



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av ~~RF~~/BN den 29/9 2015
§ 381 1 AC
Laga kraft den 4/11 2015

Planhandling

Datum: 2015-04-27
Reviderad: 2015-09-29
Diarienummer: 0544/12
Aktbeteckning: 2-5245

Kajsa Räntfors
Telefon: 031 368 17 10
Hugo Lindblad
Telefon: 031-368 16 21

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

Detaljplan för Bostäder mm i kv Makrillen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Till planförslaget hör även följande handlingar, som vid utställningen finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och på biblioteket i Gamlestaden:

- Fördjupad översiktsplan för delar av Gamlestaden – Bagaregården, 2006
- Parkplan Kortedala, Göteborgs stad Park och Natur, 2011
- Trafikbullerutredning, Akustikforum, 2015-03-26
- Bostäder & trafikbuller i kv Makrillen, SBK Göteborg, feb 2015

- Detaljplan Nya Kulan, fördjupad stabilitetsutredn, R/Geo, WSP, 2010-12-13 rev 2011-04-21
- Bedömning av luftkvaliteten på Gamlestads Torg, Gamlestadens Fabriker efter genomförd detaljplan (etapp 1) 2016, Miljöförvaltningen 2012-10-08.
- Gaturumsberäkningar av PM10 på östra Artillerigatan år 2020, Göteborgs stad, 2014-01-20
- Dagvattenutredning för Kv Gösen och Makrillen, Norconsult, 2011-06-14, rev 2011-09-06
- Dagvattenutredning för Kv Makrillen, Kretslopp och vatten, 2014-03-20
- Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads Torg, övergripande gestaltungsprogram 2012-11-27
- Kv Makrillen, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Hifab, 2012-12-11

Planens syfte och huvuddrag

Utvecklingen av Gamlestaden

Gamlestaden är en av fem utpekade knutpunkter kring vilka Göteborg främst ska växa. Gamlestaden utgör också en viktig markresurs i Göteborg och hela området står inför en angelägen och omfattande stadsförnyelse, där tidigare fabrikskvarter och trafikområden successivt ska omvandlas till en tät stadsmiljö med blandat innehåll. Stadsdelen ligger centralt, men upplevs idag splittrad och isolerad från övriga stadsdelar.

I Gamlestaden finns goda förutsättningar för förtätning. Stadsdelen har bra kollektivtrafik, utbyggd infrastruktur, stora miljövärden i den befintliga bebyggelsen och nära till rekreationsområden. Visionen är att Gamlestaden ska bli ett centrum för nordöstra Göteborg och en sammanbindande länk mellan nordost och de centrala stadsdelarna, genom att bryta barriärer samt komplettera och förnya på ett sätt som utvecklar stadsdelens egenart.

Vid Gamlestads Torg pågår utbyggnad av en ny knutpunkt för kollektivtrafik med station för regional- och pendeltåg. Öster om Gamlestaden växer ett nytt bostadsområde upp i Kviberg och kring Slakthusområdet och Marieholm finns planer på utveckling med bostäder, service kontor mm.

Att skapa förutsättningar för bostäder och handel i kvarteret Makrillen är en del i denna utveckling av Gamlestaden.



Flygfoto över Gamlestaden

Delning av detaljplanen inför utställningen

Förslaget till detaljplan för *Handel, bostäder mm inom kv Gösen och Makrillen* var ute på samråd under sommaren 2012. Efter samrådet har planförslaget delats. Denna detaljplan omfattar de östra delarna av kvarteret Makrillen som ligger norr om Artillerigatan.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen skapar förutsättningar för att utveckla den östra delen av kvarteret Makrillen med bostadsbebyggelse med service i delar av bottenvåningarna, samt en förskola närmast grönområdet i öster.

Bebyggelsen föreslås inordnas i två stadskvarter. Väster om planområdet planeras på sikt ett torg. Servicen i detaljplanen orienterar sig främst mot denna platsbildning. Hushöjden är anpassad till angränsande bebyggelse. Mot norr är bebyggelsen fyra våningar men växer mot Artillerigatan och där möjlighet ges att skapa fem till sju våningar hög bostadsbebyggelse.

Planförslaget omfattar knappt 215 lägenheter, ca 2700 kvm service, service och kontor samt en förskola med 4-5 avd.

Ungefärlig omfattningen av byggrätter i ny bebyggelse:

Bostäder	ca 17 000 m ² ljus BTA, ca 215 lägenheter
Service, kontor	ca 2700 m ² ljus BTA
Förskola, 4- 5 avdelningar	1800 m ² ljus BTA

Parkering för bostäder, kontor och service är beräknad till 133 parkeringsplatser varav 118 löses inom kvarteret. 15 platser kan erbjudas i parkeringshuset som ligger i direkt anslutning till området. Kantparkering kommer även att finnas på delar av lokalgatorna som finns inom planområdet.

Artillerigatan är hårt trafikerad och därför ställs krav på att bostäderna och utemiljön utformas för förväntat trafikbuller.

Kvarteret Makrillen gränsar söder om Artillerigatan till SKF's gamla fabriker och i norr till området med Landshövdingehus, planerade av Albert Liljenberg, som är utpekat som kulturhistoriskt värdefull miljö i Göteborgs bevarandeprogram.



T.v. Illustration från den fördjupade översiktsplanen som visar hur Gamlestaden kan förtätas.

T.h. Användning enligt den fördjupade översiktsplanen. Det norra området som är inringat markerar kv Makrillen (denna detaljplan), det södra området som är markerat markerar kv Gösen.

BI₅₀ HS₂₀	Blandstad med 50 % bostäder. Max 20 % handel
NR	Natur. Rekreation

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum. Det omfattar två kvarter norr om Artillerigatan och ligger mellan Artillerigatan, Treriksgatan och Bunkeberget. Norr om Treriksgatan finns ett parkeringsdäck i fyra plan. I området finns idag en envånings butiksbyggnad. I övrigt används marken för parkering.



Gamlestaden ligger centralt i Göteborg. Stadsdelen ingår i ett större utbyggnads- och förtätningsområde i staden.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2 ha. Kommunen äger all mark. Den västra delen är upplåten med tomträtt.

Planförhållanden

Översiktliga planer och gällande detaljplaner

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Göteborg* (antagen av kommunfullmäktige 2009), anger stadsutveckling med blandad stadsbebyggelse. *Översiktsplan för Göteborg – fördjupad för delar av Gamlestaden – Bagaregården* antogs av kommunfullmäktige 2006. Syftet med planen är att lägga fast en sammanhängande stadsstruktur från Kviberg via Gamlestaden till Marieholm och Bagaregården, där Gamlestaden ska utvecklas som centrum för de kringliggande stadsdelarna i form av en blandstad med citykaraktär. Den fördjupade översiktsplanen, som utgör program för detaljplanen, föreslår en förtätning med ett betydande inslag av bostäder i kombination med handel, restauranger och service mm. Detaljplanen avviker inte från den fördjupade översiktsplanen.

Planen ersätter delar av följande planer:

Aktnummer (år)

Detaljplan: 3187 (1967)

Områdesbestämmelser: 4605 (2001)

Ändamål

trafik

åtgärder exteriört

För båda har genomförandetiden gått ut.

Beslut om samråd

Byggnadsnämnden beslutade den 10 november 2009 att ge kontoret i uppdrag att genomföra samråd.

Riksintressen enligt miljöbalken

Inom området finns inga riksintressen.

Ca 200 m ifrån planområdet ligger Sävån. Sävån är ett Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv enligt 4 kap. miljöbalken (MB). Sävån är också ett riksintresse för naturvården enligt 3 kap. MB, det vill säga ett av de mest värdefulla områdena i ett nationellt perspektiv. Utöver det värdefulla laxbeståndet utgörs naturvärdena av strandvegetationen och åns artrika fauna.

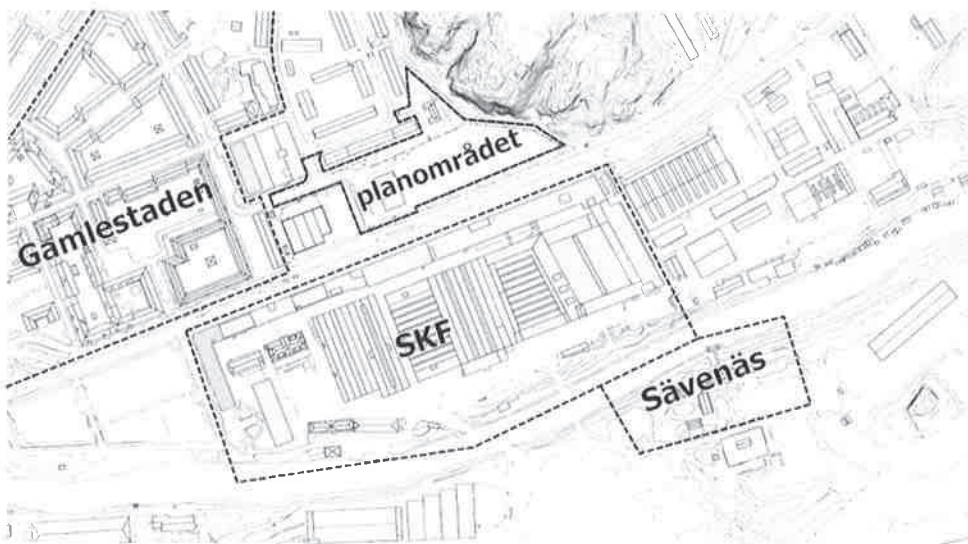
Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Kommunens bevarandeprogram

Planområdet ingår inte i kommunens bevarandeprogram.

Planområdet gränsar till Kvarteret Gösen som ligger söder om Artillerigatan. Hela fabriksområdet i kvarteret Gösen är utpekad som bevarand område i Göteborgs bevarandeprogram. Miljön omfattar SKF:s fabriksområde med byggnader från 1909 - 1967 och har ett industrihistoriskt värde, då SKF haft en mycket stor betydelse för Göteborgs näringsliv. Söder om Sävån, finns ett bevarand område kring Sävenäs herrgård, som är en välbevarad 1700-talsgård med anknytning till två stora industriföretag, Sävån AB och SKF, och till välkända personer i Göteborgs historia. Även landshövdingehuskvarteren i Gamlestaden samt delar av dess omgivning är utpekad som bevarand område. Områdets stadsplan ritades 1913 av Albert Liljenberg och kvarteren uppfördes främst mellan 1915-1930. Kvarteren utformades som storgårdskvarter.



Ytor markerade med ljusbrunt är områden som är upptagna i kommunens bevarandeprogram.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom området finns inga fornlämningar.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden

Gamlestaden i Göteborg

Gamlestaden är en tydligt definierad stadsdel som främst karaktäriseras av sina äldre fabrikskvarter, dessvärre också av den storskaliga vägstrukturen. Trots att Gamlestaden ligger förhållandevis centralt i staden och vid infartsvägar från öster och nordost, upplevs stadsdelen isolerad bakom kraftiga barriärer i form av trafikleder, järnväg och utbredda industriområden. Artillerigatan är en välkänd Göteborgsmiljö som domineras av den 450 meter långa fabriksfasaden längs det gamla SKF-kvarteret (Gösen) och i det stora stadslandskapet är SKF:s huvudkontor ett landmärke. Genom Gamlestaden flyter Säveån, en förutsättning för de tidiga industrietableringarna. Norr om planområdet finns kvarter med låga smalhus från 1950-talet utmed Skaragatan.

Historia

I Gamlestaden, vid Säveån, lades grunden för Göteborg som industristad. Här har ett av Göteborgs viktigaste industriområden utvecklats sedan 1800-talet. Från Gamlestadens fabriker utvecklades i början på 1900-talet Svenska Kullagerfabriken, SKF, som i sin tur ledde vidare till utvecklingen av Volvo. Stadsdelens namn, minner om en äldre historia, då det var platsen för stadens föregångare, Nya Lödöse, "den gamla staden".

SKF som representerar en unik svensk industrihistorisk miljö, byggdes ut under drygt femtio år. Bebyggelsen, från jugend till sent 1960-tal, ger en god bild av olika epokers stilideal och visar hur industriarkitekturen utvecklats under 1900-talet. Kvarteret är stort och slutet med sammanbyggda fasader mot omgivande gator.

Service

Gamlestaden har väl utbyggd offentlig service. Grundskola för området är i första hand Gamlestadsskolan (årskurser F-9). I anslutning till befintlig bostadsbebyggelse finns flera förskolor, vid Lars Kaggsgatan, Måns Bryntessonsgatan, Hinderbanan, Beväringsgatan och Soldathemsgatan men när fler bostäder byggs behöver kapaciteten ökas.

Centralt i stadsdelen, vid Brahegatan, finns medborgarhus med samlings- och föreningslokaler samt bibliotek. I Gamlestaden finns fotbollsplaner, idrottshall, fritidsgård och ett bergum med skateboardramper.

Kommersiell, småskalig service och handel finns i kvarteren kring stadsdelens kärna, främst längs Artillerigatan och Brahegatan. Idag finns ett flertal serveringar, några specialbutiker, apotek, systembolag, bank, tandvård, frisörer, två vårdcentraler livsmedelsbutik med mera.

Mark och vegetation

Inom planområdet består marken till största delen av hårdgjorda trafik- och parkeringsytor. Längs Artillerigatan och mot befintlig bostadsbebyggelse norr om kvarteret finns träd- och buskplanteringar. Nordost om planområdet ligger Bunkeberget, som brant reser sig upp till 30 meter över omgivande mark och är bevuxet med lövträd. Den norra delen av Bunkeberget binds, via ett smalt grönstråk, samman med grönområdena kring Hultås, som är del i en stor samman-

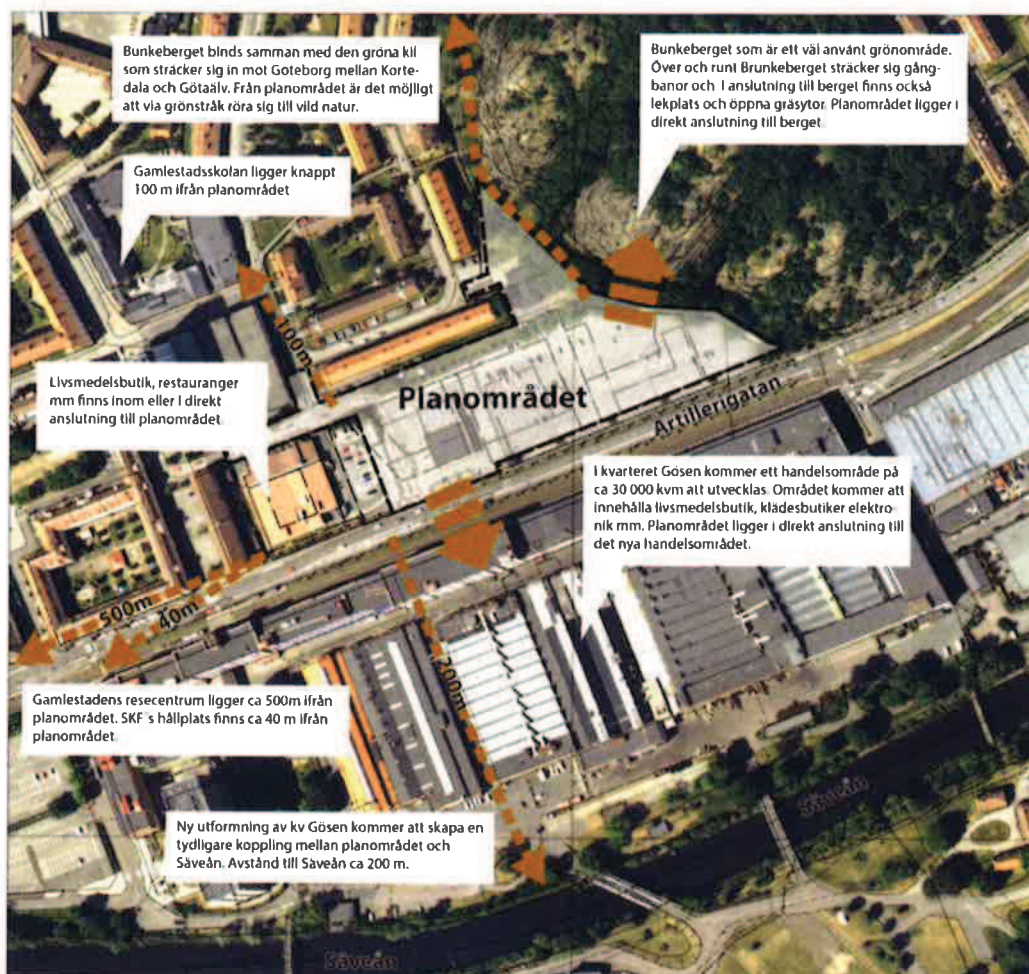
hängande grönkil som sträcker sig in mot Göteborgs centrala delar. Ca 200 meter söder om planområdet rinner Säveån, ett viktigt natur- och rekreationsområde.

Gator och trafik

Planområdet nås via tvärgator till Artillerigatan. Gatan trafikeras av tre spårvagnslinjer med hållplats vid Brahegatan centralt i Gamlestaden, mitt för SKF:s gamla huvudentré.

Stora delar av parkeringsytorna inom planområdet har hittills använts som markparkering för anställda på SKF samt parkering till butikslokalerna i områdets västra del.

Befintlig gångväg längs Bunkeberget används idag för angöring och transport till lokalerna i bergrummet.



Karta som redovisar närliggande rekreation och service.

Geotekniska förhållanden

Området består till stor del av hårdgjorda parkeringsytor och marknivån stiger från ca +16 i väst till ca +20 i öst. Översta lagren utgörs av grusig sand i hårdgjorda ytor och av mulljord, ca 0,2 – 0,5 m tunt, i grönytor.

Inom området finns torrskorpelera ner till ca 2,5 m djup, därunder är leran lös. Lermäktigheten är i allmänhet begränsad till 10 – 15 m.

Friktionsjordens översta 2-3 m består av mycket fast lagrad stenig sand. Därunder är marken ställvis grusig, siltig och något lerig. Lagertjockleken uppgår till 50 à 60 m. Friktionsjordens överkant (lerans underkant) sluttar svagt upp mot nordöst.

Djupet till berg ligger, åtminstone i områdets nordvästra del, på ca 70 m djup (nivå ca -55). I övergången till bergspartiet i nordöstra delen av planområdet bedöms lutningen på bergsytan vara mycket brant (<1:1). Här finns partier med berg i dagen.

Leran klassificeras som mellansensitiv (St upp till 25). Sättningar pågår i området, framförallt kring SKF-området och Säveån.

Källarkonstruktion behöver, med hänsyn till risken för översvämningar, göras tät upp till en nivå ej lägre än + 12.8.

Den odränerade skjuvhållfastheten ökar med djupet med ca 0,5 kPa/m från ca 15 kPa vid nivå + 17 till ca 25 kPa vid nivå +3.

Den övre grundvattenytan ligger i allmänhet i överkant av den lösa leran. Grundvattentrycket är i stort sett hydrostatiskt.

Bergspartiet nordost om planområdet har besiktigats. Risken för blocknedfall eller bergras in mot detaljplaneområdet bedöms som mycket liten.



Planområdet med SKF i bakgrunden



Säveån Foto WSP



Artillerigatan

Markradon

Området är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (SGU rapport 2002:27). Någon radonundersökning har inte utförts.

Markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning med syfte att kartlägga områdets status med avseende på markföroreningar har tagits fram.

Inför schaktningsarbetena ska markmiljöundersökning göras, för att klassificera befintliga fyllnadsmassor och ge rekommendationer för hur eventuella förorenade massor ska hanteras. Området har sanerats till nivån mindre känslig mark i juni 2014.

Teknisk försörjning

I planområdet finns två fjärrvärmeledningar. En i områdets östra del och en centralt i området. Den som finns centralt används inte längre och kan tas bort. Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärme. Inom området finns inga transformatorstationer.



SKF vid Artillerigatan omkring 1930. Göteborgs stadsmuseum



T.v: Den långa fasaden mot Artillerigatan. T.h: A-porten till SKF gamla fabriker ligger i fonden av Brahegatan.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att mark som i gällande detaljplaner i huvudsak tillåter trafik- och allmänplats får ny användning med bostadsbebyggelse, förskola och allmänplats (natur och lokalgata). Totalt möjliggör detaljplanen cirka 17 000 m² BTA bostäder och cirka 2700 m² BTA centrum/handel kontor samt en förskola med 4-5 avdelningar.

I samrådet fanns dels alternativa förslag för tillfart till planområdet och dels alternativa förslag med och utan separat förskoletomt. Efter samrådet har planförslaget utvecklats. Planområdet kommer främst att trafikförsörjas via en ny infart från Artillerigatan till Skaragatan. Det kommer också anordnas en ny tillfart i områdets östra del som dock bara medger högersväng in och ut mot Artillerigatan. Förskolan får egen separat tomt.



Utbyggnaden av Kv Makrillen är del i ett sammanhängande stadsstråk mellan de centrala och östra delarna av Göteborg.

Stadsbyggnadsidé

De nya bostadskvarteren i planområdet länkar till de befintliga kvarteren i Gamlestaden. Kvarteren skapar också tillsammans med SKF's gamla fabriker ett tydligare gaturum längsmed Artillerigatan och fogar SKF:s gamla och hittills slutna industriområde till stadsdelen på ett nytt sätt. Artillerigatan är en del i ett sammanhängande stadsstråk mellan de centrala och östra delarna av Göteborg. Bebyggelsen längs Artillerigatan ska inrymma både verksamheter och bostäder och vara placerad så att ett levande gaturum skapas. Då gatan är del av ett viktigt stråk mellan staden centrala och östra delar är det viktigt att så många som möjligt upplever gatan som trygg under hela dygnet.

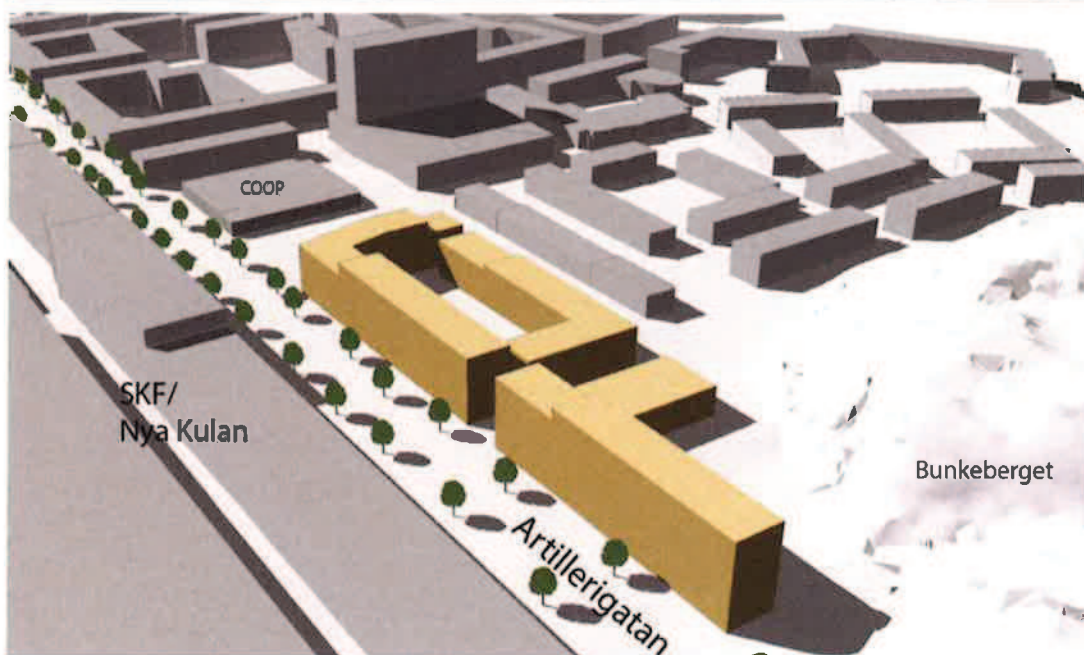
I kvarteret Makrillen hämtar de nya bostadskvarteren drag både från Albert Lilienbergs stadsplan med kvarter och platsbildningar i slutna stadsrum och från senare bebyggelse med smalhus i kvarter. Bebyggelsen föreslås inordnas i fyra stads kvarter med en mindre central platsbildning, kring vilken handeln orienterar sig. Platsen ligger centralt i området där förlängningen av Skaragatan möter Artillerigatan.

Mot den trafikerade Artillerigatan blir kvarteren slutna, men öppnar sig mot parken kring Bunkeberget. Nya byggnader varierar i höjd, med lägre hus mot befintliga låga bostadshus och hög-

re mot Artillerigatan. De byggnader som kommer att möta Artillerigatan kommer att vara mellan fem och sju våningar höga gatan kommer att bli ca 40 m bred. Proportionen mellan gatu-bredd och byggnadshöjd kommer att vara jämförbar med Avenyn och Linnégatan. Gatan föreslås få trädplantering och stora ytor för gående mot kv Makrillen. Gestaltungsprogrammet för Gamlestadstorg har varit en inspirationskälla även i utformningen av kv Makrillen.

Bebyggelse

Detaljplanen skapar förutsättningar för att utveckla kvarteret Makrillen med bostadsbebyggelse som har handel och service i bottenvåningarna, samt parkering i källargarage. Totalt finns utrymme för ca 215 lägenheter. Mot grönområdet i öster har mark avsatts för en förskola med 4-5 avdelningar.



Övre bild: Perspektiv på Artillerigatan sett från den sydvästra delen av planområdet.
Nedre bild: Volymstudie över planområdet.

Tillåtna hushöjder har anpassats till omgivande bebyggelse. Mot Artillerigatan tillåts 5-7 våningar byggnaderna samspelar med Bunkeberget och fabriksbyggnaderna. Den nya bebyggelsen och de äldre fabriksbyggnaderna söder om planområdet ger förutsättningar för ett stadsmässigt gaturum längs Artillerigatan. Närmast den befintliga tvåvåningsbyggnader i norr tillåts 4 våningar.

Service

Planen ger möjlighet att bygga en ny förskola med 4-5 avdelningar. Ytterligare förskolor planeras både i Kviberg och vid Beväringsgatan. I Kviberg planeras också för grundskola som tillsammans med Gamlestadsskolan ska kunna rymma det utökade behovet av skolplatser för barn i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör service i entréplan kring torget. För resterande byggnader i planområdet kommer planen att möjliggöra både bostäder och service i entréplan och plan över entréplan samt bostäder i alla plan.

Friytor och rekreation

Planen innehåller ett naturområde längs foten av Bunkeberget som behövs för att säkra befintliga träd och gångstråk längs berget samt för att förstärka det gröna inslaget. Med mer bostadsbebyggelse invid berget kommer grönområdet att kännas tryggare och kunna nyttjas bättre än idag. Utanför planområdet, på Bunkeberget finns idag gångvägar och berget är ett väl använt rekreationsområde. I anslutning till berget finns en lekplats och öppna gräsytor.

I den fördjupade översiktsplanen och samrådshandlingen för denna detaljplan föreslås att ett sammanhängande promenad- och cykelstråk anläggs längs Säveåns norra sida, i enlighet med *Program för stråk längs Säveån* (byggnadsnämnden 2004).



Gång- och cykelbana vid foten av Bunkeberget.

Kompensationsåtgärder

I stort sett hela planområdet består i dagsläget av hårdgjord yta. Detaljplanen kommer möjliggöra bostadsbebyggelse med handel, i områdets östra del kommer planen möjliggöra park och förskola. Mer grönska kommer att tillskapas än som tas i anspråk. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte innebär några kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner. Bedömningen har stämts av med Fastighetskontoret, Park och Natur Förvaltningen och Miljökontoret.

Trafik

Gator och torg

Planområdets kommer att trafikförsörjas från Artillerigatan via en ny gata som är en förlängning av Skaragatan samt via en ny gata parallellt med Artillerigatan med koppling till förskolan.

Väster om planområdet föreslås en mindre platsbildning kring vilken handel och service orienterar sig. Delar av bebyggelsen mot Artillerigatan kommer att ha service i entréplanet vilket kommer att bidra till en levande gata. Ambitionen med detaljplanen är att gator och bebyggelse ska bilda en stadsmässig helhet, med utrymme för människor och med miljöer som inbjuder till många slags utomhusaktiviteter. Artillerigatan kommer under överskådlig tid att vara starkt trafikerad och det är viktigt att gatan utformas så att den trots en stor trafikmängd bidrar till en sammanhållen miljö och inte blir en stor barriär. Gatan planeras att utformas med flera trädrader samt med generösa ytor för gående längs kv Makrillen.

I Bunkeberget finns lokaler som bland annat används för ungdomsverksamhet och fester. Planen ger förutsättning för att befintliga lokaler i bergrummet fortsättningsvis kan nås för angöring med bil och transporter.

Fotgängare och cyklister

Allmänna gång- och cykelbanor i huvudnätet följer Artillerigatan och byggs ut utefter de nya tillfartsgatorna.

En ny entré är planerad i kvarteret Gösen och via dessa knyts Gösen och Makrillen samman med breda gång- och cykelvägar. Artillerigatan är inte en gata som idag lockar fotgängare, men med generösa övergångsställen, trädplanteringar utmed trottoarer, cykelbanor samt med verksamheter och butiker i bottenvåningarna kan gatan ändå utvecklas som stadsdelens huvudgata.

Den mindre torgytan bör utformas för olika slag av aktiviteter, med gott om sittplatser och fria ytor för tillfälliga sysselsättningar och lek. Gatorna och miljön kring torget kommer att präglas av kommersiella verksamheter i bottenplan vilket stimulerar gatulivet.

Gestaltningsprogrammet för Gamlestads Torg har varit en inspirationskälla även i utformningen av kv Makrillen.

Biltrafik

Det är många faktorer som påverkar biltrafikens utveckling i området. Utbyggnaden av bostäder, verksamheter och handel i Göteborgs nordöstra sektor medför ett ökat resande. En utökad satsning på kollektivtrafiken tillsammans med trängselskatteffekter ligger till grund för att dagens biltrafikflöden kommer att öka marginellt i området. Den nuvarande Artillerigatan är dimensionerad för 20.000 bilar/dygn och planeras därför i princip bibehållas som idag.

Planområdet kommer att trafikförsörjas från Artillerigatan via en ny gata som är en förlängning av Skaragatan samt via en ny gata med koppling till förskolan. På sistnämnda gata kommer det enbart att vara möjligt att köra höger ut/höger in på Artillerigatans sektion.

Parkeringsbehov för bil och cykel

Behovet av bil- och cykelparkering kommer i huvudsak att tillgodoses inom kvartersmark, i garage under mark. Bilparkering på kvartersgator tillåts men de parkeringar som kommer att skapas på gatorna kommer främst att vara avsedda för besökare till torget, butikerna och förskolan.

Vid beräkning av parkeringsbehovet har utgått från område 'Centrala Göteborg' i 'Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011'. Planområdet bedömts ha god tillgänglighet för kollektivtrafik både för verksamheter och bostäder. Totalt har parkeringsbehovet för bostäder, kontor och handel/service beräknats till ca 130 parkeringsplatser. Inom bostadskvarteren kommer man att kunna anordna ca 120 platser (under mark). 15 platser kan säkras i parkeringshuset som ligger i direkt anslutning till området..

Cykelplatser för bostäder är beräknade till ca 600 platser, alla platser ska lösas inom kvartersmark. För service och kontor är det beräknat till ca 50 platser.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Gamlestaden är bra idag och kommer att bli mycket bra med de förbättringsåtgärder som planeras. Befintlig spårvagns- och busshållplats vid Brahegatan kommer troligen att flyttas österut till ett läge vid de nya entréerna till kvarteret Gösen och i anslutning till den nya torgbildningen i planområdet.

Kollektivtrafikstråket längs Artillerigatan passerar en av Göteborgs stora knutpunkter vid Gamlestads Torg och kommer på sikt också att kopplas till Hisingen via tunnel under älven. Knutpunkten står inför en utbyggnad, för att klara fler busslinjer och tätare avgångar. Också järnvägen byggs ut med station för pendel- och regiontåg i anslutning till knutpunkten. Miljön kring knutpunkten kommer i samband med utbyggnaden att förbättras.



Exempel på olika markbeläggningar: Skvallertorget i Norrköping, Gasverksgatan i Malmö och Esperantoplatzen. I Göteborg. Foton 02Landskap

Störningar och risker

Trafikbuller

Bostadsbebyggelse både utmed Artillerigatan och inom området kommer att bli utsatt för buller från trafik. Vid Artillerigatan beror störningen av den omfattande bil- och spårvagnstrafiken. Under arbetet med detaljplanen har flera trafikbullerutredningar gjorts för att testa olika utformningar av bostadsbebyggelsen.

För de trafikförhållande som kan förväntas enligt nuvarande prognos kommer de föreslagna bostäderna med fasad mot Artillerigatan inte att uppfylla Göteborgs bullerpolicy. Stadsbyggnadskontoret har ansett att avsteg är motiverat då det är angeläget att komplettera Gamlestaden med bostäder i detta läge.

Boverkets allmänna råd tillåter, till skillnad från Göteborgs egna policy, byggnation där nivån överstiger 65 dBA, om det finns synnerliga skäl efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen. Kommunen bedömer att planområdet är ett avstegsområde enligt Boverkets allmänna råd då det finns synnerliga skäl och då planen innebär ny kvartersstruktur centralt i en större tätort, samt en komplettering av bebyggelse av stadskaraktär i ett nära kollektivtrafikläge. I planförslaget har justering av kvartersform gjorts och bullerskärmar placerats i Artillerigatan.

Planbestämmelser har också införts som säkrar att:

- alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljud nivån överskrider 55 dBA utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.
- alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljud nivån överskrider 60 dBA utformas med ljudklass B.
- alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljud nivån överskrider 65 dBA även har möjlighet att nå en tyst/luddämpad sida via trapphusen.

För att tydligt beskriva hur kommunen arbetat med bullerfrågan i denna detaljplan, bifogas ett PM : *Bostäder och trafikbuller i kv Makrillen*. Här beskrivs bullersituationen i området, hur kommunen valt att arbeta med frågan och varför kommunen bedömer planområdet som ett avstegsområde.

Luftmiljö

Då kv Makrillen ligger relativt avskilt från de trafikerade vägarna E20 och E45 är luftkvaliteten i stort bättre än i flera av områdena nära centrala Göteborg.

Halten av NO₂ förväntas att minska i större delen av planområdet under de närmaste 10 åren, främst beroende på lägre emissioner, tack vare den fordonstekniska utvecklingen. Miljökvalitetsnormer (MKN) kommer att klaras, men vid Artillerigatan överskrider den nedre utvärderingströskeln, vilket betyder att luftkvaliteten också fortsättningsvis måste bevakas.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft. Tillåtna halter av de kritiska ämnena kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) får inte överskridas.

Utredningen, *Gaturumsberäkningar av PM₁₀ på östra Artillerigatan år 2020*, har tagits fram för att beräkna halter av PM₁₀ i gaturummet som bildas på östra Artillerigatan och närliggande lokalgata år 2020. Bedömningen är att partikelhalterna (PM₁₀) kommer att klara MKN i hela gaturummet år 2020, trots ett relativt pessimistisk scenario .

Samtliga beräknade PM₁₀-halter som årsmedelvärden (spannet 23,8- 29,3) ligger klart över det nationella miljömålet på 15 µg/m³. För 36:e högsta dygnet ligger haltspannet på 36,7-46,6 på

Artillerigatans olika vägavsnitt, även de klart över både Göteborgs lokala miljömål på 35 och det nationella på 30 µg/m³.

Utredningen som bifogas har utgått från ett scenario med fyra kvarter. Planområdet har senare minskats och förslaget har modulerats och resulterat i det aktuella utställningsförslaget. Förutsättningarna har med det nya förslaget inte försämrats därför anser inte Stadsbyggnadskontoret att en ny utredning gällande luftmiljön behöver tas fram.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs på plankartan med u-områden.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen innebär att befintliga vatten- och spillvattenledningar behöver flyttas.

Ledningar inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Information har lagts till på plankartan om att lägsta höjd på färdigt golv och andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska vara 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för att anslutning med självfall ska tillåtas. Detta med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. För spill- och dagvatten från lägre ytor måste pumpar installeras.

Dagvatten

Hantering av dagvatten ska ske så att vattenkvaliteten i Säveån inte påverkas negativt. Då området kommer exploateras med bostäder och den befintliga parkeringsytan ersätts av huskroppar och nästan uteslutande täckta parkeringsgarage kommer tillförseln av föroreningar i dagvattnet och till recipienten Säveån respektive till det kombinerade avloppssystemet troligtvis att reduceras i jämförelse med befintliga förhållanden.

Eftersom Säveån omfattas av ett Natura 2000-område bör ändå föroreningar och flödesbelastningen till recipienten minimeras i möjligaste mån. Detsamma gäller dagvattnet som avleds till det kombinerade systemet, vilket även det bör utjämnas i största möjliga mån för att minimera flödet till avloppsreningsverket.

För att inrymma erforderlig magasinvolym inom kvartersmark föreslås en remsa längs Brahegatan respektive Artillerigatan utgöras av regnträdgårdar (raingardens), kassetmagasin eller liknande fördröjnings- och reningsanläggning. För att inte belasta det kombinerade avloppssystemet och stadens reningsverk med rent dagvatten är det önskvärt att avleda så stor del av det förhållandevis rena takvattnet som möjligt söderut mot recipienten Säveån.

Värme, kyla, el, tele och IT-nät

Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärme. Göteborgs Energi har planer på en anläggning för fjärrkyla vid Sävenäs för att kunna erbjuda fjärrkyla i stadsdelen.

Då ny bebyggelse ansluts till fjärrvärme finns inget behov av en ny transformatorstation. Om nytt uppvärmningssystem väljs i framtiden måste eventuellt transformatorstationer anordnas. Eventuella nya transformatorstationer får då uppföras inom respektive kvartersmark. Befintlig fjärrvärmeledning i områdets nordöstra del kommer att flyttas och förläggas i tillkommande lokalgaator resp gångbana.

Huvudledningar för IT och telefoni finns i anslutning till planområdet. De aktörer som finns ska beredas möjlighet att dra rör i samband med planens genomförande.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsutrymmen för både verksamheter och bostäder. Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet bör ordnas. Avfallsutrymmen ska placeras mot gata där avfallsfordon kan stanna. Avfallsutrymmena får inte placeras mer än 25 meter ifrån lämplig angöringsyta för sopbil och 10 meter bör eftersträvas.

Återvinningsplats finns ca 250 m norr om planområdet och närmsta återvinningscentral är Kretsloppsparken vid Alelyckan, knappt 3 kilometer nordväst om planområdet.

Grundläggning

Grundläggnings- och markarbeten ska utföras på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten. Innan några markarbeten påbörjas ska kontrollprogram upprättas för kontroll av markrörelser och vattennivåer så att inte skred initieras.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5§ förordningen om hushållning med mark- och vattenområden med mera.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att området ur allmän synpunkt är lämpligt för den markanvändning som föreslås i planen. Stort allmänt intresse föreligger att utveckla stadsdelen Gamlestaden med fler bostäder, arbetsplatser och service. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och fördjupningar av översiktsplanen för det aktuella området.

Behovsbedömning

Efter samrådet har planen delats och en ny behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 §(PBL 1987:20) och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § har gjorts.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan och att det inte krävs en miljökonsekvensbeskrivning för denna detaljplan.

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 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen 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 MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 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 Översiktsplan för Göteborg, 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. Nedan följer en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Idag finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdet. De bostadshus som föreslås kommer att bli utsatta för trafikbuller. För byggnader längs Artillerigatan kommer ljudnivåerna att överskrida 55 dBA i fasad mot gatan. För att säkerställa en bra boendemiljö trots trafikbullret från Artillerigatan har planbestämmelser införts som säkrar att:

- alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljud nivån överskrider 55 dBA utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.
- alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljud nivån överskrider 60 dBA utformas med ljudklass B.
- alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljud nivån överskrider 65 dBA även har möjlighet att nå en tyst/luddämpad miljö via trapphusen.

För att tydligt beskriva hur kommunen arbetat med bullerfrågan i denna detaljplan, bifogas ett PM : *Bostäder och trafikbuller i kv Makrillen*. Här beskrivs bullersituationen i området , hur kommunen valt att arbeta med frågan och varför kommunen bedömer planområdet som ett avstegsområde.

Miljökvalitetsmål

Med tanke på detaljplanens läge med närhet till god kollektivtrafik bedöms planförslaget inte innebära att halter av kvävedioxid och partiklar i luften påtagligt kommer att ökas till en följd av planens genomförande. Detaljplanens genomförande bedöms medverka till att miljökvalitetsmålen "Begränsad klimatpåverkan", "God bebyggd miljö" och "Ett rikare växt- och djurliv" blir lättare att uppnå och att målen.

Övriga konsekvenser

Nedan följer en sammanställning av övriga konsekvenser av planens genomförande.

Hållbart stadsbyggande

Hushållning av naturresurser i ett större perspektiv påverkas positivt av utbyggnad och förtätning med blandade verksamheter, i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande bidrar till att stadens östra delar förstärks och Gamlestaden kan på sikt avlasta stadens centrala delar. Befintlig teknisk och social infrastruktur utnyttjas. Bilberoendet blir litet, vilket är positivt för klimat och luftkvalitet i staden.

Fysisk miljö

Ny bebyggelse kommer att bidra till att den stadsstruktur som finns i Liljebergplanen utvecklas och Gamlestadens ursprungliga stadsbyggnadsmönster kommer inte påverkas i någon större utsträckning.

För åstadkomma en relativt hög exploatering men samtidigt anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga kommer byggnadshöjden i planområdet öka successivt från den befintliga stadsstrukturen i Gamlestaden. Mot norr är bebyggelsen fyra våningar hög och mot Artillerigatan varierar den mellan fem och sju våningar. Den successiva ökningen sker för att de nya husen inte ska bli dominerande över befintliga byggnader.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande ger många positiva effekter socialt. Nya bostäder tillkommer, med både hyresrätter och bostadsrätter, vilket kommer att leda till större social blandning.

En centrummiljö med blandade verksamheter och boende i området möjliggör befolkade gatumiljöer dygnet runt vilket skapar trygghet. På Artillerigatan finns ett sammanhängande gång- och cykelstråk som binder samman Göteborgs centrum och de östra delarna. Idag finns bara kontor i anslutning till Artillerigatan. Då både service och bostäder planeras längs stråken kommer det av många att upplevas tryggare under hela dygnet.

Barn och ungdom

Göteborgs barnkonsekvensanalys anger fem parametrar att pröva planeringen mot; sammanhållen stad - samspel, lek och lärande - vardagsliv – identitet – hälsa och säkerhet.

De sociala konsekvenserna påverkar i hög grad barn och ungas livssituation. Stadsdelens ökade betydelse och större mångfald ger tyngd åt Gamlestaden sett i förhållande till hela staden och i ett långt perspektiv och kan tänkas stärka invånarnas och särskilt de unga invånarnas *identitet* och förankring där. Vardagslivet berikas och miljön upplevs trygg.

Planens genomförande bidrar till att knyta samman och förstärka kopplingen mellan stadens stadsdelar, vilket innebär en mer *sammanhållen stad*. För barn och ungdomar betyder det att man lättare och tryggare rör sig i staden och att identiteten med hela staden förstärks.

Vardagslivet handlar mycket om att kunna förflytta sig smidigt mellan vardagens målpunkter. Förskolan inom planområdet ligger nära kollektivtrafik. Med bra pendlingsmöjligheter ökar möjligheten för skolungdom att lätt nå skolor och fritidsaktiviteter utanför den egna stadsdelen. Den starkt trafikerade Artillerigatan utgör dock en kraftig barriär inom den egna stadsdelen som också blockerar skolvägar.



Vad gäller frågor som rör barns och ungas *hälsa och säkerhet* finns flera negativa förhållanden. Hög trafikbelastning, särskilt i fråga om Artillerigatan innebär buller, förorenad luft och osäker trafikmiljö.

Närheten till Bunkebergets grönska och det grönstråk som sträcker sig in mot staden mellan Kortedala och Göta älv är positivt för barn.

Nollalternativ

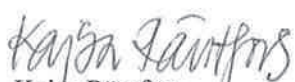
Ett nollalternativ innebär att ingen detaljplan kommer till stånd. Det innebär i princip att inga åtgärder utförs i det aktuella området. Bostäder handel och förskola skulle då behöva uppföras på ett annat ställe.

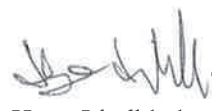
Ett delmål inom kommunens och regionens uttalade strategi att anpassa trafik- och bebyggelsestrukturen till ett effektivt och uthålligt samhälle är att bygga vid de fem strategiska knutpunkterna i Göteborg. Gamlestads torg i stadsdelen Gamlestaden är en sådan knutpunkt och utan detaljplanen blir en utbyggnad inom de aktuella kvarteren inte möjlig.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.


Gunnel Jonsson
Planchef


Kajsa Rantfors
Projektledare


Hugo Lindblad
Planarkitekt



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 29/9 2015
§ 381 1 de
Laga kraft den 4/11 2015

Planhandling

Datum: 2015-04-27
Rev. Datum: 2015-09-29
FN Diarienummer: 1312/09
Plannummer: (FIIa 0544)

Exploateringsavdelningen

Magnus Uhrberg
Telefon: 031-368 12 30
E-post: magnus.uhrberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder mm i kv Makrillen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2012
Utställning	2 kv. 2015
Antagande	3 kv. 2015
Laga kraft	4 kv. 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken inom planområdet ägs av kommunen (fastigheten Gamlestaden 740:8 med flera).

Byggherre för tillkommande bostäder med mera inom del av kv. Makrillen är Bostadsaktiebolaget Poseidon (Poseidon) och Göteborgs Egnahems Aktiebolag (Egnahemsbolaget), genom markanvisning från kommunen. Byggherre för ny förskola inom kv. Makrillen är lokalsekretariatet.

Fyra arrenden är upplåtna på kommunägd mark inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet är lokalgata, torg och natur.

Projektering och utbyggnad sker i samverkan med byggherrarna.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive byggherre genomför, samordnar och bekostar anläggningar på kvartersmark.

Samordning ska ske mellan kommun och byggherrar vid utbyggnad av allmän platsmark respektive kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplaneförslaget medför att ombyggnad krävs på gatuanläggning utanför planområdet. En ny gata kommer att anläggas i den östra delen av planområdet, med en ny korsning i Artillerigatan. En bullerskärm kommer att uppföras på Artillerigatan.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats utanför planområdet.

Avtal

Kommunen och byggherrarna

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och Poseidon respektive Egnahemsbolaget. *Genomförandeavtal*, *köpeavtal* och/eller *tomträttsavtal* som reglerar utbyggnad av allmän platsmark med mera, överlåtelse av mark och eventuell upplåtelse av tomträtt (avseende mark som ska bebyggas med hyresrätter), ska upprättas mellan samma byggherrar och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

Ett kommuninternt *avtal* avseende markupplåtelse för förskola behöver upprättas mellan lokalnämnden och fastighetsnämnden, efter att detaljplanen antagits och ny fastighet bildats för ändamålet.

Arrendatorer och tomträtthavare

Fyra befintliga *arrendeavtal*, berörande kv. Makrillen, påverkas av den nya detaljplanen och kommer att behöva sägas upp eller omförhandlas:

- AL-1967-0005 Kommer att sägas upp inför planens antagande
- AL-1990-0030 Kommer att sägas upp inför planens antagande
- AL-2010-0022 Är uppsagt till den 30 juni 2014
- AL-2010-0025 Avtal kommer att omförhandlas till följd av minskning av arrendeområde

Den befintliga tomträtten Gamlestaden 5:2, kan komma att belastas av ett avtalsservitut för körväg, avseende ny väg för att nå bergrummet inom fastigheten Kviberg 21:1 med flera.

Coop:s nyttjande av parkering inom ett område på fastigheterna Göteborg Gamlestaden 740:87 och 740:160, som berör planen kommer att sägas upp inför planens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning, inklusive inrättande och bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut samt upplåtelse av ledningsrätt, ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Fastigheter ska nybildas eller ombildas för planerade bostadsbyggnader och för planerad förskola inom kv. Makrillen.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

För de nya bostadshusen inom planområdet kan handel och kontor och centrumverksamhet bli aktuell på plan ett och två. En eller flera tredimensionella fastigheter kan bildas för dessa ändamål.

Nya bostäder inom planområdet avses upplåtas med såväl bostadsrätt som hyresrätt. Tredimensionella fastigheter kan bildas för bägge ändamålen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för ändamål gemensamma för flera fastigheter.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller genom att bilda en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Inom område markerat med "u" på plankartan ska ledningsrätt upplåtas för fjärrvärmeändamål.

Inom fastigheten Gamlestaden 5:2 (upplåten med tomträtt) kan ett avtalsservitut komma att bildas för körväg, avseende ny väg för att nå bergrummet inom fastigheten Kviberg 21:1 med flera.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark och fastighetsbildning avseende bildande av exploateringsfastighet och förskolefastighet inom kv. Makrillen. Kommunen ansöker vidare om och bekostar eventuellt bildande av avtalsservitut inom fastigheten Gamlestaden 5:2.

Respektive byggherre ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning, förutom bildande av exploateringsfastighet och förskolefastighet inom kv. Makrillen, samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark.

Ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar i förkommande fall.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till kv. Makrillen sker huvudsakligen från Artillerigatan.

Gator och torg

Planförslaget innebär att en ny lokalgata och ett nytt torg ska byggas ut. Planförslaget medför vidare att befintlig gata inom planområdet (Treriksgatan) samt Artillerigatan, utanför planområdet, behöver byggas om. Ombyggnad av Artillerigatan avser nya korsningar med tvärgående gator norrifrån, ny bullerskärm med mera.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av gatu- och torganläggningar inom allmän platsmark.

Gång- och cykelvägar

Nya trottoarer kommer att anläggas längs de nya gatustråken inom planområdet.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar inom allmän platsmark

Parkering

Detaljplanen medför att cirka 133 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande bostäder och verksamheter inom kv. Makrillen. Parkeringsplatserna avses anläggas i garage under respektive bostadskvarter. Ett befintligt parkeringsgarage kan också komma att nyttjas för att tillgodose behovet av parkering för tillkommande

bostäder. Någon form av parkeringsavtal kommer i så fall att upprättas för att trygga detta.

Respektive byggherre ansvarar för projektering och utbyggnad av nödvändiga parkeringsplatser.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Ledningar – allmänt

Område betecknat med "u" på plankartan skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för projektering och utförande av alla ledningsarbeten.

Vatten- och avlopp

Ny bebyggelse inom kv. Makrillen kräver omläggningar av vissa befintliga ledningar till ny lokalgata eller torgyta och nya anslutningspunkter. För att kunna erbjuda nya fastigheter anslutning till allmän VA-anläggning krävs kompletterande utbyggnad av ledningar (cirka 120 meter) i ny lokalgata.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte tillföras spillvattenförande ledning.

Lägst normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten skall utformas så att det medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vatten publikation P 83.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från va-verket som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att va-verket ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning genomfördes inför plansamrådet (Norconsult, 2011-06-14, rev 2011-09-06). Inför utställning av planförslaget har en ny dagvattenutredning gjorts av kretslopp och vatten, 2014-03-20.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

El, tele

Se *Planbeskrivningen*.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Befintligt fjärrvärmenät täcker sannolikt framtida behov. Ett fjärrkylanät som täcker planområdets behov kan komma att byggas ut i framtiden.

En delsträcka av befintlig fjärrvärmeledning, i den östra delen av planområdet, kommer att behöva läggas om till ett nytt läge, till följd av uppförande av nya byggnader.

Markmiljö

Marken, inom kv. Makrillen, där Preem har haft en bensinmack har under 2014 avröjts och sanerats.

En markmiljöundersökning har genomförts inom kv. Makrillen under 2013. Kommunen, genom fastighetsnämnden, bekostar eventuella ytterligare undersökningar samt vid behov sanering av markföroreningar inom kv. Makrillen.

En planbestämmelse införs att *"Inför schaktning och rivning ska i samråd med miljöförvaltningen provtagning göras av mark respektive byggnader och anläggningar"*.

Buller

Planbestämmelser införs att; alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida, att alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA utformas med ljudklass B samt att alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 65 dBA även har möjlighet att nå en tyst/luddämpad miljö via trapphusen.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Geoteknik

Utförliga beskrivningar av de geotekniska förhållandena inom detaljplaneområdet redovisas i *"Detaljplan Nya Kulan, fördjupad stabilitetsutredning, WSP, 2011"*.

Bergspartiet nordost om planområdet har besiktigats. Risken för blocknedfall eller berg-ras in mot detaljplaneområdet bedöms som mycket liten.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster från överlåtelse av kvartersmark inom kv. Makrillen.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, flytt av ledningar, eventuell marksanering, lantmåteriförrättningar med mera.

Kretslopp och vattennämndens utgifter och inkomster

Kretslopp och vattennämnden kan få utgifter för utbyggnad, ombyggnad och flytt av ledningar. Kretslopp och vattennämnden kan även få utgifter för förrätningskostnader avseende inrättande av ledningsrätter.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster via anläggningsavgifter.

Lokalsekretariatet

Utbyggnad av ny förskola inom kv. Makrillen finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av lokalgator och torg.

Lokalnämnden får ökade kostnader för drift av förskola.

Park- och naturnämnden får ökade kostnader för drift av naturområde.

Planeekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark. För mark som eventuellt upplåts med tomträtt för bostäder med hyresrätt får fastighetsnämnden en årlig intäkt i form av tomträttsavgifter.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, flytt av ledningar, eventuell marksanering, lantmäteriförrättningar med mera. Inkomsterna beräknas överstiga utgifterna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/byggherrarna

Inkomster

Byggherrarna får inkomster via försäljning/uthyrning av bostäder med mera.

Utgifter

Byggherrarna får utgifter för åtgärder inom kvartersmark. Därutöver tillkommer kostnader för bygglov, eventuella lantmäteriförrättningar, samt anläggningsavgifter för el, vatten och avlopp, tele med mera.



Elisabet Gondinger
Avdelningschef



Magnus Uhrberg
Handläggare