

Detaljplan för Bostäder och föreningslokaler öster om Kaneltorget

Normalt planförfarande



Antagandehandling
dec 2021

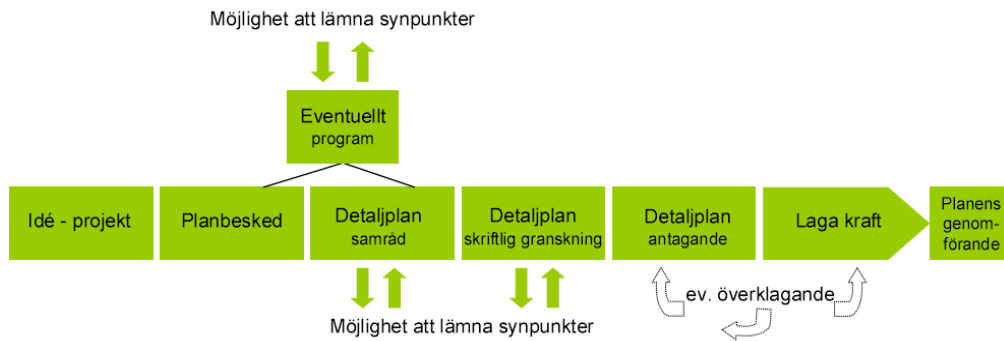


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2018-09-19, rev. 2021-12-14

Aktbeteckning: 2 -5457

Diarienummer SBK: 0598/13

Handläggare SBK

Johan Stenson

Tel: 031-368 18 38

Johan.stenson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2684/14

Handläggare FK

Josefin Halldin

Tel: 031-365 11 64

josefin.halldin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och föreningslokaler öster om Kaneltorget inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret 2016-04-01
- PM Förorenad mark, Fastighetskontoret 2016-04-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Gårdsten 45:11, Gårdsten 19:1 och Gårdsten 12:15 vid Kaneltorget, Sweco 2017-10-17
- Dagvattenutredning öster om Kaneltorget, Tyréns 2017-09-08

Innehåll

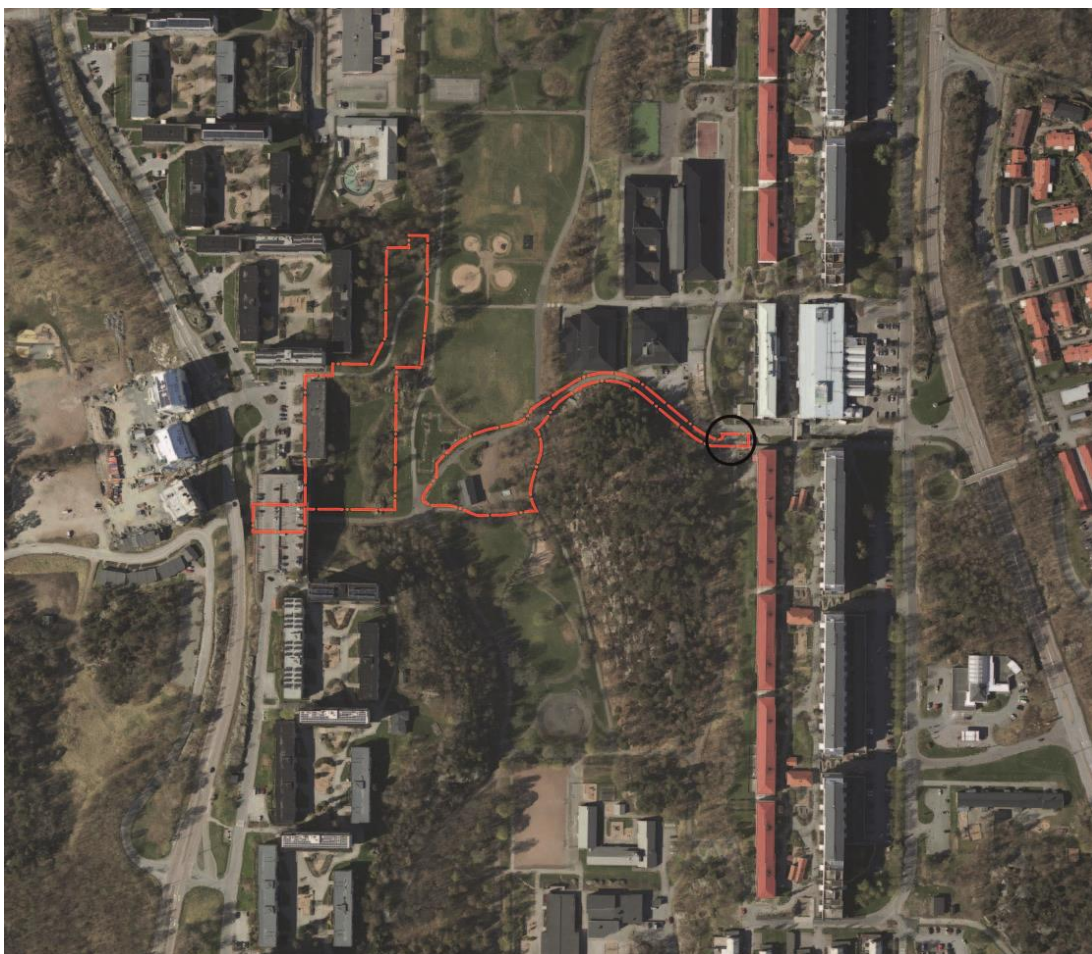
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH FÖRENINGSLOKALER ÖSTER OM KANELTORGET	1
<i>Normalt planförfarande.....</i>	<i>1</i>
ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2019	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för Bostäder och föreningslokaler öster om Kaneltorget inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg..</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>12</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Teknik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>14</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>20</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>20</i>
<i>Friytor</i>	<i>20</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>21</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>21</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>23</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>24</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>24</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>25</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>27</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>28</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>29</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>29</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>30</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>31</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>34</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumändamål, kontor, skola, parkering och besöksanläggningar.

Bebyggelsen som ska provas är två flerbostadshus, möjligheten att bygga på en till två våningar på befintlig centrumbyggnad vid Kaneltorget samt skapa fler lokaler för till exempel kultur och fritidsändamål centralt i området. Sammanlagt möjliggör planen mellan 70 till 90 lägenheter (upp till 9100 m² bruttoarea (BTA)), cirka 650 m² kontorsyta och upp till 600 m² lokaler för centrumändamål, skola eller besöksändamål.



Orienteringsbild

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger:

- Uppförande av två nya bostadshus i slutningen strax öster om Kaneltorget. Husen föreslås vara upp till sex våningar höga.
- Påbyggnad av en befintlig centrumbyggnad på Kaneltorget med en till två våningar. Planerad användning är kontor men detaljplanen möjliggör även centrumverksamhet samt bostäder. Bostäder är tillåtet i suterräng- och ovanvåning(ar) men inte i markplan.
- En permanent byggrätt för fritidsgården Diamanten i Dalen.
- En ny byggrätt för centrumverksamhet, skola eller besöksanläggning i Dalen.



Bild över hur föreslaget bostadshus kan se ut (QPG).

Överväganden och konsekvenser

De huvudsakliga övervägandena är mellan intrång i stadsdelsparken, behovet av bostäder, lokaler och service samt trygghetsskapande åtgärder i Dalen. Överväganden har även gjorts avseende skuggpåverkan om centrumbyggnaden medges påbyggnad av ytterligare en våning samt geotekniska markförhållanden främst med anledning av tillfartsväg till Dalen.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, lokaler för centrumändamål, kontor, skola, parkering och besöksanläggningar.

Bebyggelsen som ska prövas är två flerbostadshus, möjligheten att bygga på en till två våningar på befintlig centrumbyggnad vid Kaneltorget samt möjligheten att skapa fler lokaler för till exempel kultur och fritidsändamål centralt i stadsdelen. Sammanlagt möjliggör planen mellan 70 till 90 lägenheter, cirka 650 m² kontorsyta och upp till 600 m² lokaler för centrumändamål, skola eller besöksändamål.

Bakgrunden till föreslagen förändring är bland annat behovet av fler bostäder, ökad trygghet i stadsdelsparken Dalen samt bristen på bland annat förenings- och kontorslokaler i stadsdelen.

Stadsdelen Gårdsten är planerad utifrån principen om trafikseparering och bebyggelsen är grupperad kring ett centralt, stort och bilfritt grönområde. Storskaligheten och bristen på direkt angränsande bostäder eller verksamheter som har kontakt med parkområdet bidrar till att det finns trygghetsproblem kopplat till grönområdet kallat Dalen. De två planerade bostadshusen placeras i vad som idag är en gränszon mellan park och bebyggelsekvarter och tar en del av grönområdet i anspråk vilket kan bidra till ökad trygghet, då bostäder och lokaler kommer närmare befintliga stråk och vistelsezoner. I parken prövas en byggrätt för en befintlig fritidsgård, som är uppförd med tillfälligt bygglov, samt möjlighet att uppföra ytterligare bebyggelse. Ny bebyggelse i detta läge, centralt i parken, bedöms ha goda möjligheter att fyllas med ett intressant innehåll, t ex för kulturändamål eller föreningsliv.

Möjlighet ges för ny bebyggelse vars placering framförallt föreslås utifrån ett trygghetsperspektiv, då de ligger intill vistelsezoner och viktiga stråk genom det centrala grönområdet i Gårdsten. Det skapas även lokaler för kultur eller föreningsliv och trångboddheten och bostadsbristen kan minskas genom tillskottet på bostäder. Ett varierat bostadsutbud och tillgång till olika typer av bostäder kan även på sikt minska den ekonomiska segregationen. Nybyggnationen föreslås där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt. Fler bostäder och kontor ger också ökat underlag för service och lokala verksamheter på Kaneltorget och i stadsdelen som helhet.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringsbild

Planområdet är beläget vid Kaneltorget i stadsdelen Gårdssten, ca 10 km nordost om Göteborgs centrum. Avståndet till Angered centrum är drygt 1,5 km.



Grundkarta med planområdesgräns

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av Göteborgs Stad och Gårdstensbostäder.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har kommunintern upplåtelse mellan fastighetskontoret och park- och naturförvaltningen för föreningslokalen Diamanten i Dalen.

Fastighetskontoret har kommunintern upplåtelse med park- och naturförvaltningen som i sin tur har arrendeavtal med Gårdstensbostäder AB för bangolfen i Dalen. Arrendeavtal finns mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen för idrottsanläggningar inom planområdet.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att pågående markanvändning är bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, vilket innefattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

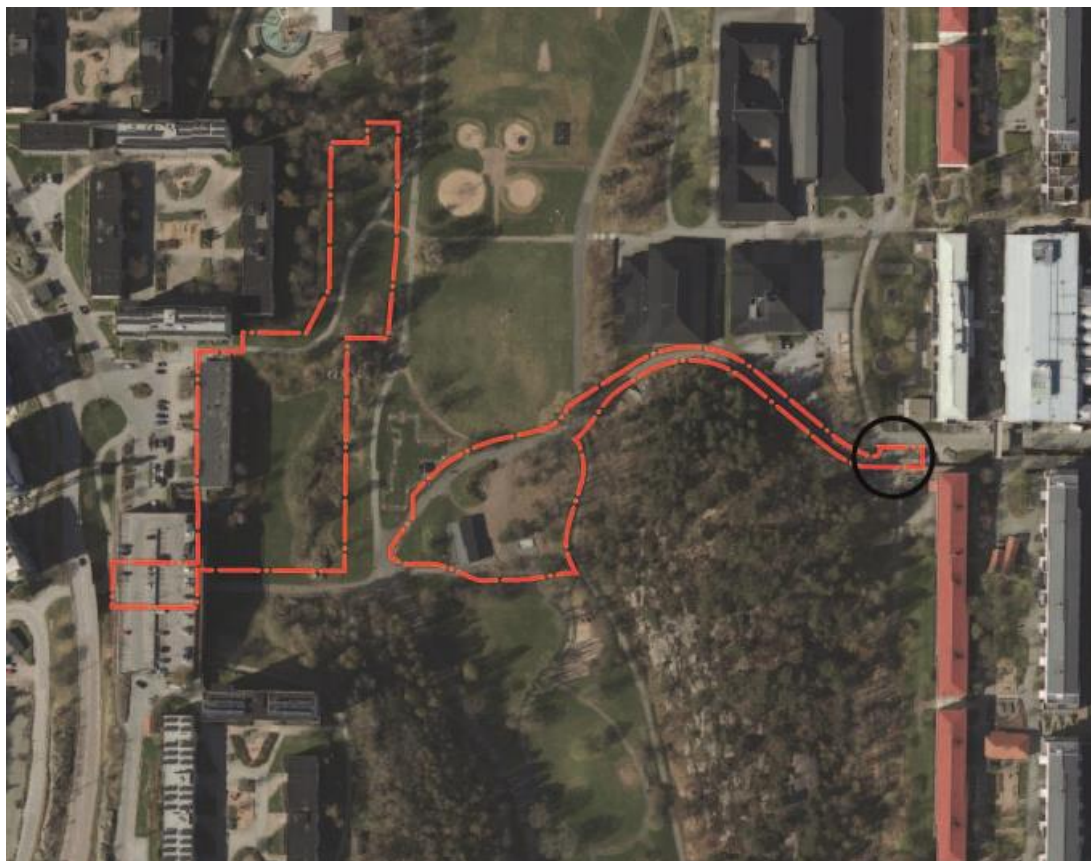
För området gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan för del av stadsdelen Gårdsten 1480K-II-3219, som vann laga kraft år 1968. Planens genomförandetid har gått ut. Planen reglerar utbyggnaden av hela stadsdelen.
- Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Gårdsten 1480K-II-3555, som vann laga kraft 1981-06-16. Planens genomförandetid har gått ut. Planen innebär framförallt gränsjusteringar för högstadieskola.

Dalen är grönområdet som ligger mitt i stadsdelen och tillsammans med Gårdstens centrum utgör det en viktig mötesplats. Parken korsas av ett flertal gång- och cykelvägar. Vegetationen karaktäriseras av lövträd, buskar och gräs. Det bedöms inte finnas några höga naturvärden inom planområdet, men däremot är Dalen ett viktigt rekreationsområde. Här finns stora ytor som kan användas för sport och lek. Då biltrafik inte tillåts i Dalen finns även goda möjligheter till avkopplande rekreation.

Det finns inga kända områden med särskilt skyddsvärd vegetation eller boplatser för fauna som påverkas av planen.

Marken består främst av berg med ett tunt jordlager, det förekommer även berg i dagen samt delar av en utfylld mosse.



Ortofoto med plangräns

Nivåskillnaderna i området är relativt stora, och området karaktäriseras av dalen i mitten och den omkringliggande bebyggelsen på de höjder som omger dalen. Berg i dagen är vanligt förekommande och formar det levande landskapet med variation i höjd.

I de delar där Gårdsten ligger direkt på berg eller på berg täckt med ett tunt jordlager bedöms de geotekniska förhållandena som goda och kvaliteten i berget ger god stabilitet. Däremot utgörs en del av dalen av en igenfylld mosse med dåliga stabilitetsförhållanden för byggnation. För dalens nuvarande användning som park och rekreationsområde är de geotekniska förhållandena tillräckligt goda och marken är gynnsam för vegetation. Risken för översvämningar är relativt låg (mer om översvämningrisk återfinns under rubriken *Teknisk försörjning, Dagvatten* nedan). Förutsättningarna för att förtäta och komplettera bebyggelsen i området bedöms således som gynnsamma.

Området ligger inom normalriskområde för radon.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts, och denna visar att det krävs åtgärder för att föreslagen användning ska bedömas som lämplig. Dessa säkerställs genom bestämmelse på plankartan. Utförligare beskrivning återfinns under rubriken *Övriga åtgärder, Markmiljö*.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Områdena inom detaljplanen är sedan tidigare planlagda och det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gårdsten byggdes i slutet av 1960-talet utifrån en planutredning vars målsättning var att skapa flera bostadsområden i närheten av Angereds centrum. Behovet av bostäder var stort då flera göteborgsindustrier behövde arbetskraft. Stadsdelen byggdes inom ramen för det så kallade miljonprogrammet och utgör ett bra exempel på tidens byggnadsstil, med starkt modernistisk arkitektur. Det så kallade miljonprogrammet eller rekordåren i svenskt bostadsbyggande skedde under efterkrigstiden. Det var ett omfattande socialt utvecklingsarbete med ambitionen att bygga bort bostadsbrist och låg bostadsstandard. Byggnationen skedde rationellt och produktionsinriktat vilket gav spår i stadsplanerna och boendemiljöer.

Stadsdelens bebyggelse består till största delen av flerbostadshus, som är byggda runt ett stort centralt grönområde. Husen är högre i öster (3-8 våningar), som en rygg åt stadsdelen, och lägre i väster (3-6 våningar). Gårdstensvägen bildar en ring runt området och utanför ringen planerades småhus. Enligt den ursprungliga stadsplanen skulle parkering ske i parkeringshus och allmän och kommersiell service samlades centralt i stadsdelen.

I västra Gårdsten, kring Kaneltorget, är bebyggelsen uppbyggd kring 12 gårdar. Området är ritat av arkitekten Arne Nygård och varje kvarter består av tre lägre lamellhus och ett högre loftgångshus, uppförda i prefabricerade betongelement. De högre husen är resta på pelare vilket skapar en öppen markvåning med siktmöjligheter in på gården. Gårdarna är förenade med en sammanhängande grönstruktur. Det finns konstnärliga utsmyckningar som skulpturer och detaljer på byggnader. För drygt 15 år sedan påbörjades en renovering av stadsdelen med stort fokus på hållbarhet. Gårdstensbostäder har under åren fått ta emot flera utmärkelser för detta. Ombyggnaden av kvarteren i västra Gårdsten är ritad av Christer Nordström arkitektkontor och kallas för Solgårdarna.

Sociala aspekter

I Gårdsten bor knappt 10 000 personer (2020) och prognoser visar på en befolkningstillväxt fram till 2025 till drygt ca 13 000. Lägenheter är den vanligaste formen av bostad i stadsdelen och majoriteten av dessa är hyresrätter. Andelen småhus är relativt låg men en utbyggnad har skett under de senaste åren på Kryddhyllan, i västra Gårdsten.

Utöver detta planförslag finns även antagna detaljplaner för bostäder, med blandade hustyper, och service runt stadsdelens centrum samt i nordöstra Gårdsten, där utbyggnad pågår.

I stadsdelen, liksom i övriga delar av staden, råder bostadsbrist. Det behövs bostäder för både små och stora familjer, liksom bostäder för unga, studenter och personer som behöver stöd i boendet. I Gårdsten finns även ett stort intresse för seniorbostäder. I

stadsdelen behövs fler hyresrätter vid sidan av egnahem och bostadsrättslägenheter. Gårdsten har det senaste decenniet befunnit sig i en omfattande omvandlingsprocess med syfte att höja livskvaliteten i stadsdelen. Den största delen av bostadsbeståndet tillhör Gårdstensbostäder som har tydlig fokus på samhällsbyggande, miljö, trivsel, trygghet och delaktighet. Utvecklingen i Gårdsten har blivit en förebild för andra bostadsområden från miljonprogramsåren.

Dalen är grönområdet som ligger mitt i stadsdelen och tillsammans med Gårdstens centrum utgör det en viktig mötesplats i stadsdelen. Parken är en stor tillgång samtidigt som den kan uppfattas som en barriär mellan östra och västra Gårdsten. Av en genomförd social konsekvensanalys framkommer att Dalen används relativt lite, framförallt de delar där en bristande rumslighet gör att området upplevs som allt för storskaligt och öppet. Dalen med sin grönska är utöver ett område för rekreation en viktig del för stadsdelens identitet. Därför bedöms det som extra viktigt att utvecklingen i området stärker attraktiviteten och bidrar till att Dalen som rekreationsområde blir mer lättbrukat.

En sociotopkarta visar hur människor använder och upplever offentliga platser och grönområden i staden. Sociotopkartan visar att Dalen till stor del används för bollsport, lek och evenemang samt fungerar som en grön oas och en plats för möten, picknick och sällskapslek. Dalen bedöms viktig som rekreationsplats ur ett socialt perspektiv.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Stadsdelen är uppbyggd enligt principer för trafikseparering. Det innebär att gatunätet är uppdelat för gång-, cykel- och biltrafikanter och den upplevda trafiksäkerheten är hög. All bebyggelse nås från Gårdstensvägen. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt men separeringen kan innebära att miljön upplevs otrygg, särskilt de mörka delarna av dygnet.

Bebyggelsen i västra delen av planområdet nås med bil från Gårdstensvägen via Kaneltorget. Det finns en gång- och cykelväg utmed Gårdstensvägen samt genom stadsdelsparken Dalen. Nivåskillnaderna mellan Kaneltorget och Dalen är relativt stora.

Parkering sker på Kaneltorget samt i parkeringshuset intill torget.

Bussar trafikerar Gårdstensvägen och ansluter till spårvagn vid Angereds centrum. Närmaste kollektivtrafikhållplats är Kanelgatan belägen intill planområdet vid Kaneltorget. Gångavståndet är ca 110 meter till de föreslagna bostäderna, något längre till Dalen. Turtätheten är god, cirka var tionde minut. Bussturen till Angereds centrum tar runt 10 minuter och spårvagnsresan vidare till Göteborg centrum tar 20 minuter. På Kaneltorget finns även en elbilspool.

Servicen på Kaneltorget består bland annat av servicebutik, pizzeria, gym, hårfrisör och Gårdstensbostäders kontor. Ett större utbud av butiker, så som livsmedelsbutiker, finns österut i Gårdstens centrum mellan Muskotgatan och Salviagatan.

Centralt i stadsdelen ligger Gårdstensdalen som är mycket tillgänglig. Det är bland annat en plats för möten, lek och spontanidrott, här finns t ex minigolfbana och tennisbana. I Gårdsten finns i dagsläget tre grundskolor, elva förskolor, idrottshall och skolidrottsplatser, alla placerade kring Dalen. Gymnasium ligger i Angereds centrum, drygt 1,5 km sydost om Gårdsten. I stadsdelen finns även en restaurangskola.

Närmaste vårdcentral ligger i Lövgärdet och i Angered centrum, där även Angereds närsjukhus finns. I Gårdsten finns tandläkare och privatläkare.

Teknik

Allmänt ledningsnät med vatten, avlopp och dagvatten är utbyggt i anslutning till planområdet. De nya bostads- och kontorsbyggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenät vid Kaneltorget. Elförsörjning kan ske via det allmänna elnätet och matas från en transformatorstation belägen cirka 85 meter nordväst om planområdet. Återvinning kan ske vid stationen norr om Kaneltorget, vid Akacia gården som är den närmast belägna återvinningsstationen.

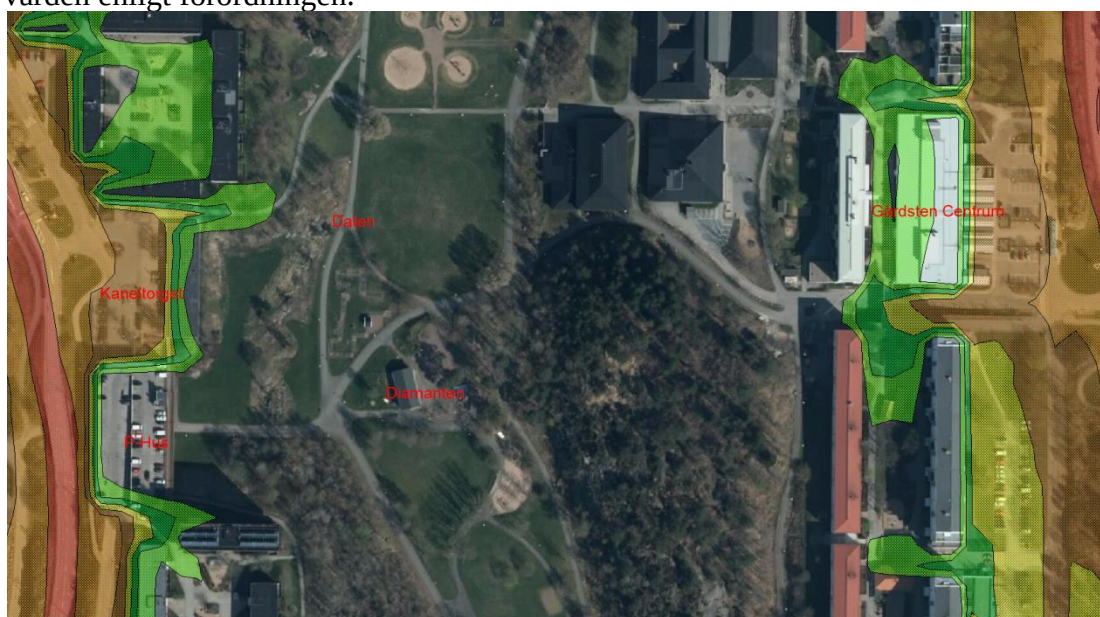
Inom planområdet finns en underjordisk berganläggning och optoledningar som kan behöva beaktas.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Göta älv. Dagvatten från området avleds till Göta älv via befintligt ledningsnät och en dagvattentunnel, men vid överbelastat flöde avleds vattnet på ytan via naturmarken till älven.

Störningar

Buller

Ett av stadens miljömål är att trafikbullret ska minska och riksdagen har uttalat ett långsiktigt mål om en bullerfri boendemiljö och att människor inte ska utsättas för skadliga bullerstörningar. Det finns en förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som används när nya bostäder planläggs nära väg- och spårtrafik. Gårdsten påverkas av trafiken på närliggande vägar och järnväg som Kungälvsleden, Trollhätteleden, och Angeredsbron men den största källan till buller i området är trafiken på Gårdstensvägen där skyltad hastighet är 50 km/h. En bullerkartläggning har gjorts för Göteborg 2015. Den innehåller ljudnivåer från vägtrafik, spårvagnstrafik och tågtrafik inom Göteborgs kommun. Kartläggningen visar att ljudnivåerna för planerad och befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet är lägre än angivna gränsvärden enligt förordningen.



Uttag från Göteborgs Stads bullerkartering

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhus luft, luftkvalitetsförordning (2010:477). Normerna syftar till att uppfylla EU-krav och skydda människors hälsa och miljön. Mätningar av luftkvaliteten görs kontinuerligt i de centrala delarna av Göteborg och för övriga delar av kommunen görs så kallade spridningsberäkningar. Datorberäkningar av kvävedioxidhalten, visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid inte överskrids i Gårdsten. Den norm som oftast bedöms vara svårast att uppfylla är dygnsmedelvärdet. I Gårdsten ligger års-, dygns- och timmedelvärdena alla under gränsvärdena.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger:

- Uppförande av två nya bostadshus i sluttningen strax öster om Kaneltorget. Husen föreslås vara upp till sex våningar höga.
- Påbyggnad av en befintlig centrumbyggnad på Kaneltorget med en till två våningar. Planerad användning är kontor men detaljplanen möjliggör även centrumverksamhet samt bostäder. Bostäder dock endast i suterräng- och ovanvåning(ar). Med centrumverksamhet menas kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.
- Permanent byggrätt för den befintliga fritidsgården Diamanten i Dalen.
- Ny byggrätt för ytterligare centrumverksamhet, skola eller besöksanläggning i Dalen. Med markanvändningen besöksanläggningar menas områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. En dialog har inletts med boende i stadsdelen för att undersöka vad de helst ser att byggnaden används till. Det som i ett tidigt skede har diskuterats är till exempel kulturhus, föreningslokaler, samlingslokal, lokaler för undervisning/läxläsning, museum, café eller kurslokal. Angöring till verksamheterna i Dalen föreslås från Gårdstens centrum i öster. Det är framförallt nyttofordon så som leveranser och sophantering samt personbilar för handikapparkering intill byggnaderna som kommer tillåtas använda vägen. Cykelparkering kommer att finnas intill verksamheten och bilparkering vid Kaneltorget eller i Gårdstens centrum.

Kvartersmarken är markanvisad till Framtiden förvaltnings AB genom fastighetsnämnden. Framtiden förvaltning AB har inom koncernen vidaredelegerat markanvisningen till Gårdstensbostäder AB som är att betrakta som exploatör. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Gårdstensbostäder ansvarar för utbyggnaden av kvartersmarken.

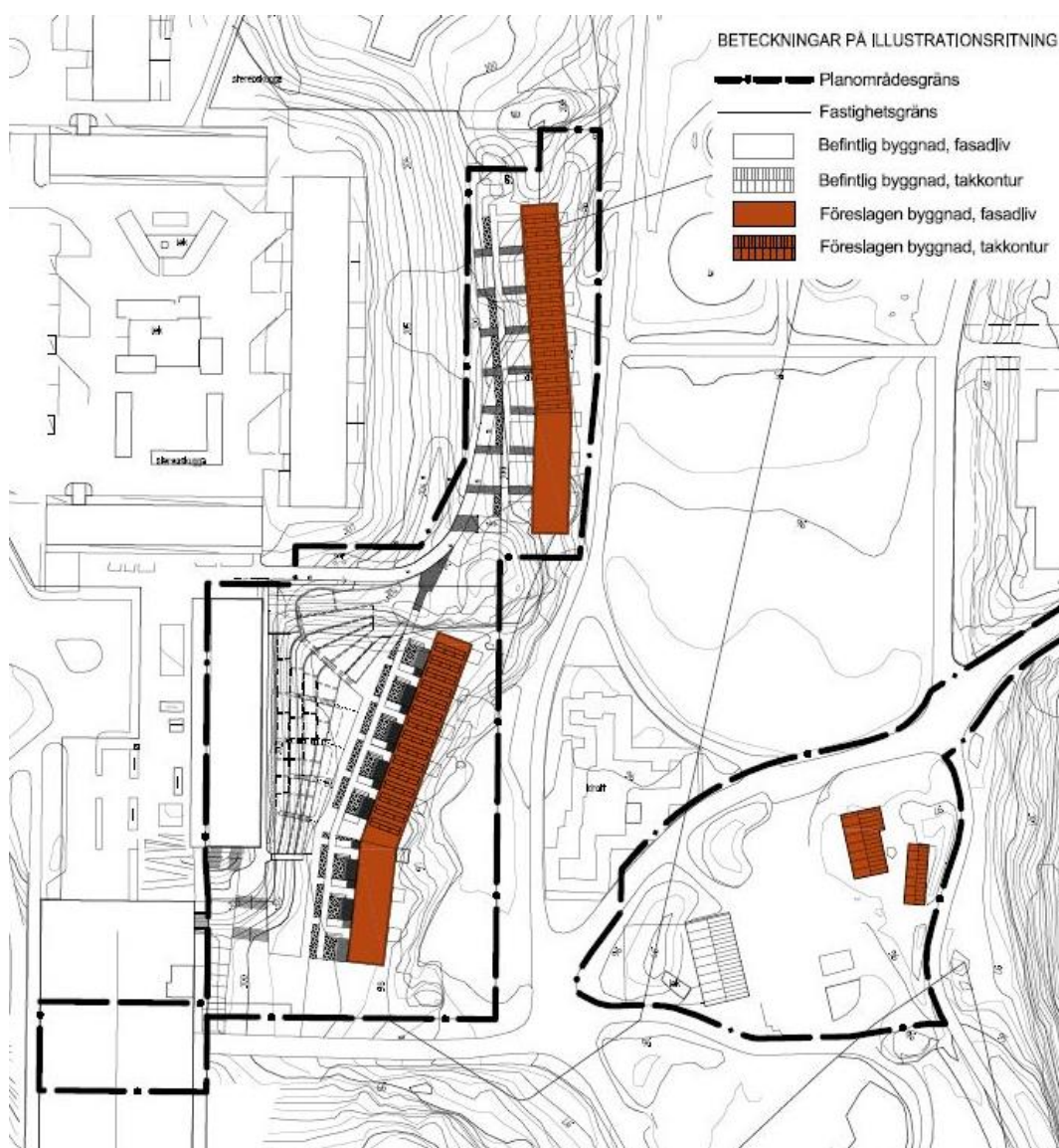
Bebyggelse

Bostadsbebyggelse

Två hus föreslås öster om bebyggelsen vid Kaneltorget. Byggnaderna ligger i en sluttning ner mot stadsdelsparken Dalen. Husen kan uppföras i upp till sex våningar och

utgångspunkten har varit så kallade generationsbostäder. Det skulle kunna innebära att byggnaderna kan bestå av både större etagelägenheter/radhus samt mindre lägenheter. De mindre lägenheterna kommer kunna kopplas till de större vid behov, genom att det är möjligt att addera utvändiga trappor mellan lägenheternas entrétrassor. Tanken med generationsbostäder är att delar av familjen, till exempel mor/farföräldrar eller unga vuxna som ska flytta hemifrån kan nyttja den mindre lägenheten och att de större lägenheterna i vardagen ska kunna ta emot besök av många familjemedlemmar. Detaljplanen styr dock inte lägenhetsstorlekar, utan detaljplanen är flexibel och även andra typer av lägenheter kan bli aktuella.

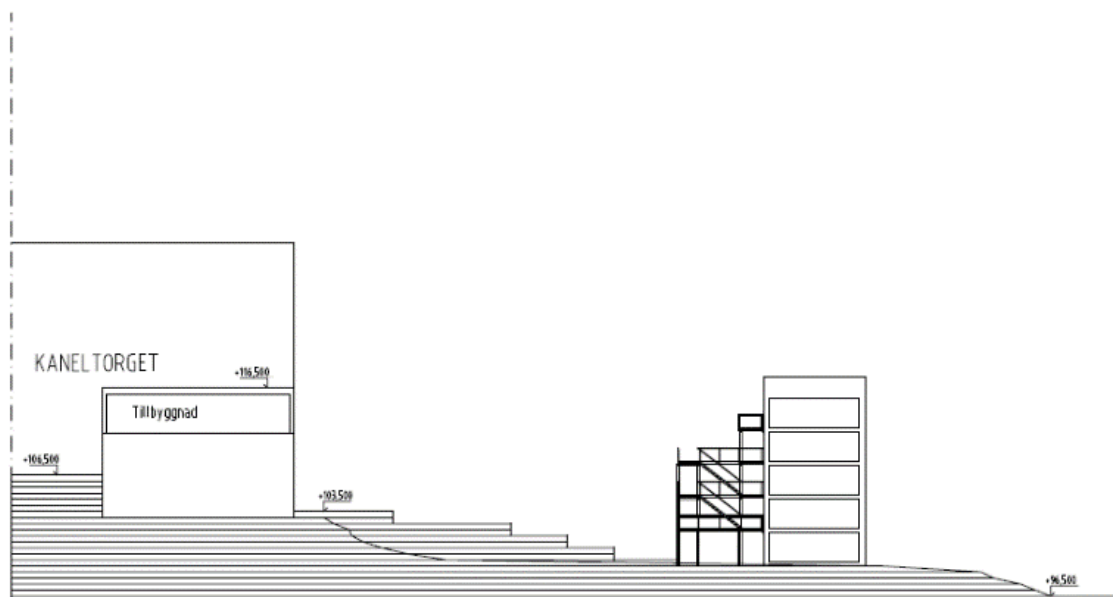
Detaljplanen reglerar byggnaderna läge och nockhöjd. Utöver taknockens höjd kan tekniska installationer som solceller placeras. Sammanlagt möjliggör planen mellan 70 till 90 lägenheter. Totalt tillåts en bruttoarea (BTA) på 9100 m². Bruttoarean är summan av arean för alla våningsplan.



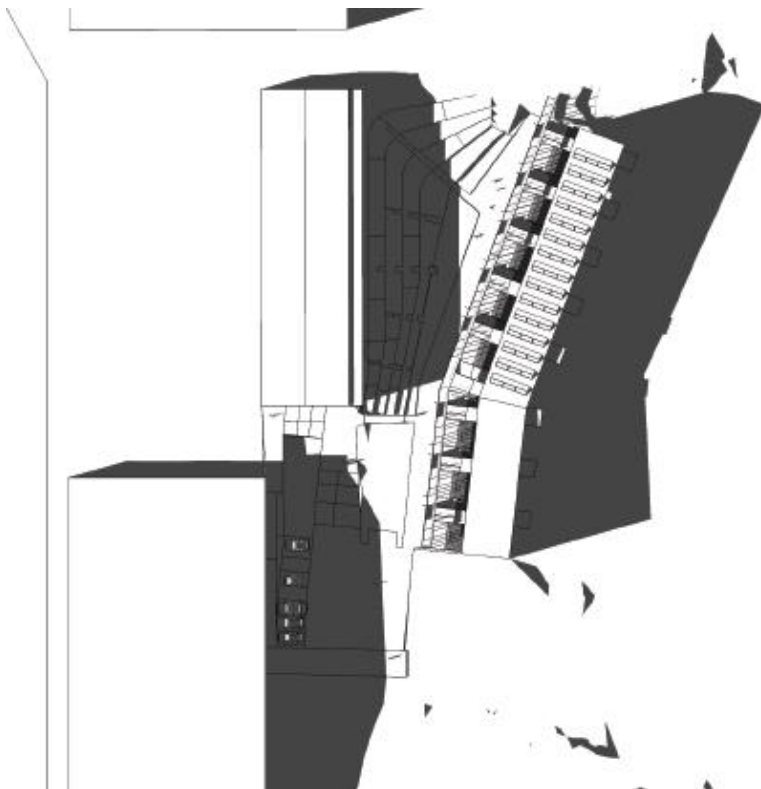
Illustrationskarta, möjlig placering och utformning.



Bild över hur föreslaget bostadshus kan komma att se ut (QPG).



Marksektion, tillbyggnad och nytt bostadshus (QPG).



Skuggstudie, 21 juni 16:00 (QPG).

Påbyggnad av centrumbyggnad vid Kaneltorget

Kaneltorget omges idag av ett bostads- och kontorshus i sex våningar med butikslokaler i entréplan, en envånings centrumbyggnad samt ett fyrvånings parkeringshus som även inrymmer samlings- och verksamhetslokaler.



Foto, befintlig bebyggelse vid Kaneltorget. Bostads- och kontorshus i sex våningar med verksamheter i bottenplan rakt fram samt centrumbyggnad i en våning till höger där påbyggnad med en till två våningar medges.

Förslaget innebär att centrumbyggnaden, som innehåller butikslokaler som vetter mot torget, och idrottsverksamhet i suterrängvåningen som vetter mot parken i öster, kan byggas på med en till två våningar. Målsättningen är att fastighetsbolaget Gårdstensbostäder ska flytta sitt kontor till huset, så att befintliga kontorslokaler i huset intill kan göras om till bostäder. Det kommer även att vara möjligt att ha bostäder i de påbyggda våningarna samt i suterrängvåningen.

Befintlig verksamhet i Dalen

Det finns en byggnad i Dalen idag, en kooperativ fritidsgård med namnet Diamanten. Det är en rödmålad träbyggnad i ett plan med tillhörande lekgård. Byggnaden har uppförts med tillfälligt bygglov och placerades i Dalen för att skapa en ökad känsla av trygghet i stadsdelsparken samt möjliggöra en mötesplats för barn och föräldrar. Planförslaget innebär att en byggrätt skapas för byggnaden för att möjliggöra en framtid för verksamheter på platsen med ett permanent bygglov. Utbyggnadsmöjligheter med till exempel förrådsbyggnader möjliggörs.



Foto, befintlig verksamhet i Dalen.

Nya byggnader i Dalen

I ett tidigare skede var det tänkt att flytta en kulturhistoriskt värdefull timmerbyggnad från början av 1800-talet till Dalen. Tyvärr brann byggnaden ner sommaren 2018. Behovet av ytterligare byggrätt för t.ex. centrumverksamhet, skola eller besöksanläggning i Dalen kvarstår dock. Den totala byggrätten på 600 m² i Dalen möjliggör att befintlig bebyggelse kan kompletteras med fler byggnader. Dessa kan uppföras i upp till två våningar. Planer finns för att rekonstruera den nedbrunna timmerbyggnaden och återuppföra ett antal äldre uthus som klarade branden sommaren 2018.

Trafik och parkering

Den nya bebyggelsen kommer inte innebära några stora förändringar av trafikflöden på Gårdstensvägen.

Avståndet till kollektivtrafik och boendeparkering blir ungefär detsamma. Närmsta hållplats är Kanelgatan, som ligger i anslutning till Kaneltorget.

Tillfällig angöring till de nya bostadshusen är möjlig via Kaneltorget och gatan norr om centrumhuset.

Angöring till verksamheterna i Dalen föreslås ske från Gårdstens centrum i öster. Det är framförallt nyttofordon så som leveranser och sophantering samt personbilar till handikapparkeringen intill byggnaderna som kommer tillåtas använda vägen. Cykelparkering kommer att finnas intill verksamheten och bilparkering vid Kaneltorget eller i Gårdstens centrum.

Sophantering för de två bostadshusen kommer att ske från nordöstra delen av Kaneltorget med möjlig vändplats för sopbil samt uppförande av underjordsbehållare för avfall.

Parkering och cykelparkering

Cykelparkering kommer att ske i och intill bostadshusen och nära entréer till verksamhetslokaler.

Bilparkering kommer i första hand att ske i befintligt parkeringshus G4 vid Lindgården 37 där det idag finns ledig kapacitet.

Tillgänglighet och service

Underlaget för servicen på Kaneltorget kommer att öka i och med de tillkommande bostäderna och verksamheterna. De allmänna gång- och cykelvägar är desamma som tidigare.

De nya bostadshusen ligger i relativt kuperad terräng och en god tillgänglighet säkerställs genom att marknivåerna justeras vid entréerna för det norra huset och nya gångvägar anläggs med en högsta lutning om 1:20.

Bostadshusen planeras ha väderskyddade loftgångar som nås från trapphus med hiss. För det södra bostadshuset ansluter den ena loftgången direkt till gångvägen norr om huset som leder till Kaneltorget, avfallsutrymmen och busshållplats. Det är även möjligt att ta sig till torget via bredare trappor i södra delen av torget eller via befintlig gång- och cykelväg söder om byggnaden.

Friytor

Fritidsgården Diamanten ligger redan i Dalen och planen möjliggör att ytterligare bebyggelse tillkommer. Tanken är att det ska bli ett tillskott av nya mötesplatser och aktiviteter i Dalen och det ska kunna ske ett utbyte mellan verksamheterna. Ett annat syfte med bebyggelsen i Dalen är att byggnaderna ska bli ett komplement i den storskaliga parkmiljön och att dess placering längs ett av huvudstråken för gång- och cykeltrafik ska öka känslan av trygghet i stadsdelsparken.

Naturmiljö

Naturmiljö kommer att tas i anspråk, främst för det norra bostadshuset. Slänten som idag finns där detta hus planeras har visst naturmiljövärde, men ett ianspråktagande av marken bedöms inte leda till någon större negativ påverkan. Det södra huset gör ett mindre intrång, denna plats är även tänkt för byggnation sedan tidigare, då det finns en byggrätt för idrottsändamål i gällande detaljplan.

Den plats där Diamanten idag ligger kommer att tas i anspråk långsiktigt då Diamanten ges stöd i planen och verksamheten därmed kan få permanent bygglov. I anslutning till Diamanten ges även ytterligare byggrätt. Här bedöms dock naturmiljövärdena som låga.

Sociala aspekter

Den nya bebyggelsen syftar dels till att skapa ökad trygghet i stadsdelsparken dels till att skapa fler bostäder och verksamhetslokaler. Tryggheten i Dalen främjas genom att de nya byggnaderna bidrar med fler framsidor vända mot Dalen. Att fler människor rör sig på platsen bidrar till en ökad upplevelse av trygghet. Idag är Dalens storlek och avskildhet ett av de stora problemen. De sociala aspekterna främjas genom att Dalen görs mer användarvänlig. Grönområdet mitt i stadsdelen spelar en viktig roll i hela Gårdstens funktion som stadsdel.

Verksamheten i Dalen, Diamanten, ges planstöd samtidigt som planen öppnar upp för att etablera ytterligare verksamheter vilket bidrar till en ökad robusthet i området. Verksamheter i Dalen bedöms spela en viktig roll för det sociala livet och planen möjliggör att verksamheterna förändras och anpassas efter behov. Möjliga användningar är t ex olika kooperativa verksamheter, föreningslokaler eller dylikt.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Stadens riktlinjer innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas och målsättningen är att dagvattenflödet från området, efter exploatering, inte ska överstiga nuvarande förhållande. Det betyder att dagvattnet behöver fördröjas före avledning till allmänt ledningsnät. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Speciella regler och skyddsföreskrifter gäller för Göta Älvs vattentäkt.

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns 2017-09-08) som visar att det är möjligt att säkerställa att kraven kan uppfyllas genom att anlägga en dagvattenledning med rännstensbrunnar som tar upp ytvatten från tak, väg och grönområdet uppströms för den södra fastigheten. För den norra fastigheten är det möjligt att säkerställa att kraven kan uppfyllas genom att anlägga ett makadamdike som skär av mot grönområdet uppströms. Dagvattenledningar föreslås för att omhänderta ytvatten från tak och väg. Makadammagasin föreslås för rening och fördröjning av dagvatten.

Efter att dagvattnet passerat det föreslagna makadammagasinet kommer enligt dagvattenutredningen samtliga föroreningshalter utom fosfor att ligga under stadens riktvärden, 90 µg/l jämfört med riktvärdet på 50 µg/l. För att klara riktvärdet även för

fosfor kan det vara nödvändigt med ytterligare reningssteg eller annan typ av rening av dagvattnet innan detta lämnar planområdet.

Fördröjning kommer att krävas för att nå riktlinjer för hur mycket dagvatten som får släppas till dagvattennätet. Flöden och fördröjningsvolymen återfinns i utredningen.

Översvämningsrisken i området är generellt sett låg, men vid 100-årsregn kommer vatten att bli stående. Djupet är som mest 1 meter, och maximalt djup för att räddningstjänsten skall komma fram är 0,2 meter. För att säkerställa tillgängligheten till Diamanten vid mycket kraftiga regn kan vägen österut från dalen höjas något vid ombyggnation. Det är viktigt att områden där utjämningsvolymen för dagvatten kan magasineras vid kraftiga regn inte byggs bort.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt nät. Förbindelsepunkt kan med fördel upprättas utmed områdets södra gräns. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Inom planområdet finns en underjordisk berganläggning. Eventuell sprängning eller andra vibrationsalstrande åtgärder, ska utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras innan arbeten påbörjas.

Värme

Uppvärmning av nya bostäder och kontorslokaler avses ske med fjärrvärme och kan anslutas till fjärrvärmenät som finns vid Kaneltorget.

El och tele

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

Övriga ledningar

Inom planområdet finns optoledningar som påverkas av de föreslagna bostadshusen.

Avfall

Sophantering för de två bostadshusen kommer att ske från nordöstra delen av Kaneltorget med möjlig vändplats för sopbil samt uppförande av underjordsbehållare för avfall.

Sophämtning vid verksamheterna i Dalen föreslås ske från Gårdstens centrum i öster.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Markområdet utgörs dels av åt öster sluttande bergsmark eller tunt jordtäcke på berg dels lokalt med områden med jordmäktigheter upp mot 7 meter.

De geotekniska förhållandena bedöms som gynnsamma för enligt planen föreslagen exploatering.

Grundläggningen kommer sannolikt till största delen kunna ske på plansprängt berg i kombination med plintar och pålar. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter en exploatering.

I samband med utbyggnaden av området måste lokalstabiliteten för djupare schakter dock beaktas. Viss risk för blockutfall finns inom området. I samband med en exploatering kommer sannolikt stora delar av bergsslänten behöva sprängas bort.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (Sweco Environment AB, 2017-10-17). Provtagning har utförts inom de tre delområden som planen kan delas in i; slänten i norra delen, platån närmast Kaneltorget, samt ytan nere i dalen. Resultatet visar att platån närmast Kaneltorget är utfylld med ca 1 m fyllnadsmassor vilka innehåller ett visst inslag av antropogent material som tegel- och glasbitar. Laboratorieresultat visar på halter av bly och kvicksilver som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning; bostäder, skolor etc.). Liknande förutsättningar finns inte inom övriga delområden.

Baserat på resultatet från den översiktliga undersökningen med riskbedömning mot generella riktvärden behövs åtgärder för att marken ska bli lämplig för föreslaget ändamål. En fördjupad undersökning med platsspecifik riskbedömning skulle möjligen kunna tillåta de förekommande föroreningshalterna men då fyllnadsmassorna i huvudsak ändå lär hanteras som överskottsmassor vid byggnation är det inte relevant att utreda närmare. Att nödvändiga åtgärder blir genomförda säkerställs med en villkorad planbestämmelse.

Arkeologi

Områdena inom detaljplanen är sedan tidigare planlagda och det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).

Buller

Bullernivåerna inom planområdet bedöms som låga, och är enligt Göteborg Stads bullerkartering lägre än gällande riktvärden. Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka de ekvivalenta bullernivåerna i någon större utsträckning.

Luft

Luftmiljön i området bedöms som god, och planförslaget bedöms inte medföra några nämnvärda luftföroreningar.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar med slutsatsen att det inte föreligger något behov av kompensationsåtgärder för föreslagen ny markanvändning.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver en fastighetsbildning som innebär att två nya fastigheter inom fastigheterna Gårdsten 12:15, 19:1, 23:1, 45:1 och 45:11 kan bildas med ändamålet [B] – *bostäder, bostadsanknuten verksamhet tillåts*.

Syftet med fastighetsindelning är att möjliggöra två flerbostadshus med bostäder för generationsboende i 6 våningar i anslutning till Kaneltorget och stadsdelsparken Dalen. Detaljplanen föreskriver en största bruttoarea på 9100 m² för [B].

Detaljplanen möjliggör även för påbyggnad av centrumbyggnad inom Gårdsten 12:15 med två våningar. Byggrättens användning utökas från att bara tillåta [K] – Kontor, till att även tillåta [B₁] – Bostäder, dock ej i markplan samt [C] – Centrum.

Detaljplanen förskriver till sist en fastighetsbildning som innebär att en ny fastighet kan bildas inom fastigheterna Gårdsten 19:1, 45:1 samt s:29 med ändamålet [C] – Centrum, [R] – Besöksanläggningar och [S] – skola.

Syftet till fastighetsindelningen är att tillskapa en planenlig byggrätt för den befintliga fritidsgården Diamanten i Dalen. Detta för att trygga fortsatta verksamheter som finns idag på platsen.

Ytterligare centrumverksamhet, skola eller besöksanläggning möjliggörs vilket gör att byggrätten kan kompletteras med fler byggnader. Syftet var att från början flytta en kulturhistoriskt värdefull byggnad till platsen (Gästgiveriet). Denna byggnad brann dock ned 2018. Planen är att rekonstruera denna helt nedbrunna timmerbyggnad samt att man vill återuppföra de äldre uthus som klarade branden sommaren 2018. Detaljplanen förskriver en största sammanlagda byggnadsarea på 600 m² inom byggrätten i Dalen.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av [GÅNG- OCH CYKEL] samt [GATA] finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och därmed ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Park och naturförvaltningen förvaltar grönområdet som ansluter mot planområdet i Dalen. Trafikkontoret förvaltar befintliga gång- och cykelvägar i parken samt allmän plats, gata.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Det bedöms inte som nödvändigt att uppföra några anläggningar utanför planområdet till följd av detaljplanens genomförande.

Drift och förvaltning

Respektive ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av sina anläggningar inom i detaljplanen utlagt som u- och h₁-område.

Kommunen har ett ansvar för anläggningar utlagda som x-område, se avsnitten *Fastighetsrättsliga frågor* samt *Ekonomiska konsekvenser av detaljplan* nedan.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar för övrig kvartersmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har skett med Lantmäteriet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Planen öppnar upp för att kvartersmarken i den västra delen (norra och södra byggrätten) invid planområdet för centrum, kontor och bostäder kan överföras till Gårdsten 12:15, alternativt bilda en eller två nya fastigheter.

Kvartersmark i Dalen för centrum, besöks- och skoländamål föreslås avstyckas till en ny fastighet. Kvartersmarken i den östra delen av planområdet som är planerad som x-område ska ligga kvar i den befintliga fastigheten Gårdsten 45:1. Servitut behöver därmed upprättas till förmån för den nya fastigheten för in- och utfart.

Servitut behöver tillskapas för x för ändamålet allmännyttig gång och cykeltrafik genom parkeringsgaraget i väst.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildningen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören kan behöva trygga behovet av parkering genom gemensamhetsanläggning, servitut eller parkeringsavtal beroende på om byggrätterna i den västra delen av planen bildar nya fastigheter eller regleras in i Gårdsten 12:15.

Om kvartersmarken i den västra delen (norra och södra byggrätten) av planområdet avstyckas till två nya fastigheter kan det uppstå behov av gemensamma lösningar för tillgänglighet, sophantering och omhändertagande av dagvatten. Planen hindrar inte att det bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål.

Servitut

Om kvartersmarken i den västra delen (norra och södra byggrätten) av planområdet avstyckas till två nya fastigheter behöver servitut bildas för in- och utfartsväg över

Gårdsten 12:15. Om Gårdsten 45:11 samt delar av Gårdsten 19:1, 23:1 och 45:1 istället regleras till Gårdsten 12:15 bedöms inte något servitut behövas.

Kvartersmark i Dalen för centrum, besöks- och skoländamål föreslås avstyckas till en ny fastighet. Kvartersmarken i den östra delen av planområdet som är planerad som x-område ska ligga kvar i den befintliga fastigheten Gårdsten 45:1. Servitut behöver därmed upprättas till förmån för den nya fastigheten för in- och utfart.

Servitut till förmån för kommunal fastighet behöver också bildas inom områden utlagda som x för att trygga rätten till allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Behovet av parkering för de norra och södra byggrätterna i väst kommer att lösas i ett befintliga parkeringshus som Gårdstensbostäder äger. Exploatören kan behöva trygga den rättigheten genom gemensamhetsanläggning, servitut eller parkeringsavtal om den norra och södra byggrätten bildar en eller två nya fastigheter.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** och **h₁** på plankartan, ska säkerställas med ledningsrätt.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare.

Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag finns observerade inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om erforderlig fastighetsbildning enligt ovan.

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för eventuellt övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen för respektive fastighet som ingår i planområdet. Arealerna nedan är ungefärliga.

Gårdsten 45:11

Fastigheten kan avstyckas eller genom fastighetsreglering tillföras kvartersmark för bostads-, kontors-, centrumändamål inom planområdet.

Alternativt kan marken regleras till Gårdsten 12:15.

Gårdsten 12:15

Genom avstyckning av Gårdsten 12:15 kan en ny fastighet bildas för bostadsändamål (norra byggrätten). För att bilda en lämplig fastighet krävs att kvartersmark tillförs från Gårdsten 19:1, 23:1 och 45:1 kan en ny fastighet bildas för bostadsändamål.

Genom fastighetsreglering kan all kvartersmark inom planområdet överföras till Gårdsten 12:15.

Ny fastighet i Dalen

En ny fastighet kommer genom avstyckning att tillföras kvartersmarken för centrum, besöks- och skoländamål inom planområdet.

Gårdsten 23:1

Genom fastighetsreglering förs marken till nybildad fastighet vid norra byggrätten. Alternativt förs marken till Gårdsten 12:15.

Gårdsten 19:1

Genom fastighetsreglering förs marken till nybildad fastighet vid norra och södra byggrätten. Alternativt förs marken till Gårdsten 12:15.

Genom fastighetsreglering överförs även kvartersmark med ändamål besöksanläggning, centrum och skola till ny fastighet i Dalen.

Gårdsten 45:1

Genom fastighetsreglering kan delar av Gårdsten 45:1 föras till nybildade fastigheter vid den norra och den södra byggrätten.

Alternativt kan all kvartersmark överföras till Gårdsten 12:15.

Genom fastighetsreglering överförs även kvartersmark med ändamål besöksanläggning, centrum och skola till ny fastighet i Dalen.

Gårdsten S:29

Genom fastighetsreglering förs den del av fastigheten som består av kvartersmark till den nya fastigheten i Dalen.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal tecknat mellan park- och naturförvaltningen och Gårdstensbostäder AB för bangolf i Dalen 2007 bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande.

Befintligt arrendeavtal på Gårdsten 45:11 mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen kommer att behöva sägas upp innan planen antas. I befintligt arrendeavtal på Gårdsten 45:1 m.fl. mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen kommer rättighetsområdet att behöva justeras.

Ett samverkansavtal har tecknats 2017 mellan Gårdstensbostäder, Fastighetskontoret, Angereds stadsdelsförvaltning, Måleriföretagen i Väst, Arbetsmarknad och vuxenutbildning – Göteborgs stad, Fritidsklubben Diamanten och Coompanion Göteborgsregionen. Dessa parter ska enligt avtalet samverka kring ett utbildnings och arbetsmarknadsprojekt som en del i utvecklingen av Angered och Gårdsten som ett mer tryggt,

aktivt och levande bostadsområde. Avtalet avser byggrätten i Dalen. Avtalet bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande.

Befintligt samarbetsavtal mellan Park- och naturförvaltningen och Bostads AB Gårdsten finns tecknat (2001-11-22) och avser befintlig byggnad (föreningslokalen Diamanten) på ny byggrätt i Dalen. Avtalet bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal/genomförandeavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer, genomförandeavtal/exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Framtiden Byggutveckling AB samt Gårdstensbostäder angående genomförandet av planen. Genom genomförandeavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandeavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Avtal angående överlåtelse/upplåtelse av kommunägd mark till exploatören kommer att upprättas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2016

Granskning: 3:e kvartalet 2018

Antagande: 4:e kvartalet 2021

Om planen inte överklagas fastställs den 5 veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1:a kvartalet 2023

Färdigställande: 1:a kvartalet 2025

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Föreslagen exploatering innebär ett intrång i stadsdelsparken Dalen. Detta har vägts mot behovet av fler bostäder, lokaler och kontor i Gårdsten samt behovet av att stärka parkens attraktivitet. Dalen som grönområde är idag mycket stort, vilket tillsammans med att flera av de kringliggande byggnaderna vänder sina baksidor mot Dalen, medför en känsla av otrygghet. Genom att tillföra bebyggelse i Dalens utkant, samt ge möjlighet till permanent bygglov för aktivitetshuset Diamanten och ytterligare verksamheter i anslutning till Diamanten, bedöms tryggheten i parken öka. Således tas en förhållandevis liten del av parken i anspråk för att totalt sett öka dess attraktivitet och trygghet.

Vid medgivande av påbyggnad av befintlig centrumbyggnad vid Kaneltorget har främst skuggbilden beaktats. Genom att detta hus tillåts bli högre påverkas föreslagen bebyggelse öster om Kaneltorget. Det är av stor vikt att sol- och skuggförhållandena inte påverkas påtagligt negativt av tillåten tillbyggnad, och därför medges påbyggnad upp till högst + 116,5 meter, dvs. med påbyggnad kan byggnaden få en högsta nockhöjd på cirka 10 meter räknat från marknivån på torget. Detta ställs även mot behovet av lokaler i området, dock bedöms en mer omfattande påbyggnad medföra ogynnsamma förhållanden för bebyggelse öster om Kaneltorget.

Angöring till bebyggelsen i Dalen, det vill säga till området kring Diamanten, skulle kunna ske från väster. Denna väg skulle dock behöva förstärkas med tanke på de geotekniska förhållandena, något som bedöms bli mycket kostsamt. Därför hänvisas angöring till dessa byggnader till att ske från öster.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att inga ytterligare bostäder och lokaler tillkommer, vilket det råder brist på idag. Det innebär även att Dalen fortsatt kommer att ha en upplevd otrygghet, vilket i sin tur leder till att parken fortsatt nyttjas i låg utsträckning. Servicen i området förblir på dagens nivå, utan att förstärkas, samtidigt som att inga leveranser kan ske i Dalen. Sophantering till Diamanten fungerar fortsatt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Tillförseln av generationsbostäder i området bidrar till en blandning av bostadsformer som bedöms stärka området socialt. Behovet av bostäder, lokaler och service i stadsdelen är stort, och planen bidrar till att möta dessa behov. Med angiven placering av bebyggelsen stärks det sociala livet i Dalen, genom att grönområdet som mötes- och aktivitetsplats gynnas.

Genom att Diamanten ges planstöd samt att nya verksamheter möjliggörs skapas möjligheter till nya mötesplatser, aktiviteter och vistelsezoner i Dalen. Beroende på vilka typer av verksamheter som kommer att bedrivas stärks området ur såväl ett socialt perspektiv som ur ett barnperspektiv.

Sammanhållen stad

Planen stärker stadens sammanhållning genom att skapa en större variation i Gårdsten. Inslaget av generationsbostäder är nytt och något som väntas bidra till områdets attraktivitet. Med nya mötesplatser, en utökad service samt en mer attraktiv stadsdelspark skapas nya möjligheter att attrahera såväl boende i området som besökare från andra delar av staden.

Samspel

Med en ökad trygghet och attraktivitet i Dalen skapas möjligheter till ett utökat jämställt och jämlikt samspel. En mer attraktiv stadsdelspark banar väg för en mer attraktiv neutral arena, samtidigt som generationsbostäderna med sin placering bidrar till ett utökat samspel mellan privata, halvprivata och offentliga rum.

Vardagsliv

Med utökad service i området stärks det ur ett vardagslivsperspektiv. Möjligheterna till utökade och nya aktiviteter i stadsdelsparken bidrar till att skapa mer attraktiva förutsättningar för ett gott vardagsliv i området. Generationsbostäderna bidrar med en ny typ av boende, som bidrar till att fylla behovet av olika boendetyper. Dessa flexibla bostäder möjliggör för de boende att till viss del forma bostaden utefter behov, vilket också stärker området ur ett vardagslivsperspektiv.

Dalen som i perioder upplevts som en barriär på grund av sin otrygghet stärks, och kan istället för att upplevas som en barriär bli en trevlig sträcka att vistas och promenera i vardagen.

Identitet

Gårdstens identitet färgas starkt av Dalen och dess grönska. Ofta är detta något av det som framhävs som positivt av de som bor och vistas i området. Genom att stärka Dalen stärks alltså även områdets identitet. Med nya inslag i den fysiska miljön skapas en större blandning och utökade möjligheter till aktiviteter, något som är viktigt för platsens identitet. Utökade möjligheter till att attrahera besökare från andra delar av staden bidrar till att områdets positiva sidor visas upp, och staden som helhet kan ges en tydligare bild av Gårdstens identitet.

Hälsa och säkerhet

Området bedöms idag som säkert och hälsosamt med tanke på exempelvis buller, trafiksäkerhet och luftmiljö. Detta grundar sig främst i områdets placering, trafikala struktur och att Dalen ligger som ett stort sammanhållet grönområde i stadsdelens mitt.

Planen medför inte några nya risker eller negativa hälsoaspekter, dock främjas användningen av det som finns idag genom att Dalen görs mer trygg och attraktiv. Detta skapar goda förutsättningar för att barn och vuxna ska kunna och vilja vara fysiskt aktiva utomhus.

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 med mera.

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

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har för aktuell detaljplan gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningens 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 4 kap. 34 § PBL, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2015-12-11. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Det finns lokala delmål till det nationella miljömålet Frisk luft. Bedömningen för Göteborg enligt den senaste miljörapporten 3 är att delmålet för kvävedioxid till 2020 är svårt att nå. Delmålet för partiklar anses vara möjligt att nå med fortsatta åtgärder.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid klaras i Gårdsten enligt spridningsberäkningar. I Gårdsten ligger års-, dygns- och timmedelvärdena under gränsvärdena.

Miljökvalitetsnormerna för partiklar har klarats i Göteborg under 2012 och halterna ligger klart under MKN både i tak- och gatunivå.

I Göteborgs stad görs mycket för att nå det långsiktiga målet en hållbar stad. Staden arbetar med att förtäta staden i kollektivnära lägen för att minska bilberoendet. En förtätad stad ger också människor större möjligheter att jobba eller gå i skolan nära där de bor och därmed minskar behovet av pendling.

Ett annat av stadens miljömål är att trafikbullret ska minska och riksdagen har uttalat ett långsiktigt mål om en bullerfri boendemiljö och att människor inte ska utsättas för skadliga bullerstörningar. Det finns en bullerförordning, som används när nya bostäder planläggs i områden med väg- och spårtrafik.

Ljudnivåerna för planerad och befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet är lägre än angivna gränsvärden enligt bullerförordningen.

Naturmiljö

Förslaget innebär att en del vegetation kommer att påverkas, framförallt vid uppförandet av ytterligare bebyggelse i Dalen. Bedömningen är dock att området inte har några högre naturvärden.

Kulturmiljö

Stadsdelen började byggas i slutet av 1960-talet och största delen av bebyggelsen kommer från samma tidsålder. Gårdsten har med sin starka planmässiga struktur både kvaliteter och brister. Bebyggelsen utgör ett bra exempel på tidens byggnadsstil, med stark modernistisk arkitektur, och har genomgått en varsam renovering det senaste decenniet. Stadsdelen behandlas i *Moderna Göteborg*, dvs. tredje delen av stadens kulturmiljöprogram.

Förslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer i anslutning till den äldre. Den nya bebyggelsen kommer ha ett eget uttryck som speglar rådande ideal men ligger i linje med befintlig bebyggelse i Gårdsten. Med den nya bebyggelsen tillkommer nya boenformer i innovativa och energieffektiva hus. Sammantaget kompletterar och utvecklar den nya bebyggelsen Gårdsten och särskilt området öster om Kaneltorget.

Ett samverkansavtal har tecknats mellan Gårdstensbostäder, Fastighetskontoret, Angereds stadsdelsförvaltning, Måleriföretagen i Väst, Arbetsmarknad och vuxenutbildning – Göteborgs stad, Fritidsklubben Diamanten och Coompanion Göteborgsregionen. Dessa parter utgör en styrgrupp som samverkar kring ett utbildnings- och arbetsmarknadsprojekt som en del i utvecklingen av Angered och Gårdsten som ett mer tryggt, aktivt och levande bostadsområde. Vid avtalstecknandet avsåg man att flytta Gårdstens Gästgiveri till Gårdstensdalen i västra Gårdsten. Byggnaden förstördes dock i en brand sommaren 2018. Det som finns kvar av byggnaderna ska lagras i ett förråd samt att man kommer att transportera den grund som finns kvar till Dalen i Gårdsten. Istället för restaurering av byggnaderna ska man nu försöka återuppbygga Gårdstens Gästgiveri enligt ramen för det gemensamma utbildnings- och arbetsmarknadsprojektet. En rekonstruktion av den nedbrunna timmerbyggnaden blir ett nytt inslag i Dalen och ett intressant tillskott i stadsdelen. Detta bidrar till att tillgängliggöra platsens historik och ger området ett sammanhang.

Påverkan på vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Göta älv, som är Sveriges största vattendrag med ett avrinningsområde som motsvarar drygt 10 procent av Sveriges yta. På många platser finns höga naturvärden och älven är en vandringsled för lax, havsöring och ål med reproduktionsområden i flera biflöden. Göta älv används som råvattentäkt av flera kommuner nedströms Vänern och cirka 700 000 människor är beroende av dess vattenförsörjning.

Planområdet omfattas således av gällande skyddsföreskrifter för Göta Älv. Vattenkvaliteten i Göta älv beskrivs vara mycket god idag. Skyddsföreskrifterna syftar till att förstärka skyddet av älven och förebygga utsläpp som kan påverka vattenkvaliteten. De delar av skyddsföreskrifterna som bedöms vara av särskild vikt att ta hänsyn till inom planområdet med tanke på dess utformning är, utöver allmän aktsamhet, de som berör hantering och spridning av bekämpningsmedel samt hur och var biltvätt får utföras.

För att anlägga nya permanenta uppställningsplatser för motorfordon, av större omfattning än behovet för enstaka hushåll, gäller dessutom att tillstånd först måste sökas från den kommunala tillsynsmyndigheten. Kravet är att dagvattnet skall tas om hand lokalt eller renas före avledning till Göta älv.

Det bedöms att föroreningsbelastning i dagvatten som transporteras till recipienter blir i princip oförändrad efter planerad utbyggnad av detaljplanområdet och vid implementering av enklare behandling av dagvatten. Takmaterial, som koppar och zink, vilka kan ge tungmetallföroreningar i dagvatten, bör undvikas helt vid utförande av nya byggnader.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark till exploatören.

Fastighetsnämnden får vidare utgifter för utredningar avseende arkeologi, geoteknik och markmiljö, planavgift, medfinansiering av torgytan vid Gårdstens centrum (DP står 10% av den faktiska kostnaden för upprustning av torgytan (träd ingår ej), fördelning inom planen regleras vidare i genomförande-/exploateringsavtalet) samt kostnader för lantmäteriförrättning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-nät.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från tomträttsavgälder/arrenden för mark som eventuellt upplåts med tomträtt eller nyttjanderätt men bedöms inte få någon ökad kostnad till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator och gång- och cykelvägar på allmänplats. Skötsel för anläggningar inom x-område bör samordnas med skötsel av angränsande allmän platsmark. Kostnad för drift och underhåll av mark med x-ändamål belastar kommunen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av va-nät.

Park- och naturnämnden får minskade kostnader för drift och underhåll för Gårdsten 45:11 samt byggrätten i Dalen, då marken här istället får ändamål som tillåter; [B] – bostäder samt [CRS] - centrum, besöksanläggningar och skola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad av kvartersmark, förvärv av kvartersmark, tomträttsavgifter för mark som eventuellt upplåts med tomträtt, omläggning av ledningar, bygglov och lantmäteriförrättning.

Exploatören får kostnader för utredning av arkeologi, geoteknik och markmiljö.

Vidare får exploatören utgifter i form av exploateringsbidrag. Exploateringsbidraget avser medfinansiering av torgytan vid Gårdstens centrum (DP står 10% av den faktiska kostnaden för upprustning av torgytan (träd ingår ej), fördelning inom planen regleras vidare i genomförande-/exploateringsavtalet).

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget bedöms inte medföra några kostnader för enskilda fastighetsägare.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Johan Stenson
Planarkitekt KLARA arkitekter

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Josefin Halldin
Exploateringsingenjör