



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 4/5 2010
§ 152 1 AC
Laga kraft den 15/6 2010. 9/1

Planhandling

Datum: 2009-06-16

rev: 2010-05-04 147

Diarienummer: 899/07 (FIIa 5033)

Christer Persson

Silvia Orrego Briceño

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Telefon: 031-368 18 56

Telefon: 031-368 15 16

Detaljplan för bostäder vid Kosmosgatan inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en mer varierad bebyggelse samt en allmänt förbättrad tillgänglighet, orienterbarhet och trygghet i området. Samtidigt förutsätts att fastighetsägaren rustar upp utomhusmiljön och ser över de boendes livsmiljö. Planen innebär att tre parkeringsdäck kan ersättas med bostadshus i 3-5 våningar samt markparkering och att tre befintliga skivhus kan byggas på med en vindsvåning; totalt ca 45-65 nya lägenheter. En ny allmän gång- och (delvis) cykelväg med godtagbar standard anläggs mellan Kosmosgatan och Komettorget. Parkeringen löses som öppen markparkering.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Program för stadsutveckling och kompletteringsbebyggelse i sydöstra Bergsjön
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Förutsättningar

Fastighetsägaren inkom 2005 med en begäran om ändring av detaljplan med syfte att riva befintliga p-däck samt rusta upp och komplettera befintliga bostadshus. Anledningen till att riva p-däcken är att man har dokumenterat att stora delar av dem inte används till sin fulla kapacitet och är i dåligt byggnadstekniskt skick. Stadsbyggnadskontoret bedömde att då området kommer att förändras och påverkas betydligt med föreslagna rivningar och bostadstillägg. Ett helhetsgrepp togs i området som utvidgades till att även innefatta Komettorget.

Läge

Planområdet är beläget vid Kosmosgatan i sydöstra Bergsjön, norr om Bergsjövägen och sydväst om Komettorget, ca 7,5 km nordost om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 32 000 m² och ägs av Fastighetsbolaget B-Sjön KB.

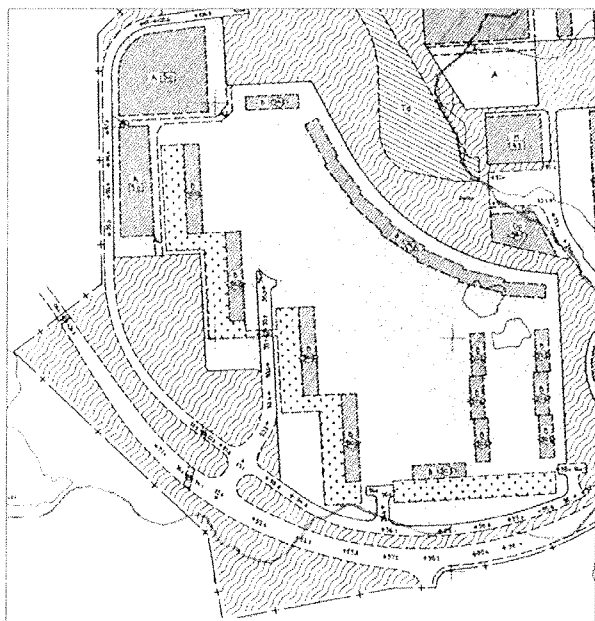
Planförhållanden

Översiktsplan

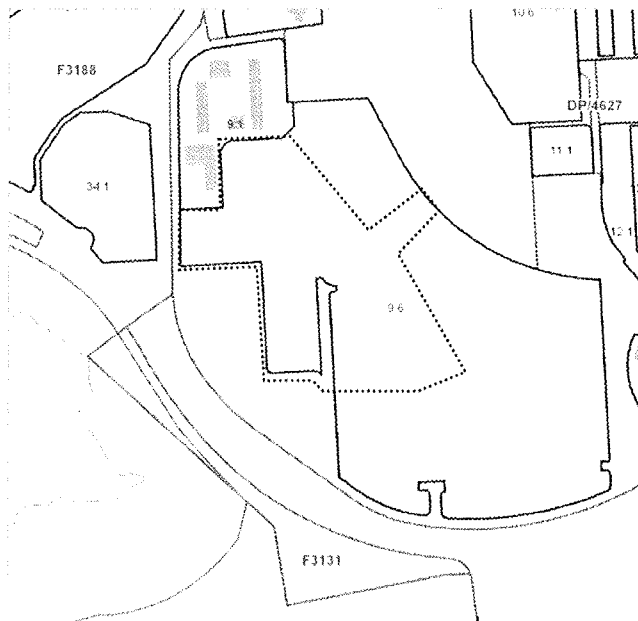
Översiktsplanen för Göteborgs (antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2009) anger pågående markanvändning - bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F 3131 från år 1964. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger bostadsändamål inklusive parkering under däck.



Utdrag ur gällande detaljplan

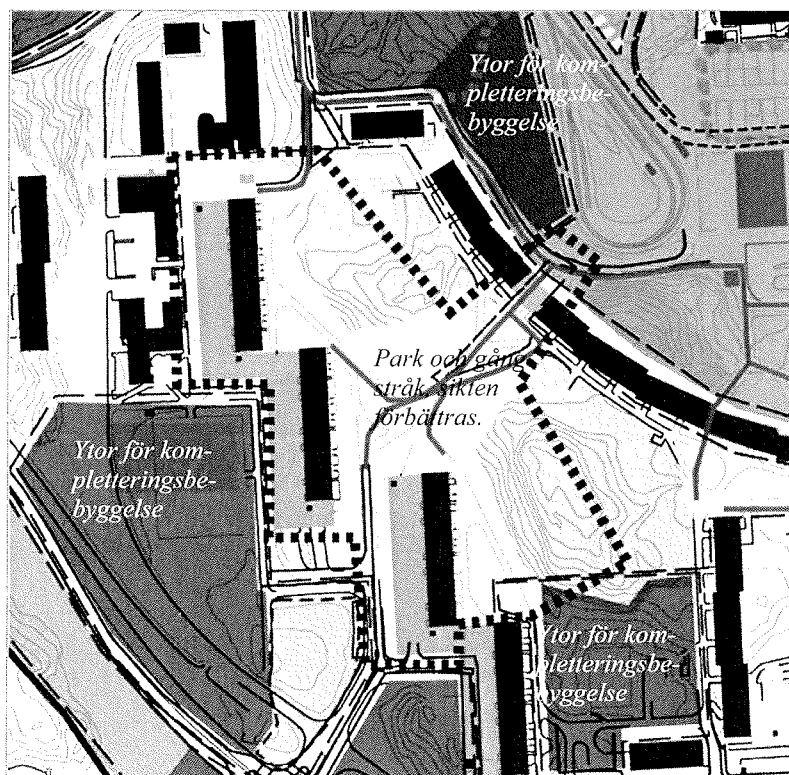


Planöversikt med planområdet markerat

Program

Program för stadsutveckling och kompletteringsbebyggelse i sydöstra Bergsjön, där planområdet ingår, har godkänts av byggnadsnämnden den 11 mars 2008. I programmet redovisas en övergripande stadsutveckling och förslag till kompletteringsbebyggelse med en tydlig inriktning på hållbar planering (social, ekologisk och ekonomisk) och miljöanpassat byggande. Programmet frigör främst ytor utanför kvartersmark, redovisar ombyggnad och trafikdämpandeåtgärder längs med Bergsjövägen och föreslår insatser för att förstärka stadsdelens livsmiljöer. En intern grönstruktur identifieras inom stadsdelen som tydliggör kopplingarna till den bostadsnära naturen. Sociotopkartan och kompensationsåtgärder (Kommunfullmäktige beslut år 2000) används för att balansera påverkan på naturen samt höja kvaliteten på den gröna strukturen.

För detaljplanområdet innebär programmet att kompletteringsbebyggelsen sker inom befintlig struktur, stråk tillgänglighetsanpassas, rustas upp och förtydligas i sin dragning för bättre orienterbarhet. Huvudstråket Kosmosgatan - Komettorget, med gångstråk i tunnel, är det som berörs först och främst. Det uppgraderas till allmän gång- och cykeltrafik. Det föreslås bli primärstråk allmänplats med anpassade lutningar och bättre integration till befintlig bebyggelse. Stråken från Komettorget öster och väster om det långa bågformade huset är också viktiga stråk som behöver uppgraderas, både med avseende på lutningar och på gestaltning. Naturområdet som omgärdas av husen utgör en av "parkerna" i helhetsplaneringen för grönstrukturen. Denna naturpark är ett halvoffentligt rum på kvartersmark och gestaltningen föreslås hänga samman med utformningen av omgivande natur inom allmän plats.



Utdrag ur programkartan. Grov(svart) punktstreckad linje anger detaljplanområdet. För mer specifika beteckningar och färgkodning se programmet

Mark och vegetation

Nordöstra delen av planområdet utgörs av vårdad naturmark med kala berghällar och inslag av medelstora tallar och smärre lövträd. Längs Kosmosgatans östra sida finns en lönnallé. Parkeringsdäckens tak är bostadsgårdar för skivhusen. Dessa är torftigt ordnade med stora asfaltytor och enstaka planteringskärl. Utomhusmiljön är i övrigt mycket enkel och på sina håll är det mycket slitet. De fria ytorna och gröna områdena har åtgärdas vid få tillfällen inom och utanför kvartersmark. I programmet rekommenderas att utomhusmiljön och det gröna utformas med gemensamt gestaltungsprogram.

Naturmiljö

Parkområdet norr om planområdet är den mest tillgängliga naturmiljön. Söder om Bergsjövägen finns den bostadsnära naturen med badsjön och stora strövområden. Runt Bergsjön och mot Utby finns kommunens artrikaste fladdermuslokal samt attraktiva klippor för klättring.

Geotekniska förhållanden och markradon

Marken består av ett höjdområde med huvudsakligen berg i dagen och berg med tunt jordtäck. I västra delen finns enligt SGU:s jordartskarta fyllnadsmassor. Massorna består sannolikt av överblivna bergmassor från ursprungliga exploateringen av Bergsjön då stora avsprängningar gjordes. Restmassor användes för att utjämna marknivåer inom området. Det finns inte dokumenterat vad fyllnadsmassorna vilar på för underlag.

Området är normalradonmark.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilda kulturhistoriska värden inom området. Stort miljömässigt och konstnärligt värde har den mitt i området placerade skulpturen Fribrottaren av Gudrun Eduards.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet består av 3 grå skivhus med 10 våningar med vidbyggda parkeringsdäck i två våningar. Husen är byggda i mitten av 1960-talet av AB Samhällsbyggen, sedermera Bostads AB Poseidon. Området såldes i slutet på 1990-talet och har därefter haft flera olika ägare. Det finns idag 261 lägenheter med 1-3 rum och kök och 317 bilplatser i parkeringsdäck. Underhållsbehovet är stort. I västra delen av planområdet finns också fritidsgården Bergsjögården.



Kosmosgatan 2-6 med vidbyggt p-däck

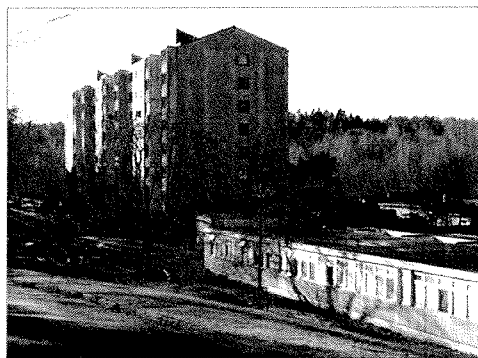
Kommersiell och kommunal service

Några mindre butiker och en grillkiosk finns vid Komettorget ca 200 meter nordost om planområdet. Pizzeria, frisörsalong och föreningslokal finns också på bottenplan på det halvmåne formade flerbostadshuset mellan Kosmosgatan och Komettorget. Ett något större serviceutbud finns vid Rymdtorget ytterligare 600 meter längre norrut.

Backegårdsskolan med klasser F-6 ligger direkt väster om planområdet. Skolan finns även i delar av f d dagcentralens lokaler norr om planområdet. Här fanns tidigare också specialboende. Behovet av bostadsplatser kvarstår. Förskola finns dels vid Zenitgatan och dels vid korsningen Kosmosgatan / Bergsjövägen. Den förra ska enligt fastighetsägaren flyttas.



Gångvägen vid Bergsjögården

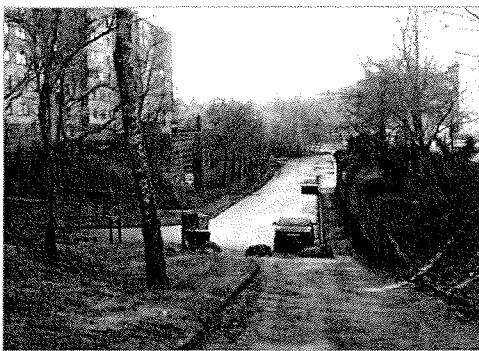


Backegårdsskolan och Kosmosgatan 8 -12

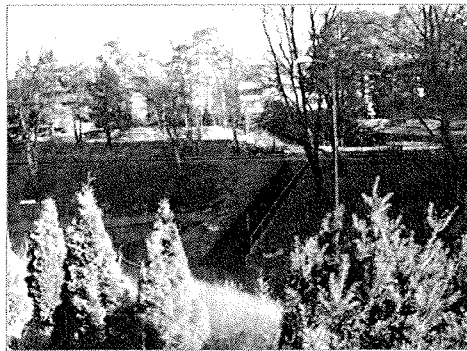
Trafik

Kosmosgatan med matning från Bergsjövägen är lokalgata in i området och avslutas med vändplats. Gångstråk tar vid här som leder in i bostadsområdet och vidare norrut. Kosmosgatans ligger på en lägre nivå i förhållande till gångstråket som nås med trappor och gångbana. Förutom utryckningsfordon in i området är bostadsområdet bilfritt. Problem finns dock med otillåten bilkörning i närheten av plan-området.

Vid Komettorget finns spårvagns- och busshållplats. Genomsnittligt avstånd från bostadscentré till spårvagnshållplats är ca 325 m. Det finns också busshållplats vid Bergsjövägen sydöst om Kosmosgatan dit genomsnittligt avstånd är ca 440 m.



Vändplatsen vid Kosmosgatan



Gångstråket mot Komettorget

Vägrafikbuller

Inom planområdet är Bergsjövägen närmaste bullerkällan. Vägen trafikeras idag av ca 4000 fordon/dygn vilket bedöms som lågt. Vägen ligger ca 100- 150 meter från bebyggelsen.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att nya byggrätter tillskapas för bostäder på befintliga parkeringsdäck, som avses rivas, samt för mindre fristående komplementbyggnader. Ett nytt gång- och (delvis) cykelstråk med godtagbar tillgänglighet anläggs mellan Kosmosgatan och Komettorget.

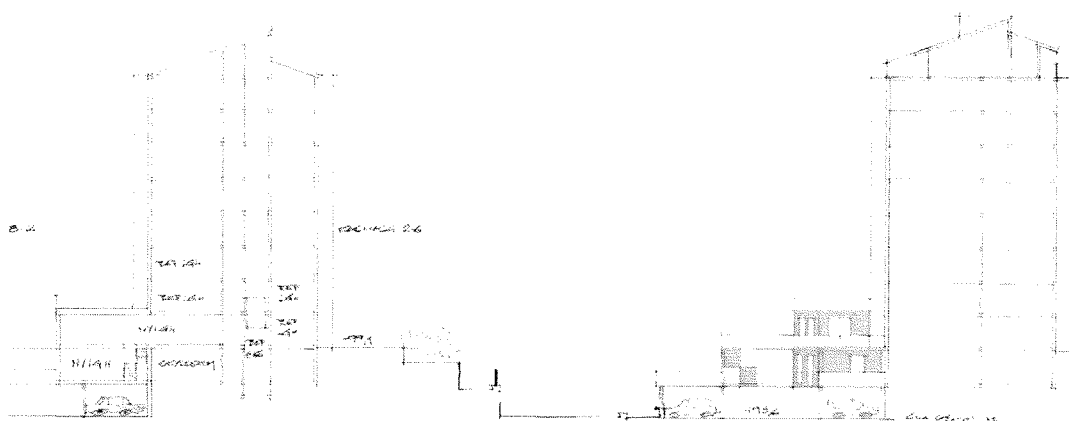
Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

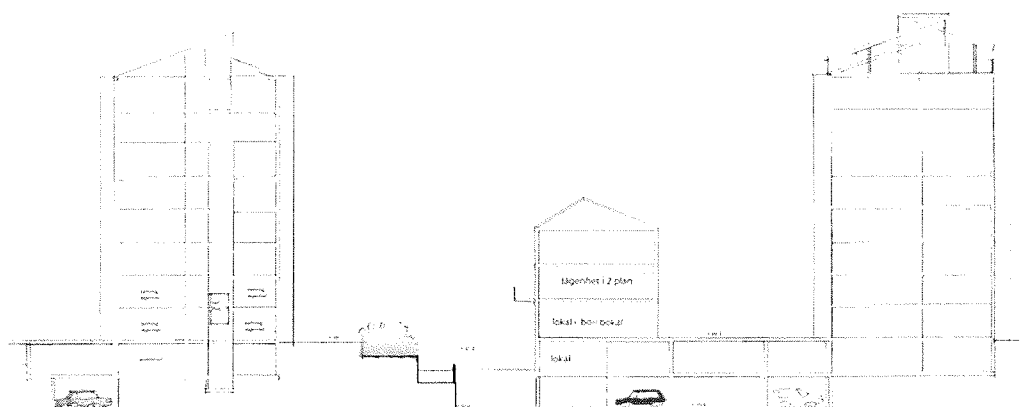
Planen innebär att 25 - 45 nya lägenheter kan byggas på den södra sidan om skivhusen där det idag är parkeringsdäck. Tillbyggnadsalternativet innebär ca 25 lägenheter och med nybyggnadsalternativet kan ca 45 lägenheter byggas. Dessutom kan 18 nya lägenheter byggas som påbyggnad av befintliga skivhus. Den nya bebyggelsen kan därför byggas och genomföras med en flexibel planstruktur. Ambitionen bör vara att utformningen bejakar en framtidsytande arkitektur och hög ekologisk ambition. Kompletteringsbebyggelsen kan ske antingen med endast bostäder eller med bostäder med varierande bostadsformer och verksamhetslokaler. Skalan kan utformas som i den fristående delen som mellanskala respektive en nedtrappning av den befintliga byggnaden. Vid två av gavlarna mot norr anordnas fristående komplementbyggnader för t ex tvättstuga och avfallskompostering. Dessa anpassas till kopplingar och siktlinjer mot de omgivande gångstråken.



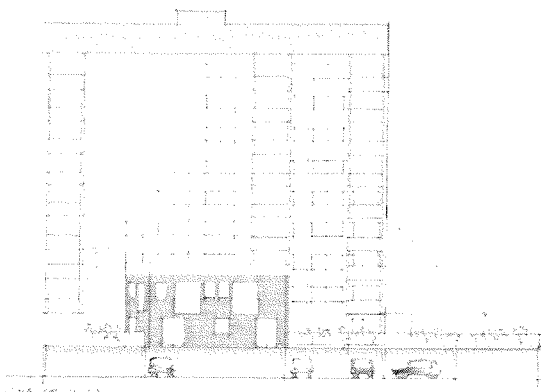
Planillustrationer av tillbyggnads- respektive nybyggnadsalternativ



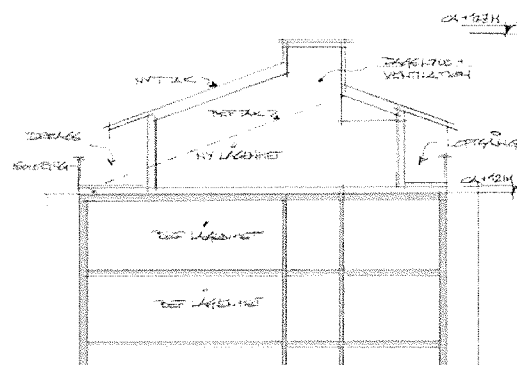
Sektion av tillbyggnadsalternativ*



Sektion av nybyggnadsalternativ



*Fasadförslag med anslutande växthus på gaveln,
tillbyggnadsalternativ**



*Ny energieffektiva lägenheter byggs på vindspanen på de befintliga lamellhusen. De utförs på ett sådant sätt att byggnadernas energiförbrukning reduceras. Cirka 18 nya lägenheter kan byggas enligt detta alternativ. **

**Underlags- och bildmaterial, Christer Nordström Arkitekter AB på uppdrag av Center Plan Nordic A/S*



Fågelperspektiv över tillbyggnadsalternativet



Fågelperspektiv över nybyggnadsalternativet (gatans utformning är enligt det inte längre aktuella samrådsförslaget)

Miljö och energi

Husen avser man att bygga om och rusta upp med energibesparande åtgärder och miljöanpassade material. Kommunens program för miljöanpassat byggande bör beaktas. Det innebär att husen gestaltas och byggs med energibesparande åtgärder och miljöanpassade material med tydliga livscykelanalyser. Åtgärder för ombyggnad av skivhusen kan vara byte av fönster, tilläggsisolering av ytterväggar, montering av solpaneler på både tak och de södra fasaderna. Utformningen och placeringen av solceller kan ge ytterligare ett mervärde för projektet.

Miljö och kretslopp

I samband med förnyelse av området bör man se över och åtgärda brister med hälsofarliga byggmaterial som var vanliga under miljonprogrammet som t ex beklädnadsskivor av asbest. Sophantering med sopnedkast vid entréer och sopbilar i området är föråldrat och bör ersättas med återvinning och kompostering.

Friytor

Anslutning av entréer, kommunikationsstråk och trappor på den södra sidan bör riktas med tydlig uppsyn mot Kosmosgatan. Stråket mellan Backegårdsskolans skolgård och bebyggelsen, där det även finns en transformatorstation, utgör en mindre nod/platsbildning. Denna yta rustas upp och bildar en gemensam mötesplats och orienteringspunkt i området. Möjligheten att flytta transformatorstationen övervägs. En alternativ placering finns inom allmän plats 80-100 meter norrut. Upprustning av den yttre miljön och trädgårds- och landskapsplaneringen inom området görs genom att ordna odling utomhus och möjlighet att bygga växthus vid södergavlarna. Planillustrationen visar ett växthus vid Kosmosgatan 8 - 12.



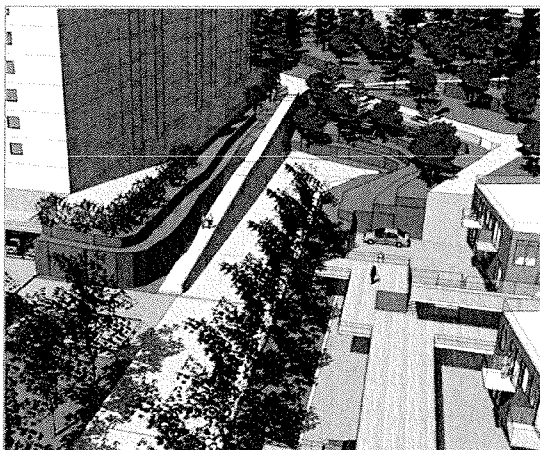
Olämpligt placerad transformator

P-däckens tak som utgör entréplan och mindre gårdsplan för flerbostadshusen försvinner. Nya vistelseplatser och ytor bör kompenseras inom den nya bebyggelsen eller i närheten inom fastigheten. Naturområdet i norra delen av planområdet används och upplevs av de boende som en sammanhängande "innegård" (fr Sociotopkartan). Antal användare antas öka på denna yta. Denna kvarterspark bör därför få nya vistelseplatser och rekreationsytor med tydligare gestaltning och högre kvalitet.

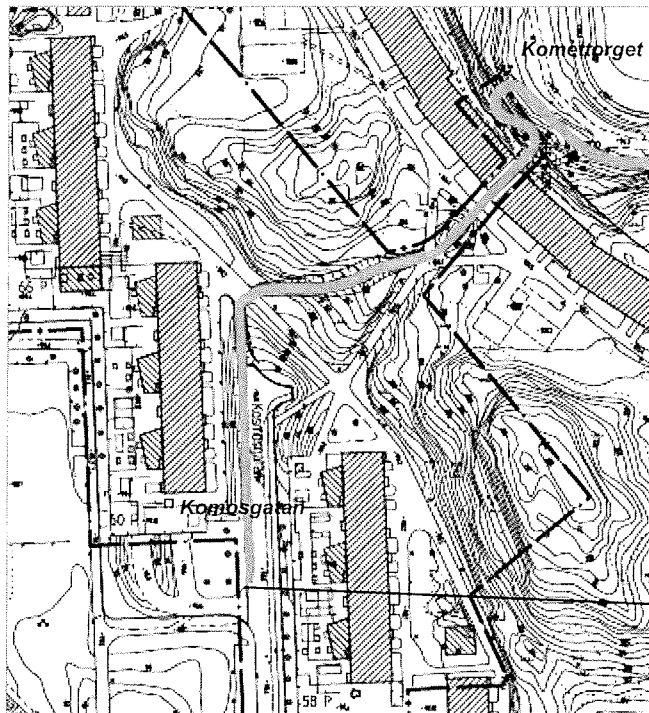
Trafik

Biltrafik

Kosmosgatans utformning ändras genom att trottoaren på gatans västra sida görs om till gång- och cykelväg och höjs med upp till 1,5 meter för att med godtagbar lutning nå upp till den inre gångvägens nivå. Gatan avsmalnas i en mindre del utan att hindra framkomligheten eller trafiksäkerheten eftersom gatan är en säckgata med långsam körning och god sikt. Befintlig lönnallé tas bort.



Trottoaren på gatans västra sida höjs



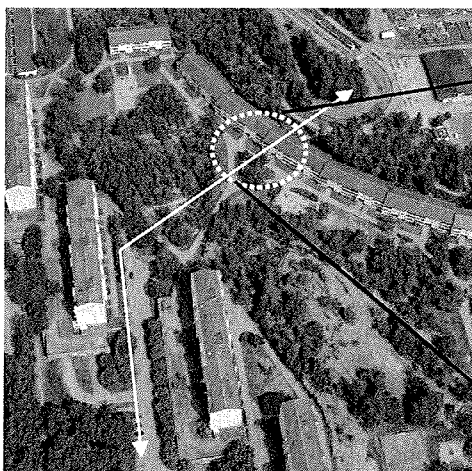
Sträckning av ny allmän gång- och (delvis) cykelväg med godtagbar tillgänglighet från Kosmosgatan till Komettorget.

Gång och cykeltrafik

Genomgående uppgraderas och tillgänglighetsanpassas gångstråken. Huvudstråket Kosmosgatan - Komettorget uppgraderas till allmän gång- och (delvis) cykelväg och föreslås bli primärstråk med bättre lutningar än idag. Det byggs ut som allmän gc-väg upp till krönet och ges rättighet för allmän gångväg (planbestämmelsen x) genom tunneln under Kosmosgatan 25. Stråket får genomgående 2,6 meter bredd utom i tunneln, där befintlig bredd endast är 2,4 meter. Lutningen är maximalt ca 7 %. Vid krönet ska det finnas utrymme för att kommunens renhållningsfordon ska kunna vända.

Målet är att i framtiden kunna förbättra tillgängligheten genom att sänka marknivån på krönet samt bredda och om möjligt sänka golvnivån i tunneln.

Den illustrerade gångvägen mellan tunneln och Komettorget har stöd i gällande plan och ingår därför inte i detaljplanen. Anläggandet av den senare är inte finansierat och genomförs därför inte nu.



Kosmosgatan, samt gångtunneln markerade i bild



Gångtunneln under Kosmosgatan 25 sedd från krönet

Parkering/cykelparkering

Bilparkering för de boende och besöksparkering tillgodoses inom fastigheten. Inom planområdet blir det 184 nya markparkeringsplatser. Resten av parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten men utanför planområdet i p-däcket med 256 platser på Zenitgatan 2-6. Enligt parkeringsnormen ska det finnas 0,9 bilplatser/lgh. Cykelparkering bör även kunna parkeras i närheten av varje entré. Alternativt ordnas väderskyddad cykelparkering eller garage. Möjlighet att inrymma plats för bilpool bör ges.

Kollektivtrafik

Ingen ny kollektivtrafik planeras tillkomma med anledning av planförslaget. Avståndet till busshållplatsen vid Bergsjövägen och spårvagnen vid Komettorget är i genomsnitt ca 350 meter. Förbättring av tillgängligheten och tydligare gångstråk bidrar till att ändå höja närheten till kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området. En planbestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv införs. Område för befintliga ledningar inom kvartersmark redovisas som **u**-områden på plankartan.

Kapacitet finns för uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2, VAV publikation P83.

ÅV-plats för källsortering av avfall finns vid Kosmosgatan omedelbart söder om planområdet.

En flyttning av befintlig transformator vid Backegårdsskolan övervägs. En alternativ placering finns inom allmän plats 80-100 meter norrut.

Dagvattenhantering bör utvecklas genom att hårdgjorda ytor (t ex parkeringsplatser) anläggs med material som är vattengenomsläppliga i större grad.

Grundläggning

Grundläggning

Detaljerad geoteknisk utredning måste genomföras inför byggnation och grundläggningen utformas med utgångspunkt från resultaten. Hänsyn tas till befintlig grundläggning som vid behov kompletteras.

Markradon

Området är huvudsakligen normalradonmark. Där mäktiga fyllnadsmassor förekommer kan det vara högradonmark, vilket bör undersökas i byggprojekteringen. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta införs i planen.

Markmiljö

I samband med utfyllnadsområden kan markföroreningar förekomma. Vid arbeten i fyllnadsmassor måste dessa undersökas med avseende på föroreningar.

Konsekvensbeskrivning

Genom komplettering av bebyggelsen i sydöstra Bergsjön kan bättre en balans mellan olika boenden öka upplevelsen av trygghet och förhoppningsvis förbättrad orienterbarhet. På så vis stärks stadsbyggnadskvaliteterna dels i stadsdelen som helhet och dels lokalt.

Samhällsnyttan uppnås genom en god balans av de miljömässiga, sociala samt ekonomiska dimensionerna. Dock är resultatet och konsekvenserna av en detaljplan svåra att mäta och jämföra. På sikt kan den nya bebyggelsen, när den har integrerats, skapa bättre balans mellan hållbarhetsdimensionerna.

Hushållning med mark- och vattenområden m m

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt 5 kap 18 § PBL. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Länsstyrelsen har den 20 november 2007, i yttrande över programmet, förklarat att man delar kommunens bedömning.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Sociala konsekvenser

Sydöstra Bergsjön har få stora lägenheter och det finns en existerande trångboddhet generellt i hela Bergsjön. Förslaget innebär att bostadsbeståndet kan kompletteras med större lägenheter. Nya bostäder, ny utformning av Kosmosgatan, nytt gång- och cykelstråk och tillgänglighetsanpassning innebär att området kan upplevas som tryggare och trevligare att röra sig genom.

Behovet av nya grupp bostäder och förskolor tillgodoses inte inom planområdet. I programmet för sydöstra Bergsjön redovisas behovet i området som helhet samt var de kan placeras. För att möta behovet av fler skolplatser med högre standard än dagens finns det möjlighet att vid framtida ändringar yteffektivisera och tillgänglighetsanpassa Backegårdsskolans byggnader och tomt.

Ekologiska frågor

Förnyelse av befintlig bebyggelse samt förtätning i den bidrar till att hushålla med markresurserna samt att begränsa miljöpåverkan. Tillgängligheten till kollektivtrafik förbättras med möjligheten att behålla den höga användningen av kollektiva transportmedel. Ambitionerna med planen är att bygga så miljöanpassat som möjligt. Omhändertagande av rivningsmassor och -material samt andra restprodukter från p-däcken bör

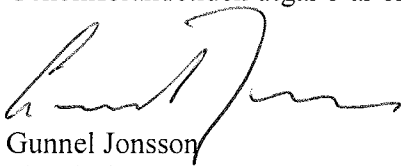
behandlas efter dess egenskaper så att de kan återföras i kretsloppet. Ny bebyggelse bör minimera avfallet i produktionen och förberedas för en framtida selektiv rivning.

Ekonomiska frågor

Följdinvesteringar för kommunen kommer att uppstå i form av skolor, förskolor eller annan kommunal service. Åtgärder utanför planområdet kan fortfarande bli aktuellt (gäller både kvarters- och kommunal mark) och bör uppmärksammas i kommande planarbeten.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Gunnel Jonsson
Planchef



Christer Persson
Distriktsarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 4/5 2010

§ 152 / AC
Laga kraft den 15/6 2010. 19/

Planhandling

2009-06-16

Rev: 2010-05-04

FN Diarienummer: 0198/08

Plannummer: (FIIa 5033)

Exploateringsavdelningen

Pär-Anders Karlsson

Telefon: 031-368 10 67

E-post: par-anders.karlsson.@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Kosmosgatan inom stadsdelen Bergsjön 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.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv 2008
Utställning	2 kv 2009
Antagande	2 kv 2010
Laga kraft	2 kv 2010

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 m.m.

Planområdet omfattar en del på cirka 32 000 kvm av Bergsjön 9:6. Fastigheten Bergsjön 9:6 ägs av Fastighetsbolaget B-sjön KB. Kommunen äger fastigheten Bergsjön 767:258 som utgör allmän plats gata inom planområdet.

Byggherre för utbyggnaden av detaljplanen är Fastighetsbolaget B-sjön KB.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Ett *genomförandeavtal*, som reglerar utbyggnad av allmän plats med mera, och en *överenskommelse om fastighetsbildning mm*, avseende överföring av allmän plats, upplåtelse av servitut med mera, ska upprättas mellan byggherren och Göteborgs kommun.

Avtalen ska vara tecknade innan antagandet av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Område med en bredd av cirka 5 meter mellan Kosmosgatans vändplats och Kosmosgatan 25 samt mindre område vid befintlig vändplats ska utgöra allmän plats gång- och cykelväg respektive gata.

Mark utgörande allmän plats enligt plan ska inlösas av kommunen. Inlösen av allmän plats regleras i genomförandeavtalet.

Fastighetsbildning

Område för gång- och cykeltrafik samt ett mindre område vid befintlig vändplats överförs med fastighetsreglering från byggherrens fastighet Bergsjön 9:6, till kommunens fastighet Bergsjön 767:258.

Ett smalare område utmed Kosmosgatan överförs från den kommunala fastigheten Bergsjön 767:258 till byggherrens fastighet Bergsjön 9:6.

För beviljande av framtida bygglov ska område med ändamål samlingslokal och skola, C S, utgöra en egen fastighet. Ny fastigheten skapas genom avstyckning från fastigheten Bergsjön 9:6.

För ansökan avseende avstyckningen ansvarar byggherren.

Gemensamhetsanläggning

Område i planområdets nordvästra del betecknat med *g* kan utgöra en gemensamhetsanläggning mellan den kommunägda skolfastigheten Bergsjön 9:1 och den privatägda fastigheten Bergsjön 9:6. Ändamålet för gemensamhetsanläggningen ska vara lek och samvaro.

Ledningsrätter

Inom områden betecknade med *u* kan ledningar säkras med ledningsrätt.

Servitut

Servitut bildas till förmån för kommunens fastighet Bergsjön 767:258 belastande byggherrens fastighet Bergsjön 9:6. Servituten syftar till att säkra allmänhetens framkomlighet dels för den del av gång- och cykelstråk som passerar genom tunnel under Kosmosgatan 25 samt dels för gångpassage till skola mellan fritidsgården och Kosmosgatan 8.

Servitut ska även bildas för tillförsäkrande av vändmöjlighet för renhållningsfordon på två sträckor på vardera sidan gångtunnelns västra mynning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om förrättningar rörande överföring av allmän plats samt tillskapande av servitut.

Respektive ledningsägare ansöker och bekostar om förrättningar förenade med ledningsrätter.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området sker från Bergsjövägen via Kosmosgatan.

Gång- och cykelvägar

Gång och cykelbanans bredd ska vara 2,5 utmed Kosmosgatan och cirka 3 meter på resten av sträckan upp till Kosmosgatan 25. Bergsskärning och släntning ska rymmas inom det markområde som ska utgöra allmän plats gång- och cykelväg.

Utbyggnad av del av gång- och cykelstråk utmed Kosmosgatan innebär ett högre marktryck på underliggande färsk-, spill- och dagvattensserviser vilket innebär att serviserna ska förstärkas. Förstärkningen av serviserna görs i samråd med Göteborg Vatten.

Parkering

Parkering säkerställs inom fastigheten enligt Göteborgs Kommuns parkeringsnorm.

Vändplats

Befintlig vändplats belägen i norra delen av Kosmosgatan breddas.

Tillgänglighet

Utformningen av stråk för gång- och cykeltrafik ska utföras så att god tillgänglighet erhålls. Gång- och cykelbanan ska förses med minst två stycken vilplan varav det ena ska förses med en bänk.

Vatten- avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp samt ledningar för dagvatten finns utbyggt inom planområdet.

Befintliga färsk-, spill- och dagvattenserviser ska förstärkas i samband med utbyggnaden av gång- och cykelstråk utmed Kosmosgatan.

En utveckling av dagvattenhanteringen bör ske genom användandet av material med en större grad av vattengenomsläpplighet vid anläggandet av hårdgjorda ytor.

Uppvärmning

Uppvärmning förutsetts ske med fjärrvärme.

El-, tele- och fjärrvärmeledningar

Ledningar för el- tele och fjärrvärme finns utbyggda i området.

Buller

Bullersituationen för det aktuella området finns beskrivet i planbeskrivningen.

Geoteknik och markradon

De geotekniska förhållandena samt områdets radonhalter finns beskrivna i planbeskrivningen.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Utbyggnad av del av gång- och cykelstråk utmed Kosmosgatan samt breddning av vändplats medför utgifter för trafiknämnden. Fastighetsnämnden får utgifter förenade med utbyggnad av ny sträckning av gång- och cykelstråk. Fastighetsnämnden får ytterligare utgifter förenade med förrättningskostnader.

Inkomster

Kommunen får inkomster i form av exploateringsbidrag från byggherren. Exploateringsbidraget beräknas täcka kommunens utgifter för utbyggnaden av ny sträckning av gång- och cykelstråk inom planområdet samt förrättningskostnader förenade med genomförandet av planen.

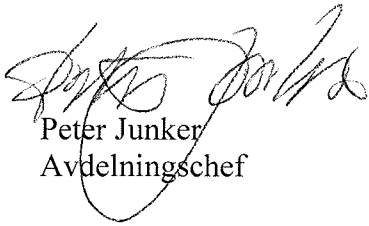
Framtida driftkostnader

Trafiknämnden får ökade driftskostnader för allmän plats för ny sträckning av gång- och cykelstråk.

Ekonomiska konsekvenser för byggherren

Byggherren svarar för alla kostnader förenade med utbyggnad av anläggningar på kvartersmark.

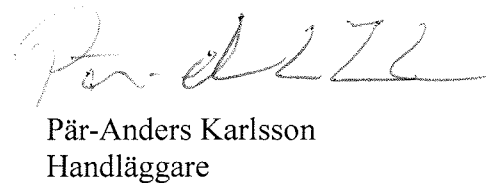
Byggherren lämnar ett exploateringsbidrag motsvarande byggherrens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, gång och cykel, samt förrättningskostnader förenade med genomförandet av planen.



Peter Junker
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Pär-Anders Karlsson
Handläggare