

Detaljplan för Bostäder vid Bohusgatan



**Samrådshandling
maj 2014**

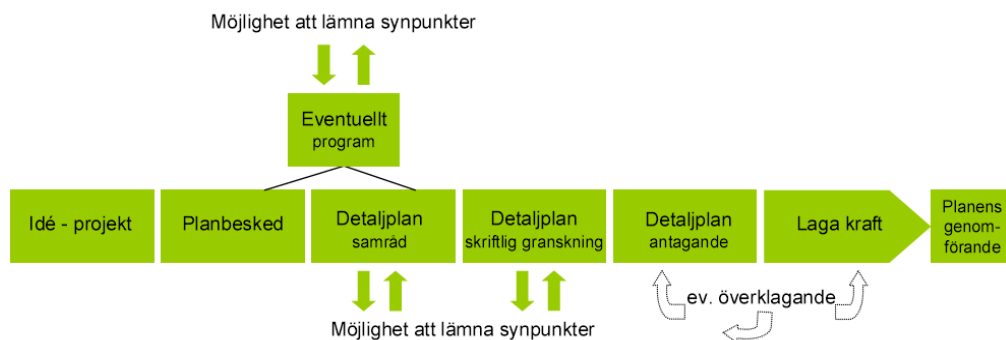


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Per Osvalds Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Johan Altenius, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-369 19 97

Chatarina Läckberg, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 64

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådstitid: 9 juli – 26 augusti år 2014



Göteborgs Stad

Planhandling (Fila-xxxx)

Datum: 2014-05-20

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

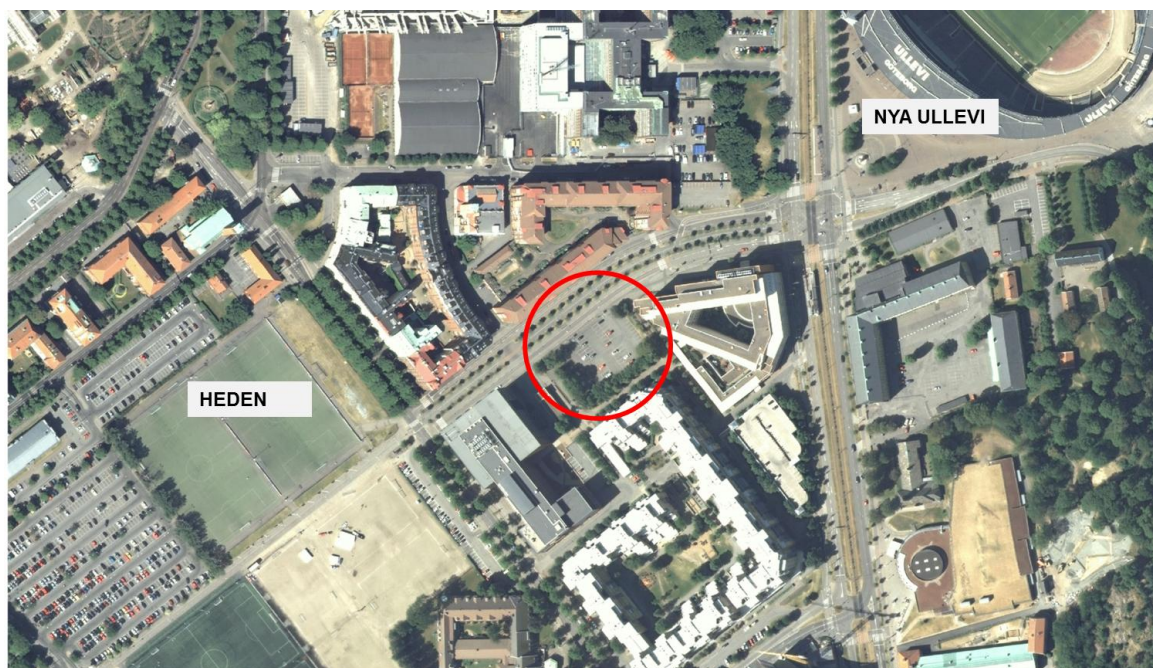
Innehåll

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>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala aspekter</i>	8
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	9
<i>Störningar</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik och parkering</i>	12
<i>Tillgänglighet och service</i>	12
<i>Friytor</i>	13
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Övriga åtgärder</i>	14
<i>Fastighetsindelning</i>	16
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	16
<i>Avtal</i>	17
<i>Tidplan</i>	17
<i>Genomförandetid</i>	17
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	18
<i>Nollalternativet</i>	18
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	18
<i>Miljökonsekvenser</i>	19
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	20
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	21

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 15 våningar 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. Rent rumsligt innebär förslaget att gaturummet stramas upp och att den lucka i bebyggelsen som fastigheten idag utgör sluts.



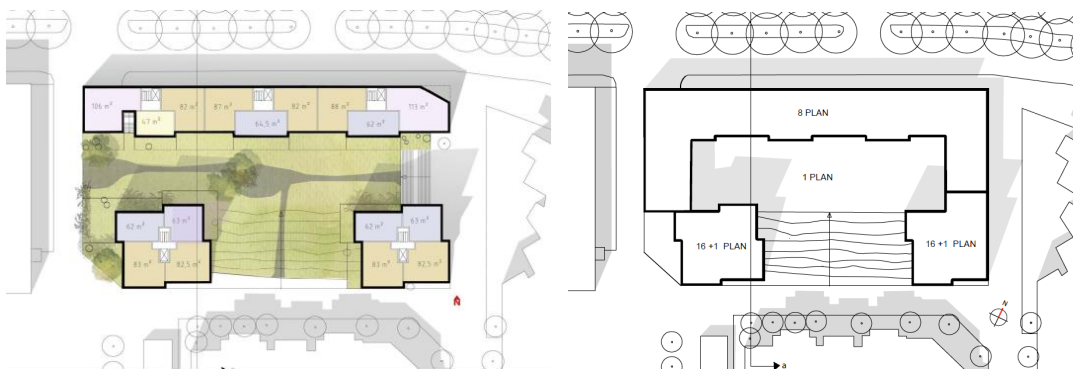
Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att användningen ändras från kontor i gällande plan till bostäder.

Den föreslagna bebyggelsen består i huvudsak av ett lamellhus längs Bohusgatan och två högre punkthus i kvarterets södra del. Däremellan föreslås en upphöjd gård med parkeringsutrymmen under i ett eller två plan. I markplan mot Bohusgatan föreslås verksamhetslokaler.

I samrådet redovisas även ett alternativ med en mer sluten kvartersbebyggelse i syfte att belysa förutsättningar och konsekvenser av en sådan utformning. I huvudsak innebär alternativet att byggnaden utmed Bohusgatan kopplas ihop med de bakomliggande punkthusen och därmed sluter kvarteret mot öst och väst.

I planområdet ingår förutom byggrätten mark för en gemensamhetsanläggning för gata motsvarande befintlig situation. Vidare tas en smal remsa gatumark med för att möjliggöra överbyggnad av gatumarken för bostadsändamål till en fri höjd av 5 meter.



T.v. Alternativ med lamellhus längs Bohusgatan och punkthus i kvarterets södra del.

T.h. Alternativ med en mer sluten kvartersbebyggelse, här genom att den främre lamellen byggts ihop med punkthus i kvarterets södra del.

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.

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

Punkthusen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA på samtliga fasader, med undantag av en beräkningspunkt i översta våningsplanet mot Skånegatan.

Lamellhuset mot Bohusgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 55-60 dBA på två fasader, medan hela baksidan får nivåer motsvarande ljudämpad sida.

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 ljudämpad sida.

Den alternativ bebyggelseutformning med en mer sluten kvarterslösning har ej studerats ur bullersynpunkt men innebär sannolikt att gårdssidan blir mer ljudämpad än det något mer öppna alternativet. Vid fortsatt planläggning med en sluten kvarterslösning får vidare bulleranalyser utföras för att studera möjligheten till att åstadkomma lägenheter med ljudämpad sida.

Avvikelse från översiktsplanen

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

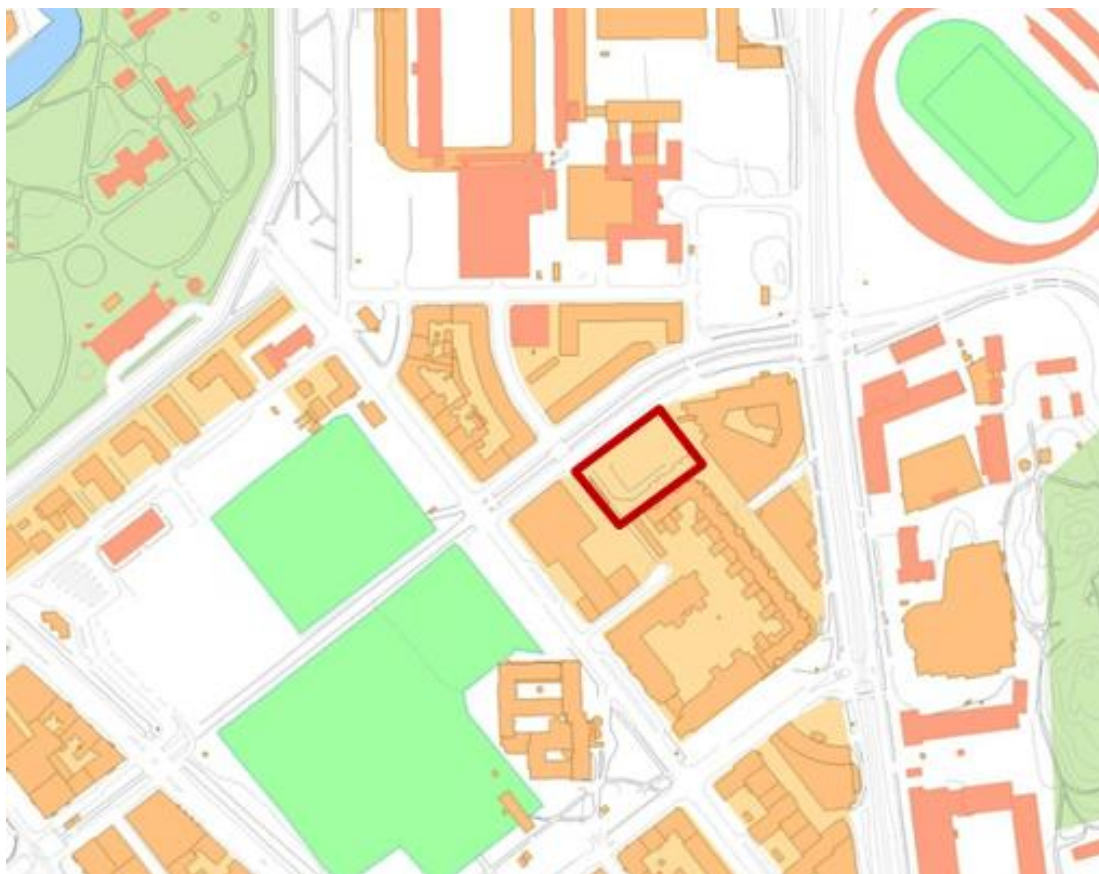
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med bostäder och verksamheter inom Heden 22:10 m.fl. Planområdet har ett centralt läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. En förtätning här innebär att redan utbyggd infrastruktur kan utnyttjas samtidigt som bostäder tillskapas i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

Läge, areal och markägförhållanden

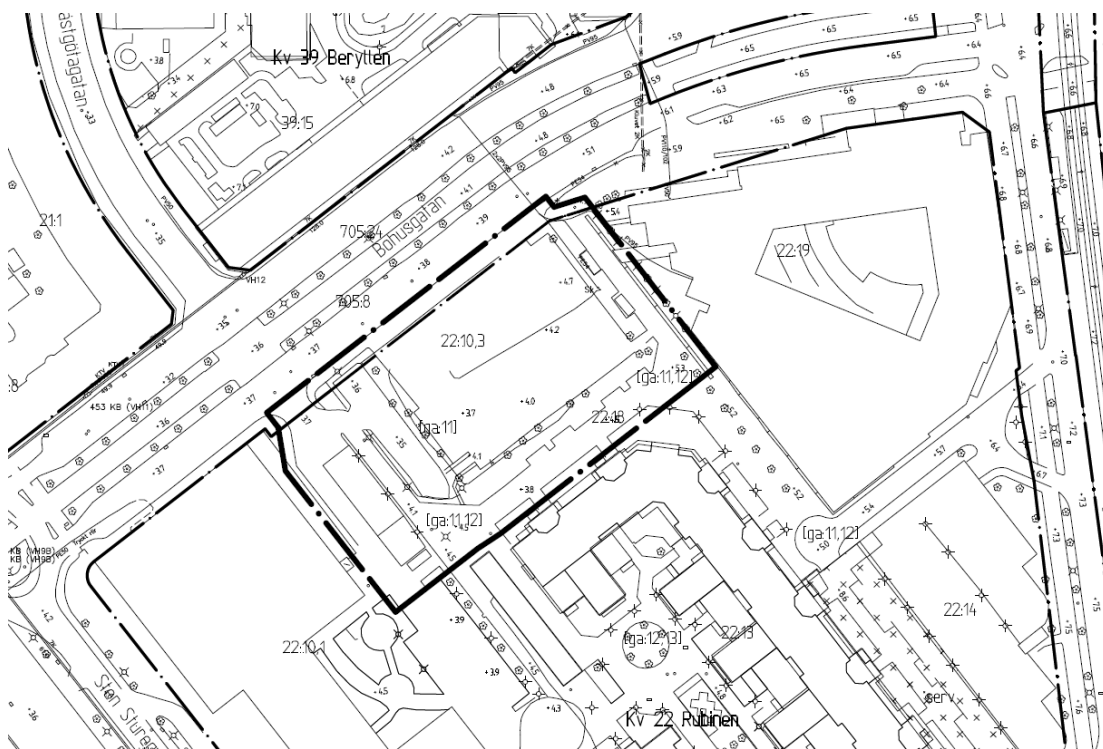
Planområdet är beläget vid Bohusgatan, cirka 1 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0.5 hektar och ägs i huvudsak av Diligentia.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheterna Heden 705:8 och 10:18.



Orienteringsbild



Utsnitt ur grundkarta med plangräns

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grö- och rekreationsytor.

För området gäller detaljplan 1480K-II-4086 som vann laga kraft år 1993. 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.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av en öppen asfalterad parkeringsyta med trädreder i söder, öster och väster. Planförslaget innebär att flera av de befintliga träden behöver tas ner.

Planförslaget innebär att en upphöjd gårdsyta med planteringsbart bjälklag tillkommer i planområdets centrala del.

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.

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. GC-väg finns utbyggd i Bohusgatans mitt. Området utgörs idag huvudsakligen av parkering.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Sten Sturegatan samt för spårvagnstrafik Skånegatan, båda ca 150 m från planområdet. Tillgängligheten med kollektivtrafik är god.

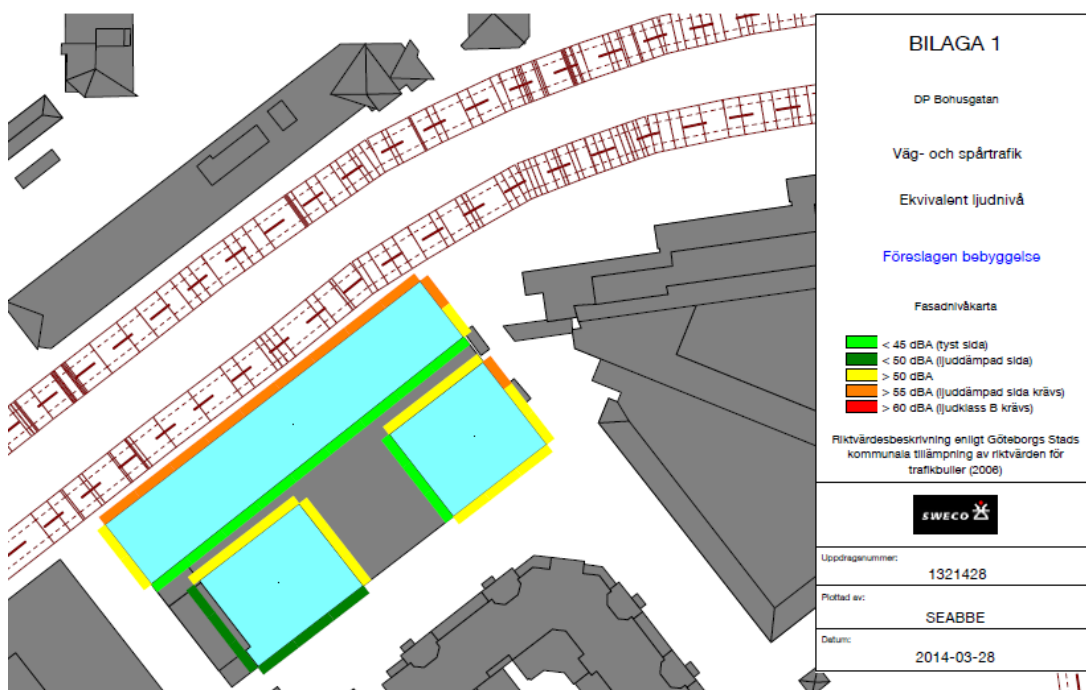
Teknik

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

Störningar

Luftmiljö: Planområdets läge i centrala staden och nära starkt trafikerade gator innebär att halterna av luftföroreningar från trafik är relativt höga i området. Den senaste tillgängliga beräkningen (2012) visar föroreningshalter som riskerar att överskrida normen. Detta tillsammans med förändringar i trafik och parkering de senaste åren samt det faktum att gaturummet kommer att bli mer slutet pekar på att en fördjupad luftutredning behöver göras. Frågan studeras vidare i planarbetet.

Buller: Planområdet utsätts för trafikbuller dels från den närbelägna Bohusgatan, dels från de mer trafikerade Sten Sturegatan och Skånegatan. En bullerutredning har genomförts för att simulera bullerstörningarnas omfattning på bebyggelse av den typ som föreslås. Utredningens resultat sammanfattas på sidan 15 och utredningen i sin helhet bifogas planhandlingarna.



Ekvivalent ljudnivå avseende väg- och spårtrafik (bilaga 1 från bullerutredning)

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse i tre volymer, två högre punkthus i söder och en lägre långsträckt byggnad längs Bohusgatan i norr. Rent rumsligt innebär detta förslag att gaturummet stramas upp och att den lucka i bebyggelsen som fastigheten idag utgör sluts.

I samrådet redovisas även ett alternativ med en mer sluten kvartersbebyggelse i syfte att belysa förutsättningar och konsekvenser av en sådan utformning. I huvudsak innebär alternativet att byggnaden utmed Bohusgatan kopplas ihop med de bakomliggande punkthusen och därmed sluter kvarteret mot öst och väst.

I planområdet ingår förutom byggrätten 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 gatemark med för att möjliggöra överbyggnad av gatumarken för bostadsändamål till en fri höjd av 5 meter.

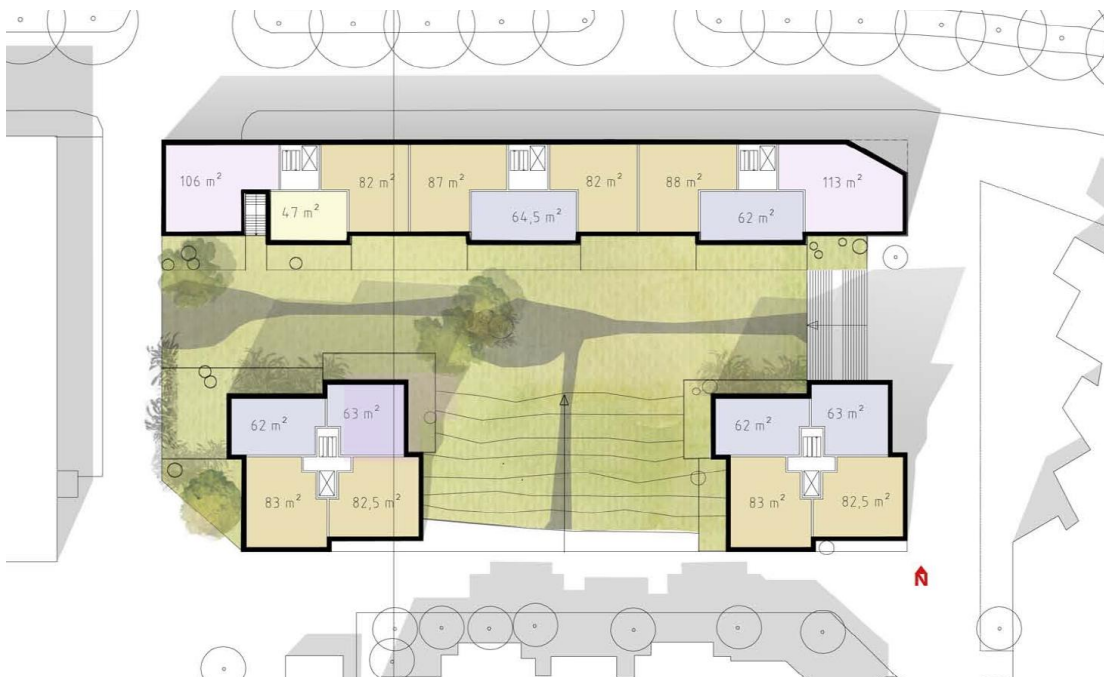
Ett genomförandeavtal kommer att tecknas med exploatören, Diligentia väst lokaler AB, innan detaljplanen antas. Kommunen är huvudman för allmän plats, lokalgata. Lokalgatan är redan utbyggd och kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

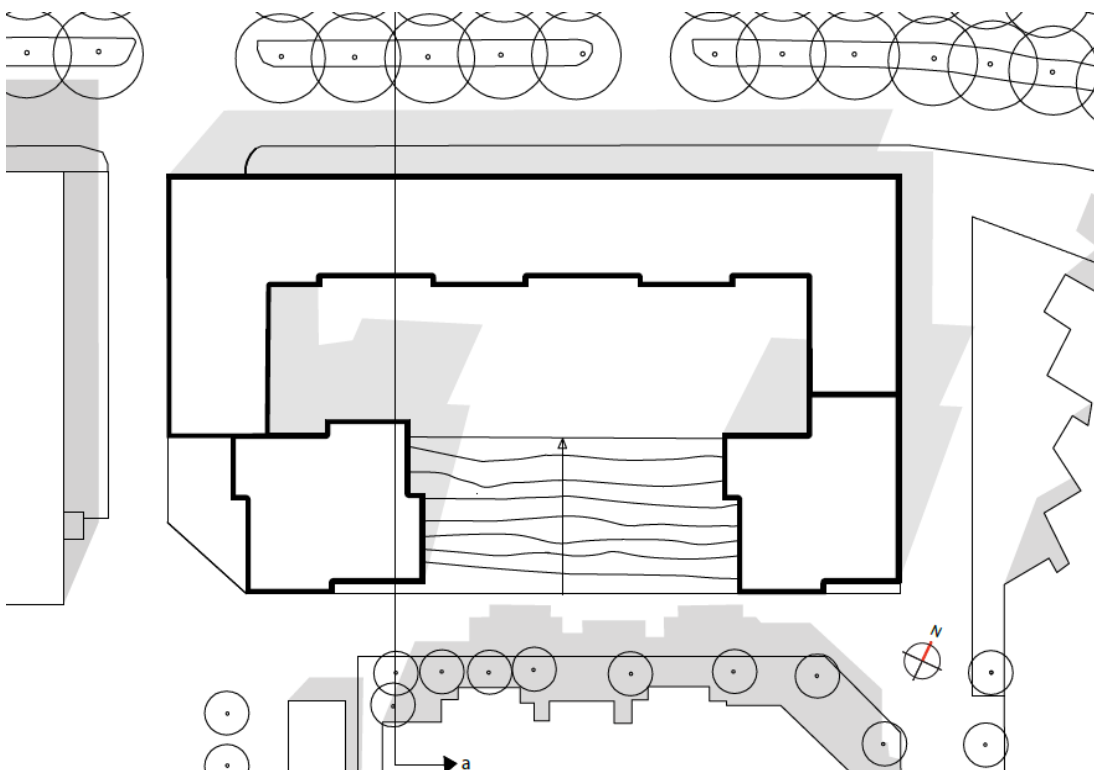
Total kvartersmarksyta är cirka 5 000 kvadratmeter och detaljplanen medger en byggrätt om maximalt 22 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Därutöver planeras två underjordiska parkeringsdäck. Planförslaget innebär byggrätt för bostäder i tre volymer samt en upphöjd gårdstyta med planterbart bjälklag däremellan. Längs Bohusgatan föreslås en lägre volym på ca 7 våningar som till sin skala ansluter till den befintliga bebyggelsen längs gatan. Här föreslås verksamhetslokaler i markplanet ut mot Bohusgatan.



Illustration



Illustrationsplan med gårdssyta och huvudsakliga byggnadsvolymer.

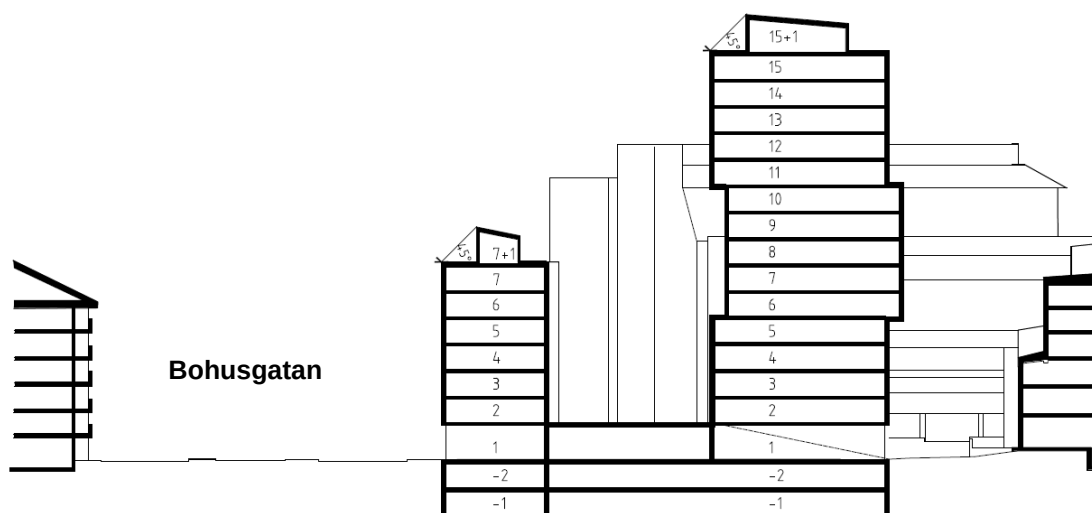


Alternativ med en mer sluten kvartersbebyggelse, här genom att den främre lamellen byggs ihop med punkthus i kvarterets södra del.

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 volymen närmast Bohusgatan är 26 meter motsvarande 7 våningar och 1 möjlig takvåning. De två högre volymerna har fått en högsta byggnadshöjd på 55 meter motsvarande 15 våningar och en möjlig takvåning.



Sektion som bl.a. visar relationen med Bohusgatan och omgivande bebyggelse.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaderna den befintliga nedfartsbyggnaden att rivas.

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 nås även från de kringliggande vägarna i söder, öster och väster som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Parkering / cykelparkering

Erforderlig parkering anordnas inom den egna fastigheten (Heden 22:10) i två underjordiska parkeringsdäck med infart från Bohusgatan. Därutöver kvartsår parkeringsmöjlighet inom gemensamhetsanläggningen i nuvarande omfattning. De gator som ingår i gemensamhetsanläggningen är inte tillgängliga för allmän fordonstrafik utan endast för specialtransporter.

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 tillgänglighet säkerställs genom entréer som anordnas i markplan.

Friytor

Ytor för utomhusvistelse och lek anordnas på den upphöjda gårdsytan. Gården bör utformas så att tillgänglighet från kringliggande gator säkerställs.

Naturmiljö,

Förslaget innebär att vissa befintliga träd behöver tas ner. Å andra sida tillskapas grönyta i form gård på planteringsbart bjälklag över en yta som idag används som parkering.

Upphävande av strandskydd

Förslaget berör inget strandskydd.

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 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. 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 finns utbyggda i Bohusgatan. Tillkommande byggnader bedöms kunna anslutas till befintliga anslutningspunkter.

Dagvatten

Dagvatten skall fördröjas inom kvartersmark och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Planområdet är i dagsläget i huvudsak hårdgjort varför en exploatering enligt planförslaget inte torde ge upphov till ökat flöde av dagvatten jämfört med dagens situation. Det planterbara bjälklaget kan möjliggöra en viss fördröjning av dagvatten.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bohusgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartermark 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.

Planbestämmelse finns om 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

Fjärrvärmeledningar finns i Bohusgatan. Planområdet bedöms kunna anslutas till Fjärrvärmenätet.

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.

En transformatorstation behövs för att förse den föreslagna bebyggelsen med el. En byggrätt för en sådan har lagts in i områdets östra del i form av ett E-område. Transformatorstationen förutsätts kunna integreras i den föreslagna upphöjda gårdsytan på ett sådant sätt att avståndet till bostäder åt alla håll uppgår till minst 4.5 meter. De nödvändiga ledningarna från Bohusgatan fram till transformatorstationen säkras med ett u-område.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder och markmiljö

Marken inom planområdet består av lera med ett underliggande relativt mäktigt friktionsjordlager. Djup till fast botten är ca 40-50 meter.

En geoteknisk utredning i syfte att precisera grundläggningsförutsättningarna genomförs inför granskning.

Marken är lågriskområde för radon.

Arkeologi

Inga kända formlämningar eller andra kulturminnesvärden finns inom området.

Luft och buller

Luft

En fördjupad luftutredning tas fram i det fortsatta planarbetet.

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). Beräkningarna har baserats på grundkarta, trafikprognoser och föreslagen bebyggelse med två punkthus och ett lamellhus. Utredningen har kommit fram till följande slutsatser:

Punkthusen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA på samtliga fasader, med undantag av en beräkningspunkt i översta våningsplanet mot Skånegatan. Punkthuset närmast Sten Sturegatan beräknas få maximala ljudnivåer under 70 dBA på samtliga fasader medan punkthuset närmast Skånegatan beräknas få maximala ljudnivåer över 70 dBA vid enstaka beräkningspunkter i de nedre våningsplanen i hörnet närmast Bohusgatan/Skånegatan.

Lamellhuset mot Bohusgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 55-60 dBA på två fasader, medan hela baksidan får nivåer motsvarande ljuddämpad sida. Huset beräknas få maximala ljudnivåer över 70 dBA på tre av fyra fasader.

Avsteg kan på grund av det centrala läget troligen återopas enligt Göteborgs Stads tillämpning av riktvärden. Möjligt avsteg är till exempel att välja planlösningar i lägenheter i bullerutsatta fasader med sovplats mot ljuddämpad sida.

Stora ytor kring föreslagen bebyggelse och innergård beräknas få nivåer under 50 dBA vilket gör att det finns goda möjligheter att anlägga gemensamma uteplatser i markplanet i skyddad ljudmiljö. 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.

Resonemanget om gemensamma skyddade uteplatser bedöms uppfyllt i och med kvarterets utformning med den skyddade gårdsmiljön. Planbestämmelser om att lägenheter som vetter mot Bohusgatan ska så att sovplatser för samtliga boende kan anordnas mot gården har införts i planen.

Den alternativ bebyggelseutformning med en mer sluten kvarterslösning har ej studerats ur bullersynpunkt men innebär sannolikt att gårdssidan blir mer ljuddämpad än det något mer öppna alternativet. Vid fortsatt planläggning med en sluten kvarterslösning får vidare bulleranalyser utföras för att studera möjligheten till att åstadkomma lägenheter med ljuddämpad sida.

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 Göteborg 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.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2014

Granskning: 3 kvartalet 2014

Antagande: 4 kvartalet 2014

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:

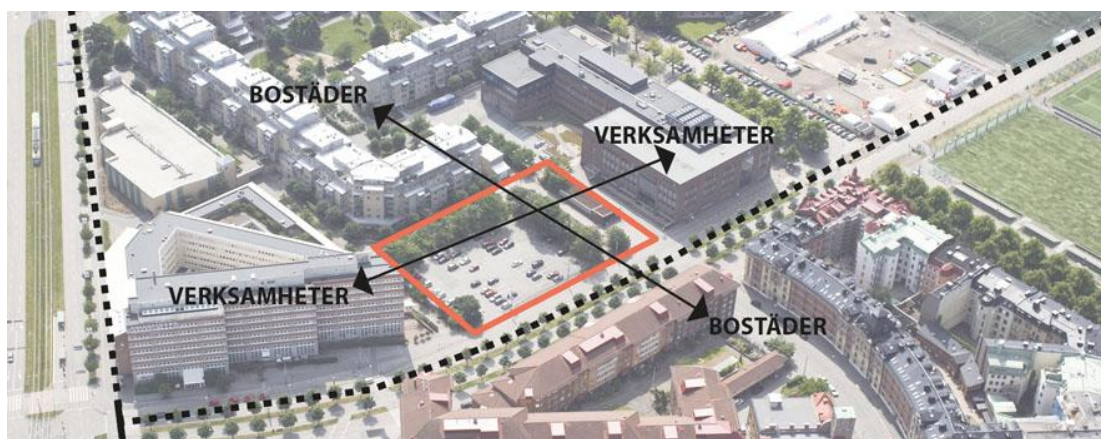
Nollalternativet

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 Engelbrektsgratan 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 miljö kvalitetsnormerna 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 avstämd 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

Inga påtagliga kulturmiljövärden finns inom planområdet. Den föreslagna bebyggelsen bedöms komma att utgöra ett positivt inslag i stadsbilden.

Påverkan på luft

Planen medför relativt marginell ökning av biltrafiken till och från området vilket inte bedöms påverka luftkvaliteten i området.

Påverkan på vatten

Då de hårdgjorda ytorna inom planområdet inte ökar nämnvärt genom förslaget bedöms inga särskilda åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet att erfordras

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 fastighetsbildning 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