

Detaljplan för bostäder vid Prospect Hillgatan

Enkelt planförfarande



**Samrådshandling
maj 2016**

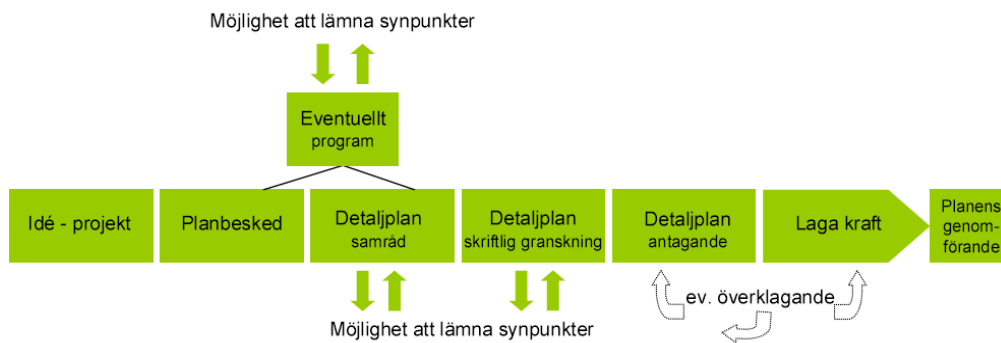


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen (enkelt planförfarande)

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:

Kalle Gustafsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 95

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Sanna Gavel, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 68

Begona Martinez, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 43

Samrådssid: 25 maj – 17 juni 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2016-05-18

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0804/09

Handläggare SBK

Kalle Gustafsson

Tel: 031-368 19 95

kalle.gustafsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3478/14

Handläggare FK

Sanna Gavel

Tel: 031-368 11 68

sanna.gavel@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Prospect Hillgatan inom stadsdelen Gårda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning, SWECO, 2015-02-19
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2015-06-18
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2016-02-17
- Luftutredning, Göteborgs Stad, Miljöförvaltningen, R 2015:1

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och geoteknik</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Trafik, parkering och service</i>	11
<i>Tillgänglighet</i>	12
<i>Teknik</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik och parkering</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Övriga åtgärder</i>	21
<i>Fastighetsindelning</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	22
<i>Avtal</i>	23
<i>Tidplan</i>	23
<i>Genomförandetid</i>	23
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet</i>	24
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	24
<i>Miljökonsekvenser</i>	24
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	26
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	26

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ett antal hus vid Prospect Hillgatan. Byggnaderna ska ges möjlighet att inrymma bostäder och bostadsanknuten verksamhet och kommer att innebära en förtätning i ett befintligt villaområde.

På grund av att detaljplanen endast omfattar ett mindre geografiskt område och att ingen allmän platsmark tas i anspråk bedrivs planarbetet med ett så kallat enkelt planförfarande.

Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att ca 8 hus med tillhörande komplementbyggnader kan uppföras inom planområdet – ett tillskott på 5 hus mot nuvarande situation. Byggrätten placeras på befintliga bostadsfastigheter. Byggnaderna får uppföras i 1-3 våningar. Bestämmelser angående maximalnockhöjd har införts för att säkerställa att utsikt delvis kan bevaras för intilliggande bostadsfastigheter.



Illustration på möjlig utbyggnad inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Observera att ett antal andra utbyggnadslösningar är möjliga.

Överväganden och konsekvenser

Ingen allmän platsmark tas i anspråk, endast befintliga bostadsfastigheter ingår i planområdet. Byggrätterna har utformats med hänsyn till intilliggande fastigheter. Planens konsekvenser bedöms vara begränsade.

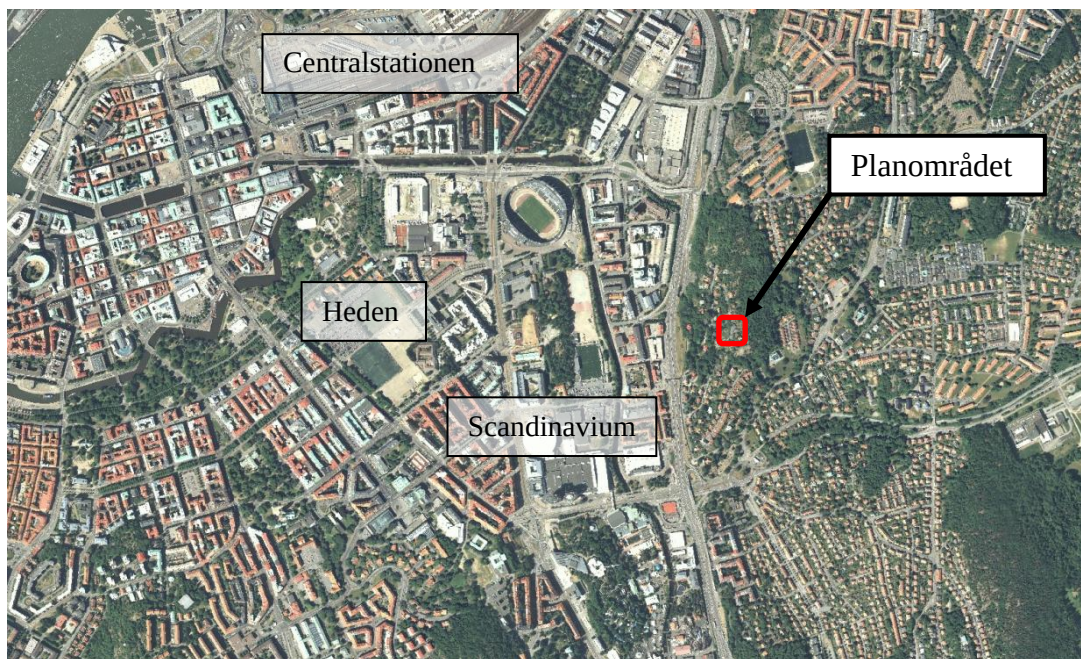
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostadshus vid Prospect Hillgatan. Byggnaderna ska anpassas vad gäller placering och höjd för att inte inverka omotiverat mycket på intilliggande fastigheter. Planen ska utformas för att säkerställa en acceptabel boendemiljö med tanke på det bullerstörda läget.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Prospect Hillgatan, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum. Området ligger i en mycket stark västersluttning med utsikt över stora delar av centrala Göteborg.

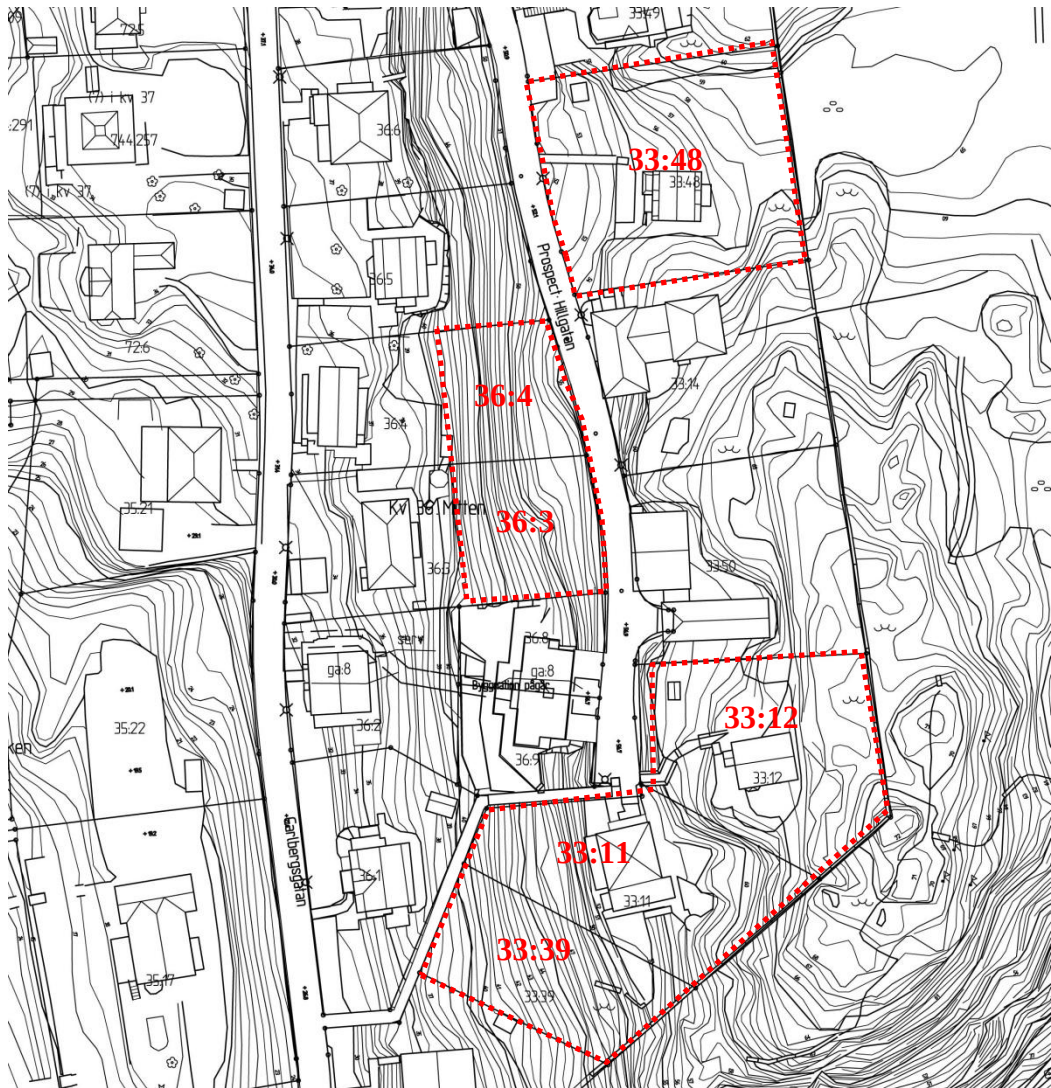


Planområdets läge i förhållande till centrala Göteborg.

Planområdet, som består av tre delar och omfattar tomtmark inom 6 olika bostadsfastigheter, är totalt cirka 7 000 m² (0,7 ha) stort och ägs av 5 olika privata fastighetsägare.

Den norra delen av planområdet omfattas av fastigheten Gårda 33:48. Den västra delen av planområdet omfattas av delar av fastigheterna Gårda 36:3 och 36:4. Den södra delen av planområdet omfattas av fastigheterna Gårda 33:11, 33:12 och 33:39.

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdets avgränsning. Området omfattar de östra delarna av fastigheterna Gårda 36:3 och 36:4 samt fastigheterna Gårda 33:11, 33:12, 33:39 och 33:48.

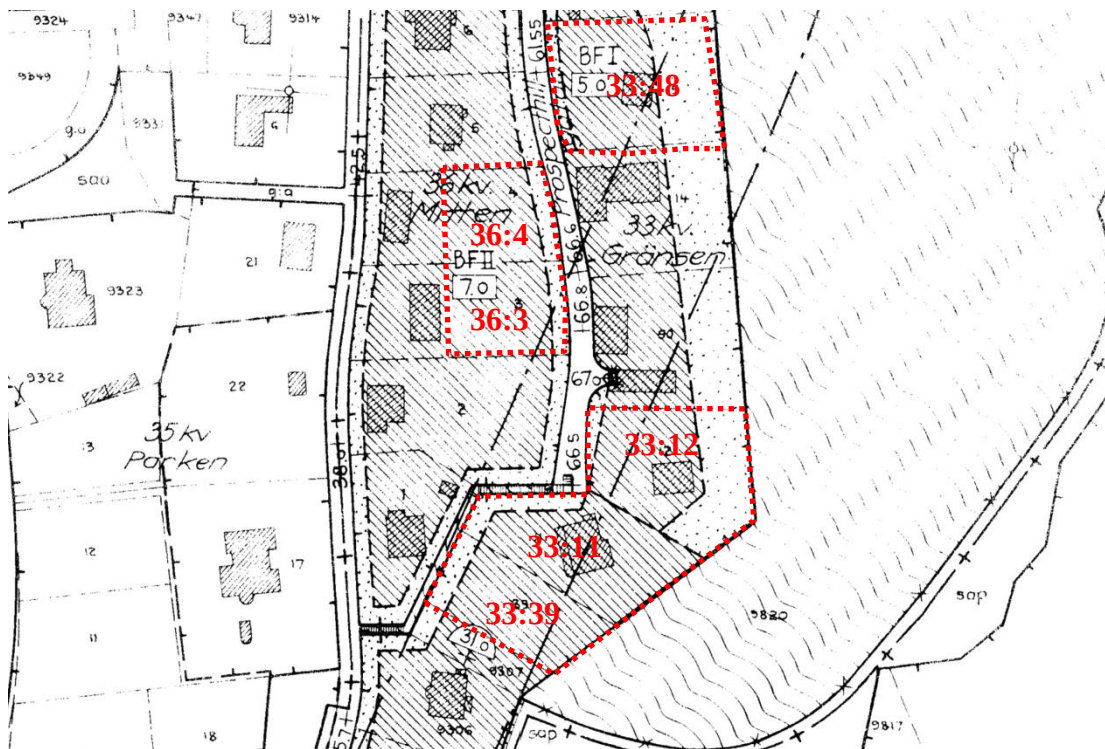
Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger ”Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd”.

Detaljplan

För området gäller ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Bö, Gårda, Heden, Lunden och Skår i Göteborg (järnvägstunnel m.m.)”. Stadsplanen, som vann laga kraft 1964 och har beteckningen FII 3091, gäller som detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röstreckade linjer. Nuvarande fastighetsbeteckningar redovisade med röd text.

Den gällande detaljplanen innebär att friliggande tvåbostadshus kan uppföras på de aktuella fastigheterna. Endast en huvudbyggnad och en garagebyggnad får som mest uppföras på varje fastighet. För alla fastigheter utom Gårda 33:12 och 33:48 får ett friliggande bostadshus uppföras i 2 våningar med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. För Gårda 33:12 och 33:48 får ett friliggande tvåbostadshus i maximalt 1 våning med en byggnadshöjd på 5 meter uppföras. Vid upprättandet av stadsplanen 1964 fanns villor i 2 våningar redan uppförda på fastigheterna Gårda 33:12 och 33:48. När planen vann laga kraft blev de befintliga byggnaderna således planstridiga då dessa hus översteg både antalet tillåtna våningar och den tillåtna byggnadshöjden.

Byggrätten per fastighet i stadsplanen innebär att huvudbyggnader får uppföras med en maximal byggnadsyta på 150 m², om inte byggnadsnämnden bedömer att en större byggnadsyta är lämplig med hänsyn till tomtens storlek m.m. Garagebyggnaden får uppta högst 40 m².

Mark, vegetation och geoteknik

Marken inom planområdet sluttar huvudsakligen mycket starkt åt väster och utgörs av berg i dagen samt områden där tunnare jordlager återfinns på berget. I den östra delen av planområdet ligger marknivån på cirka + 70 meter medans markens nivå i den västra delen ligger på cirka + 40 meter. Större delen av planområdet utgörs av bebyggda bostadstomter som delvis innehåller grönska i form av mindre gräsmattor, buskage och enstaka träd. Inga utpekade naturvärden återfinns inom planområdet.

Berggrunden består av gnejsig tonalit enligt SGU:s jordartskarta och området karaktäriseras av berg i dagen samt mindre områden med tunt jordtäckte ovan berg. Enligt den översiktliga stabilitetskartan är området karakteriserat som "stabilitetszon 3 - fastmark".

Inom området råder normalrisk för radonstrålning.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Öster om planområdet finns en fornlämning i form av en stensättning, Göteborg 147:1.

Söder om fornlämningen finns 2 minnesmärken och 2 ristningar, Göteborg 139:1-4, som är kategoriserade som ”övriga kulturhistoriska lämningar”.



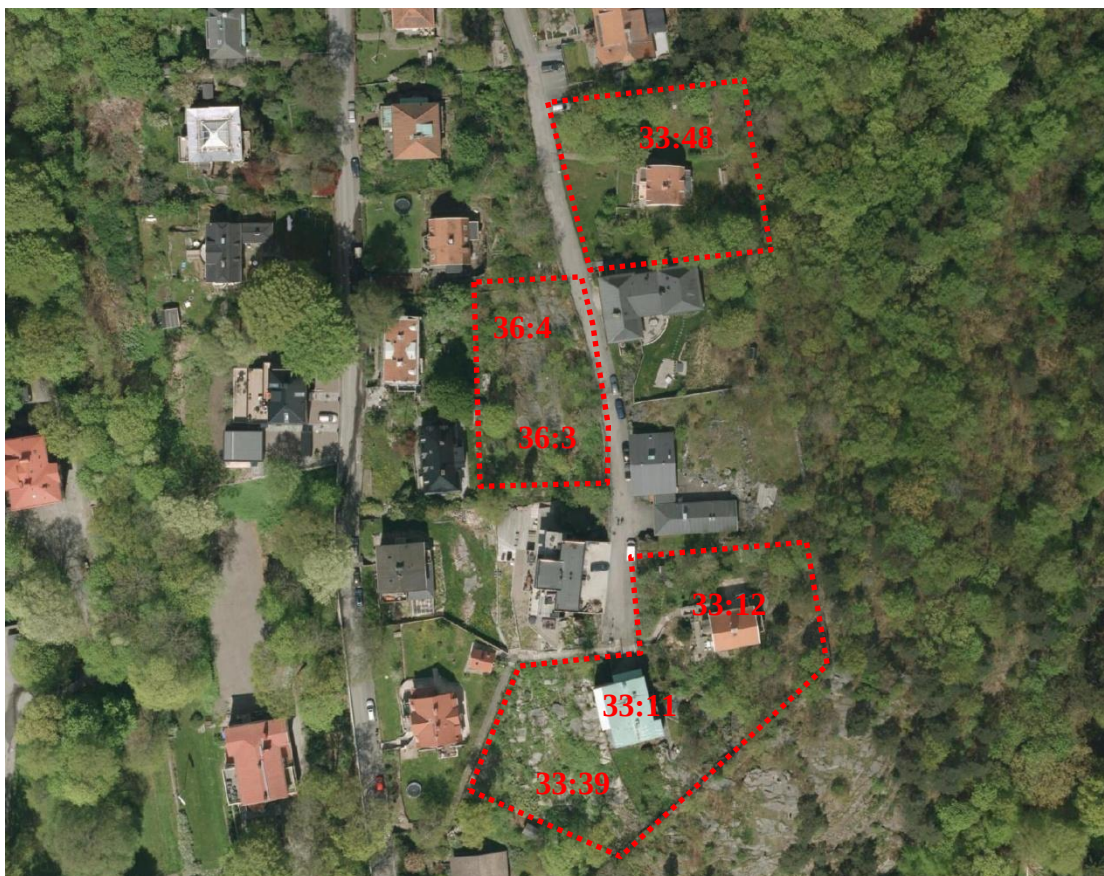
Planområdets läge i förhållande till fornlämning och kulturhistoriska lämningar.

Området finns inte upptaget i kommunens bevarandeprogram för kulturmiljövården.

Villaområdet lokaliserat längs med Carlbergsgatan och Prospect Hillgatan innehåller i huvudsak större tvåplansvillor uppförda från 1920-talet och framåt. Arkitekturen inom området är mycket varierad.

Villorna är placerade i en mycket stark västersluttning ned mot Kungsbackaleden/E20/E6.

Inom planområdet finns tre befintliga huvudbyggnader. En trävilla i två våningar på fastigheten Gårda 33:12, en trävilla i två våningar på fastigheten Gårda 33:48 samt en tegelvilla i 3 våningar på fastigheten Gårda 33:11.



Ortofoto över planområdet. Fastigheten Gårda 33:39 i den södra delen av planområdet är obebyggd.



Flygbild tagen från öster. Ungefärligt planområde redovisat med röstreckad linje. Bebyggelsen är placerad i en kraftig sluttning ned mot Kungsbackaleden/E20/E6 i väster.

Sociala aspekter

Fysiska barriärer

Den aktuella delen av Gårda, vanligtvis kallad Örgryte, ligger relativt centralt men väg E20/E6 skapar en tydlig barriär mot Göteborgs centrala delar.

Bostadsstruktur

Närområdet består uteslutande av småhusbebyggelse med friköpta tomter. Antalet hyresrätter i området är mycket begränsad. Dock är det relativt vanligt att rum/lägenheter i de större villorna hyrs ut.

Utbud av rekreationsytor och service

Överåsparken, även kallad Engelska parken, ligger direkt öster om planområdet. Parken anlades på 1860-talet och innehåller fina promenadvägar med utsikt över södra Göteborg. Parken är en stor tillgång för närliggande bostäder. I närheten av planområdet finns den mindre parken Odinslund, i nära anslutning till väg E6.

Livsmedelshandel i form av Ica Focus ligger i anslutning till Liseberg, väster om väg E6, cirka 500 meter sydväst om planområdet. Det kommersiella serviceutbudet i närområdet är begränsat.

Trafik, parkering och service

Biltrafik och parkering

Planområdet ligger i nära anslutning till den övergripande vägstrukturen genom sin närhet till väg E6/E20/Kungsbackaleden. Planområdet trafikförsörjs söderifrån via Sankt Sigfrids plan - Danska vägen - Odinslundsgatan - Carlbergsgatan - Prospect Hillgatan. Planområdet är lokaliserat i slutet av Prospect Hillgatan och ingen genomfartstrafik påverkar bostäderna i närområdet.

Carlbergsgatan och Prospect Hillgatan är relativt smala gator med en bredd på cirka 5,5 meter, där gatuparkering längs med ena sidan av vägen innebär att gatorna blir svårframkomliga för exempelvis renhållningsfordon.

Parkering i området sker i dagsläget dels på de privata fastigheterna samt på gatan. På grund av den branta lutningen krävs i många fall stora ingrepp för att kunna åstadkomma parkeringsmöjligheter på de privata fastigheterna. Många garage är insprängda i berget längs Carlbergsgatan och Prospect Hillgatan.

De befintliga byggnaderna på fastigheterna Gårda 36:3 och 36:4 har tillfart från Carlbergsgatan i väster. Fastigheterna Gårda 33:11, 33:12, 33:39 och 33:48 har tillfart från Prospect Hillgatan.

Gång- och cykeltrafik

Ingen gång- och cykelbana eller trottoar finns längs Prospect Hillgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Sankt Sigfrids plan, lokaliserad cirka 700 meters gångväg från planområdet.

Tillgänglighet

Tillkomsten till planområdet är relativt god även om inga separata gång- eller cykelvägar finns längs Carlbergsgatan och Prospect Hillgatan. Framkomst med bil ända fram till tomtgräns är möjligt.

Inom tomterna finns kraftiga lutningar där framkomligheten delvis är starkt begränsad. Tillgängligheten från gatan till den befintliga bostaden på fastigheten Gårda 33:12 är i dagsläget inte acceptabel på grund av att trappor måste användas för att komma fram till entrén på det befintliga huset.

Teknik

VA

Det finns ett kombinerat avlopps- och vattenledningsnät nedlagt i Prospect Hillgatan, Carlbergsgatan och Alelundsgatan.

Det allmänna ledningsnätet i Prospect Hillgatan är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet. Beroende på placering av planerade byggnader utmed Prospect Hillgatan kan fastighetsägarna bli tvungna att pumpa sitt avloppsvatten till anslutningspunkten i gatan.

Det finns befintliga hus utmed Carlbergsgatan som är belägna så att ytligt vatten riskerar att stängas in av de planerade huskropparna utmed Prospect Hillgatan. Det är viktigt att beakta placering och höjdsättning av nya byggnader, så att inga nya instängda områden skapas.

El, värme, tele

Området matas från en transformatorstation i anslutning till Odinslundsparken. Stationen är i dagsläget relativt högt lastad. Lågspänningsledningar ligger nedlagda i Carlbergsgatan och Prospect Hillgatan. Eventuellt behöver elnätet förstärkas för att klara av belastningen från den planerade byggnationen.

Någon fjärrvärmeanläggning finns inte i området. Det finns i dagsläget inga planer på en utbyggnad av fjärrvärmenätet i området. Individuella värmelösningar behöver därför användas inom planområdet.

Telenät är utbyggt till planområdet.

Avfall

Avfallshämtning sker i dagsläget vid respektive fastighet. Det råder stora framkomlighetsproblem för sopbilen, bland annat på grund av den begränsade vägbredden och bristen på väldimensionerade vändplatser.

Störningar

Buller

Närheten till väg E6/E20/Kungsbackaleden gör planområdet bullerutsatt. För att utreda bullerförhållandena inom planområdet har en bullerutredning, ”*Detaljplan Trafikbuller, Prospect Hillgatan, Sweco, 2015-02-19*” tagits fram.

För en mer detaljerad beskrivning av bullerberäkningarna hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna. Fastigheten Gårda 33:48 ingår inte i bullerutredningen, dock kan man anta att bullerförhållanden är ungefär likvärdiga med bullersituationen för fastigheten Gårda 33:12.

Som underlag för genomförda bullerberäkningar har trafiken på väg E20/E6 räknats upp med 2 % per år fram till år 2030. Uppskattningen av storleken på uppräknningen härstammar från Trafikverkets egen bedömning. Detta innebär att utredningen har räknat med en årsdygnstrafik (ÅDT) på 143 000 fordon per år, där andelen tung trafik har satts till 10 %. Detta innebär att ökningen av trafiken gentemot dagens situation är cirka 35 %. I detta scenario har ingen hänsyn tagits till Göteborgs stads trafikstrategi. Trafikstrategin har tagits fram parallellt med strategin för utbyggnadsplanering och grönstrategin. Trafikstrategin utgår från översiktsplanen som antogs 2009 och som är det övergripande styrdokumentet för stadens markanvändning. I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 % år 2035 jämfört med 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik, vilket är i linje med K2020 där större omställning bör ske där bäst förutsättningar finns.

För att belysa effekterna på biltrafiken då trafikstrategins mål uppnås har en trafikprognos tagits fram med hjälp av Trafikverkets prognosverktyg Sampers. Prognosen som innehåller stadens planerade markanvändning för 2035 bygger på det scenario som tagits fram inom WISE-projektet (Well-being in Sustainable Cities). Trafikprognosen visar på en generell minskning av trafikmängderna på det övergripande vägnätet i förhållande till idag.

Beräkningarna som är utförda i bullerutredningen, och som endast utgår från Trafikverkets bedömda ökning av trafiken med 2 % per år, får därför ses som ett ”worst case” scenario.

I utredningen konstateras att de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet överskrider riktvärdet på 55 dBA för i princip alla fasader i söder, väster och norr (se illustration på följande sida). Den östra sidan av fasaden ligger dock skyddad för alla föreslagna hus och värdet överstiger inte 50 dBA.

Utredningen visar även att de maximala värdena uppgår till 60 dBA på de mest bullerutsatta fasaderna (se illustration på sida 15).

I utredningsmaterialet redovisas ett antal ljudmiljöförbättrande åtgärder som är möjliga att genomföra för att åstadkomma en skärmning av exempelvis fönster och balkonger för att kunna möjliggöra luddämpade fasader.

Regeringen har beslutat om en ny bullerförordning med syfte att underlätta byggandet i Sverige. Näringsdepartementet utfärdade den nya förordningen (SFS 2015:216) 2015-04-09.

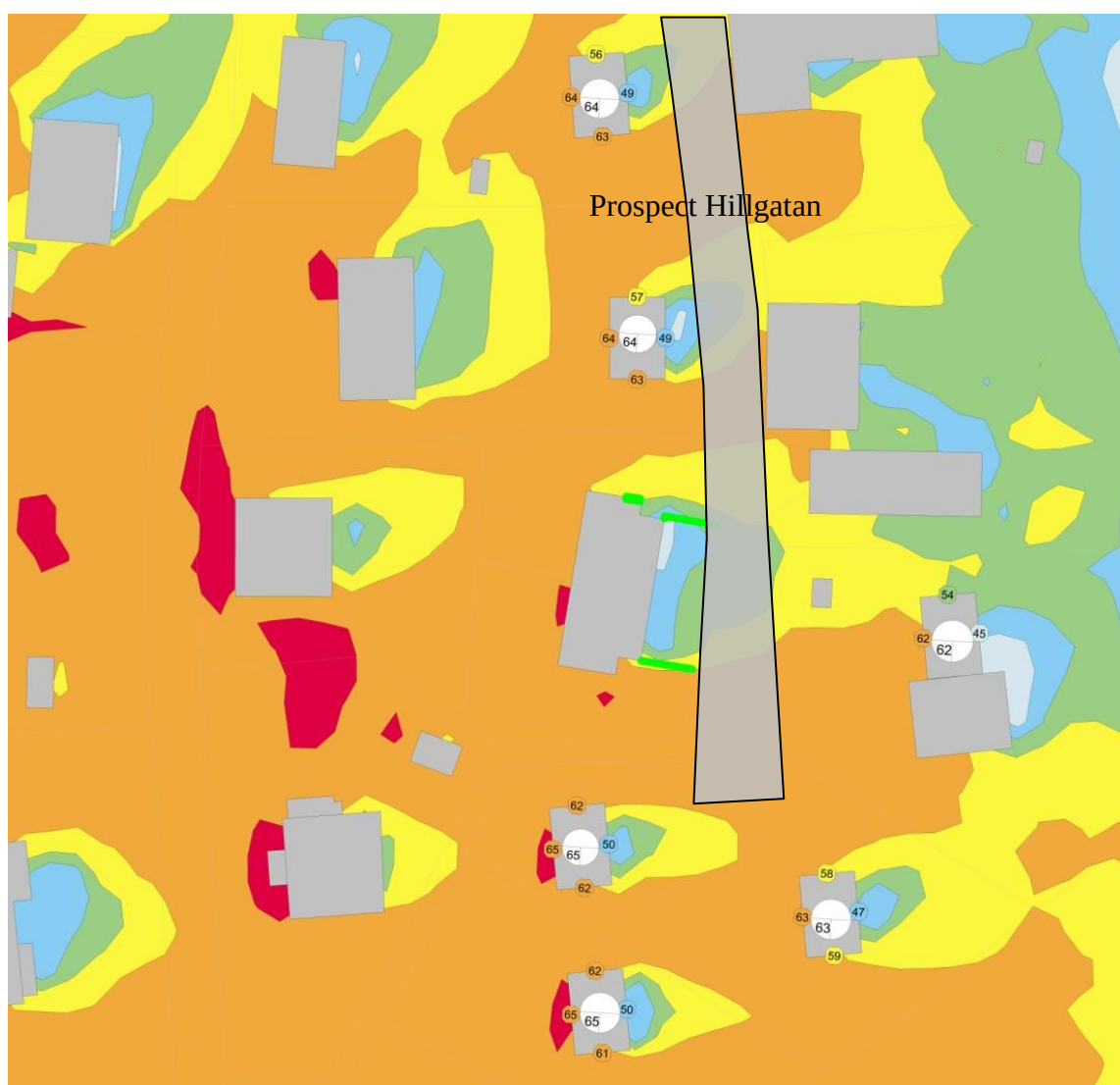
I förordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

I förordningen redovisas att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå

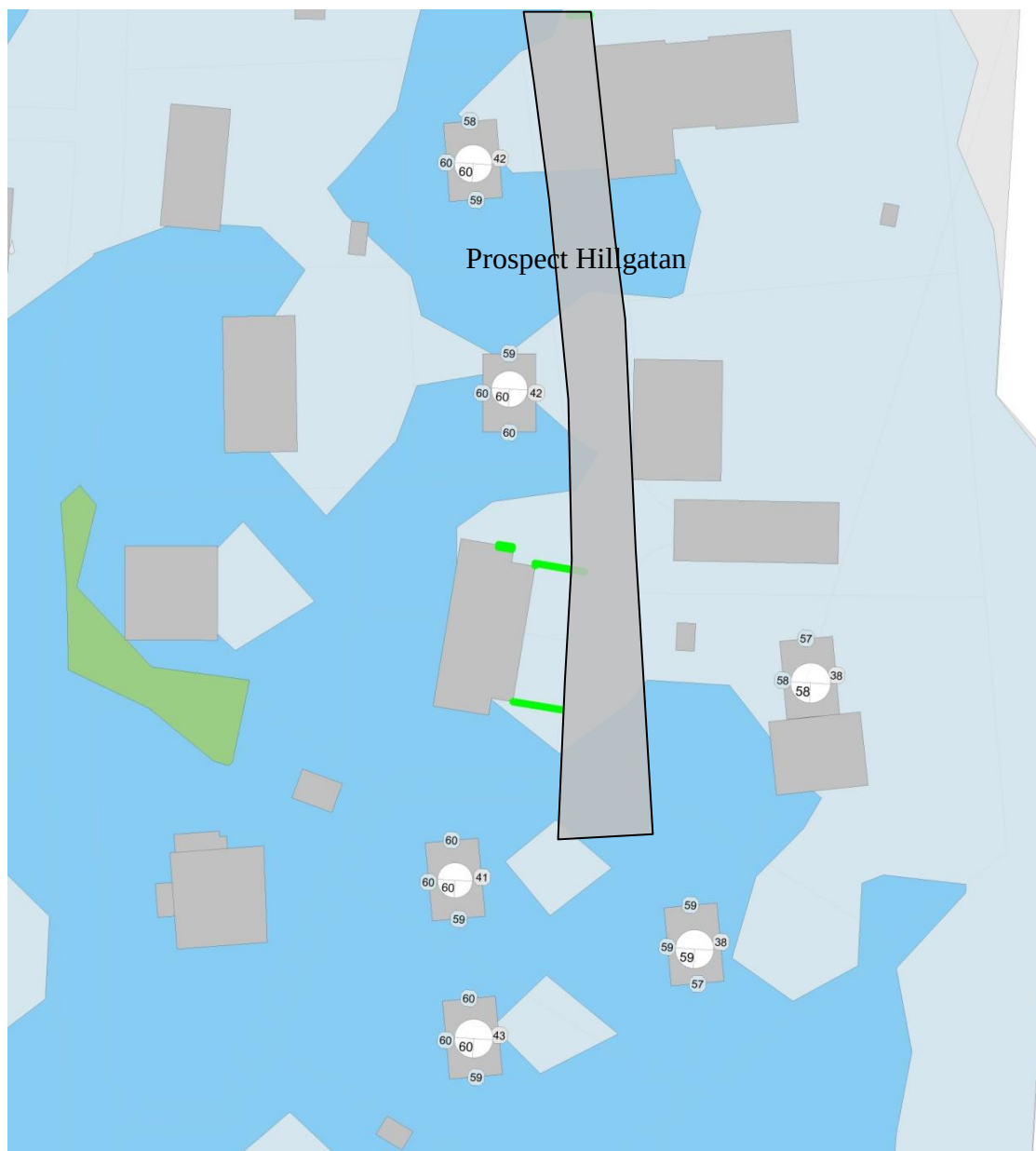
samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad på högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivån för ekvivalent värde vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22-06.

Detaljplanen har utgått från bullerförordningen när planbestämmelser för att säkerställa en acceptabel bullermiljö har införts. Läs mer under rubriken "Luft och buller" på sidan 22.



Ekvivalenta värden för vägtrafik för år 2030. Punkterna på fasaderna redovisar en dB-nivå som ett oreflekterat värde.



Maximala värden för vägtrafik för år 2030. Punkterna på fasaderna redovisar en dB-nivå som ett oreflekerat värde.

Luftkvalitet

Områdets läge invid den övergripande väginfrastrukturen påverkar luftkvaliteten i området. Enligt miljöförvaltningens årliga spridningsberäkningar av kvävedioxidhalten i Göteborg, överskrids miljökvalitetsnormen för dygn vid flera av fastigheterna.

En luftkvalitetsutredning, ”*Luftkvalitetsutredning vid Prospect Hillgatan, R 2015:1*” har tagits fram av miljöförvaltningen inom Göteborgs Stad. Syftet med utredningen har varit att undersöka hur luftföroreningarna som bildas av trafiken från Kungsbackaleden/E6/E20 påverkar fastigheterna inom planområdet.

Mätningarna utfördes med diffusionsprovtagare för kväveoxid. Resultatet visar att samtliga miljökvalitetsnormer uppnås inom de aktuella fastigheterna längs Prospect Hillgatan. Även det lokala miljömålet för kväveoxid klaras vid alla fastigheter inom planområdet.

Slutsatsen som redovisas i utredningen pekar på att det stora avståndet till Kungsbackaleden och den kraftiga stigningen längs slänten gör att luftföroreningshalterna avtar snabbt. Det finns därför ingen risk att miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas inom de aktuella fastigheterna längs Prospect Hillgatan.

För en mer utförlig redovisning av mätning och beräkning av luftkvalitet hänvisas till den framtagna luftutredningen som bifogas planhandlingarna.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av cirka 8 hus.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet. I detaljplanen ingår inte någon allmän platsmark. Respektive exploater/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Allmänt

Planförslaget innebär att bebyggelse innehållande *bostäder och bostadsanknuten verksamhet* får inrymmas i planområdet. Största tillåtna byggnadsarea på fastigheter sätts till 150 m² respektive cirka 20 % av fastighetsarean för fastigheten Gårda 33:48.

Lägsta tillåtna schaktdjup sätts till +40,0 meter över grundkartans nollplan för att säkerställa att befintlig tåg tunnel, som är lokaliserad under planområdet, inte påverkas.

Eftersom marknivåerna i området varierar anges höjderna för bebyggelsen som en bestämd nivå över grundkartans nollplan. Med angivna höjder är det möjligt att uppföra byggnader på mellan 1-3 våningar. Det maximala våningsantalet sätts till 3 på samtliga fastigheter. Byggnaderna kommer i många fall att behöva uppföras med suterängvåningar på grund av den starkt sluttande terrängen.

Den högsta tillåtna byggnadshöjden för komplementbyggnader sätts till 3,0 meter inom hela planområdet.

Generella placeringsbestämmelser införs. Huvud- och komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 respektive 1,5 meter från gräns till intilliggande bostadsfastighet, om inte bygggrätten är avgränsad med områden där inte byggnader får uppföras (prickmark). Parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.



Illustration på möjlig utbyggnad inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Observera att ett antal andra lösningar är möjliga. Relevanta fastighetsgränser markeras med röstreckade linjer.

Rivning

För att kunna åstadkomma att tre fastigheter bildas på de befintliga fastigheterna Gårda 33:11 och 33:39 förutsätts att den befintliga byggnaden på Gårda 33:11 rivs.

För fastigheten Gårda 33:12 kan befintlig byggnad rivas för att skapa möjlighet till en etablering av två fristående villor. Alternativt byggs befintlig villa ut för att skapa ett parhus.

För att bygga en större byggnad inom fastigheten Gårda 33:48 kan befintlig byggnad behöva rivas.

Gårda 36:3 och 36:4

Förhållanden på fastigheterna Gårda 36:3 och 36:4 är snarlika. Fastigheterna ligger i en stark västersluttning med tvåvåningshus placerade i den västra delen av fastigheterna. Entré till befintliga hus sker mot Carlbergsgatan.

Planförslaget skapar möjlighet till att avstycka den östra delen av fastigheterna och uppföra ett bostadshus per fastighet. De nya fastigheterna kommer att bli cirka 550-700 m² stora.

Byggrätten sätts till 150 m² per fastighet. Inom denna byggrätt ska både huvudbyggnad och eventuell komplementbyggnad inrymmas. Minsta tillåtna fastighetsstorlek sätts till 500 m² för att säkerställa att endast en ny fastighet kan avstyckas från respektive befintlig fastighet.

Placering av bebyggelsen och storleken på byggrätten regleras genom att prickmark, dvs. mark där byggnader inte får uppföras, placeras ut på en del av de planerade fastigheterna. Avståndet mellan planerade byggnader och intilliggande befintliga byggnader är som minst cirka 5 meter. Byggnaderna kan uppföras i upp till tre våningsplan.

En högsta nockhöjd i förhållande till grundkartan har införts för respektive fastighet för att tydliggöra vilken påverkan den nya bebyggelsen kommer att få på bakomliggande fastigheter med tanke på utsiktsförhållanden.

Den maximala nockhöjden på 36:3 och 36:4 är + 60,0 respektive + 59,5 över grundkartans nollplan. Detta innebär att taknocken kommer att ligga cirka 3,5 meter högre än höjden på Prospect Hillgatan vid angöringspunkten. Detta innebär att utsikten från andra våningen på bakomvarande fastigheter till stor del kan bevaras.

Parkering och entré till fastigheten kommer att ske österifrån via Prospect Hillgatan.



Fotomontage med planerad bebyggelse på fastigheten Gårda 36:3. Observera att denna utformning endast är en av många olika lösningar inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Gårda 33:12

Fastigheten ligger i en stark västersluttning med ett tvåvåningshus placerat centralt på fastigheten. Entré till fastigheten sker från Prospect Hillgatan.

Planförslaget innebär att en byggrätt med en byggnadsarea på 150 m² per fastighet införs. Minsta tillåtna fastighetsstorlek sätts till 550 m² för att begränsa antalet fastigheter inom området till högst 2 stycken.

Det finns möjlighet att utföra en utbyggnad av befintligt hus, en möjlighet att bygga ett parhus eller uppföra två separata villor inom den befintliga fastigheten.

Det maximala antalet våningar begränsas till 3 stycken. En maximal nockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan på +77,0 meter införs.

En administrativ bestämmelse införs för att villkora bygglovet mot att en bergrensning utförs i den västra delen av fastigheten.

Gårda 33:11, 33:39

Fastigheterna ligger i en stark västersluttning med ett trevåningshus placerat i den norra delen av fastigheten Gårda 33:11. Entré till fastigheten finns vid avslutningen av Prospect Hillgatan.

Planförslaget innebär att en byggrätt med en byggnadsarea på 150 m² per fastighet införs. Minsta tillåtna fastighetsstorlek sätts till 580 m² för att begränsa antalet fastigheter inom området till högst 3 stycken.

Det maximala antalet våningar begränsas till 3 stycken. En maximalnockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan på +60,0 meter i väster och + 66,0 meter i öster införs.



3D-visualisering på planerad bebyggelse inom fastigheterna Gårda 33:11 och 33:39. Observera att denna utformning endast är en av många olika lösningar inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Gårda 33:48

Fastigheten ligger i en västersluttning med ett tvåvåningshus uppförts i den södra delen av fastigheten.

Planförslaget innebär att en total byggrätt på 380 m² byggnadsarea införs på den befintliga fastigheten. Denna byggnadsyta utgör ca 20 % av den befintliga fastigheten. Det finns möjlighet att uppföra en större byggnad, ett parhus eller dela upp den befintliga fastigheten för att bygga friliggande villor.

Det maximala antalet våningar begränsas till 3 stycken. En maximalnockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan på +67,0 meter införs.

Trafik och parkering

Projektet har inte bedömts kräva några trafikmässiga åtgärder inom eller i anslutning till planområdet.

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en trafikökning, som dock bedöms som marginell.

Tillkommande bostadsbebyggelse kommer att ha sin tillfart från Prospect Hillgatan.

Gator, Gång- och cykelvägar

Utbyggnad inom fastigheterna Gårda 33:11 och 33:39 inom kvartersmark för att kunna angöra respektive fastighet är nödvändig. Gatan, placerad på kvartersmark, kommer att bli en naturlig fortsättning på Prospect Hillgatan. Ingen utbyggnad av allmänna gator eller gång- och cykelvägar krävs för ett genomförande av planförslaget.

Parkering

Parkeringsplatser för bilar ska ordnas på respektive fastighet.

Tillgänglighet

På grund av de stora höjdskillnaderna inom bostadsfastigheterna kan tillgängligheten från gatan fram till entrén vara problematisk att lösa. Det är upp till exploatören/fastighetsägaren att i bygglovskedet visa på en acceptabel lösning för att kunna ta sig från gatan till bostadsentrén.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. Detta för att begränsa påverkan på det kombinerade systemet som leder till kommunens avloppsreningsverk.

Dräneringsvatten, dagvatten och avloppsvatten måste samlas upp och pumpas upp till det kombinerade systemet i Prospect Hillgatan (gäller 36:3 och 36:4). Eventuellt kan vattnet ledas över befintliga fastigheter till ledningar i Carlbergsgatan. Detta kräver servitut.

Ledningarna från fastigheter till allmän plats ska vara separerade i händelse av uppgradering av det befintliga nätet till ett separerande system.

Vatten och avlopp

Anslutning ska ske till befintligt kommunalt system beläget i Prospect Hillgatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Inför byggnation ska berörd exploatör/fastighetsägare kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

En upplysning om att färdigt golv måste vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att självfall ska tillåtas har införts på plankartan.

Värme

Uppvärmning ska ske med enskilda anläggningar.

Avfall

Sophämtning ska ske vid respektive fastighet. En gemensam lösning för de upp till tre fastigheterna på de nuvarande fastigheterna Gårda 33:11, 33:39 bör anordnas för att underlätta sophämtning.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Planområdet utgörs av fast mark. Två bergtekniska utredningar och radonmätningar, ”*Detaljplan Prospect Hill, Bergab, 2015-06-18*” och ”*Detaljplan Gårda 33:48, Bergab 2016-02-17*” har tagits fram med syfte att beskriva bergstabiliteten, identifiera risk för bergras och utreda möjligheterna till byggnation inom planområdet. För en mer detaljerad beskrivning av de bergtekniska förhållandena hänvisas till framtagna utredningar som bifogas planhandlingarna.

Gårda 36:3 och 36:4

Området utgörs av en brant bergsslänt med trädvegetation. Berggrunden är huvudsakligen massiv. Mot Prospect Hillgatan i söder spricker berggrunden upp i 0,6-2 m stora lösliggande block. Det ligger även enstaka sprängstensblock på den plana hälletan. Den befintliga bergsslänten och blocken bedöms idag vara stabila. Grundläggning på berg inom området bedöms vara möjlig. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga för den befintliga bergsslänten.

Gårda 33:11, 33:12 och 33:39

De befintliga naturliga bergsslänterna och blocken bedöms idag vara stabila. I bergskärningen längs Prospect Hillgatan observerades flera lösa block. Denna slänt bedöms ej vara stabil i dagsläget. Grundläggning på berg inom området bedöms vara möjlig. I den befintliga bergskärningen mot Prospect Hillgatan, i anslutning till Gårda 33:12, utförs bergrensning. Inga övriga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga för befintliga naturliga bergsslänter.

På grund av den slänt som inte anses vara stabil har en administrativ bestämmelse införts på plankartan. Bestämmelsen villkorar bygglov för fastigheten 33:12 mot att bergrensning, enligt rekommendation i den bergtekniska utredningen, måste vara genomförd.

Gårda 33:48

Huvuddelen av de blottade bergsyterna inom fastigheten sluttar svagt mot väster eller är plana. I tomtens sydöstra hörn sluttar berget brantare. Vid den norra tomtgränsen är även berggrunden något mer uppsprucken och det ligger mindre block i släntfot här, dessa utgörs dock huvudsakligen av sprängsten från tidigare byggnationer.

Befintliga bergsslänter bedöms vara stabila. Grundläggning på berg inom området bedöms vara möjlig utan restriktioner. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Luft och buller

Med tanke på det bullerutsatta läget för planerade byggnader införs ett antal bullerbestämmelser för att säkerställa en acceptabel bullersituation.

De bestämmelser som införs på plankartan lyder:

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA samt en maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.
- För bostäder med boarea på maximalt 35 m² gäller krav på att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA samt en maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

I planbestämmelserna om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelserna om buller.

Arbetet med att ta fram en vägledning gällande trafikbuller i samband med planering inom Göteborgs stad pågår.

Fastighetsindelning

Fastigheterna Gårda 36:3 och 36:4 omfattas av tomtindelning akt 1480-III-766. Fastigheterna Gårda 33:11, 33:12, 33:39 och 33:48 omfattas av tomtindelning akt 1480-III-1537. I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphör tomtindelningsbestämelse att gälla i sin helhet inom detaljplanen. Upplysningstext om detta har införts på plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och drift inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter, andra nödvändiga åtgärder som t.ex. bildandet av gemensamhetsanläggning, servitut, avstyckning m.m. vara genomförd.

Servitut

Om vatten- och avloppsledningar behöver dras över annan fastighet till allmän förbindelsepunkt ska ledningarna säkerställas med servitut.

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Om allmän ledning hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska dessa ledningar säkerställas med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det åligger respektive exploatör/fastighetsägare att ansöka om nödvändig fastighetsbildningsåtgärd för genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gårda 36:3	-	Ca 675 kvm	Bostad
Gårda 36:4	-	Ca 575 kvm	Bostad

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheterna Gårda 33:11, 33:12, 33:39 och 33:48 belastas av en officialnyttjanderätt, akt 14-IM1-77/12815.1, ändamål järnvägstunnel (Gårdatunneln).

Fastigheterna Gårda 33:11, 33:12, 33:39 och 33:48 belastas även av en kommunal nyttjanderätt, KN1997-0006, vilken också motsvaras av Gårdatunneln.

Avtal mellan kommun och exploatör/fastighetsägare

Om någon allmän platsmark, t.ex. Prospect Hills trappor, riskerar att beröras under utbyggnad ska nödvändiga tillstånd införskaffas och avtal tecknas med kommunen

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2016

Granskning: 3:e kvartalet 2016

Antagande: 4:e kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2016

Färdigställande: 4 kvartalet 2017

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

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området kan skapa fler bostäder i en attraktiv del av staden. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt.

Nollalternativet

Vid ett nollalternativ kan endast utbyggnad ske inom fastigheten Gårda 33:39 som i dagsläget är obebyggd. Placeringen av den befintliga byggnaden på fastigheten Gårda 33:11 hindrar dock troligtvis tillkomsten till Gårda 33:39.

Både byggnaderna på fastigheterna Gårda 33:12 och 33:48 kommer även fortsättningsvis vara planstridiga om inte en ny detaljplan tas fram. Detta innebär att det uppstår svårigheter vid bygglovsansökningar.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget innebär en möjlighet till förtätning, främst genom avstyckning av befintliga bostadsfastigheter. Byggnation kommer endast att ske på mark som redan idag är befintliga bostadsfastigheter. Planförslaget innebär alltså en förtätning i ett befintligt villaområde. Förtätning innebär att mer trafik kommer att genereras vilket kan påverka säkerheten för barn negativt.

Effekterna på de sociala värdena och påverkan på barns vardagsliv bedöms i stort vara mycket begränsade.

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.

MKB/Behovsbedömning

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

Påverkan vid ett genomförande av planförslaget bedöms vara mycket begränsad med anledning av den begränsade omfattningen på projektet.

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 2015-04-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborg finns tolv lokala miljökvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljökvalitetsmålen. Planförslaget har stämts av mot de lokala miljömålen med fokus på Begränsad klimatpåverkan, och God bebyggd miljö. En sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller förhåller sig neutral till dem, dvs. innebär varken en försämring eller förbättring.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk. Föreslagen bebyggelse placeras enbart på mark som i dagsläget består av befintliga bostadsfastigheter

Kulturmiljö

Ingen utpekad kulturmiljö påverkas.

Påverkan på luft

Viss ökning av fordonsrörelser beräknas ske. Påverkan på luft bedöms som marginell och det finns ingen risk att gällande riktvärden överskrids.

Påverkan på vatten

Byggnationen kan leda till en ökad dagvattenavrinning, men på grund av att bebyggelseområdet utgörs av fast berg bedöms avrinningen av dagvatten bli försumbar. Omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter för anläggandet av allmän gata till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för utbyggnad av det allmänna va-nätet. Anläggningsavgifter tas ut enligt gällande va-taxa.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får inga intäkter eller kostnader till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden bedöms inte få några ytterligare kostnader för drift, avskrivningar eller för skötsel och underhåll av några kommunala anläggningar.

Kretslopp och vattennämnden kan få intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av eventuellt va-ledningsnät.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för alla kostnader för utbyggnad och drift inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren ansvarar för alla fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken liksom alla kostnader för utbyggnad och drift inom kvartersmarken. Vidare ansvarar fastighetsägaren även för kostnader förknippande med anslutningsavgift för el- och VA enligt gällande taxa samt kostnader för bygglov etc.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Plankonsultsamordnare

Kalle Gustafsson
Planeringsarkitekt, Rådhuset Arkitekter AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Sanna Gavel
Exploateringsingenjör