

Antagen av KF/BN den 17/6 2015
 § 256 / AC
 Laga kraft den / 20 . /



**Göteborgs
 Stad**

Planhandling (2-5290)

Datum: 2015-01-20, rev 2015-06-17

Diarienummer SBK: 0540/08
 Handläggare SBK Per Osvalds
 tel: 031-368 18 51
per.osvalds@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5070/12
 Handläggare FK: Chatarina Läckberg
 Tel: 031-368 11 64
chatarina.lackberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Bohusgatan inom stadsdelen Heden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser samt illustration och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning
- Luftutredning med komplettering
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning

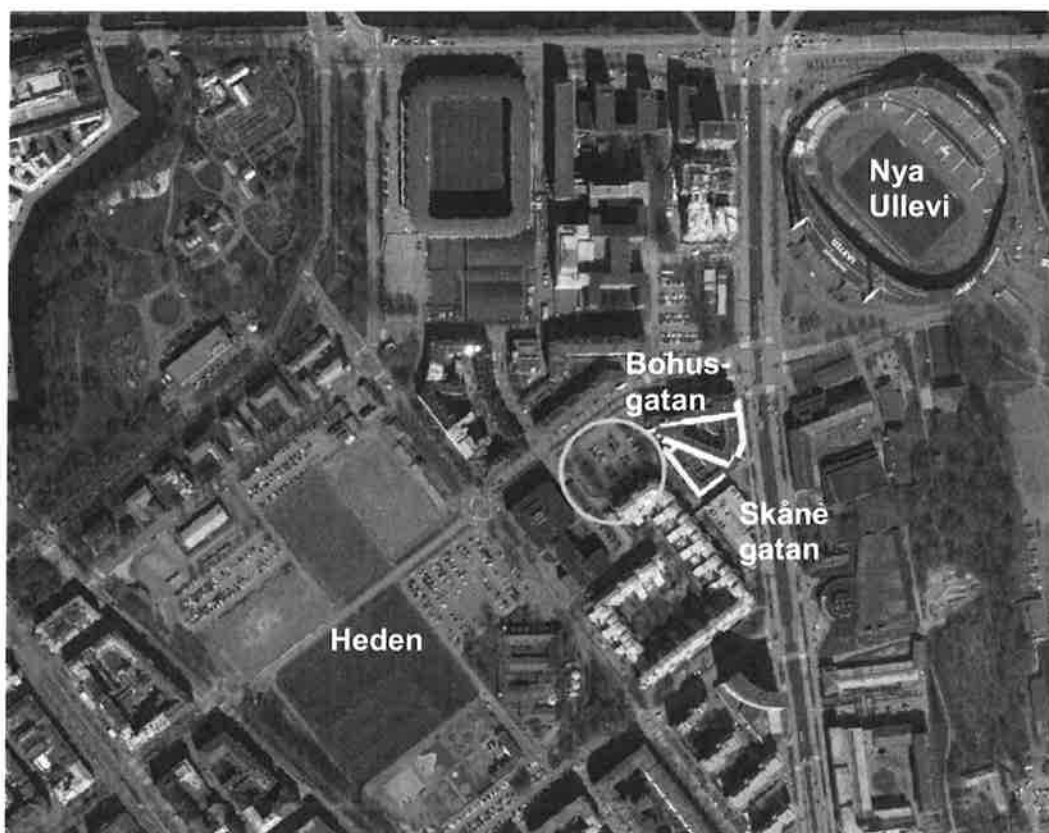
Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	10
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Friytor</i>	15
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	18
<i>Fastighetsindelning</i>	20
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	21
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	21
<i>Avtal</i>	22
<i>Tidplan</i>	22
<i>Genomförandetid</i>	23
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	23
<i>Nollalternativet</i>	23
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	23
<i>Miljökonsekvenser</i>	24
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	26
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	26

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en exploatering för bostadsändamål av fastigheten Heden 22:10. Planförslaget innebär exploatering med bostäder i upp till 16 våningar plus en indragen våning samt i markplan med handel, kontor och centrumverksamhet. Ur ett stadsbyggnadsperspektiv syftar planen till att skapa nya bostäder i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service samtidigt som Bohusgatan tillförs målpunkter i form av verksamheter som kan bidra till en mer levande stadsmiljö längs gatan. Rumsligt innebär förslaget att gaturummet stramas upp och att den lucka i bebyggelsen som fastigheten idag utgör sluts.



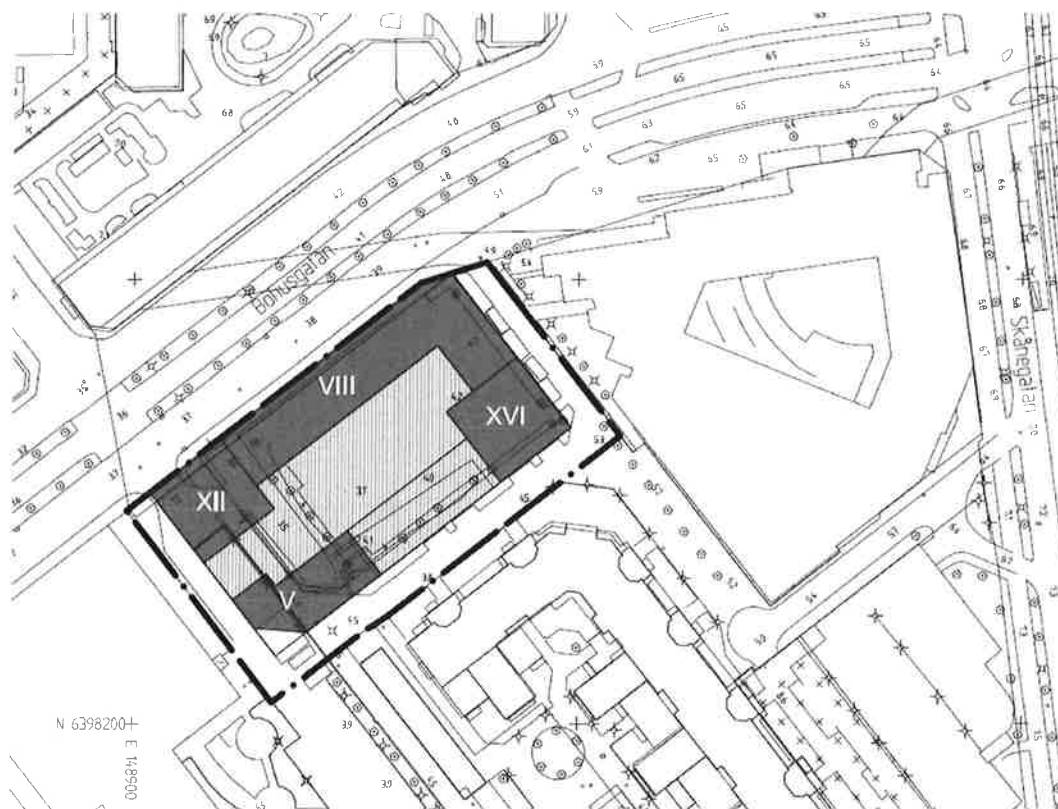
Planområdets läge i staden

Planens innebörd och genomförande

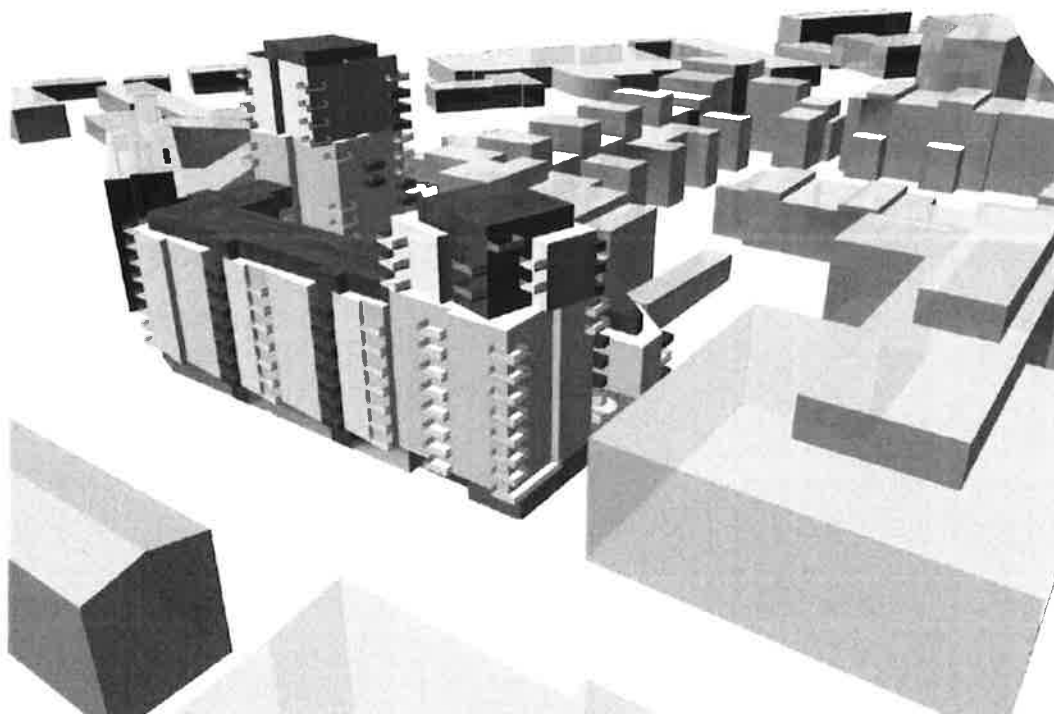
Förslaget innebär att användningen ändras från kontor i gällande plan till bostäder. De i samrådet två föreslagna bebyggelsealternativen har bearbetats och resulterat i ett utbyggnadsförslag som i huvudsak består av ett kringbyggt, delvis slutet kvarter med lamellhus och två punkthus i olika höjder med sammanlagt ca 200 lägenheter. Däremellan föreslås en upphöjd gård med parkeringsutrymmen under i ett eller två plan. I markplan mot Bohusgatan föreslås verksamhetslokaler. I planområdet ingår förutom byggrätten även mark för en gemensamhetsanläggning för gata. Vidare tas en smal remsa gatemark i Bohusgatan med för att möjliggöra överbyggnad av gatumarken för bostadsändamål till en fri höjd av 5 meter.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet används idag huvudsakligen som parkering. Angränsande bebyggelse utgörs av kontor i öster och väster samt bostäder i söder och även i norr på andra sidan Bohusgatan.



Illustrationsplan med gårdsyta och byggnader.



Fågelperspektiv från väster som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.

Sociala aspekter

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och verksamheter i område som präglas av kontor. Avsikten är att detta tillskott ska bidra till att liva upp och diversifiera gatulivet och till att göra Bohusgatan till ett mer levande stråk i staden. Till denna utveckling bidrar både tillskottet av bostäder och de verksamheter som planeras i gatuplan mot Bohusgatan.

Buller

Tidigare framtagna bulleranalys har inför granskning av planen uppdaterats med aktuella ändringar i bebyggelseförslaget.

Punkthuset i sydöst och det lägre lamellhuset i sydväst beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA på samtliga fasader medan punkthuset och lamellhuset vid Bohusgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 55-60 dBA på stora delar av fasader mot gatan. Avsteg från riktvärden åberopas med hänsyn till att planen innebär en komplettering av befintlig bebyggelse i ett centralt läge i staden. En möjlig åtgärd är att välja planlösningar i lägenheter i bullerutsatta fasader med sovplats mot ljuddämpad sida, vilket klaras på fasader in mot gård.

Luft

En utredning av luftmiljön visar att det lokala miljö kvalitetsmålet för luft i nuläget överskrids men att den planerade bebyggelsen endast skulle medföra en mindre ökning av trafikmängden och därmed endast ge små förändringar i den totala halten av kvävedioxid på platsen. På grund av osäkerheter om minskade emissioner och höga bakgrundshalter behöver dock trafiken i centrala staden minska i sin helhet och t ex hastigheten på omgivande gator i området sänkas. Flera åtgärder med utgångspunkt i stadens översiktsplan eller de lokala miljö kvalitetsmålen planeras eller pågår och som syftar till att minska trafikens miljöbelastning. Sammantaget bedöms därför en förtätning i aktuellt läge som godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med bostäder och verksamheter inom Heden 22:10 m.fl. Planområdet har ett centralt läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. En förtätning här innebär att redan utbyggd infrastruktur kan utnyttjas samtidigt som bostäder tillskapas i ett attraktivt område i staden.

Läge, areal och markägoförhållanden

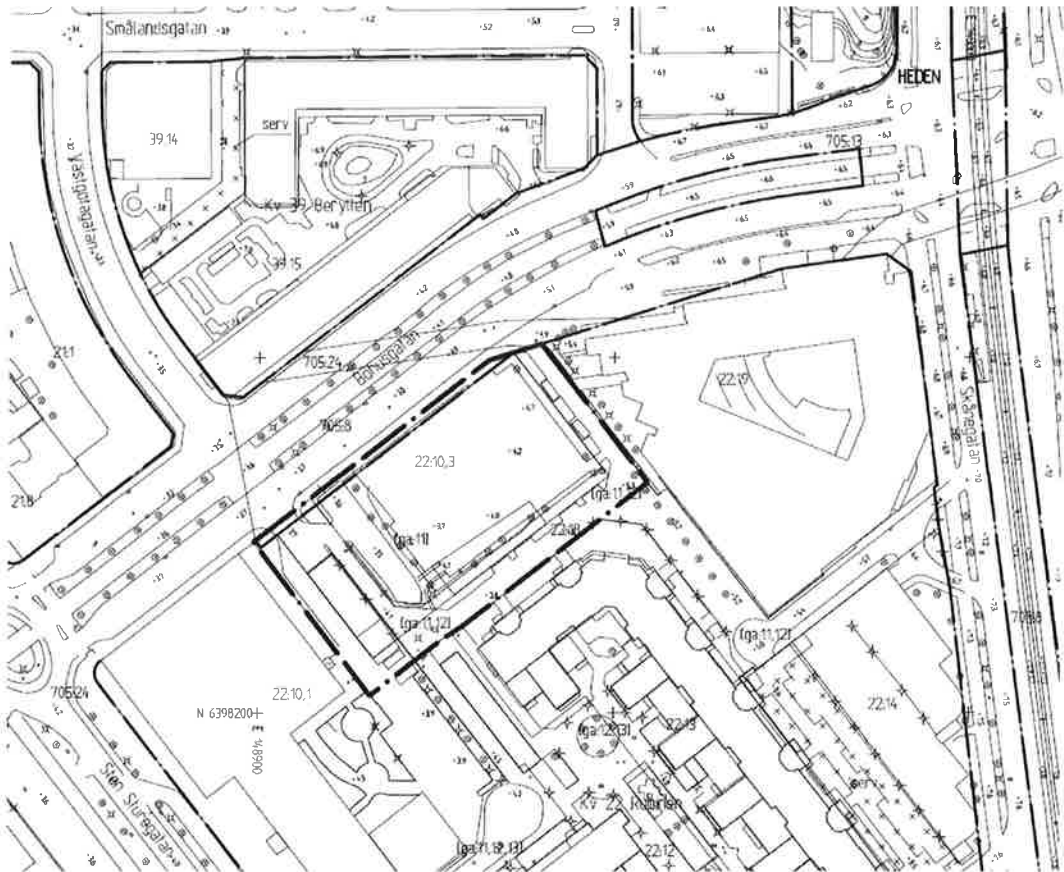
Planområdet är beläget vid Bohusgatan, cirka 1 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar och ägs i huvudsak av Diligentia.

Kommunen äger fastigheterna Heden 705:8 och 10:18. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. För området gäller detaljplan 1480K-II-4086 som vann laga kraft år 1993 och som medger kontor. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet omfattar även en mindre del av angränsande stadsplan väster om den aktuella fastigheten. Denna stadsplan har beteckningen 1480K-II-3312 och vann laga kraft 1971. Syftet med planen är handel och kontor. Den del som berörs omfattas av bestämmelse med innebörden att marken inte får bebyggas. Däremot får lokaler anordnas under gårdsplan.



Utsnitt ur grundkarta med plangräns

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av en öppen asfalterad parkeringsyta med trädreder i söder, öster och väster. Planförslaget innebär att en upphöjd gårdsyta med planteringsbart bjälklag tillkommer i planområdets centrala del. Gården kringbyggs med bostäder och kan nyttjas för lek och rekreation av de boende. Utbyggnaden innebär att flera av de befintliga träden behöver tas ner.

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har tagits fram som omfattar översiktliga förutsättningar för grundläggning samt bedömning av stabilitet utifrån planens markanvändning.

Marken inom planområdet består av lera med ett djup mellan 20-40 meter. Då marken generellt är plan, och inga stora marknivåförändringar planeras, anses det inte föreligga några totalstabilitetsproblem för varken befintliga förhållanden eller planerad markanvändning. Under utförandeskedet kommer eventuella undermarkskonstruktioner ur stabilitetsskäl att kräva temporära eller permanenta stödkonstruktioner.

Marken är lågriskområde för radon.

Markmiljö

På uppdrag av Diligentia har en miljöteknisk markundersökning tagits fram i syfte att undersöka förekomsten av markföroreningar inom planområdet. Förorening har påträffats i markskiktet mellan markytan och ner till naturlig lera. Av de analyserade analysparametrarna finns förhöjda halter av metaller och organiska ämnen. Utifrån analysresultaten kan det konstateras att föroreningen är spridd över området med olika föroreningsgrad.

Föroreningen kommer troligen från ditfört fyllnadsmaterial så det förväntas inte finnas någon punktkälla i området. I två av undersökningspunkterna av den underliggande leran ligger analyserade halter strax över riktvärdet för KM, dessa halter beror troligen på att proverna är tagna i övergången mellan naturlig lera och fyllnadsmassor. Trots dessa halter betraktas den underliggande leran utifrån laboratorieresultaten vara under riktvärdena för KM.

Grundvattnet bedöms utifrån analysresultaten och bedömd kontaminering av ovanliggande marklager inte utgöra någon risk för negativa effekter på människor och miljö. Det kommande bostadsområdet skall anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Grundvattnet på plats kommer inte bli aktuellt för dricksvattenuttag.

Asfalten på parkeringsytan kommer behöva transporteras bort till en godkänd mottagningsanläggning. Asfalten på gång/cykelbana kan återanvändas inom trafikprojekt om denna ska avyttras i entreprenaden. En anmälan om återanvändning behöver då göras till Miljöförvaltningen i Göteborgs stad.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

I planområdets västra del ligger en låg byggnad som innehåller nedfart till underjordiskt garage. I övrigt saknar planområdet bebyggelse. Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska värden finns inom planområdet.

Sociala aspekter

Planområdet består idag huvudsakligen av parkering. I planområdet ingår även mark som används som gemensamhetsanläggning för väg, det handlar då om gång- och cykeltrafik samt olika typer av servicefordon. Planområdet bidrar inte i någon nämnvärd grad till stadslivet i området kring Bohusgatan utan har mest karaktären av en lucka i bebyggelsen.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Bohusgatan och gång och cykelväg finns utbyggd i gatans mitt. Området utgörs idag huvudsakligen av parkering (95 platser).

Närmaste kollektivtrafikhållplats för spårvagnstrafik ligger på Skånegatan ca 200 m från planområdet. Tillgängligheten med kollektivtrafik är god.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området.

Störningar

Luft

En luftutredning har tagits fram som visar att det lokala miljö kvalitetsmålet för luft i nuläget överskrids. Däremot ligger halterna under miljö kvalitetsnormerna för år och timme. För dygn visar beräkningarna enligt nuvarande situation värden nära normen, ena metoden visar knappa överskridanden medan andra indikerar att normen klaras med liten marginal. De relativt höga halterna beror på att bakgrundshalterna i området är höga med anledning av den samlade trafiken i centrala staden.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som visar att planområdet utsätts för trafikbuller dels från den närbelägna Bohusgatan, dels från de mer trafikerade Sten Sturegatan och Skånegatan. Med tanke på det centrala läget så kommer bidrag även från till exempel större leder på längre avstånd.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse om ca 200 lägenheter i flera olika volymer. Två punkthus varav ett med 16 (+ 1 indragen) våning i öster och ett med 12 (+ 1 indragen) våning i väster fram mot Bohusgatan. Punkthusen binds samman med en lamell utmed Bohusgatan som skapar en skyddad gård och i sydvästra hörnet möjliggörs en lägre lamell som sluter kvarteret kring hörnan. Med denna disposition av kvarteret (i jämförelse med samrådsförslaget, med de båda punkthusen placerade i kvarterets sydvästra sida) behålls en relativt hög exploatering samtidigt som goda ljusförhållanden skapas på gården och en luftigare och mer öppen situation skapas i mötet mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelsen med gata i sydväst. För Bohusgatan innebär förslaget samtidigt fortfarande att gaturummet stramas upp och att den lucka i bebyggelsen som fastigheten idag utgör sluts.

I planområdet ingår förutom byggrätten, även mark för en gemensamhetsanläggning för gata motsvarande befintlig situation. I planområdets västra del tas befintlig gemensamhetsanläggning i anspråk för bebyggelse. I gengäld tas en remsa av angränsande fastighet med i planen och planläggs som gemensamhetsanläggning. Vidare tas en smal remsa gatumark med för att möjliggöra överbyggnad av gatumarken för bostadsändamål till en fri höjd av 5 meter.

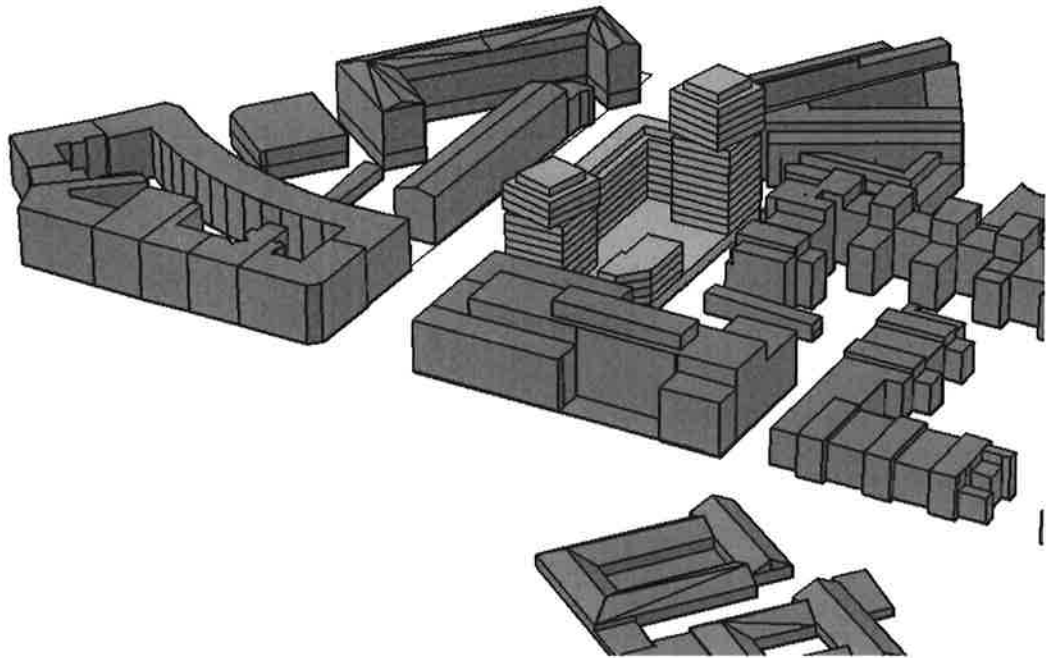
Ett genomförandeavtal kommer att tecknas med exploatören, Diligentia väst lokaler AB, innan detaljplanen antas. Kommunen är huvudman för allmän plats, lokalgata. Lokalgatan är redan utbyggd och kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

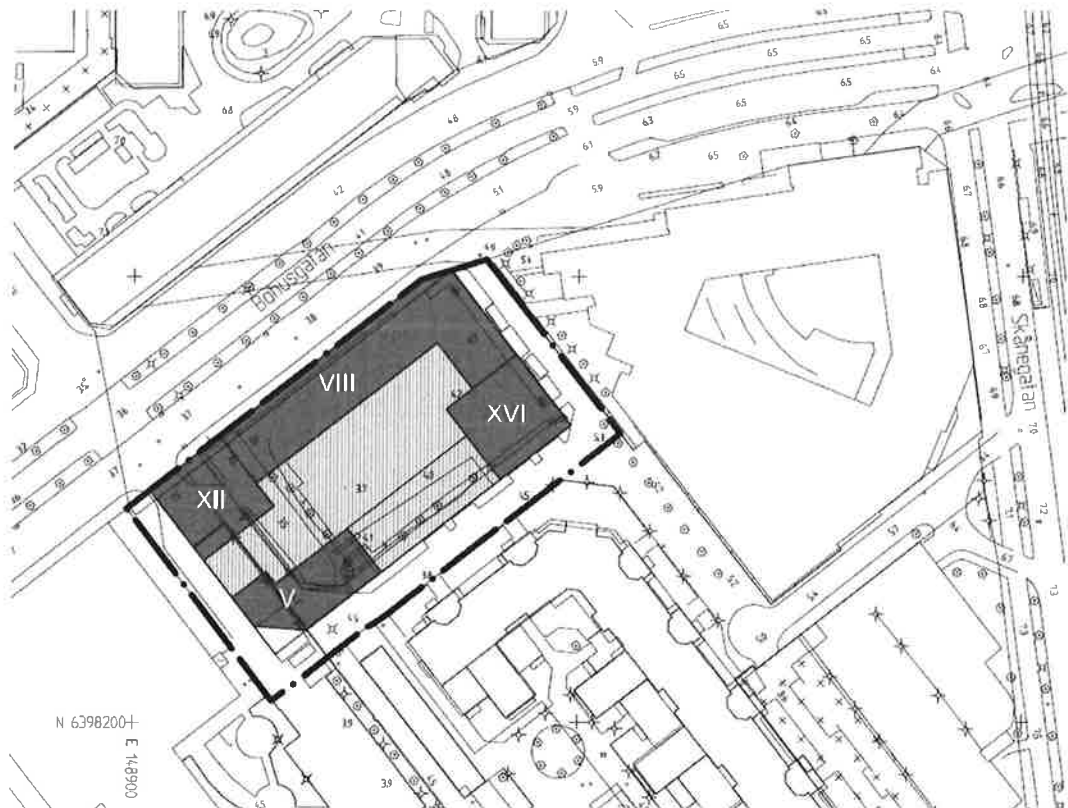
Total yta kvartersmark är cirka 0,5 ha och detaljplanen medger en byggrätt om maximalt ca 23 500 kvadratmeter bruttoarea ovan mark fördelat på två punkthus, två lameller, och en upphöjd gårdsyta med planterbart bjälklag däremellan. Därutöver planeras ett underjordiskt parkeringsdäck. Bottenvåningar och lokalytor under gården motsvara ca 3500 kvm BTA och ytor däröver ca 20 000 kvm BTA vilket motsvarar ca 200 lägenheter.

Planen tillåter att volymen närmast Bohusgatan kragar ut över gatumarken med maximalt 2,5 meter och med en minsta fri höjd på 5 meter. Syftet är att fasaden ska kunna ansluta till samma linje som fasadlivet på kontorsbyggnaden väster om planområdet och på så sätt strama upp gaturummet samtidigt som en bredare trottoar möjliggörs i markplanet med tanke på de planerade verksamhetslokalerna och ambitionen att skapa förutsättningar för ett rikare gatuliv i anslutning till dessa.

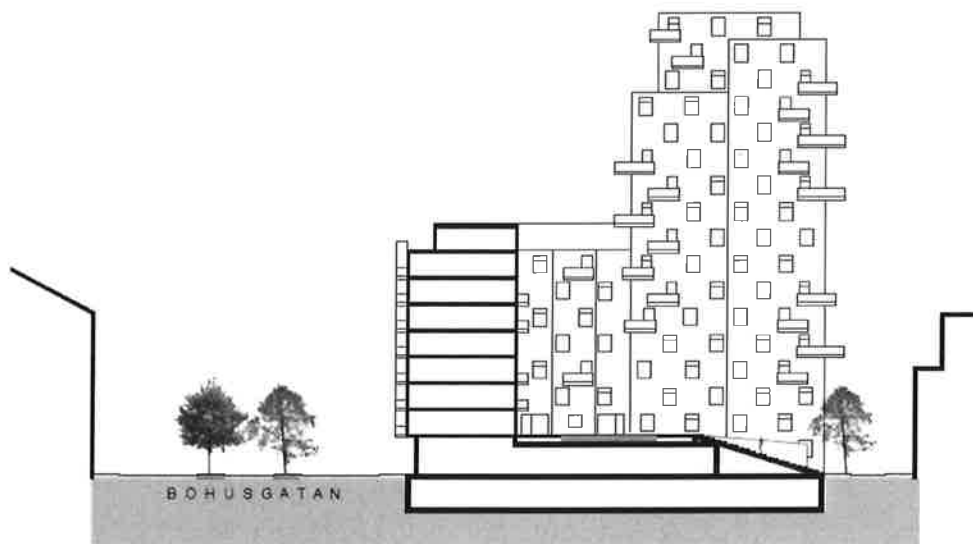
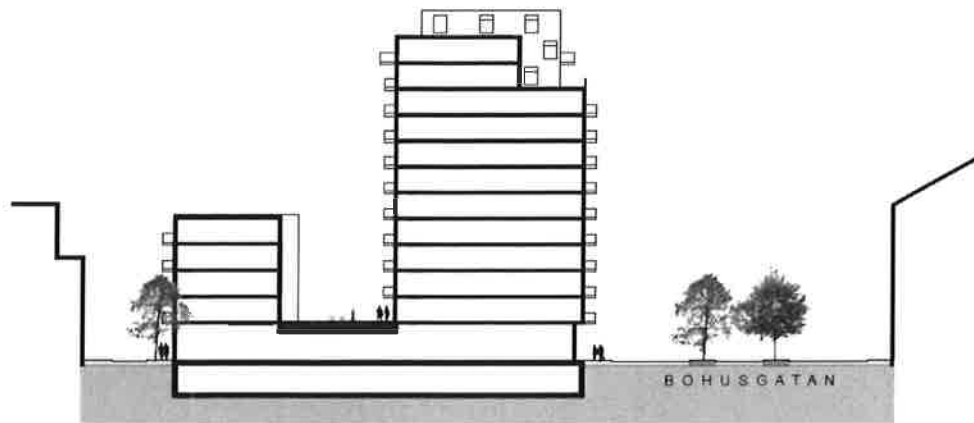
Största byggnadshöjd för lamellen närmast Bohusgatan är 26 meter motsvarande 8 våningar och 1 möjlig takvåning. De två högre volymerna har fått en högsta byggnadshöjd på 52 meter motsvarande 16 våningar respektive 38 meter motsvarande 12 våningar, båda med en möjlig takvåning därutöver. Lamellen i sydvästra hörnet har fått en högsta byggnadshöjd på 17 meter motsvarande 5 våningar, även denna med en möjlig takvåning därutöver.



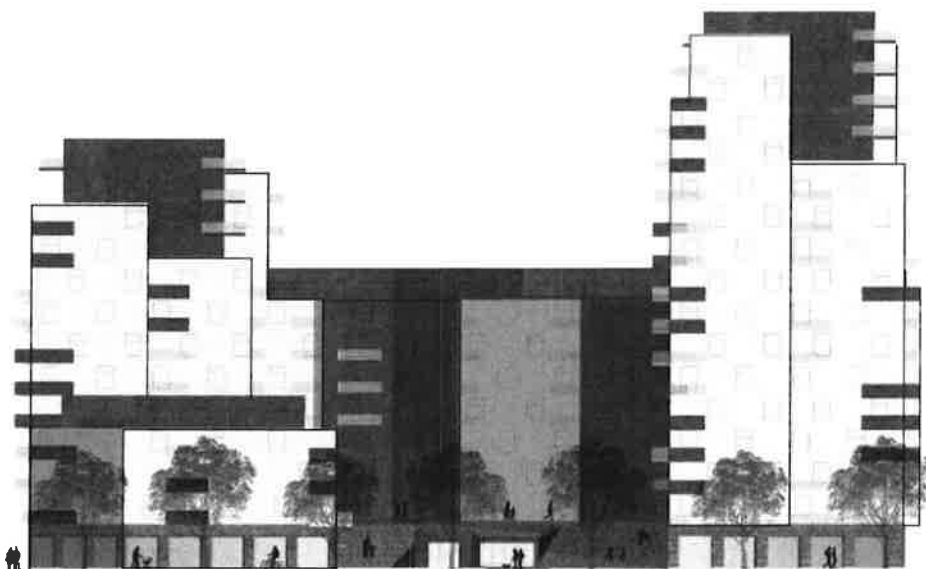
Fågelperspektiv från sydväst redovisande planförslagets möjliga byggnadsvolymer i relation till omgivande befintlig bebyggelse.



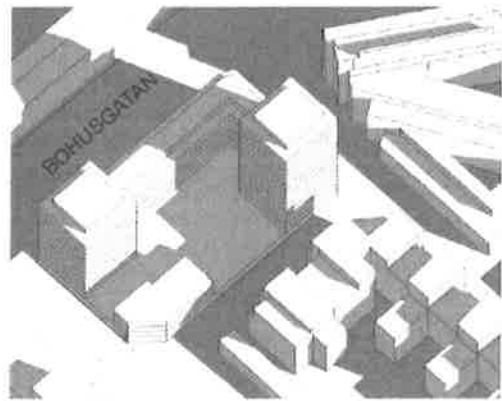
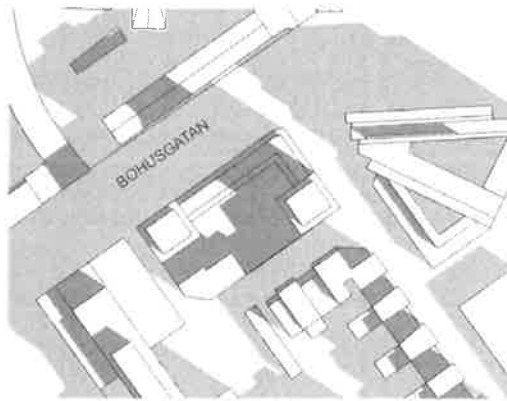
Illustrationsplan med gårdsyta och byggnader.



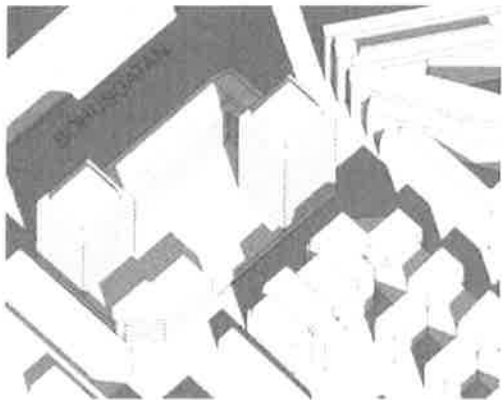
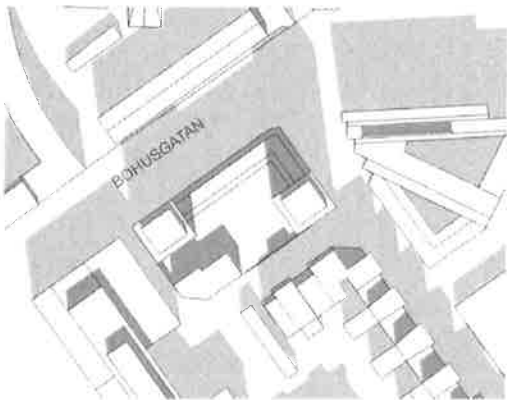
Sektioner från nordöst (överst) respektive sydväst som bl.a. visar relationen med Bohusgatan och omgivande bebyggelse.



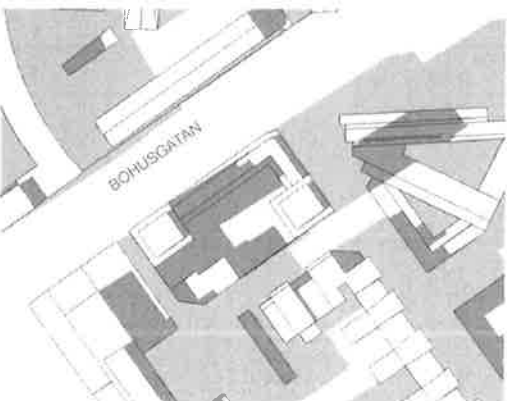
Möjlig utformning av byggnadskvarterets södra sida.



22 mars kl 09:00 (plan respektive perspektiv)



22 mars kl 12:00 (plan respektive perspektiv)



22 mars kl 16:00 (plan respektive perspektiv)

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaderna över den befintliga nedfartsrampen att rivras och istället inrymmas i den nya bebyggelsen.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Kvarteret kan efter utbyggnad nyttja befintlig infart från Bohusgatan till nedfarten till det befintliga underjordiska garaget. För specialfordon kan kvarteret även nås från de kringliggande vägarna i söder, öster och väster som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Bl a innebär detta att dagens infart (direkt öster om nedfartsrampen)

utgår och ersätts av gatan väster om rampen. Se även under beskrivning av gemensamhetsanläggningar. De gator som ingår i gemensamhetsanläggningen är inte tillgängliga för allmän fordonstrafik utan endast för specialtransporter.

Eftersom dagens markparkering om 95 platser i praktiken kommer att ersättas av 134 platser för tillkommande bostäder och centrumverksamheter, bedöms trafiken på Bohusgatan inte öka i någon större omfattning

Parkering och cykelparkering

Den föreslagna bebyggelsen med bostäder och centrumverksamhet har ett behov av totalt 134 parkeringsplatser (inkl. besöksplatser), varav centrumfunktioner (handel i bottenvåningar) har behov av ca 13 platser. Inom kvarteretsmark ska även cykelparkering kunna lösas. Behovet är totalt ca 788 cykelplatser varav ca 18 platser krävs för centrumfunktionerna.

Bilparkering anordnas för boende inom den egna fastigheten (Heden 22:10) i parkeringsdäck under kvarteret med infart från Bohusgatan och bilparkering för centrumfunktioner möjliggörs i angränsande underjordiskt parkeringsgarage (som samutnyttjar nedfart). Korttidsparkering för besökande till området kan i viss mån ske på gatorna, men besöksplatser (som är inkluderat i ovanstående siffror) måste i huvudsak lösas inom kvarteret. Cykelparkering anordnas i cykelrum i byggnadernas bottenvåningar.

Siffrorna baseras på Göteborgs Stads parkeringspolicy och vägledning till parkeringstal från 2011-10-31. Parkeringstalen baseras på att planområdet ligger i Innerstaden och att tillgängligheten till kollektivtrafiken är god.

Tillgänglighet och service

Den allmänna tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att nya bostäder och verksamheter tillkommer i ett område som sedan tidigare är väl försörjt med kollektivtrafik.

Tillgänglighet till service ökar dels genom att fler bostäder tillkommer i ett område med generellt god tillgång till service, dels genom att de verksamhetslokaler som föreslås inom planområdet innebär att utbudet av kommersiell service i området ökar.

Byggnadernas och gårdens tillgänglighet säkerställs genom entréer med hiss som anordnas i markplan.

Friytor

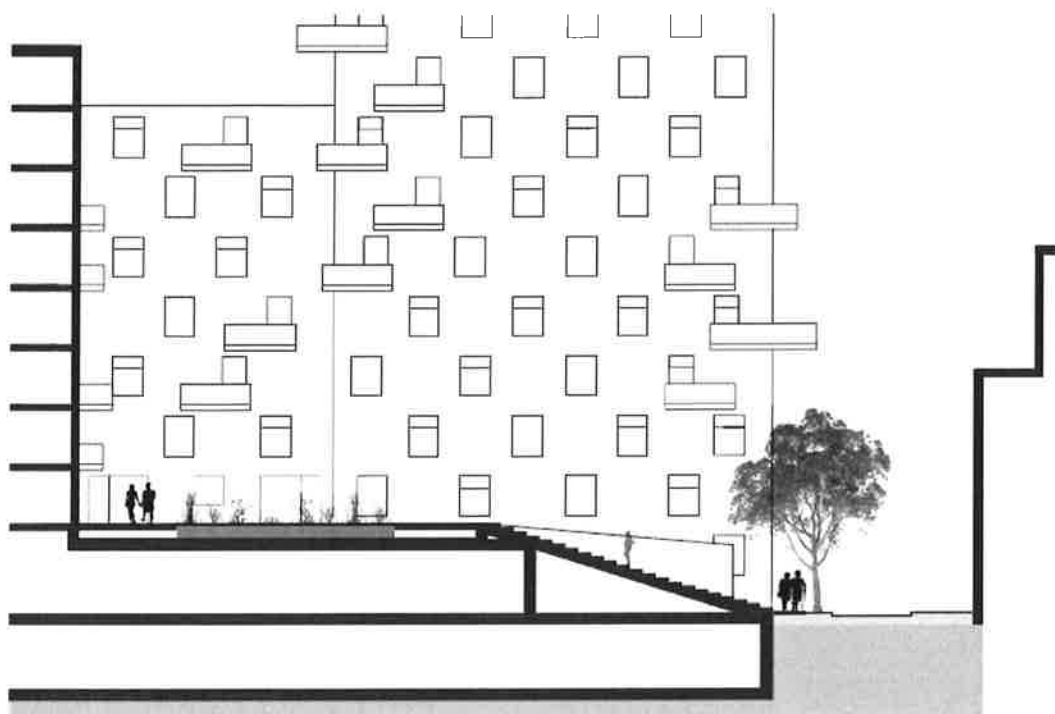
Grönytor för utomhusvistelse och lek anordnas på den upphöjda gårdsytan som nås via trappor och hissar genom byggnaderna respektive via en planerad utomhustrappa som vetter mot söder. Gårdsytan ska utformas som ett planterbart bjälklag.

Naturmiljö,

Förslaget innebär att befintliga träd inom planområdet behöver tas ner. Samtidigt skapas en grönyta i form av gård över en yta som idag används som parkering.

Upphävande av strandskydd

Förslaget berör inget strandskydd.



Principsektion genom kvarteret och gårdsbjälklaget

Sociala aspekter

Den södra sidan av Bohusgatan präglas av stora kontorsbyggnader som inte i nämnvärd grad vänder sin mot gaturummet. Detta i kombination med gatans stora bredd och de intilliggande storskaliga stadsrummen runt Heden och Nya Ullevi gör att området kan uppfattas som storskaligt och lite ödsligt, ett trafikrum att passera på väg till en fotbollsmatch eller ett evenemang snarare än ett stadsrum att vistas i. Till detta intryck bidrar i viss mån den parkeringsyta som finns inom planområdet idag och som avskiljs från gaturummet av ett staket.

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder och verksamhetslokaler i ett område som präglas av kontor. Avsikten är att detta tillskott ska bidra till att liva upp och diversifiera gatulivet och till att göra Bohusgatan till ett mer levande stråk i staden. Till denna utveckling bidrar både tillskottet av bostäder och de verksamheter som planeras i gatuplan mot Bohusgatan. Yttre faktorer som kan bidra till att stärka denna utveckling är de nya arbetsplatser som tillkommer i området runt gamla och nya Ullevi och som bidrar till att Bohusgatan blir ett viktigare stråk för vardagslivet i denna del av staden.

Teknisk försörjning

Allmänna spill-, dag- och dricksvattenledningar med anslutningspunkter finns utbyggda i Bohusgatan till vilka den nya bebyggelsen kan kopplas.

Dagvatten

Planområdet är i dagsläget i huvudsak hårdgjort varför en exploatering enligt planförslaget inte ger upphov till någon större ökning av dagvatten jämfört med dagens situation. Med den nya bebyggelsen kommer planområdet dessutom till stora

delar bestå av takytor och gårdsyta som ger ett relativt rent dagvatten i jämförelse med befintliga fordonsytor.

Infiltration i mark är inte möjligt då hela kvarteret är underbyggt med lokaler och parkering för bilar och cyklar. En möjlig lösning är istället att använda gröna tak som både ger fördröjning och avdunstning.gården kan utformas med en öppen buffertzona med stenfyllning som ger möjlighet till avdunstning. En stenkista skapar ytterligare fördröjning över tid på det som återstår. Denna stenkista kan t ex placeras i anslutning till gårdens öppningar ut mot anslutande gata i söder.

Planen har bestämmelse som anger att dagvatten skall tas om hand och fördröjas inom kvarteretsmark innan det avleds till allmän dagvattenledning.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bohusgatan. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m angivet i RH2000. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Inom planområdet på fastigheten Heden 22:10 finns idag en allmän brandpost som tas bort vid planen genomförande. Behov av och placering av eventuell ny brandpost utreds i samband med bygglov. I Bohusgatan finns i anslutning till planområdet två stycken brandposter med kapacitet som medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1;VAV publikation P83.

Avloppsnätet inom kvarteretsmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dränvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bohusgatan. Kapaciteten bedöms som god.

Planupplysning finns om att lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall ska tillåtas på 0,3 meter över förbindelsepunkten. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme via anslutningspunkten vid Sten Sturegatan och Bohusgatan. Kapaciteten är tillräcklig.

El och tele

El- och telenätet är utbyggt i området. Såväl el- som teleledningar finns i området idag för försörjning av belysningsstolpar och liknande. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna anslutas till el- och telenätet via ledningar i Bohusgatan.

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

För att säkerställa att tillräcklig kapacitet finns för den tillkommande bebyggelsen, möjliggörs en transformatorstation inom kvarteret. Stationen föreslås inrymmas i markplan i kvarterets bostadsbebyggelse men kan nå separat från befintlig tvärgata utmed kvarterets nordöstra gräns.

Avfall

Sophantering löses inom fastigheten och miljörum placeras lätt åtkomligt för sophämtning direkt i gatunivå.

Befintlig samfällighet/angöringsgata som säkerställer tillfart till sopcentralen söder om kvarteret flyttas i och med byggnationen väster om det nya kvarteret vilket fortsatt säkerställer möjligheten att nå centralen och att köra runt kvarteret och nå angränsande fastigheter.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder och markmiljö

Det krävs ur geoteknisk säkerhetssynpunkt (stabilitet) inte några planbestämmelser.

I samband med bygglov är det nödvändigt med kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar för detaljprojektering av grundläggning och behov av temporära stödkonstruktioner. Leran i området är sättningkänslig varför ökade markbelastningar bör undvikas ur sättningssynpunkt.

Markmiljö

Från genomförd miljöteknisk markundersökning följer rekommendationen att antingen utförs sanering enligt rutsystem, där halter över KM schaktas bort, eller utförs en förenklad riskbedömning samt översiktlig åtgärdsutredning. I dessa utredningar skulle behovet av en riskreduktion för jord inom aktuell fastighet för att säkerställa acceptabla hälso- och miljörisker med planerad markanvändning bedömas. Olika genomförbara åtgärdsalternativ skulle tas fram samt grova uppskattningar av volymer och kostnader för de olika åtgärdsalternativen.

Miljöförvaltningen har underrättats och en saneringsanmälan kommer att göras i god tid innan schaktarbetena startar.

Arkeologi

Inga kända formlämningar eller andra kulturminnesvärden finns inom området.

Luft

En luftutredning har tagits fram som visar att beräknade ändringar i trafikmängd och förändrat gaturum på Bohusgatan endast kommer att ge små förändringar i den totala halten av kvävedioxid på platsen. När emissionsfaktorer för år 2020 används i beräkningarna ligger halterna på rätt sida om miljökvalitetsnormerna. Även miljömålet på 20 µg/m³ (både det regionala och nationella) som årsmedelvärde kommer att klaras på platsen år 2020.

Eftersom det är osäkert hur fordonsflottan kommer att utvecklas de närmaste åren är de antagna emissionsfaktorerna för år 2020 dock osäkra (prognosen bygger på att mycket av dagens fossila bränslefordon byts ut mot elbilar och hybrider som avger betydligt mindre, eller inga avgaser, i gaturummet). Problemet på Bohusgatan är dessutom de relativt höga bakgrundshalterna snarare än trafiken på själva gatan eller byggnationen av den aktuella fastigheten.

Om problemet med de hälsofarliga luftföroreningarna ska minska behöver trafiken i centrala staden därför i första hand minska i sin helhet. En annan effektiv åtgärd är samtidigt att sänka hastigheten på omgivande gator i området. Detta minskar både kvävedioxid och partikelutsläppen markant.

Det finns flera åtgärder som planeras eller pågår inom staden som syftar till att minska trafikens miljöbelastning och har sin utgångspunkt i stadens översiktsplan eller de lokala miljökvalitetsmålen. Här kan nämnas:

Åtgärder inom ramen för stadens miljöprogram - Arbetet med åtgärder inom ramen för stadens miljöprogram pågår. Dessa är tänkta att genomföras på kort sikt, inom de närmaste åren och programmet syftar till att nå stadens olika delmål för miljökvalitetsmålen till 2020. Flera av åtgärderna har syftet att begränsa trafikens miljöpåverkan, t ex genom att begränsa biltrafiken, minska hastigheter och gynna mer hållbara resätt som gång- och cykel. Exempelvis sker just nu en hastighets översyn i staden och sänkta hastigheter kan påverka halterna av luftföroreningar.

Stadens trafikstrategi - Denna utgör stadens målbild avseende det framtida trafikarbetet. Här anges bl.a. som mål att biltrafiken i staden ska minska till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Stadens klimatstrategiska program - Detta anger strategier för hur staden ska nå det lokala målet om en hållbar och rättvis utsläppsnivå av växthusgaser år 2050. Minskad klimatbelastning från resor och transporter är en viktig och stor del av detta program som bedöms kunna ge positiva effekter även vad gäller utsläppen av kväveoxider och partiklar. Exempelvis omfattar detta strategier som "Prioritera och satsa på färdmedlen gång, cykel och kollektivtrafik" respektive att "Använda och utveckla styrmedel för att minska biltrafiken" osv.

Sammanvägd bedömning

Sammantaget, d v s med planerade och pågående åtgärder i staden kombinerat med den ringa trafikökningen vid Bohusgatan anser därför stadsbyggnadskontoret att en förtätning i aktuellt läge är godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Buller

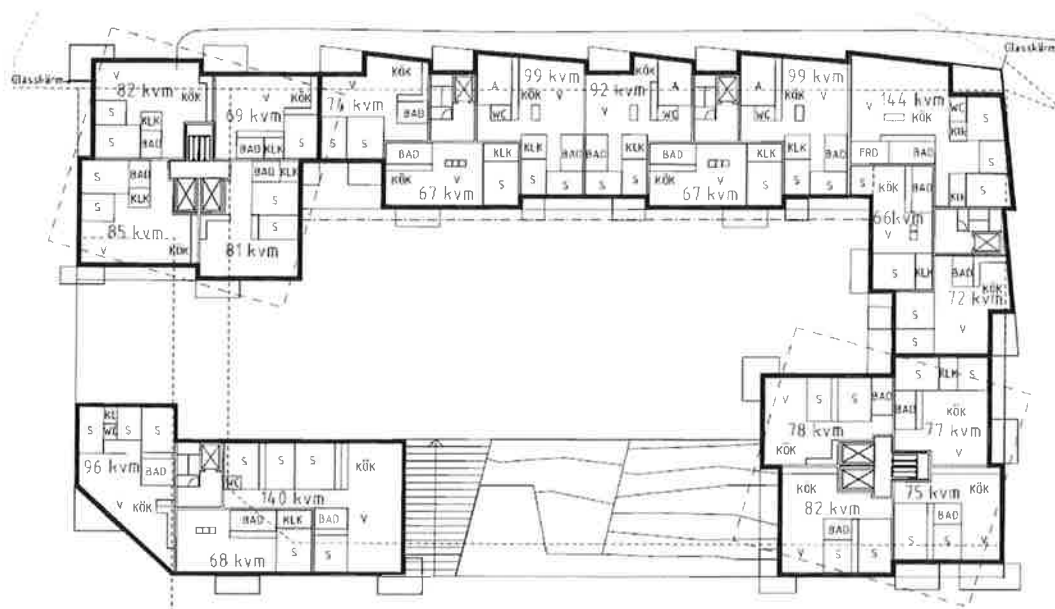
Området utsätts idag för buller från den angränsande Bohusgatan som dock inte är särskilt hårt trafikerad. Vidare sker en bullerpåverkan från Skånegatan och Sten Sturegatan. Bullersituationen för den föreslagna bebyggelsen har studerats i en bullerutredning (Sweco, 2014-05-08) och därefter kompletterats (2014-12-09) med hänsyn till föreslagna förändringar i bebyggelsen. Beräkningarna har baserats på grundkarta, trafikprognoser och föreslagen bebyggelse och har kommit fram till följande slutsatser:

Punkthuset i sydöst och det lägre lamellhuset i sydväst beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA på samtliga fasader, medan punkthuset och lamellhuset vid Bohusgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 55-60 dBA på stora delar av fasaderna mot Bohusgatan. På fasaderna ut mot tvärgatorna till Bohusgatan beräknas ljudnivåerna vara under 55 dBA förutsatt att ljuddämpande balkongkonstruktioner och glasskärmar placeras på de lägre/störda våningsplanen vid hörnen mot Bohusgatan (se exempel i illustrationen nedan). In mot gård klaras

ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA på alla fasader och även maximala ljudnivåer under 70 dBA.

Avsteg kan på grund av det centrala läget åberopas enligt Göteborgs Stads tillämpning av riktvärden. Möjligt avsteg är till exempel att välja planlösningar i lägenheter i bullerutsatta fasader med sovplats mot ljuddämpad sida. För de lägenheter där riktvärdet på 70 dBA för maximala ljudnivåer inte kan uppnås på en privat uteplats kan bostadsområdet kompletteras med gemensamma skyddade uteplatser. De privata uteplatserna kan då utgöra ett komplement till de gemensamma uteplatserna som uppfyller riktvärdet 70 dBA för maximala ljudnivåer.

Planbestämmelser om att lägenheter som vetter mot Bohusgatan ska utformas så att sovplatser för samtliga boende i lägenheten kan ordnas mot tyst eller ljuddämpad sida, har införts i planen.



Exempel på möjliga lägenhetslösningar med sovplatser mot ljuddämpad eller tyst sida samt placering av balkonger och glasskärm vid hörnen mot Bohusgatan med avsikt att dämpa ljudnivån vid bakomliggande fasadpartier,

Kompensationsåtgärd

Inga väsentliga natur- eller rekreationsvärden bedöms gå förlorade genom exploatering i enlighet med planförslaget. Inga särskilda kompensationsåtgärder bedöms påkallade.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, områden för gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats, del av lokalgata. Lokalgatan är redan utbyggd och kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Området som är redovisat som allmän plats LOKALGATA förvaltas av kommunen, genom trafiknämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Ett område av kommunens fastighet Heden 22:18, vilken är belastad med gemensamhetsanläggningar för gata och dagvattenledning Heden ga:11 och 12, ska fastighetsregleras till exploatörens fastighet Heden 22:10.

Ett område av exploatörens fastighet Heden 22:10 ska ingå i Heden ga:11 och 12.

3D-fastighet eller servitut ska bildas för byggnad ovanför allmän plats.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning ske i enlighet med planen.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar, Heden ga:11 och 12 ska omprövas på grund av ändrad omfattning. Andelstalen kan komma att ändras vid omprövningen av gemensamhetsanläggningarna samt att de tillkommande bostäderna kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsregleringar och omprövning av gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Diligentia väst lokaler AB angående genomförande av planen.

Särskilt avtal om fastighetsbildning ska upprättas i samband med ovanstående avtal.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Avtal mellan fastighetsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal om fastighetsbildning och genomförande av planen upprättas mellan kommunen och Diligentia Väst AB.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan fastighetsägare (Heden 22:10 / Diligentia väst AB) till angränsande underjordiskt garage och Diligentia väst lokaler AB för att säkerställa parkeringsplatser för centrumfunktioner. Garaget ligger inom Heden 22:10 samma fastighet som ska exploateras.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2014

Granskning: 1 kvartalet 2015

Antagande: 2 kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: under 2015

Färdigställande: inom genomförandetiden

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

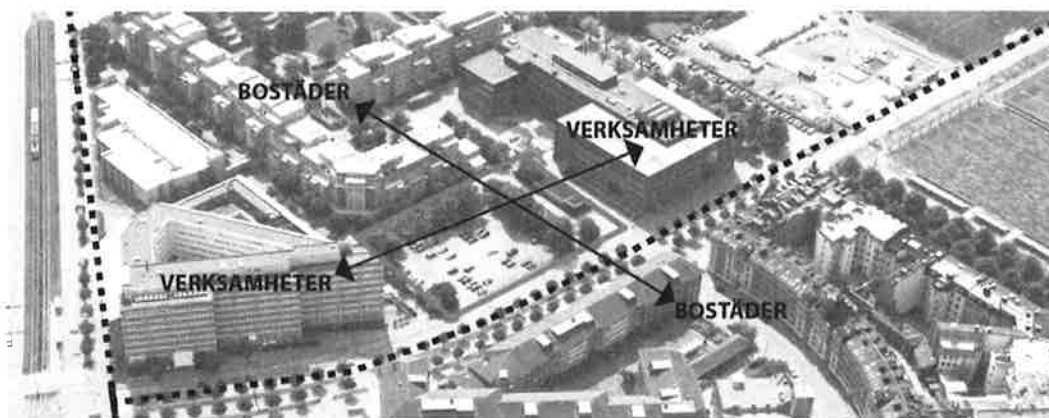
Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande plan fortsätter gälla. Det kan medföra att området exploateras med kontor alternativt att det ligger kvar obebyggt som idag och fortsätter fungera som ytparkering för omgivande verksamheter. En exploatering med kontor innebär att områdets karaktär av arbetsplatskvarter stärks samtidigt som möjligheten att skapa nya centrala bostäder går om intet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planens genomförande kan bidra till att Bohusgatan stärks som stråk och därmed till att knyta samman Skånegatan och Heden ur ett fotgängarperspektiv. På ett mer lokalt plan innebär planförslaget en fortsättning på den typ av stadsbebyggelse som finns söder om planområdet med hög exploatering av bostäder med skyddade innergårdar som en viktig kvalitet för de boende. Denna typ av bebyggelse skulle i och med planens genomförande växa norrut fram till Bohusgatan vars södra sida annars präglas av kontor och andra verksamheter och på så vis skapa ett sammanhängande område med bostäder från Engelbrektsgatan i söder till Smålandsgatan i norr. Samtidigt kan de föreslagna verksamhetslokalerna bidra till att knyta samman Bohusgatan som stråk för verksamheter.



Planområdet ligger centralt i stadsdelen och kan bidra till att knyta ihop bostäder och verksamheter

Jämställdhet

Jämställdhet handlar om att låta staden vara tillgänglig för alla oavsett ålder, kön etnicitet eller funktionshinder. Planförslaget ger förutsättningar för ett större utbud av service, vilket kan bidra till att öka diversiteten i vilka som besöker och rör sig i området. Att platsen blir mer välbesökt och livlig under dagtid är dock något som främjar även de som är hemma under dagtid och rör sig i närområdet. Fler bostäder innebär också att området blir mer befolkat nattetid vilket kan öka trygghetskänslan för den som nattetid rör sig längs Bohusgatans södra sida.

Samspel och vardagsliv

Planförslaget skapar ett nytt halvprivat rum i staden i och med den upphöjda gårdsyta som föreslås. Kan bidra till att återföra en del av den grönska som går förlorad i och med att en del befintliga träd inom planområdet tas ned. Vidare kan platser för lek och utevistelse skapas i den relativt skyddade miljö som gården erbjuder både med avseende på buller och på trygghetskänsla. Det är troligt att gården huvudsakligen kommer att nyttjas av de boende inom planområdet. Den kommer även att ingå som en del i det system av bilfria och gröna stadsrum, skyddade men tillgängliga, som präglar de inre delarna av det stadsområde som begränsas av Engelbrektsgatan, Skånegatan, Bohusgatan och Sten Sturegatan.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2014-01-25. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen. Till grund för den bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att förtäta staden i lägen med väl utbyggd infrastruktur. Jämfört med nyetablering av bostäder i externa lägen innebär den föreslagna exploateringen att färre naturvärden går förlorade, att mindre ny infrastruktur i form av vägar och ledningar behöver anläggas. När planen är genomförd kommer de boende att ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende. Det relativt sett mindre trafikarbetet leder till att de miljömål som är relaterade till utsläpp från trafik lättare kan uppfyllas.

Samtidigt innebär planen trots allt en ökad täthet och därmed ett ökat trafikarbete i en miljö som redan är hårt belastad av buller och luftföroreningar från trafik. Denna ökning får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

Naturmiljö

Inga påtagliga naturvärden finns inom området.

Kulturmiljö och stadsbild

Inga påtagliga kulturmiljövärden finns inom planområdet.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms komma att utgöra ett positivt inslag i stadsbilden. Planområdet ligger nära delar av Vasastaden med Lorensberg och Heden som är av riksintresse för kulturmiljövården. Föreslagen bebyggelse ligger samtidigt nära Skånegatans breda gaturum, där senare tillkommen bebyggelse reser sig högre och ramar in stadsrummet och därmed bildar en delvis ny och mer varierad siluett runt stenstaden.

Med föreslagen bebyggelse finns en ambition om att stärka gaturummet utmed Bohusgatan med en anpassning till den skala och struktur som finns runt Heden. Det finns samtidigt en ambition om att tillföra nya inslag och fler bostäder i området och brygga samman gammalt och nytt. Med hänsyn till detta, genomförda solstudier och önskemål om att utvärdera en mer sluten kvartersbebyggelse, har planförslaget sedan samrådet bearbetats med resultatet att det högre huset närmast Heden blivit lägre och kvarteret mer kringbyggt.

Påverkan på luft

Kontoret har utrett luftmiljön som visar att den planerade bebyggelsen endast skulle ge små förändringar i den totala halten av kvävedioxid på platsen. En förtätning i aktuellt läge i kombination med övergripande åtgärder i staden för att minska

biltrafiken och därmed de höga bakgrundshalterna av kvävedioxid, bedöms som godtagbar och i linje med stadens riktlinjer om att komplettera med bostäder i centrala lägen.

Påverkan på vatten

Med ett genomförande av förslaget bedöms påverkan på vatten minskas genom att parkeringsyta ersätts med tak och gårdsyta, från vilka dagvatten samlas upp och tas om hand inom kvartersmark, för att sedan avledas till kommunens dagvattennät.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i samband med överlåtelse av delar av kommunens fastigheter Heden 22:18 och 705:8.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden har idag redan utgifter för drift och underhåll av lokalgata.

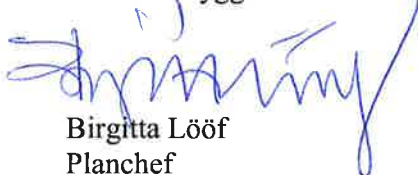
Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fasighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret



Birgitta Lööf
Planchef



Per Osvalds
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren
Distriktschef

Catharina Läckberg
Exploateringsingenjör