeringskostnader för kommunen när det gäller kommunala gator, gång- och cykelvägar, torg, park, mm inom planområdet.

Utbyggnaden av de allmänna va-ledningarna inom planområdet finansieras genom debitering av va-anslutningsavgifter enligt kommunens va-taxa.

Utbyggnaden av de planerade förskolorna inklusive tillhörande lektyr finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalsekretariatet utövar kommunens byggherreroll i samband med genomförandet av förskolorna. Lokaler förvaltas av lokalförsörjningsnämnden.

Framtida driftskostnader

Trafiknämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av gator, torg samt gång- och cykelbanor.

Park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av parken vid Kvillebäcken, exklusive lektyr, samt gång- och cykelbron över Kvillebäcken.

Lokalförsörjningsnämnden får ökade driftkostnader för förskola inklusive tillhörande lektyr inom kvartersmarken samt i Kvilleparken.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

Exploatörerna svarar för samtliga utgifter som uppkommer i samband med planens genomförande inom planområdet på såväl allmän plats som kvartersmark. Utbyggnaden av de allmänna va-ledningarna inom planområdet finansieras dock genom debitering av

va-anslutningsavgifter enligt kommunens va-taxa. Utbyggnaden av förskola inklusive lektyr finansieras också med kommunala medel.

Det innebär bland annat att exploatörerna ska stå för de kostnader som uppkommer avseende utbyggnaden av gator, gång- och cykelvägar, torg, park mm inom planområdet samt vissa gator och anläggningar utanför planområdet, vilket regleras i avtal med kommunen. Vidare belastas exploatörerna av utgifter så som eventuell flyttning av befinliga el-, fjärrvärme-, tele- och va-ledningar, marksanering samt fastighetsbildning.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Den mark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

Inkomster

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning av mark till medlemmarna i konsortiet.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

De blivande fastighetsägarna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Fastighetsägarna får utgifter för förvärv av mark och erforderlig fastighetsbildning avseende kvartersmarken. Fastighetsägarna får även utgifter för bland annat anslutning av va, el, fjärrvärme, tele och sopsug.


Peter Junker
Avdelningschef


Elisabet Gondinger
Distriktschef


Johan Gerremo
Handläggare