



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BK den 11 / 10 2012

§ 13 / 1

Laga kraft den 16 / 8 2013. 1CH6

Planhandling

Datum: 2010-02-09, rev 2010-09-28

Diarienummer: 0798/05 (FIIa 5036)

Åsa Askergren

Telefon: 031-368 18 28

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

Detaljplan för Bostäder och handel inom Kv Domherren i stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera platsen med bostäder samt möjliggöra en utökning och förbättring av handel och service, för att möta behovet i stadsdelen. Blandningen av funktioner skapar aktivitet och rörelse under större delen av dygnet vilket gör att platsen känns trygg och säker att röra sig på såväl för boende som för besökare. Platsen ska annonsera entrén till Övre Johanneberg genom en tydlig markering av gränsen mellan den funktionalistiska bebyggelsen och villaområdet. Platsen har mycket god kollektivtrafik och ligger centralt i staden med endast 3 km till centrum.

Övre Johanneberg är ett område av riksintresse för kulturmiljövården, där funktionalismens struktur och bebyggelse har höga arkitektoniska kvaliteter. Det är därför viktigt att utformningen av tillkommande byggnader och platser förhåller sig till och beaktar den befintliga bebyggelsens värden.

Förslaget möjliggör ca 135 bostäder fördelat på tre lamellhus. Nedre våningsplan ska innehålla centrumfunktioner, förslaget innebär ett tillskott på ca 3400 m² bruttoarea för t ex livsmedelshandel, butiker, kafé och kontor. Det södra, högre huset får innehålla centrumfunktioner i de två översta våningsplanen, t ex restaurang. Parkering kan tillgodoses enligt parkeringsnormen, i huvudsak under mark. För att få en god boendemiljö krävs särskilda åtgärder för att minska trafikbuller från Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan. Det omfattar både trafikåtgärder och särskilda hänsyn vid utförande av husen.

Handlingar

Handlingarna består av följande planhandlingar:

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

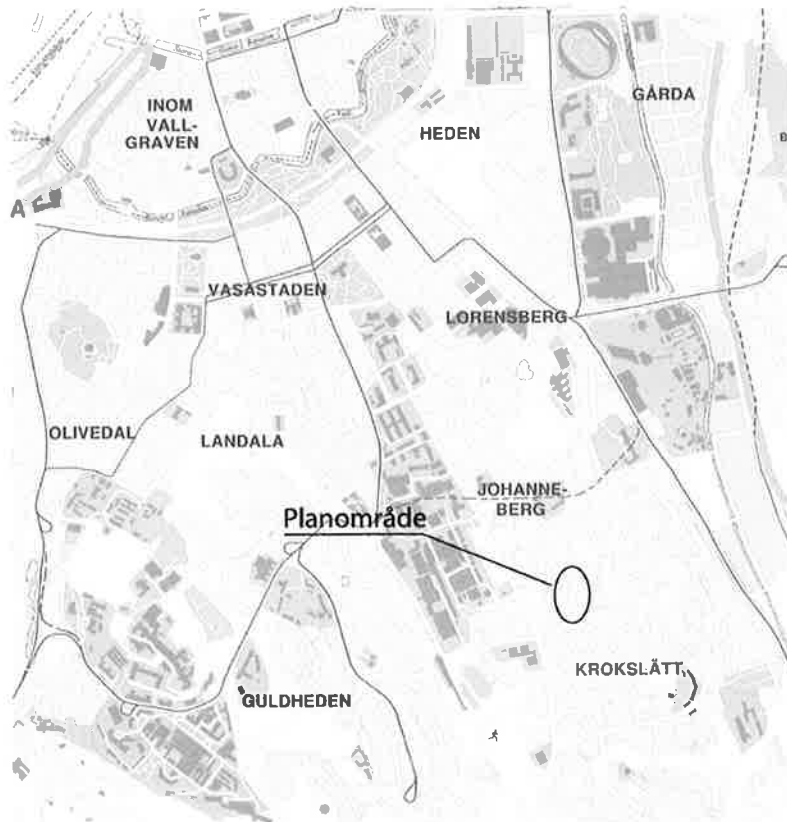
och övriga handlingar som finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret är:

- Utställningsutlåtande detaljplan
- Samrådsredogörelse detaljplan
- Miljöprogram för Övre Johanneberg
- Illustrationsritning
- Gestaltningssprogram
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utredning av trafikbuller för planerade bostäder, WSP 2009-10-08 Rev C
- Geoteknisk undersökning, PM beträffande geotekniska förhållanden, Norconsult 2008-03-28
- Markmiljöundersökning, Norconsult 2008-03-28
- Kulturmiljöunderlag, Övre Johanneberg och del av Krokslätt, Archidea april 2008

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid korsningen Eklandagatan/Viktor Rydbergsgatan i Övre Johanneberg, ca 3 km söder om Göteborgs centrum. Platsen utgör en tydlig entrépunkt till Övre Johanneberg från söder.



Planområdet läge

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är cirka 8000 m² och omfattar fastigheterna Johanneberg 18:2, 18:3, 707:24 och 707:11. Johanneberg 18:2 ägs av Jarlaplatsen i Göteborg AB som ägs av Skanska Mark och Invest AB. Övriga fastigheter ägs av Göteborgs stad. Fastigheten Johanneberg 18:3, ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt till Jarlaplatsen i Göteborg AB.

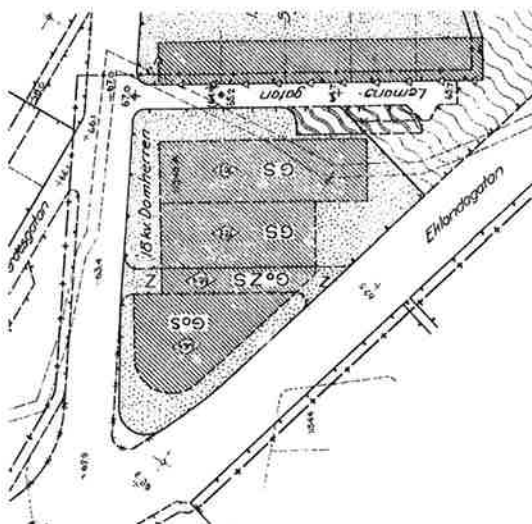
Planförhållanden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan antagen 26 februari 2009 anges området för bostäder och blandad stadsbebyggelse.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan. Detaljplan (1480 II 2301), laga kraftvunnen 1939, anger att området får användas för motorfordonsdrift och garage samt bensintappstation. von Normannsvägen ligger inom kvartersmark med krav att den ska vara tillgänglig för allmän trafik till en fri höjd av 3 m. Del av området som gränsar mot Lemansgatan är allmän platsmark. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan från 1939

Riksintresse kulturmiljö

Stadsdelen är av riksintresse för kulturmiljövården enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987 och området ingår även i riksintresset Göteborgs innerstad. Övre Johanneberg finns upptaget i "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg - Ett program för bevarande", antagen av Kommunfullmäktige 1999.

Program

Området omfattas av *Program för Övre Johanneberg*. Det övergripande syftet med programmet är att skapa förutsättningar och kunskap om stadsdelen för att bevara och förstärka Övre Johanneberg som en attraktiv och levande stadsdel med tillgång till grönska, solljus och vacker bebyggelse. Planområdet pekas ut som en plats för utveckling.

Programmet berör följande huvudfrågor:

- minskad trafikbelastning och fler parkeringsplatser
- säkrare och tryggare stadsdel
- tillskott av lokaler för service, handel och bostäder
- effektivare, billigare och mer hållbar avfallshantering
- utveckling av befintlig bebyggelse
- samspelet mellan bebyggelse och friyta

Programmet var föremål för samråd hösten 2005. Programmet är inte godkänt av Byggnadsnämnden utan utgör en strategihandling för stadsdelen. Strategihandlingen ligger till grund för planarbetet varför inget separat program har upprättats. I uppdrag

från Byggnadsnämnden 2007-10-16 ingår att planeringen av området bör ske med utgångspunkt från de förutsättningar som beskrivs i det övergripande programmet.

Mark och vegetation

Stadsdelen som helhet karaktäriseras av de stora öppna grönytorna mellan husen som är tillgängliga för allmänheten oavsett om de ligger på kvartersmark eller allmänplatsmark. Ytorna upplevs varken som privata eller helt offentliga och nyttjas främst av boende i stadsdelen. Grönskan är mest påtaglig på västra sidan av Viktor Rydbergsgatan där den samsas med kioskbyggnaderna.

Inom planområdet saknas värdefull vegetation.

Planområdets lägsta punkt ligger i områdets nordöstra del vid Eklandagatan på ca +61 meter över nollplanet och stiger till +64 vid korsningen Viktor Rydbergsgatan/Eklandagatan. Vid entrén till källarplanet på östra sidan av de befintliga husen är markytan lägre. Markytan på Lemansgatan i norr ligger väsentligt högre, mellan ca +66,5 och +67,5 m.



Stadsdelen kännetecknas av en tydlig struktur med generösa öppna grönytor mellan husen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Norconsult. Jordlagren inom en stor del av planområdet utgörs under asfalt av fyllningsmassor, torrskorpelera/torrskorpesilt eller sand/silt på berg. Jordlagren är relativt tunna och dess mäktighet är i regel mindre än 3 m. Fyllningsmassorna består av grus eller sand och dess mäktighet bedöms vara ca 0,6 m. Det finns ett ytlager av mulljord inom planteringsytorna och dess mäktighet bedöms vara ca 0,2 m. I borrhål 2 nära korsningen Viktor Rydbergsgatan/Eklandagatan finns fyllningsmassor till ca 1,5 m djup och dessa består av mullhaltig sand och lera. Naturliga jordlager därunder består av torrskorpelera, silt, finsand och friktionsjord på berg. Jordlagrens totala mäktighet i samma borrhål uppgår till ca 10 m. Leran, silten och finsanden bedöms vara löst lagrade.

Grundvattennivån bedöms ligga lågt, på mer än ca 2 m djup. Detta beror delvis på dränerande jordlager intill befintliga källare samt den asfalterade markytan.

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för rådande förhållanden och den påverkas inte av de planerade byggnaderna.

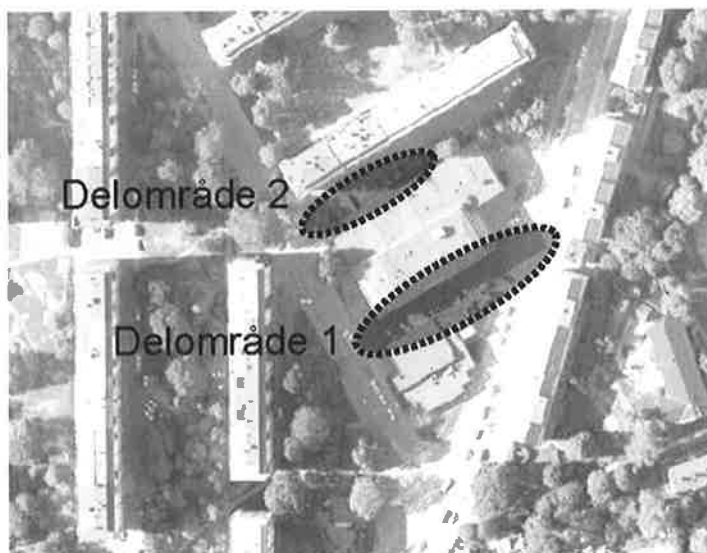
Radon

Uppmätta värden på kallt berg på två ställen kring planområdet varierar mellan 0,04 och 0,06 $\mu\text{S/h}$ vilket motsvarar låga radonnivåer. Planområdet klassificeras således som lågradonmark.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Norconsult.

Undersökt yta omfattar ca 700 m² och har delats in i delområde 1 och 2. Inom delområde 1 har bensinstationsverksamhet bedrivits från 1950-talet fram till 1998. Cisterner ligger kvar i marken och är sandfyllda. Bränslepumpsfundament finns kvar i markytan. I anslutning till bensinstationen fanns en verkstad med tvätthall och smörjgrop. Inom delområde 2 finns fd Centralgaraget med verkstad och garage. Inom områdets nordöstra del finns enligt muntliga uppgifter cisterner kvar i mark.



Analysresultat har jämförts med riktvärden för känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM.

Inom delområde 1 påvisas förhöjda halter (över KM och MKM) av petroleumprodukt i jord i två provpunkter. Undersökningen med metaldetektor och markradar bekräftar att underjordiska cisterner ligger kvar i mark. Enligt dokument är cisternerna rengjorda och sandfyllda. Omfattande ledningsdragning går över området.

Inom delområde 2 påvisas förhöjda halter (över KM och MKM) av petroleumprodukt i jord i två provpunkter. Med hänvisning till befintliga påfyllnings- och avluftningsrör i ramp görs bedömningen att cisterner kvarligger.

Kulturmiljö

Stadsdelen är av riksintresse för kulturmiljövården och finns upptagen i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande. Som stöd i planarbetet har ett särskilt kulturmiljöunderlag tagits fram. Texten nedan är delvis ett utdrag från detta underlag.

Övre Johanneberg utgör idag ett av Sveriges bäst bevarade funktionalistiska bostadsområden vad gäller de arkitektoniska och planmässiga idealen från denna tidsepok. Övervägande del av bebyggelsen i utredningsområdet planerades i en och samma stadsplan som upprättades av stadsingenjör Uno Åhrén 1935. Åhrén som var en av funktionalismens stora förespråkare i Sverige har i Övre Johanneberg planerat för en bebyggelse som helt och fullt följer dessa ideal. *"Vid dispositionen av bebyggelsen har strävt efter att i möjligaste mån åstadkomma en rymligt fördelad bebyggelse med goda ljusinfallsvinklar mellan byggnaderna, varigenom även terrängens gynnsamma förutsättningar tillvaratagas"*. (Ur planbeskrivningen till stadsplanen fr.1935). Planen ersatte en äldre plan som upprättats över både Nedre och Övre Johanneberg av dåvarande stadsingenjör Albert Liljenberg 1917. Den äldre planen präglades av snirklande gator där bebyggelsen planerats kring gaturummet i slutna kvarter kring gårdar. Den ursprungliga planens karaktär speglas idag i bebyggelsen i Nedre Johanneberg. 1939 beslutades om ändring av stadsplanen i kvarteret Domherren för uppförande av "bensintappstation och garage". Den ursprungliga planen från 1935 gör gällande att ytterligare en byggnadskropp för bostäder planerades och att resterande område skulle sparas som parkmark. Det dröjde till 1953 innan någon byggnad började uppföras i kvarteret. Den lägre byggnaden ut mot Eklandagatan uppfördes som garage och servicestation och kom även att innehålla postkontor och butikslokal. 1955 uppfördes "Centralgaraget", en sammansatt byggnad innehållande flera byggnadskroppar i olika våningsantal. Bottenvåningen åt söder är uppförd indragen med snedställda pelare som bildar en arkad. Garage, servicebutik, frisersalong, gatukök, banklokal, stadspolisstation är några funktioner som inrymts i byggnaden under årens lopp. Delar av fasaden har tidigare varit täckt av keramikplattor i olika färger som förmodligen brutit av med de vita plattorna på byggnadens söderfasad.

När bebyggelsen i Övre Johanneberg betraktas på avstånd framträder områdets tydliga enhetlighet. Höga, långsmala byggnadskroppar som är putsade i ljusa kulörer tornar upp sig på ett av stadens höjdparter. Taken är flacka och de flesta är försedda med en indragen vindsvåning. Våningsantalet är 7 till 8 våningar. De släta huskropparna artikuleras med utskjutande balkonger som med runda former skapar ett omisskännligt funktionalistiskt uttryck. Byggnaderna utstrålar lätthet med ljusa, slätputsade fasader som samtidigt ger intryck av en stark markförankring då sockelvåningarna saknar artikulering. Kombinationen med detta fasaduttryck och de generösa grönyrtorna mellan husen ger ett mycket modernt och tidsenligt grepp från tiden för anläggandet. Beroende på placering och väderstreck är fasaderna strikt utformade med få arkitektoniskt

utsmyckande element eller rikt uppbrutna med balkonger i olika utföranden. Gavlarna är oftast försedda med balkonger och burspråk med varierande utformning.

Området berörs inte av några kända fornminnen.

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna i kvarteret har under årens lopp blivit kraftigt förvanskade efter material- och fönsterbyten och går knappt att känna igen. Fasaden på kvarterets huvudbyggnad är idag täckt med mörkgrön trapetskorrugerad plåt som tillkom under 1980-talet.

Byggnaden var ursprungligen uppförd med en väl bearbetad fasad med funktionalistiska 50-talsdetaljer och påkostade fasadmateriäl. Kvarteret har sedan de första funktionalistiska planen utgjort övergångsområdet mellan de storskaliga höga flerfamiljshusen i Johanneberg och det intilliggande egnaheimsområdet i Krokslätt där låg bostadsbebyggelse breder ut sig.

Eklandagatan utgör idag en gräns mellan den större skalan i Övre Johanneberg och det mer småskaliga Krokslätt. Bebyggelsen söder om Eklandagatan domineras av en- och flerfamiljshus i mindre skala. Byggnaderna är från olika tidsepoker och är uppförda i varierande material. Trävvillor från den tidigare delen av 1900-talet blandas med flerfamiljshus i tegel eller puts, uppförda under 1950 och 60-talen. Bebyggelsen är låg, högst 2 ½ våning. Byggnaderna är glest placerade och en tillhörande trädgård är vanligt.



Vy från söder mot centrumplatsen.

Topografin

Byggnadskropparna i Övre Johanneberg är placerade för att följa terrängen och solljuset. Höjdförhållandena har tagits till vara och husen är byggda i landskapet istället för på det. Husens samspel med topografin gör också att de skalas ner och inte upplevs så höga som de faktiskt är. Om man ser på området söderifrån är det tydligt hur byggnadernas höjder trappas upp från villabebyggelsen, via de låga verksamhetsbyggnaderna i kvarteret Domherren till de höga bostadshusen som klättrar allt högre upp på berget. Stadsdelens siluett formar sig här som en mjuk båge mot himlen och utgör ett tydligt landmärke som syns på långt håll.

Siktlinjerna

Gårdarna i stadsdelen utgörs av öppna grönytor mellan husen i motsats till de slutna gårdar som tidigare var de vanligaste, ett parksystem bildas. Mellanrummens långsmala form gör att de får en riktning som också förstärks av topografin. Stukturen skapar en öppenhet med långa siktlinjer.

Mellanrummen mellan husen

Områdets topografi och byggnadernas placering ger mellanrummen mellan husen en särpräglad funktion som siktstråk, men också som områdets gröna lungor. De öppna gårdarnas grönskande parkmiljöer är varierade. Här finns såväl mjuka grässlåtor som berg i dagen, utsiktsplatser och många stora träd. Ett väl utarbetat gångvägssystem med asfalterade smala gångar och trappor ringlar sig fram. Här finns också många små upptrampade genvägar som får området att kännas mycket levande. Fastighetsgränser är inte markerade.

Gaturummen

Viktor Rydbergsgatan utgör inte bara en transportväg, den fungerar även som ett luftigt siktstråk. Dess karaktär präglas av att gavlarna vetter mot gatan, på den västra sidan är husen snedställda. Detta gör att Viktor Rydbergsgatan fylls med en rymd som är typisk för funktionalismen. Från gatan som utgör ryggraden i området utgår smala stickgator längs husens längdfasader. Eklandagatan från Korsvägen och upp mot kvarteret Domherren är åtminstone delvis ett mer slutet gaturum då flera hus ligger med långsidan kloss an mot gatan. En del av gatan kantas dessutom av en brant bergvägg. Därför utgör platsen för kvarteret Domherren en viktig punkt där gaturummet öppnar sig. Eklandagatan och dess bebyggelse fungerar som en gräns mellan höghusområdet i norr och villabebyggelsen i söder. Gatan utgör också ett viktigt siktstråk mot kvarteret Domherren.

Service

När Övre Johanneberg byggdes planerades butiker i flera av bostadshusens bottenvåningar, särskilt i de byggnader som ligger utmed genomfartsgatorna. Med åren har butikerna i stadsdelen ändrat karaktär och åtskilliga har lagts ned. Bröd-, mjölk- och speceriaffärer etc. har slagits samman till närbutiker med längre öppettider. Inom planområdet finns idag en livsmedelsbutik, kiosker, snabbmatsrestauranger, bankomat, cykelverkstad och garage. Livsmedelsbutiken har ett tillfälligt bygglov t o m hösten 2010. Ett permanent bygglov kan inte ges då verksamheten strider mot gällande detaljplan. Livsmedelsbutiken serverar huvudsakligen närområdet. Då många i stadsdelen är studenter eller äldre är det en viktig funktion att kunna nå en välsorterad livsmedelsbutik även om tillgång till bil saknas.

I Övre Johanneberg finns en grundskola med förskoleklass till årskurs fem. Två förskolor finns på Olof Rudbecksgatan. En förskola finns även direkt söder om Eklandagatan på Ljusstöperegatan.

Trafik

Biltrafik

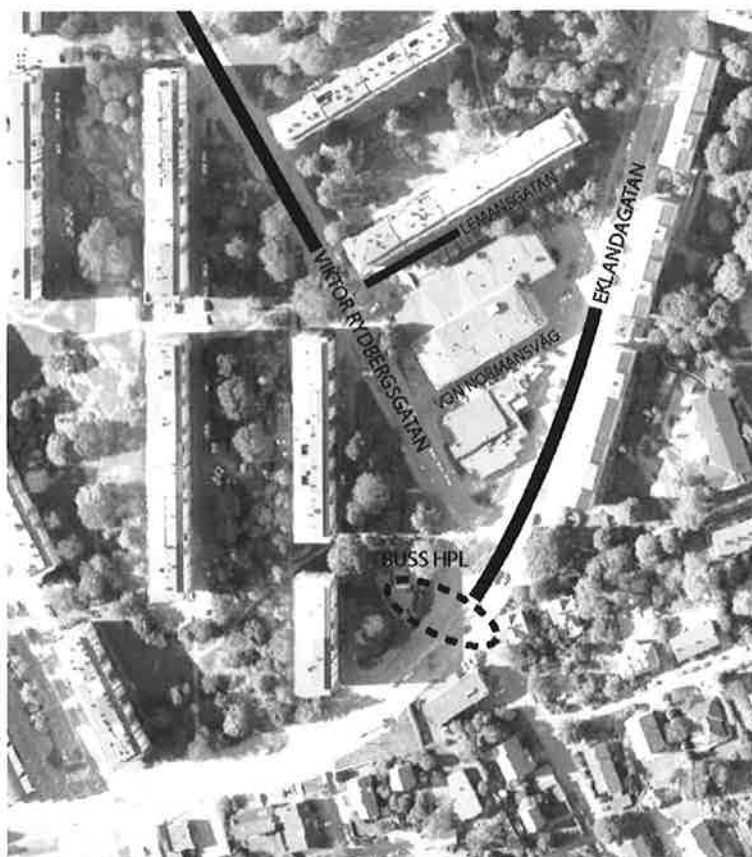
Området nås från Eklandagatan eller Viktor Rydbergsgatan. Eklandagatan trafikeras av ca 11 000 fordon och Viktor Rydbergsgatan av ca 2600 fordon per dygn. Tillfart till planområdet sker idag från Viktor Rydbergsgatan och Eklandagatan via von Normannsvägen.

Parkering

Ett större garage "Centralgaraget" finns inom planområdet, det rymmer 160 bilplatser och 83 MC-platser. Livsmedelsbutiken har ett fåtal kundparkeringar utmed von Normannsvägen. Ett fåtal platser finns även utmed Viktor Rydbergsgatan. Utmed Lemansgatan finns ca 25 platser för boende.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik, stombusslinje 18 och 19 samt linje 42 och 52. Huvuddelen av bussarna stannar på Eklandagatan direkt väster om korsningen med Viktor Rydbergsgatan.



Gator och hållplats i anslutning till planområdet

Friytor

Lek och rekreation

Det finns fyra större allmänna lekplatser i stadsdelen. Hela stadsdelen är uppbyggd kring tillgången till stora gröna ytor med goda solförhållanden i direkt anslutning till bostäderna. Det finns stadsparker i närheten så som Johannebergsparken och Näckrosdammen. Närmsta rekreationsområde är Mossen ca 0,5 km söder ut och ett större rekreationsområde är Safjället ca 2,5 km söder ut.



Grönstrukturen i Övre Johannberg

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen avser att utveckla platsens centrumfunktioner med handel, kontor, verksamheter och bostäder. Platsen är attraktiv för bostäder med närheten till Göteborgs centrum samt god kollektivtrafik. Genom att blanda funktioner blir platsen mer jämnt befolkad under dygnets timmar vilket ger ett större underlag för service i närområdet, ökad trygghetskänsla och möjlighet till sociala kontakter. Syftet med kompletteringen av handel är huvudsakligen att möjliggöra för den handel som idag finns på platsen men även att skapa utrymme för ytterligare handel och service som efterfrågas i stadsdelen.

Förslaget möjliggör ca 3400 m² handel och verksamheter samt ca 135 bostäder.

Avsikten med förslaget är att utveckla platsen som central handels- och mötesplats i stadsdelen. Förslaget innehåller tre byggnader varav en högre byggnad i 17 våningar. Platsens läge passar för en byggnad som är högre än omgivande hus. Byggnaden kommer att synas väl från olika delar av staden. Placering, volym, och utformning av samtliga byggnader inom kvarteret är av stor vikt.

Ett genomförande av detaljplanens intentioner bidrar till att boende kan klara vardagen utan bil. Genom att blanda funktioner ökar tillgängligheten. Husen placeras med hänsyn till att utemiljön skall få bra solvärden och trivsamma, vackra rum att vistas i.

Bebyggelseområden

Stadsplaneringen ska ske utifrån de speciella karaktärer som de olika stadsdelarna har i Göteborg. De historiska spåren från stadens olika epoker ska tas tillvara och respekt ska visas för kulturhistoriskt intressanta stadsmönster. De historiska spåren kan ligga på hela skalan från stadsmönster och stadssilhuett till enskilda platser, byggnader och byggnadsdetaljer.

Stadsbild

Avsikten med förslaget är att skapa en entré till stadsdelen med ny bebyggelse varav ett hus blir högre än övriga i stadsdelen. Den högre byggnaden ska samtidigt relatera till den befintliga bostadsbebyggelsen i Övre Johanneberg. Byggnaden kommer att bli ett landmärke som kan ses från stora delar av staden. Då byggnaden inte är en offentlig byggnad bör den som landmärke snarare relatera till den högre bostadsbebyggelsen i Johanneberg än till Johannebergskyrkan och vattentornet.

Ett högre hus påverkar upplevelsen både av platsen och gaturummet i närmiljön som stadssiluetten och utblickar från olika platser i staden. Studier har gjorts i 3D-modell samt perspektivbilder för att studera påverkan på såväl nära håll som på avstånd. Ur stadsbildssynpunkt påverkar byggnaden stadssiluetten tydligt så väl från öster, väster och söder medan berget skymmer delar av byggnaden mot norr och påverkan här blir mindre tydlig.

Upplevelsen av staden handlar även om den mänskliga skalan i det angränsande stadsrummet. Det är viktigt att byggnaden utformas med stor omsorg om detaljerna och god planering och gestaltning av platser och gaturum. Volymerna får inte skärmas av siktlinjerna mot och upplevelsen av riksintresset varken lokalt eller från staden i övrigt.

Arkitektur

Den nya bebyggelsens karaktär ska präglas av en lätthet som också präglar bebyggelsen i Övre Johanneberg. Fasadutformningen ska anknyta till funktionalismens ideal, genom att få en avskalad karaktär i sin helhet men ändå en detaljriktighet på nära håll. Byggnaderna har då en tydlig enhetlighet med påtaglig upprepning i den stora skalan medan det på ett nära avstånd framträder variation i detaljer och byggnadselement, exempelvis balkonger och entréer.

Fasadmaterialet bör vara få, för att skapa en enhet och identitet för kvarteret. Fönster ska sättas med grunda smygar eller i liv med fasaden. Ett bärande tema i den befintliga bebyggelsen är fönstrens karaktär av "hål i mur". De nya husen i kv. Domherren bör fånga upp detta tema. Viktigt att fasader i bottenplan är öppna och att en kontakt finns mellan ute och inne för att skapa trygga och attraktiva miljöer. Vid utanpåliggande balkonger är det att föredra att dessa är beklädda med lätta material – inte smide. Vertikala element som förankrar byggnaderna i marken.

Karaktäristiskt och sammanhållande för området är att husen är utformade med indragna takvåningar och att takfoten är tydlig runt om. Skärpan i avslutet är viktigt. Platta eller svagt valmade tak, som bidrar till en horisontell verkan.

Detaljplanen ger en möjlighet att bygga tre lamellhus ställda i vinkel till varandra. Att komplettera platsen med lamellhus skapar en lämplig fortsättning på den befintliga strukturen i Övre Johanneberg. Med lamellhusens placering skapas olika rum med olika funktioner samtidigt som rummen är sammankopplade med varandra. Husen bör utformas så att de tillsammans med sin omgivning utgör en helhet som berikar området både till färg och form. En önskvärd inordning åstadkoms genom att nya hus lutar sig mot de befintliga i något eller några avseenden samtidigt som de är tydliga representanter för vår tid.

Bostäder och Centrumfunktioner

Detaljplanen ger byggrätt för tre nya lamellhus. Byggnaderna i den norra delen, hus A och B enligt illustrationsritningen, är 9 våningar höga. Hus C vid korsningen Viktor Rydbergsgatan och Eklandagatan är 17 våningar.

De tre lamellhusen skall i huvudsak inrymma bostäder. Den gemensamma entrévåningen till hus A och B ska innehålla centrumfunktioner och möjliggöra en ny livsmedelsbutik, restaurang mm.

Detaljplanen möjliggör sammanlagt ca 3 500 m² bruttoarea för centrumfunktioner i bottenplan/under gård för hus A och B samt bottenplan och våning ett i hus C. I det högre huset, hus C, finns möjlighet till centrumfunktioner även i de två översta våningsplanen. Lamellhusen innehåller sammanlagt ca 17 500 m² bruttoarea ovan mark för bostadsändamål vilket motsvarar ca 135 lägenheter.

Parkering

Parkering sker i huvudsak under mark. Befintligt garage "Centralgaraget" med infart från Eklandagatan är möjligt att behålla.

Planbestämmelser

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande bebyggelse. Ytterligare beskrivning kring gestaltningen finns i tillhörande gestaltungsprogram.

B₁ C₁ P₁ Bostäder våning 2 och högre. Centrum i bottenvåning. Parkeringsgarage under marknivå.

Bottenplan (våning 1) ska innehålla en mer offentlig och öppen användning så som handel, restaurang etc. I övrigt bostadsändamål.

B₂ C₂ Bostäder våning 3 och högre. Centrum i bottenvåning, våning 2, 16 och 17 samt till högst 40% av våningsytan i våning 3-7.

Bottenplan (våning 1) ska innehålla en mer offentlig och öppen användning. Våning två får inte innehålla bostäder med hänsyn till trafikbullernivån. Våning 3-7 kan delvis innehålla centrumändamål, en möjlighet om bullerkraven är svåra att lösa. De två översta våningsplanen får innehålla centrumfunktioner, ett attraktivt läge för t ex restaurang.

Byggnader ska utformas med en sammanhållen gestaltning inom planområdet samt relatera till omgivande bostadsbebyggelse.

Den nya bebyggelsen ska uppfattas som en helhet med ett eget uttryck, dock med influenser från befintliga bostadshus intill.

Hushöjder och placering är detaljerat reglerat i detaljplanen och anpassade till omgivningen med hänsyn till att stadsdelen är av riksintresse för kulturmiljövården.

Niovåningshusen har genom bestämmelsen v₁ möjlighet att anordna balkonger mot gården även för våningsplan som ligger lägre än 5 meter över gårdsnivån.

Mark

Förorenad jord som innebär risk för människors hälsa skall schaktas ur till Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Om markarbeten ska ske i von Normannsvägen bör cisternerna avlägsnas. Inom delområde 2 (se sidan 6) bör eventuellt cisternen och rörledningar i ledningsgravar lokaliseras och undersökas. Föroreningssituationen i provpunkt 12 bör utredas närmare med avseende

på de höga värdena av aromater. Uppgifter angående läckage av petroleumprodukt behöver utredas.

Friytor

Gröna ytor

I Övre Johanneberg finns inga tydligt definierade bostadsgårdar. Istället finns generösa öppna gröna ytor mellan bostadshusen, som är tillgängliga för alla och nyttjas för lek och rekreation. Marken består av berg i dagen, gräsytor samt större träd och buskar. Denna generösa grönska är ett tydligt karaktärsdrag för stadsdelen. Det är viktigt att förslaget utformas så att grönskan ansluter till den befintliga.

Grönska ska sila ned för berget och leta sig fram mellan husen likt den västra sidan av Viktor Rydbergsgatan. Träd ska placeras i grupper eller som solitära träd.

Bostadshusen får en gemensam gård mot Lemansgatan. På gården ska närlek för mindre barn tillgodoses. Gården ska uppföras med ett planterbart bjälklag för att kunna gestaltas med den grönska som kännetecknar stadsdelen.

Planbestämmelser

Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna gällande markens anordnande. Ytterligare beskrivning av gestaltningen finns i tillhörande gestaltningsprogram.

För gården samt delar av kvartersmark finns bestämmelser om att bjälklag ska ges tekniska förutsättningar för träd- och buskplantering.

Bestämmelsen avser vikten av att de öppna ytorna så som gården utformas och anpassas till stadsdelen i övrigt. Stadsdelens karaktär är till stor del de gröna ytorna mellan husen och de stora gröna träden, vilket i största möjligaste mån även ska präglade detta område för att binda samman det med stadsdelen.

n2 Gårdsplantering, lekplats. Parkering får inte finnas. *Bestämmelsen säkerställer att gården utformas med grönska och möjliggör lek samt inte nyttjas för parkering.*

Trafik

Gator och platser

Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan är två huvudgator som matar stora delar av trafiken inom stadsdelen. En mötesplats och en plats för handel i korsningen mellan dessa gator har blivit naturligt. Avsikten med detaljplanen är att stärka platsen som centrum och mötesplats i stadsdelen och att möjliggöra för människor att uppehålla sig här. Det är viktigt att ytorna för gående respektive bilister är tydliga och att möjligheterna för gående att röra sig inom området förbättras. Då förslaget innebär en ökad aktivitet på platsen är det viktigt att tillfarter, angöring, lastzoner etc utformas med omsorg och på ett trafiksäkert sätt. För att åstadkomma en bra mötesplats behövs generösa ytor för gående och uteserveringar etc.

Trafikkontoret har utrett vilka fysiska åtgärder som är möjliga för att sänka hastigheten förbi planområdet. Syftet är att minska bullret från vägtrafiken. Efter samråd med Räddningstjänsten och Västtrafik föreslås följande åtgärder. Den signalreglerade korsningen ersätts med en cirkulationsplats. På Eklandagatan anordnas en avsmalning. Mittrefugen på Viktor Rydbergsgatan flyttas närmre Eklandagatan.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter ska klaras inom kvartersmarken i planområdet och enligt gällande parkeringsnorm. I det befintliga garaget finns ca 160 platser plus 83 platser för MC, motsvarande ca 15 bilplatser. Bilpooler har blivit allt mer efterfrågade i innerstaden, då många endast använder bil vid enstaka tillfällen. Platsens centrala och lättillgängliga läge gör det lämpligt för en bilpool.

Enligt illustrationen finns möjlighet till 14 korttidsparkeringar utmed von Normannsvägen. Längs Lemansgatan ryms 18 parkeringsplatser. Vid genomförandet skall möjligheten till ett fåtal korttidsplatser utmed Viktor Rydbergsgatan studeras.

Cykelparkering bör ordnas med 2,5 plats per lägenhet samt 30-90 platser per 1000 kvm handel.

Varutransporter

Inlastning till planerad livsmedelsbutik vid hus A och B sker från Eklandagatan.

Kollektivtrafik

Platsen har god kollektivtrafik med närhet till flera busslinjer. Det är viktigt att rörligheten mellan målpunkter och busshållplatserna är god. Hållplatslägen och busslinjer har nyligen rustats upp.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det planerade området ansluts till det kommunala nätet med förbindelsepunkter i Viktor Rydbergsgatan respektive Eklandagatan. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket innebär en risk för uppdämning i samband med kraftig nederbörd. Avloppsinstallationer ska utformas med hänsyn till uppdämningsrisken. Lägsta normala vatten tryck motsvarar + 120 meter. En planbestämmelse anger lägsta nivå på golv för anslutning med självfall till allmän spillvattenledning.

Dag- och dräneringsvatten ska i förstahand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller fördröjas och vid behov avledas till allmänt ledningsnät. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön.

Träd får ej planteras närmare än 4 meter från ledning, räknat från trädets rothals och ytterkant ledning.

Räddningstjänsten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Utrymning vid brand ska säkerställas i enlighet med Boverkets byggregler. Det innebär bl a att i byggnader med fler än åtta men högst sexton våningsplan skall bostäder och lokaler ha tillgång till minst ett trapphus Tr2.

Värme

Avsikten är att nya hus ska vara lågenergihus som ansluts till fjärrvärmenätet för extra tillskottsvärme. Alla tekniska förutsättningar för lågenergihus, t ex tjockare ytterväggar, ska klaras inom detaljplanens bestämmelser. Läget för befintlig fjärrvärmeledning mellan Eklandagatan och Lemansgatan i planrådets nordöstra del säkerställs på plankartan med u-område, betecknat u₁. Planerad infart till garage under bostadshus behöver utformas med hänsyn till befintlig fjärrvärmeledning.

El, tele

För att klara behovet av el krävs en utbyggnad av transformatorstationer. En station placeras i områdets nordöstra del mot Eklandagatan, betecknas E₁ på plankartan. Befintliga el- och teleledningar i von Normannsvägen säkerställs på plankartan med u-område, betecknat u₂, för utrymmet ned till en meter under marknivå.

Avfall

Utrymme för avfallshantering ska ordnas inom kvartersmarken i enlighet med Kretsloppskontorets anvisningar. På illustrationskartan finns ett miljöhus vid Lemansgatan. Möjlighet finns även att ordna hanteringen i husens bottenvåning.

Grundläggning

Området bedöms ha goda geotekniska förutsättningar. Totalstabiliteten är betryggande eftersom marklutningen inom området är relativt liten och jordlagren utgörs huvudsakligen av relativt fast lagrade jordar. Jordlagren vid slänten mot Lemansgatan i norr är mycket tunna förutom fyllnadsjord närmast källarvägg.

Vid detaljprojektering är kompletterande geotekniska undersökningar nödvändiga för att klargöra om löst lagrade jordlager av lera/silt/sand förekommer, för schaktarbete och för grundläggning av byggnaderna. Vid förekomst av större mäktighet av löst lagrade jordlager är pålgrundläggning nödvändig. Inom det övriga området bedöms mindre byggnader kunna grundläggas med platta/grundsula på packad friktionsjord på mark eller berg. Skall befintlig källare/grundkonstruktion användas måste konstruktionen kontrolleras för den nya belastningen.

Gryyab har en underjordisk berganläggning på ca 55 m djup under planområdet. En planbestämmelse anger att sprängning och markarbeten ska utföras på ett sådant sätt att skador ej uppkommer på berganläggningen och i berganläggningens installationer.

Konsekvensbeskrivning**Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. 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 komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Ytterligare motiv till

ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 08-01-18. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Buller

Planområdet har på grund av sitt läge intill trafikerade gator höga bullernivåer. Detaljplanens bestämmelser innebär att bostad som vid fasad överskrider 55 dBA ekvivalent nivå ska kunna ordna sovplats till samtliga boende mot sida med högst 50 dBA. Inomhus i bostad ska ekvivalent ljudnivå klaras i enlighet med ljudklass B (26 dBA/31 dBA) och maximal nivå enligt ljudklass C (45 dBA). Planbestämmelserna följer Göteborg stads *Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller - Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg*.

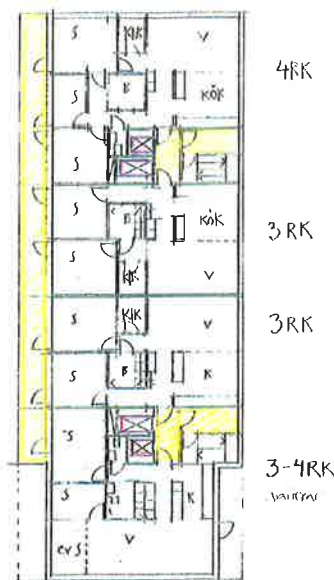
Åtgärder inom trafikmiljön i kombination med åtgärder inom byggnad och vid fasad är nödvändiga för att klara ovanstående krav med nuvarande trafikbullernivåer.

Åtgärder inom trafikmiljön är lågbullrande asfalt/beläggning och hastighetssänkande åtgärder såsom gupp, avsmalnade körfält, cirkulationsplats. De hastighetssänkande åtgärderna ska resultera i en sänkning av hastigheten från 50 km/h till 40 km/h.

Trafikkontoret kommer att använda asfalt med mindre stenstorlek än normalt, ca 8 mm, till det bullerreducerande slitlagret. Dämpningen blir ca 3 dBA med skillnaden att effekten inte minskar lika fort över tiden. Ett ökat slitage blir det dock, vilket innebär att Trafikkontoret måste lägga om slitlagret oftare än vad som är fallet med vanlig asfalt. Trafikkontoret har accepterat denna lösning.

Åtgärder inom byggnad och vid fasad är en partiell inglasning av balkonger och planering av lägenheterna så att samtliga sovrum har fönster mot en ljuddämpad sida. Val av fasadkonstruktion samt minimering av fönsterpartierna mot de mest bullerutsatta lägena har också stor betydelse.

Skiss som visar principlösning av våningsplan. Sovrum är orienterade mot tyst sida med balkonger som är partiellt inglasade. (White)



Våning	Hus A, fasad mot			
	Norr	Öster	Söder	Väster
Plan 1	38-41	56-60	60-61	36(N), 38-50(S)
Plan 2	46-48	56-60	60-61	44-47(N), 48-49(S)
Plan 3	49-50	57-59	59-60	44-46(N), 49-50(S)
Plan 4	50-51	57-59	59-60	45-46(N), 49-50(S)
Plan 5	51-52	57-59	59	45-46(N), 49-50(S)
Plan 6	51	56-58	58-59	45-46(N), 49-50(S)
Plan 7	51	56-58	58	45-46(N), 48-50(S)
Plan 8	51	56-57	57-58	46-49
Plan 9	51	56-57	57	46-49

(N)orr, (S)öder, (V)äster och (Ö)ster avser halva fasadsidan

Våning	Hus B, fasad mot			
	Norr	Öster	Söder	Väster
Plan 1	35-39	37(N), 55(S)	53-56(V), 57-61(Ö)	54
Plan 2	41-45	52-52	53-56(V), 57-61(Ö)	54
Plan 3	47-45(V), 44-43(Ö)	53-55	53-56(V), 57-61(Ö)	54
Plan 4	47(V), 46-44(Ö)	53-55	53-56(V), 57-61(Ö)	54
Plan 5	47(V), 47-45(Ö)	52-54	53-57	54
Plan 6	45-46	52-54	53-57	54
Plan 7	45-46	52-54	53-57	54
Plan 8	45-47	52-54	53-57	53
Plan 9	45-47	52-53	53-56	53

Våning	Hus C, fasad mot			
	Norr	Öster	Söder	Väster
Plan 1	52	57-60	63-61	50-51
Plan 2	53	57-60	59-61	50-51
Plan 3	53	57-60	59-60	50-51
Plan 4	53	57-59	59-60	50-51
Plan 5	53	57-59	58-59	50-51
Plan 6	53	56-58	58	50-51
Plan 7	52-53	56-58	57-58	50-51
Plan 8	52	56-58	57	50
Plan 9	52	56-57	57	49-50
Plan 10	52	56-57	56	49-50
Plan 11	52	55-56	56	49-50
Plan 12	51-52	55-56	55	49
Plan 13	51	55-56	55	48-49
Plan 14	50-51	54-55	54-55	48-49
Plan 15	50	54-55	54	48-49
Plan 16	50	54-55	53-54	48
Plan 17	50	54	53	47-48

Beräknade ljudnivåer utanför fasad dygnskvivalent ljudnivå, dBA. (WSP)

(hastighetssänkning till 40 km/h, bullerreducerande asfaltsbeläggning (-3 dB) och kompletterande åtgärder på fasad (partiell inglasning, 4 dB ljudreduktion)

Ställningstagande till konsekvenser för kulturmiljön

Planen bedöms medföra viss påverkan på kulturmiljöintresset. Områdets och riksintressets kulturmiljövärden och förslagets påverkan har studerats i bl a:

- Kulturmiljöunderlag, bilaga 2
- 3D-stadsbildsstudie och internt arbete

Kulturmiljöunderlaget sammanfattar ett antal kvaliteter att förhålla sig till:

Skala - volym, höjd, placering

- 9-våningshusen anpassade efter befintliga lamellhusens höjd.
- successiva stigningen i området ska uppfattas.
- från håll kan man se befintliga byggnader och byggnaders tak bakom de nya.
- höghuset bör vara 17 våningar för att uppfattas som slankt.

Enhetlighet/Variation - områdets karaktär, variationsrikedom på nära håll

- byggnaderna strikta i sin utformning från håll.
- variationsrikedom i bl a fönstersättning på nära håll.
- tydlig avslutning uppåt/takfoten.

Planmässig kontinuitet – placering i plan, rytm, siktlinjer, ljus och rymd, successiv stigning

- strikt rytm i byggnadernas placering.
- siktlinjer längs von Normannsvägen och mellan de två 9-våningshusen.
- stor öppning mellan 9-våningshusen, för att öka ljusinsläppet på gården

Med detta underlag bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget har kunnat studeras och utformas så att påverkan på riksintresset och stadsbilden sker på ett positivt sätt. Förslaget har arkitektoniska kvaliteter som inordnas i den befintliga strukturen och bibehåller de värden som utgör riksintresset. Förslagets höjd och placering har stämts av med länsstyrelsen under arbetets gång.

Solljus och skuggning

Generellt för stadsdelen Övre Johanneberg är att de höga skivhusen kastar relativt långa skuggor. För att skapa goda sol- och ljusförhållanden skapas därför generösa ytor mellan husen.

För att studera solförhållandena inom kvarteret samt förslagets påverkan på omgivande bebyggelse har solstudier gjorts från en digital 3D-modell. Studien visar att förslaget under vissa timmar på dygnet kommer att påverka den direkt angränsande bebyggelsen, framföra allt under vår, höst och vinter. Påverkan är begränsad och kan ses som acceptabel för ett område i centrala staden. Solförhållandena inom kvarteret är goda med sol stor del av eftermiddagen och kvällen på den gemensamma gården. Även de offentliga ytorna för handel och exempelvis uteservering har mycket goda solförhållanden under större delen av dagen.

Solstudierna visar att det högre huset (C) under vår och höst påverkar bostadshuset vid von Gerdesgatan några timmar på morgonen samt bostadshuset vid Eklandagatan några timmar på eftermiddag och kväll. Skuggor från hus A och B påverkar bostadshuset vid Lemansgatan. Under sommarhalvåret är påverkan mindre och under vinterhalvåret är

den större då stora delar av bostadshusen inom stadsdelen ligger i skugga till följd av den lågt stående solen.

20 mars/23 september



KI 9:00



KI 12:00



KI 15:00

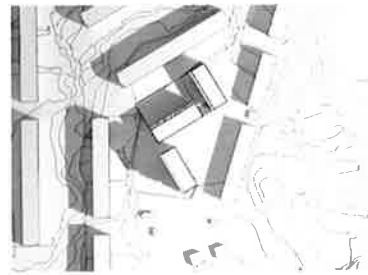


KI 16:00



KI 18:00

21 juni



KI 9:00



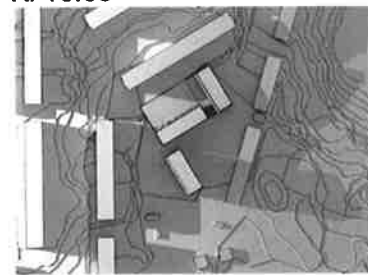
KI 12:00



KI 15:00



KI 16:00



KI 18:00

Skuggning vid vår- och höstdagjämning respektive sommar

Trygghet

Med inslag av fler bostäder, arbetsplatser och mer service blir stadsdelen mer jämnt befolkad och levande under dygnets timmar. Det ökar tryggheten och möjligheten till sociala kontakter. Gårdar och övriga mötesplatser ska utformas så att de upplevs trygga, bland annat genom god belysning.

Tillgänglighet

Förslaget innebär att god tillgänglighet till service och handel i stadsdelen skapas. Behovet av bil minskas och tillgängligheten för gående och cyklister förbättras. Att ha service och sociala mötesplatser i närheten är en fördel, och det är viktigare ju mindre rörlig man är själv.

Tillgängligheten för rörelsehindrade ska vara mycket god inom kvarteret. Gården nås förutom via trappa även via ramp och hissar. I övrigt är kvarteret relativt plant varför tillgängligheten avses kunna bli extra god.

Förslaget följer riktlinjerna i Göteborg stads *Stadsbyggnadskvaliteter* som säger att projekt ska utvärderas utifrån möjligheten att klara vardagen utan bil. Det är därför viktigt att blanda funktioner för ökad närhet och tillgänglighet.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att nuvarande markanvändning fortgår och att befintliga byggnaderna finns kvar. Bostäder saknas inom området. Nuvarande innehåll består av kontors-, handels- och servicelokaler samt ett garage med ca 160 platser.

Då handel inte ryms inom gällande detaljplan har handel inom området endast tillfälliga bygglov t o m 2010 vilket innebär att det därefter inte kommer tillåtas någon handel inom området utan ny detaljplan.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret med arkitekt Åsa Askergren som ansvarig handläggare i samarbete med Anna-Maria Ceder och Camilla Lidholm, planeringsarkitekter på Norconsult AB.

Genomförandetid

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



Birgitta Löf Planchef	Åsa Askergren Arkitekt	Anna-Maria Ceder Norconsult
--------------------------	---------------------------	--------------------------------



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BA den 11/10 2012
 § 13 1de
 Laga kraft den 16/8 2013. /CH

Planhandling

Datum 2010-02-09, rev. 2010-09-28
 FN Diarienummer: 1439/07
 Plannummer: (FIIa 5036)

Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz
 Telefon: 031-368 10 60
 E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och handel inom kvarteret Domherren inom stadsdelen Johanneberg 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:

Antagande	Andra kvartalet 2010
Laga kraft	Fjärde kvartalet 2010 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandeavtal måste träffas mellan kommunen och byggherren innan detaljplanen antas. Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar kan ske parallellt med att byggnaderna byggs. Byggstart för byggnaderna kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Byggherren kommer troligen att dela upp byggnationen i två etapper.

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).

Markägförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår i detalj av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Här redovisas endast huvuddragen.

Föreslagen byggherre i området är Skanska.

Fastigheten Johanneberg 18:2, den norra delen av planområdet, ägs av Jarlaplatsen i Göteborg AB. Detta bolag har nyligen sålts till Skanska Mark- och Invest AB. I övriga delar av denna handling kommer de båda bolagen att benämnas Skanska.

Fastigheten Johanneberg 18:3, den södra delen av planområdet, ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt till Jarlaplatsen i Göteborg AB (Skanska).

Tomträttsändamålet är bensinstation, kontor m.m. Tomträttsavtalet gäller till 2013 och förlängs i tjugofemårsperioder. När detaljplanen vinner laga kraft är avsikten att Skanska ska köpa fastigheten och att tomträttsupplåtelsen ska upphöra.

Kommunen äger också de mindre markområdena i den norra delen av planområdet, fastigheterna Johanneberg 707:24 och Johanneberg 707:11.

Någon s.k. markanvisning har hittills inte skett eftersom Skanska i praktiken behärskar så gott som all mark inom planområdet till 2013 tack vare tomträttsupplåtelsen.

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. Allmän plats inom planområdet är endast Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan. (Von Normansvägen är inte allmän plats utan ska istället vara gemensamhetsanläggning, se nedan)

Erforderliga åtgärder på allmän plats ska finansieras av fastighetsägarna inom planområdet så som beskrivs under rubriken avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Samtliga anläggningar inom kvartersmark ska byggas och bekostas av byggherren.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandeval tecknas mellan Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) och byggherren. Avtalet ska reglera finansiering av åtgärder på allmän plats och flyttning av va-ledningar samt ledningsrätter för befintliga ledningar. Byggherren ska också ställa säkerhet i form av bankgaranti. Avtalet måste träffas innan detaljplanen antas. Marköverlåtelsen bör regleras i ett separat avtal som träffas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Längs Lehmansgatan arrenderar Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6-8 ett område för parkeringsändamål. En del av arrendeområdet måste tas i anspråk för den nya

bostadsbebyggelsen. Arrendeavtalet kommer därför att sägas upp. Den del av arrendeområdet som inte berörs av den nya bebyggelsen kommer att få planbeteckningen: kvartersmark, parkeringsändamål. Detta område kan då upplåtas permanent genom servitut eller säljas till Brf. Lemansgatan 6-8. Byggherren har för avsikt att erbjuda bostadsrättsföreningen att hyra parkeringsplatser i det underjordiska garage som ska byggas.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Denna detaljplan medför inget behov att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsplan

Tomtindelningarna 1480K- III 5499 och 1480K- III 4486 inom kvarteret 18 Domherren, som fastställdes 1963-12-20 respektive 1953-03-28 upphör att gälla i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft. Detta sker för att fastighetsbildning i enlighet med den nya detaljplanen ska kunna ske.

Fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning, d.v.s. fastigheter som är avgränsade i såväl höjd- som sidled, kan ske inom detta planområde. Flera olika varianter av fastighetsindelningen är möjlig, t.ex. följande:

- En som innefattar bostadsdelarna i våningarna 2-9 av hus A och B (se illustrationsritningen bland plankartorna).
- En som innefattar handelsytorna i våning 1 av hus A och B
- En som innefattar bostadsdelen i hus C
- En som innefattar handelsytorna i hus C
- En som innefattar eventuell restaurang på våning 16/17 i hus C
- En som innefattar de underjordiska parkeringsutrymmena under hus A, B och C samt infarten till garaget (Ett alternativ till en 3-D fastighet är att parkeringsutrymmena istället får utgöra en gemensamhetsanläggning)
- Skulle någon av de tänkta bostadstyperna istället komma att användas som kontor kan det vara aktuellt att även kontorsdelen får bilda en egen 3-D fastighet (planbestämmelserna är flexibla och medger även kontor).

För att Lantmäterimyndigheten ska kunna bilda dessa 3-D fastigheter måste de i god tid få en ansökan om fastighetsbildning åtföljd av ett tillräckligt noggrant ritningsmaterial. Notera att avstyckningen måste vara klar innan bygglov kan beviljas.

Längs Lemansgatan finns ett område med kvartersmark för parkering. Området ska avstyckas så att det kan överlåtas. Alternativt kan det upplåtas med servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för följande anläggningar:

- Gårdar

- Sophus
- Interngata (Von Normansväg)
- Besöksparkering för handel
- Vid bildande av 3D-fastigheter behöver även diverse rättigheter tillskapas såsom gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för vissa typer av anläggningar

Vilka fastigheter som ska delta i vilka gemensamhetsanläggningar får klargöras senare i projektet.

För att förvalta dessa gemensamhetsanläggningar bör en samfällighetsförening bildas.

Ledningsrätt

I planområdets nordöstra del finns ett område markerat med u. Det betyder att detta område ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Här finns befintliga el-ledningar som tillhör Göteborg Energi Nät AB samt fjärrvärmeledningar tillhörande Göteborg Energi AB. Rätten att bibehålla dessa ledningar är idag oklart. För att säkra rätten att bibehålla ledningarna även i framtiden ska ledningsrätt bildas.

Även Von Normansvägen är markerad med u. Här finns ledningar för el och telekommunikation. För att säkra rätten att bibehålla ledningarna ska ledningsrätt bildas.

Inom planområdet finns ett s.k. E-område avsett för en ny transformatorstation. Området ska upplåtas med ledningsrätt till Göteborg Energi Nät AB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Byggherren ska ansöka om och bekosta erforderliga avstyckningar och gemensamhetsanläggningar.

Göteborg Energi och Skanova ska ansöka om och bekosta erforderlig ledningsrätt för el- och teleledning.

Tekniska frågor

Buller och gator

För att reducera buller inom planområdet krävs bullerdämpande och hastighetssänkande åtgärder på gatorna inom planområdet.

De hastighetssänkande åtgärderna består av avsmalningar, flyttning av refuger och att den signalreglerade korsningen ersätts av en mindre cirkulationsplats. Anläggningarna visas på detaljplanens illustration.

Trafikkontoret har i andra områden genomfört tester där bullerdämpning åstadkoms genom att vägen beläggs med ett slitlager där hålrummen i massan är större än normalt. Det har då visat sig att dessa hålrum sätts igen snabbare än beräknat och att beläggningen då måste läggas om ofta för att bullerdämpningen ska bibehållas. Att lägga om asfalten ofta blir alltför dyrt. I detta planområde skall trafikkontoret istället anlägga ett slitlager där asfalten innehåller en mindre stenstorlek än normalt. Även denna asfalt måste läggas om oftare än normalt men trafikkontoret bedömer ändå att den ökade underhållskostnaden är acceptabel inom ett begränsat område.

Arbetena ska utföras av kommunens trafikkontor. Anläggningarna ska finansieras av fastighetsägarna inom planområdet, d.v.s. byggherren och kommunens fastighetskontor. Detta regleras i ovan beskrivet avtal.

Parkering

I planbeskrivningen beskrivs hur planområdets behov av parkering ska tillgodoses. Byggherren ska bekosta och bygga om befintligt underjordiskt parkeringshus.

Ett mindre antal av besöksplatserna ska utföras längs Viktor Rydbergsgatan. Dessa byggs av kommunens trafikkontor och finansieras på samma sätt som gatorna inom planområdet, se ovan.

Park och natur

Planområdet omfattar ingen park- eller naturmark.

Vatten- och avlopp.

I Von Normansvägen finns befintliga vatten- och avloppsledningar som ska flyttas ut till Viktor Rydbergsgatan och Eklandagatan. Flyttningen görs för att underlätta byggnationen av det underjordiska garaget under Von Normansvägen. Kostnaden för detta ska regleras i ovan nämnda genomförandebrev.

Göteborg vatten har i sitt yttrande över detaljplanen nämnt ett flertal tekniska begränsningar som byggherren måste beakta vid projektering av bebyggelsen. Här redovisas de viktigaste översiktligt. För en mer exakt redogörelse hänvisas direkt till yttrandet.

- Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +120 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av fastighetsägarna.
- Det allmänna ledningsnätet inom området är kombinerat, dvs. en gemensam ledning för dag-, dränerings- och avloppsvatten. Detta innebär risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med kraftig nederbörd. Avloppsinstallationer måste utformas med hänsyn till detta.
- Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara +0,3 m över marknivå.
- Dag- och dränvatten skall i första hand tas om hand lokalt genom infiltration. I andra hand ska fördröjningsmagasin anläggas.
- I närheten av planområdet finns underjordiska kulvertar. Detta medför restriktioner beträffande borrhål och sprängning inom planområdet. Riskanalys för sprängningar måste göras.

Avfallshantering

Inom planområdet ska byggherren bygga särskilda utrymmen för sophantering och källsortering. Det är viktigt att de dimensioneras så att det finns plats för en framtida utökad källsortering.

Uppvärmning

Byggherren avser bygga lågenergihus och ansluta dem till det fjärrvärmenät som finns i området.

Transformatorstation, El- och teleledningar

Göteborg Energi ska bygga en ny transformatorstation inom planområdet för att klara det utökade behovet av el.

Befintliga el- och teleledningar över kvartersmark ska ligga kvar (se ovan under rubriken ledningsrätt). Byggherren ska samråda med Göteborg Energi och Scanova under projekterings- och byggskedet för att säkerställa att ledningarna inte skadas.

Markmiljö och sanering

SBC Mark AB (den tidigare ägaren till Jarlaplatsen i Gbg AB) har låtit utföra markmiljöundersökningar i området. Resultatet av dessa redovisas i planbeskrivningen. I området finns förorenad mark med rester från den bensinförsäljning som skett inom området. I samband med ombyggnad av det underjordiska garaget skall marken undersökas ytterligare och saneras. Dessa arbeten ska utföras av Byggherren. Byggherren ska redovisa de åtgärder de föreslår till Miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet. De fattar beslut om de åtgärder som föreslås är riktiga.

Skanska har när de förvärvade det bolag som äger fastigheten och tomträtten åtagit sig det ekonomiska ansvaret för saneringen som eventuellt annars kunde ha belastat säljaren. Det innebär att saneringen ska bekostas av Skanska eller möjligen av den ursprungliga verksamhetsutövaren. Ansvaret för förorenad mark regleras i Miljöbalken.

Buller

I planbeskrivningen finns en omfattande redogörelse av de bullerproblem som måste lösas för att bostäder ska kunna byggas. Det krävs åtgärder både i byggnaders fasader och i gator för att minska bullret.

De åtgärder som ska göras i fasader på de nya husen ska utföras och bekostas av Byggherren.

Erforderliga åtgärder på gator redovisas ovan under rubriken buller och gator.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena i kvarteret redovisas i planbeskrivningen. Inför detaljprojektering av grundläggning krävs kompletterande geotekniska undersökningar. Dessa ska ombesörjas och bekostas av Byggherren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnaderna för att bygga om gatorna inom planområdet har av trafikkontorets konsult FB Engineering AB beräknats till 3,6 Mkr. Kostnaden för erforderlig flyttning av befintliga Va-ledningar har av Göteborg Vatten beräknats till 0,7 Mkr. Kostnaderna är bedömningar angivna i 2009 års penningvärde exklusive moms. Dessa kostnader ska genom avtal fördelas mellan byggherren och kommunens fastighetsnämnd.

Kommunens fastighetsnämnd är en av fastighetsägarna inom planområdet. Den byggrätt som uppstår om planen antas och vinner laga kraft innebär att marken stiger i värde.

Fastighetsnämndens utgifter består av en andel av de kostnader som uppkommer för utbyggnad av gator och flyttning av ledningar. Inkomsterna kommer från markförsäljning. Exploateringsekonomi bedöms vara mycket god.

Trafiknämndens utgifter i investeringsskedet kommer att bekostas av Fastighetsnämnden och byggherren. Framtida driftskostnader kommer dock att belasta Trafiknämnden.

Park-och naturnämnden får inga utgifter till följd av denna detaljplan.

Nämnden för Göteborg Vatten får också utgifter för upprättande av förbindelsepunkter. Dessa har beräknats till ca 100 000 kronor. Anläggningsavgifterna bedöms ge intäkter på ca. 380 000 kr

Ekonomiska konsekvenser för byggherren

Byggherren får utgifter för alla åtgärder inom kvartersmark exv. markförvärv, andel av flyttning av va-ledningar, andel av kostnad för gatuarbeten, anläggningsavgifter för vatten- och avlopp, marksanering m.m. En laga-kraft-vunnen detaljplan gör dock att markens värde stiger.



Peter Junker.
Avdelningschef



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Christian Schiötz
Handläggare