Detaljplan för
BOSTÄDER VID GAMLESTADSVÄGEN
samt ändring av detaljplan
II-3571 kvarteret 20 öringen,
inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg.

Standardförfarande

Granskningshandling
april 2020

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningskedet 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

Planarbetet startade 2016-04-26.

Detaljplanen har varit på samråd 3 juli – 10 september 2019.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Adam Västernäs, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 92

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

Charlotta Lambert, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 43

Karin Nyberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 14

Granskningstid: 29 april -20 maj

Göteborgs Stad

Planhandling

Granskning
Datum: 2020-04-29
Aktbeteckning: 2- 5540

Diarienummer SBK: 0555/14
Handläggare SBK
Adam Västernäs
Tel: 031-368 15 92
adam.vasternas@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: FN7007/17
Handläggare FK
Charlotta Lambert
Tel: 031-368 11 43
charlotta.lambert@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Gamlestadsvägen samt ändring av detaljplan II-3571 inom kv 20 Öringen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Geoteknisk utredning: PM Geoteknik samt MUR Geoteknik, Norconsult AB 2018-02-23
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult AB 2018-04-18
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Norconsult AB 2019-12-19
- Dagvatten/skyfallsutredning, Göteborgs Stad 2019-06-28
- Mobilitetsutredning, Framtiden Byggutveckling AB, 2019-05-03
- Trafikutredning, Norconsult, 2019-01-04
- Solstudie, Tyréns, 2019-02-26
- PM luftmiljö, Göteborg stad, 2019-04-04
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2019-02-25

Innehåll

Planprocessen *2*
Information *2*

PLANBESKRIVNING 3

INNEHÅLL 4
SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *6*
Överväganden och konsekvenser *7*
Överensstämmelse med översiktsplanen *7*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8
Syfte *8*
Läge, areal och markägoförhållanden *8*
Planförhållanden *10*
Mark, vegetation och fauna *11*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *14*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *16*
STÖRNINGAR 18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 20
Bebyggelse *20*
Trafik och parkering *23*
Tillgänglighet och service *26*
Friytor *26*
Grönytefaktor och ekosystemtjänster *26*
Sociala aspekter och åtgärder *26*
Teknisk försörjning *27*
Risk och säkerhet *29*
Övriga åtgärder *32*
Fastighetsindelning *33*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *34*
Fastighetsrättsliga frågor *34*
Avtal *36*
Tidplan *36*
Genomförandetid *37*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 37
Nollalternativet *37*
Sociala konsekvenser och *37*
Miljökonsekvenser *38*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *41*
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 41

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Intilliggande bostadshus samt ytan för den tillkommande byggnaden

Närliggande kyrka

Dicksonska stiftelsen

Planområdena är belägna mellan Gamlestadsvägen och Måns Bryntessonsgatan i Gamlestaden, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Planområdet för den nya byggrätten är en del av en befintlig bostadsgård som består av en gräsmatta med blandade lövträd och häckar. Området omfattar cirka 0,7 hektar och ägs av Bostadsaktiebolaget Poseidon och Göteborgs stad. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i 4–5 våningar inom befintligt bostadskvarter. Placeringen av ny bebyggelsen ska ge en bullerdämpande effekt på innergården.

Syftet med ändring av detaljplan för kvarteret 20 öringen är att ta bort för kvarteret gällande bestämmelser om fastighetsindelning. Detta för att möjliggöra en fastighetsreglering som stämmer överens med den föreslagna planändringen.

Söder om planområdet ligger ett område som är utpekat som för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Området benämns Emily Dicksons stiftelse och består av en grupp små friliggande bostadshus i huvudsak belägna längs Gamlestadsvägen som uppfördes i början av 1900-talet. Byggnaderna är utpekade som ett intressant exempel på tidiga bostadshus av villatyp avsedda för arbetare, och miljön bedöms ha stort värde både från byggnadshistorisk och socialhistorisk synpunkt.

Gamlestadsvägen är relativt tät trafikerad och fungerar som en barriär i området. Planområdet ligger i direkt anslutning till stadens övergripande cykelvägnät vilket skapar goda cyklingsmöjligheter. Befintlig bostadsgård är relativt stor, men saknar genomtänkt utformning med naturliga mötesplatser och är bullerutsatt.

Planens innebörd och genomförande

Illustration på möjlig utformning enligt planförslaget.

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus i vinkel i 4–5 våningar med totalt cirka 60 lägenheter. Parkering för bostäderna och angränsande kyrka anläggs norr om flerbostadshusen, väster om Nylöse Kyrka.

Gården blir genom den nya bebyggelsen i väster och norr mer skyddad från Gamlestadsvägen med dess trafik samt bullernivåer. Utformningen av gården får ett helhetsgrepp så att både de som flyttar in i de nybyggda lägenheterna och de som bor i den befintliga 3-våningsbyggnaden på östra sidan av gården får större rekreativa värden från gården. På gården placeras även soprum och cykelförråd.

Planområdet ligger cirka 120 meter öster om Norge/Vänerbanan där transporter av farligt gods sker. Enligt Översiktsplan för Göteborg Fördjupad för sektorn Transporter av farligt gods ska bostäder placeras på större avstånd än 80 meter från järnväg där farligt gods transporteras. Då närmaste bostadsbebyggelse inom planområdet planeras på ett avstånd av 120 meter uppfylls dessa riktlinjer.

Överväganden och konsekvenser

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Detta har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrad stadsbild, trafik etc.

Även om bostadsgården minskar med exploateringen får den samtidigt större värden då den inte blir lika utsatt för buller, trafik och vind, och då den kommer få en ny och enhetlig utformning anpassad efter de boendes behov.

Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då det är ett för staden relativt litet område som planen behandlar och det rör sig om förtätning i ett befintligt bostadskvarter.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön söder om planområdet negativt. Bebyggelsen anpassas till viss del till befintlig bebyggelse längs Gamlestadsvägen, med entréerna åt samma håll. Bebyggelsen trappas även ned ner i skala mot söder.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen samt ändringen av gällande fastighetsindelningsplan överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i 4-5 våningar inom befintligt bostadskvarter. Placeringen av ny bebyggelsen ska ge en bullerdämpande effekt på innergården.

Ändring av detaljplan II-3571 för kvarteret 20 Öringen genom upphävande av fastighetsindelningen från 1984 syftar till att skapa förutsättningar för fastighetsbildning i enlighet med ny detaljplan.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra Gamlestaden intill Gamlestadsvägen. Den röda ringen representerar förslaget till ny detaljplan. Den gula ringen avser upphävandet av fastighetsindelningen.

Planområdet är beläget mellan Gamlestadsvägen och Måns Bryntessonsgatan i Gamlestaden, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar och ägs av Bostadsaktiebolaget Poseidon och Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit fastigheten Gamlestaden 19:1 för kyrkobyggnad till Nylöse pastorat, Nylöse kyrka.

Grundkarta med plangräns för planförslaget. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar.

Grundkarta med plangräns för ändringen av dp II-3571 (upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelser).

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor; bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Cirka 120 meter från planområdet går järnvägen Norge/Vänerbanan som är utpekat som riksintresse.

De gällande detaljplaner som berör planförslaget.

Röd *streckad linje markerar det nya planområdet.*
Svart *heldragen linje visar på gränser för gällande planer.*
Blå *streckad linje markerar gränsen för gällande bestämmelser för fastighetsindelning.*

Det föreslagna planområdet omfattas av fyra gällande planer samt ett område med fastighetsindelningsbestämmelser.

För den delen som avses bebyggas med bostadshus gäller detaljplan 1480K-II-3571, som vann laga kraft år 1982 och anger biluppställning och garage samt bostadsmark som ej får bebyggas. Planens genomförandetid har gått ut. Inom detta område finns också bestämmelser för fastighetsindelning (1480K-III-7820).

Området som föreslås bli parkering berörs av tre gällande planer. För en mindre del i nordväst gäller detaljplan 1480K-II-3187, som vann laga kraft år 1982 och anger allmän platsmark: gata. För större delen av det område som avses bli parkering gäller 1480K-II-2594, som vann laga kraft år 1968 och anger allmän platsmark: park. För

området vid den föreslagna parkeringen söder om kyrkan gäller detaljplan 1480K-II-4682, som vann laga kraft år 1982 och anger parkering samt mark som ej får bebyggas. I planområdets nordöstra hörn gäller 1480K-II-3187, som innehöll ett förslag till ändringar och utvidgning av stadsplanen avseende trafikleder, industri m.m. vid Gamlestadstorget som togs fram 1966. I denna föreslås en annorlunda utformning av Gamlestadsvägen än den som finns idag. Denna utformning av vägnätet i området har aldrig genomförts och bedöms inte heller att vara aktuell att genomföra i dagsläget.

Mark, vegetation och fauna

Delar av planområdet är en befintlig bostadsgård som består av en gräsmatta med blandade lövträd och häckar. En större lönn finns invid Gamlestadsvägen och den nuvarande gångvägen.

Den större lönnen vid föreslagen parkering avses bevaras under sin kvarvarande livslängd, men ges inget skydd i plankartan då dess vitalitet bedömts som sämre på grund av en större stamspricka. Inom den nya gårdsmiljön finns bland annat befintliga klibbalar. Dessa har inventerats och nummer 3, 4 och 5 i bild nedan avses bevaras. Dessa bedöms ha en måttlig till god vitalitet och vara låg riskklass. Träd 1 står i direkt konflikt med tillkommande byggrätt, och träd 2 har en sämre vitalitet och bedöms utgöra en högre risk, därför kommer dessa att tas bort vid utbyggnad.

Klibbalar inom den tillkommande gårdsytan. Grön punkt utan numrering är en björk som kommer att tas bort då den står i konflikt med byggrätten.

Den delen som idag är allmän platsmark (park) består av en klippt gräsmatta utan träd eller buskar.

Vid den norra plangränsen finns en upptrampad stig som kantas av nyplanterade buskar och träd.

Norr om området ligger ett delvis skogbeklätt bergsområde som i nordväst övergår i Kvibergs kyrkogård. Strax nedanför berget finns ett antal mindre kolonilotter.

Området för den föreslagna bostadsbebyggelsen består idag av en stor öppen gräsyta med enstaka träd och buskar.

I norr finns ett bergsområde och kolonilotter.

Vy över området

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram (Norconsult AB, 2018-02-23). Utredningen visar att jordlagren inom området består av relativt tunna lager med mulljord, sand och silt, som underlagras av ett tjockt lager med lera och på vissa delar därefter friktionsjord innan berget.

Djupet till berg inom området varierar mellan cirka 32–50 meter (släntberg) där de mindre jorddjupen påträffas i öster.

Jordförhållandena i det aktuella området resulterar i att marken är sättningskänslig. Lerans mäktighet varierar i området, därav kan problem med differenssättningar uppstå inom byggnaden. Enligt utförda analyser påvisas att sättningar kommer att uppstå även för små tillförda laster.

Utförd stabilitetskontroll avseende bostäder visar att stabiliteten är tillfredställande för de befintliga- och nya förhållandena.

Under aktuellt planområde finns grundvattenförekomsten Gamlestaden, vilken utgörs av ett undre magasin bestående av ett vattenförande friktionsjordlager med uttagsmöjligheter på 5–25 l/s enligt SGU:s grundvattenkarta. Ovan grundvattenförekomsten består jordlagerföljden av ett tätande lager av lera med relativt stora mäktigheter. Tack vare det täta lerlagret hindras infiltration ner till det undre magasinet från planområdet, vilket minimerar risken att byggnationen påverkar grundvattenförekomsten. Som grundläggning rekommenderas dock stödpålning till berg enligt den geotekniska utredningen. Detta kan innebära en risk för grundvattenförekomsten då lerlagret ovanför punkteras av pålarna. Beroende på grundvattentryckets storlek i det undre magasinet kan det antingen innebära risk för vattenuppträngning och falska stoppslagningar vid pålning, eller infiltration ner till grundvattenförekomsten. Det är inte möjligt att båda dessa risker inträffar samtidigt.

Inga mätningar av grundvattentrycket har påträffats inom aktuellt område eller dess närområde. Med tanke på områdets topografi och geologi är det dock troligt att ett

visst övertryck förekommer i det undre magasinet, vilket i så fall skulle innebära att vattenuppträning är den risk som är mest trolig.

Rekommendationer
Grundvattentryckets storlek och påverkan bör utredas i bygglovsskedet. Vid stödpålning är det av största vikt att tätning kring pålarna utförs noggrant för att förhindra infiltration till grundvattenförekomsten. Ett alternativ kan också vara att istället grundlägga med kohesionspålning och eventuellt även utskiftning av massor för att minska belastningen. Vilken grundläggning som bäst lämpar sig är beroende av valet av byggnadskonstruktion och material och ska hanteras vidare vid projektering. Om stålpålar används kan dessa behöva tätas då det finns risk för vattenuppträngning i pålens ihålighet. Risk för falska stoppslagningar behöver också beaktas vid pålning.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Norconsult AB, 2018-03-16). Utredningen visar att det i en punkt inom fastigheten Gamlestaden 20:21 finns förhöjda halter av metaller över riktvärdet för känslig markanvändning. Föroreningarna är avgränsade i djupled och sidled, vilket indikerar att det inte skett någon större spridning av föroreningarna enligt kompletterade markmiljöundersökning (Norconsult AB 2019-12-19).

Grundvattnet bedöms vara antropogent påverkat i enstaka grundvattenrör. Inget behov av vidare utredning bedöms enligt utredningen dock föreligga på grund av påträffade halter.

Då halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning påträffats innebär det att ytterligare åtgärder bör vidtas.

En kompletterande markmiljöundersökning har tagits fram (Norconsult AB, 2019-12-19), där konstateras att föroreningens utbredning bedöms vara mycket begränsad och utifrån en förenklad riskbedömning enligt Naturvårdsverkets metodik utgöra riskklass 4, dvs liten risk. I och med den begränsade utbredningen och omfattningen rekommenderas schaktsanering.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger i direkt anslutning i söder till område som i Göteborgs bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, antagen 1999. Området benämns Emily Dicksons stiftelse – Gamlestaden 40:B och består av en grupp små friliggande bostadshus i huvudsak belägna längs Gamlestadsvägen. 13 stycken envåningsbostäder tillkom genom en donation av Emily Dickson och var avsedda för ”mindre bemedlade arbetare med talrika familjer” och uppfördes mellan åren 1916–1925. Miljön är mycket småskalig och omfattar friliggande enfamiljsvillor och parhus omgivna av trädgårdar. Byggnaderna är utpekade som ett intressant exempel på tidiga bostadshus av villatyp avsedda för arbetare, och miljön bedöms ha stort värde både från byggnadshistorisk och socialhistorisk synpunkt.

Norr och nordväst om området för Emily Dicksons stiftelse ligger två befintliga vinkelhus i 2–3 våningar med förhöjd sockel. Övrig bebyggelse i området väster om

Måns Bryntessonsgatan utgörs av lameller i 3–4 våningar. 2-våningsdelen mot norr i det norra vinkelhuset ingår i planområdet. Norr om planområdet ligger Nylöse kyrka.

Intilliggande flerbostadshus

Intilliggande kyrka, Nylöse kyrka

Dicksonska stiftelsen, bostadshus

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Gamlestaden. Befolkningsuppdelningen i Gamlestaden skiljer sig något från Göteborg som helhet med en större andel mellan 25–35 år och en lägre andel över 65 år. De riktigt gamla är lika stor andel som i hela Göteborg. 50% består av ensamhushåll och andelen barnfamiljer är lägre än snittet vilket till stor del beror på att det finns många små lägenheter som dessutom inte uppfyller tillgänglighetskraven. Norr om planområdet finns kolonilotter som kan fungera som mötesplats i området. Bergspartiet kan ha rekreativa värden för boende i området genom att erbjuda möjligheten att ta en promenad i naturen.

Gamlestadsvägen är relativt tät trafikerad och fungerar som en barriär i området. Det finns väl utbyggd kollektivtrafik i Gamlestadens knutpunkt, men från planområdet är det relativt långt dit, och endast en busslinje trafikerar Gamlestadsvägen med en hållplats cirka 250 meter från planområdet. Däremot ligger planområdet i direkt anslutning till stadens övergripande cykelvägnät vilket skapar goda cyklingsmöjligheter.

Befintlig bostadsgård är relativt stor, men saknar genomtänkt utformning med naturliga mötesplatser. I närmiljön finns dock idrottsplatser och naturområden, och i Gam-

lestadens centrum finns flera olika typer av mötesplatser som exempelvis medborgarhus, världslitteraturhus och fritidsgård. Dessutom finns på lite större avstånd många rekreationsområden som motionsanläggningar, badsjö, naturområden och klätterväggarna i Utby. Då det är mycket trafik i området kan barn inte röra sig på egen hand, vilket minskar tillgängligheten till dessa områden för barn.

Gamlestaden har en tydlig identitet av arbetarstadsdel. Identiteten håller dock på att förändras i och med att fler akademiker flyttar till stadsdelen. Gamlestaden är mångkulturell och det finns exempelvis många olika slags butiker och restauranger som visar mångfalden. Även bebyggelsen som ingår i Emily Dicksons stiftelse har en tydlig identitet och karaktär med ursprung från tidigt 1900-tal. Planområdet består idag av en opersonlig gård utan tydliga karaktärer, och ger en känsla av att utgöra slutet på staden då det är sista bostadskvarteret mot norr och bebyggelsen ligger mellan ett berg och ett industriområde i väster.

Gården är idag öppen mot Gamlestadsvägen vilket gör den utsatt för både buller och luftmiljöproblem från trafiken. Då många passerar genom Gamlestaden kan det leda till en känsla av otrygghet då obehöriga vistas i området.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Utmed med Gamlestadsvägens lokalkörbana finns en gång- och cykelväg, vilken planeras att utvecklas till ett pendelcykelstråk mellan Gamlestads torg och Hjällbo. På Måns Bryntessonsgata finns gångbanor på båda sidor av vägen och cykling sker i blandtrafik.

Närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen på Gamlestadsvägen, cirka 250 meter söder om planområdet. Längs Artillerigatan 750 meter sydöst om planområdet avgår flertalet buss- och spårvagnsturer med god turtäthet. Tillgängligheten till kollektivtrafik kan anses godtagbar.

Området nås med bil från Gamlestadsvägen alternativt från Måns Bryntessonsgatan. Längs med dessa gator är boendeparkering tillåten. Därutöver förvaltar Trafikkontoret cirka 20 tvärställda parkeringsplatser längs Gamlestadsvägen (4 timmars parkering tillåten), vilka till största delen används av besökare till Nylöse kyrka. Kyrkans besökare kan även nyttja de parkeringar som finns söder om kyrkan. På grund av det tillkommande pendelcykelstråket är det av trafiksäkerhetsskäl inte längre lämpligt att ha kvar parkeringarna utmed Gamlestadsvägen. Om parkeringslösningen skulle kvarstå skulle det innebära att bilarna behöver backa ut på gångbanan samt tillkommande pendelcykelbanan.

Cirka 80 meter söder om planområdet finns en förskola och 400 meter söderut ligger Gamlestadsskolan med F-6. Cirka 300 meter österut ligger Brandströmska skolan Nylöse som är en friskola med både förskola och F-9. En idrottshall med tillhörande bollplan och idrottsplats ligger cirka 150 meter från planområdet. Cirka 600 meter sydöst om planområdet ligger Gamlestadens centrum, med affärer, service, bibliotek med mera.

Tillgängligheten till området är god då området runt och inom planområdet är platt utan större nivåskillnader.

Karta över närområdet med planområdet markerat med rött.

Ringarna markerar de parkeringsplatserna som i dagsläget nyttjas av kyrkans besökare.

Teknik

Ledningar för vatten och avlopp finns i Gamlestadsvägen. Trycket är lågt och behöver eventuellt ökas.

Ledningar för gas, fjärrvärme, elnät och tele finns i området och kan anslutas till ny bebyggelse. Eventuellt behöver kapaciteten på fjärrvärmen förstärkas, vilket utreds av Göteborgs Energi inom planarbetet.

Störningar

Buller

En bullerutredning (Norconsult, 2019-02-25) har tagits fram i samband med planarbetet. Befintliga vägar, spårväg och järnväg i närheten av fastigheten bedöms ge relativt höga ljudnivåer vid det planerade flerbostadshuset. Beräkningsresultaten visar också att planförslaget medför en sänkning av ljudnivån vid befintligt bostadshus och dess uteplatser/gård. Det tillkommande flerbostadshuset skärmar av ljudet från Gamlestadsvägen och järnvägen vilket bidrar till att både ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats minskar ca 5 dBA. En gård med god ljudmiljö skapas.

Det planerade flerbostadshuset beräknas med prognosticerad trafikmängd få ekvivalenta ljudnivåer mellan 46 och 65 dBA vid fasad. För att klara gällande riktlinjer förbuller avseende större lägenheter (>35 m2) bör lägenheter med ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA planeras så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot gården där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad klaras. För mindre lägenheter, < 35 m2, är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad 65 dBA.

Luftkvalitet

En platsbedömning har genomförts (Göteborgs Stad, 2019-04-04). Miljöförvaltningen bedömer utifrån tillgängligt material att samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras i det aktuella området. Inga ytterligare utredningar behövs.

Beräknad ekvivalent ljudnivå (dB(A)) med planerad bebyggelse. (Illustration Norconsult).

Beräknad maximal ljudnivå (dB(A)) med planerad bebyggelse. (Illustration Norconsult).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus i vinkel i 4–5 våningar med totalt cirka 60 lägenheter. Parkering för bostäderna och angränsande kyrka anläggs norr om flerbostadshusen, mellan Nylöse kyrka och Gamlestadsvägen.

Inom planområdet finns både kommunal och privatägd mark. Kommunen arrenderar ut del av planområdet för parkering till Nylöse kyrka (Nylöse pastorat). Arrendet kommer att ändras och istället omfatta nya parkeringar enligt stycket ovan.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Framtiden Byggutveckling AB är byggherre/exploatör och ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken. Efter färdigställande kommer den färdiga byggnaden att lämnas över till Bostadsaktiebolaget Poseidon som kommer att förvalta kvartersmarken. Avtal om genomförande av detaljplanen samt överlåtelseavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Bebyggelse

Del av befintligt hus, innehållande åtta lägenheter rivs. Ny bebyggelsen placeras i en vinkel utmed Gamlestadsvägen och mot norr, vilket gör att gårdsmiljön blir skyddad från trafiken med dess påverkan på buller och luftmiljö. Angränsande bebyggelse i öster är utförd i trevåningar samt förhöjd sockelvåning. För att anpassa bebyggelsen efter omgivningen trappas byggnaden upp mot norr för att ha sin låga del mot söder där bostäderna i Emily Dicksons stiftelse ligger. Mot norr bedöms det möjligt med en högre bebyggelse då ett högt bergsparti ökar skalan åt det hållet. Den nya byggnaden ska utföras med valmat tak för att ansluta till den omgivande bebyggelsen.

Gården blir genom den nya bebyggelsen i väster och norr mer skyddad från Gamlestadsvägen med dess trafik och buller- och luftmiljöproblem. Utformningen av gården får ett helhetsgrepp så att både de som flyttar in i de nybyggda lägenheterna och de som bor i den befintliga 3-våningsbyggnaden på östra sidan av gården får större rekreativa värden från gården. På gården placeras även soprum och cykelförråd.

Befintlig bebyggelse.

Planerad bebyggelse och parkering (den tillkommande bebyggelsen är markerad med en mörkare grå nyans. (Illustration Norconsult).

Möjlig utformning av ny bebyggelse sett norrifrån på Gamlestadsvägen. Illustration Tyréns.

Vy mot Gamlestadsvägen.

Sektion A-A.

Sektion B-B.

Sektion C-C.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den norra delen av befintligt vinkelhus att rivas.

Solstudie

En solstudie är genomförd (Tyréns, 2019-02-26) för att analysera den skuggverkan som den föreslagna bebyggelsen har på sin omgivning. Solstudien visar på goda solförhållanden på gården under morgon och dag under sommaren. Vid kl. 18 sommartid skuggas gården av den nya bebyggelsen. De befintliga flerbostadshusen öster om Måns Bryntessonsgatan bedöms inte få någon skuggverkan av de nya husen under sommaren.

Under vinterhalvåret skuggas gården under större delen av dagen av befintlig bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen skapar skugga på gården under sen eftermiddag och kväll.

Trafik och parkering

Tillskottet av transporter till de nya bostäderna, som ett genomförande av planförslaget ger upphov till, bedöms vara av marginell betydelse.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Nylösegatan som är lokaliserad ca 250 m från planområdet. Under rusningstrafik (6:00-8:30 samt 15:00-18:00) trafikeras denna av buss 78 och 173 med avgångar varje 5-15 minut. Från Gamlestadens Station (ca 800 m) avgår pendeltåg till Göteborgs central, Älvängen, Trollhättan och Vänersborg. I anslutning till stationen finns hållplatsen Gamlestadstorget som trafikeras av sex spårvagnslinjer och två busslinjer vilket sammantaget ger en mycket hög turtäthet och goda möjligheter att ta sig till olika delar av Göteborg samt Mölndal utan byten.

Till hållplats SKF är det ca 750 m. Den trafikeras av sex spårvagnslinjer och fyra busslinjer, vilket sammantaget ger en mycket hög turtäthet och goda möjligheter att ta sig till olika delar av Göteborg samt Mölndal utan byten.

Gator, GC-vägar

In-/utfart till parkeringsplatserna avsedda för kyrkan sker via Gamlestadsvägen. För bostädernas parkering sker angöringen från Måns Bryntessonsgatan. Den befintliga smala gångvägen mellan gården och parkeringsplatserna vid Nylöse Kyrka breddas för att anlägga en gång- och cykelväg och tydliggöra stråket. Enligt trafikkontorets föreskrifter föreslås ett avstånd på en meter mellan den föreslagna gång- och cykelvägens och parkeringen som parkeringsfri zon, för en tryggare gång- och cykelväg.

Inga övriga trafikomläggningar kommer ske utifrån planens genomförande.

Fristående från planarbetet planeras en utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Gamlestadsvägen som en del i ett pendelcykelstråk. För att öka trafiksäkerheten för cyklisterna begränsas möjligheten till in-/utfart från Gamlestadsvägen till ett specifikt läge i enlighet med plankartan.

Mobilitets- och parkeringsutredning

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet (Framtiden Byggutveckling AB, 2019-05-03). Framtidens ambition är att det ska finnas förutsättningar för hyresgäster att kunna leva och bo utan egenägd bil, vilket innebär att det måste finnas en fungerande bra kollektivtrafik och attraktiva gång- och cykelvägar i närhet till nya bostäder och att kollektivtrafik finns på plats vid inflyttning.

Projektet innebär att åtta lägenheter försvinner i samband med rivningen av del av befintlig byggnad samt att 60 lägenheter tillförs i samband med nyproduktionen. Nettotillskottet av bostäder är således 52 lägenheter. Eftersom viss cykelparkering utgår i samband med rivningen av befintligt hus används 60 lägenheter för att beräkna antalet cykelparkeringsplatser som behöver tillföras.

• Parkeringstalet 0,40 för bil innebär att 21(0,40*52) parkeringar bör tillföras.

• Parkeringstalet 2,0 för cykel innebär att 120(2,0 *60) cykelparkeringsplatser bör tillföras. 96 tillförs inomhus eller i cykelhus och 24 tillförs för besökande på gården i närheten av entréerna.

Bilparkering / cykelparkering

Bilparkeringsplatser för den nya bebyggelsen samt för Nylöse Kyrka möjliggörs på fastigheten Gamlestaden 740:36, norr om bostadshuset och mellan kyrkan och Gamlestadsvägen.

På grund av det tillkommande pendelcykelstråket är det inte längre lämpligt av trafiksäkerhetsskäl att ha kvar de tvärställda parkeringarna utmed Gamlestadsvägen. I planförslaget har dessa förlagts väster om kyrkan.

Parkeringsplats för den nya bebyggelsen samt för Nylöse Kyrka anläggs norr om bostäderna, mellan kyrkan och Gamlestadsvägen.

Parkering av cyklar avses ske på bostadsgården i cykelrum/komplementbyggnader.

Föreslagen utformning av parkeringen. Kyrkans parkering angörs från Gamlestadsvägen och boendeparkeringen från Måns Bryntessonsgatan. Den röda ringen markerar föreslagen parkering för kyrkan och den svarta ringen parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna. (Illustration Norconsult).

Bilden visar den befintliga parkeringen mot Gamlestadsvägen samt den delen av gräsmattan mellan kyrkan och Gamlestadsvägen som i planförslaget föreslås bli parkering.

Trafikutredning

En trafikutredning är genomför i samband med planarbetet (Norconsult, 2019-01-04). Att de tvärställda parkeringsplatserna längs Gamlestadsvägens lokalkörbana försvinner innebär att fordon inte längre kommer att backa över gång- och cykelbanan. Det för med sig en betydande förbättring avseende trafiksäkerheten, tryggheten och framkomligheten på pendelcykelstråket längs Gamlestadsvägen.

I och med att gångbanan mellan Måns Bryntessonsgatan och Gamlestadsvägen breddas och blir en kombinerad gång- och cykelbana förbättras framkomligheten för cy-

klister som skall från eller till Måns Bryntessonsgatan. I övrigt bedöms föreslagen utformning endast ge en marginell påverkan avseende framkomlighet, tillgänglighet, trygghet och säkerhet i området.

Sikten i korsningen där man kör ut från lokalkörbanan till huvudkörbanan på Gamlestadsvägen är bristfällig. För att omedelbart förbättra sikten bör det norra trädet i ytan mellan lokalkörbanan och huvudkörbanan tas bort. Det trädet står inom sikttriangeln som krävs i korsningen.

Tillgänglighet och service

Ingen tillkommande service planeras inom planområdet.

Byggnadens tillgänglighet kan säkerställas genom att entréförhållanden anpassas efter markens nivåskillnader. Hänsyn ska även tas till tillgänglighet vid 100-årsregn.

Friytor

Befintlig bostadsgård kommer få högre rekreativa värden då den blir mer skyddad från buller och vind och dessutom får en ny och genomtänkt utformning.

Grönytefaktor och ekosystemtjänster

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor att hantera vissa miljöutmaningar. Det kan handla om att grönskan fördröjer och renar dagvatten, förbättrar lokalklimat och luftkvalitet, minskar buller, erbjuder rekreationsmiljöer och biologisk mångfald. Genom att sätta mål för grönytefaktorn och utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Grönytefaktorn för ett område räknas ut genom att området först delas upp i olika ytor, till exempel gräsmatta, buskar och täta, hårdgjorda ytor. Detta värderas sedan mot en viktning mot ett antal ekosystemtjänster. Andel vegetation och genomsläppliga ytor gynnar flertalet ekosystemtjänster och ökar på så sätt värdet för grönytefaktorn. Antalet träd ger betydande utslag i beräkningen.

Det vägledande dokumentet *Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs Stad* (2019-01-28) anger 0,25 som målvärden för området. Vid uträkningen av planförslaget grönytefaktor har en jämn fördelning använts i viktningen mellan ekosystemtjänsterna: biologisk mångfald, buller, dagvatten, luftkvalité och rekreation. Beräkningen av de planerade åtgärderna inom planområdet ger ett värde på 0,7. Värdet baserats till stor del på att minst åtta träd avses kvarstå, alternativt återplanteras efter byggnationen.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen möjliggör fler bostäder i ett område som till stor del innehåller bostäder. Bostadsbeståndet i området är relativt homogent med mestadels lägenheter, vilket förstärks ytterligare med aktuell detaljplan. Dock finns idag ett behov av fler större lägenheter vilket till viss del kan åtgärdas genom en nybyggnation.

Genom att ny bebyggelse sluter ann till befintlig bostadsgård mot Gamlestadsvägen kan bostadsgården upplevas tryggare och den blir mer bulleravskärmad vilket är positivt för barn och andra som nyttjar gården. Dock tas gårdsmark i anspråk för den nya bebyggelsen vilket gör gården mindre.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En skyfall- och dagvattenutredning är framtagen (Göteborgs Stad 2019-06-28) i samband med planarbetet.

Planområdet ligger nedanför en höjdrygg och belastas vid skyfall av uppströms områden. I strukturplanen för området utgör delar av Gamlestadsvägen en skyfallsled som mynnar ut i en skyfallsyta nordväst om planområdet. Föreslagen skyfallshantering innefattar föreslagna nivåer på färdigt golv för den nya bostadsbyggnaden samt skyfallsvägar där befintlig höjdsättning bibehålls i största möjliga mån då denna säkerställer att vatten rinner igenom planområdet till skyfallsleden Gamlestadsvägen.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag utan avvattnas till en kombinerad ledning (AK300 BTG) i befintlig gångväg. Dagvatten från planområdet leds till ett kombinerat ledningsnät och vidare till Ryaverket.

För att uppnå Göteborgs stads krav på fördröjning av dagvatten på kvartersmark motsvarande 10 mm/m^2 hårdgjord yta (reducerad area) samt rening föreslås kross/makadamdiken och växtbäddar anläggas. Totalt behövs en fördröjnings- och reningsvolym på totalt ca 37 m^3 för kvartersmarken inom planområdet. Detta innebär ett ytanspråk om ca 175 m^2 vilket innebär ca 5 % av den totala reducerade arean (hårdgjorda ytan) inom planområdet. Efter fördröjning enligt stadens krav blir flödet ca 18 l/s för ett 5-årsregn vilket innebär en minskning med ca 29 l/s jämfört idag. Befintlig allmän gångväg som avses breddas har idag en fungerande avvattning till rännstensbrunnar och ledning. Breddningen av gång- och cykelvägen innebär en mindre ombyggnad och sker till stor del på redan hårdgjorda ytor.

Dagvatten från GC-vägar bedöms ej vara särskilt förorenad enligt stadens reningskrav. Således föreslås ingen förändring av befintligt avvattningssystem.

De uppmätta och förväntade föroreningarna på kvartersmarken hanteras genom rening i krossdiken, vilket är fullt tillräckligt för att nå alla riktvärden/målvärden. Rening i krossdiken och växtbäddar bedöms även reducera föroreningsmängder till under mängden för befintliga förhållanden.

Vatten och avlopp

Huvudledningar för vatten och avlopp finns inom befintlig ledningsrätt. Eftersom planförslaget innebär att allmän platsmark omvandlas till kvartersmark möjliggörs säkring av de befintliga ledningarna med en utökning av u-området. Inför byggnation ska exploatören kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

VA-ledningar för dricksvatten och kombinerade ledningar finns i Måns Bryntessonsgatan, gångvägen norr om Gamlestaden 20:21 och i Gamlestadsvägen.”

Gas

En äldre huvudledning för gas finns i gatan under gång- och cykelvägen. Denna är inte längre i drift men det kan finnas rester av gas och måste därför hanteras varsamt vid framtida anläggningarbete. Mellan den tillkommande parkeringen och det nya bostadshuset finns en regulatorstation för gasnätet. Skåpet skall vara minst 6 meter från byggnad, väg eller gata (enligt Energigasnormerna EGN 2017). Det kan vara placerad i anslutning till en parkeringsplats om påkörningsskydd uppförs minst 1 m från skåpet på de sidor som exponeras mot parkeringen. Placering samråds vidare med berörda (ledningsägare, exploatör och Park och natur).

Eftersom ledningen idag ligger på allmän platsmark som ändras till kvartersmark skyddas den befintliga ledningen med ett nytt u-område i planförslaget.

El och tele

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

Värme

Fastigheten kan kopplas till fjärrvärmenätet, då ledningar finns i anslutning till planområdet. Eventuellt behöver kapaciteten på fjärrvärmen förstärkas, vilket utreds av Göteborgs Energi inom planarbetet.

Den befintliga huvudledningen som går igenom källaren på det hus som ska rivas behöver läggas om. I planförslaget föreslås en justering av ledningens läge genom ett nytt u-område.

Huvudledning fjärrvärme (blå linje)

Avfall

Möjligheten att uppföra komplementbyggnader för sophantering säkerställs inom fastigheten Gamlestaden 20:21 genom detaljplanen. Renhållningsfordon bedöms kunna vända på den befintliga vändplanen.

Föreslagen placering av miljöhus. (Illustration Norconsult)

Risk och säkerhet

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger cirka 120 meter öster om Norge/Vänerbanan där transporter av farligt gods sker.

En riskanalys har tagits fram (COWI 2017-05-04) inom arbetet med detaljplan för Blandstad inom Gamlestadens fabriker. Planområdet för Gamlestadens fabriker är förutom inom riskavstånd från Norge/Vänerbanan även påverkat av risker från transporter av farligt gods på Västra Stambanan, Parihallsförbindelsen, E20, samt de järnvägsbanor som ansluter till Hamnbanan via Marieholmsförbindelsen. Framtagen riskanalys bedöms kunna användas även inom aktuell detaljplan för Bostäder vid Gamlestadsvägen, för de delar som berör Norge/Vänerbanan.

I Översiktsplan för Göteborg Fördjupad för sektorn Transporter av farligt gods (GÖP) från 1999, anges olika fysiska avstånd till riskkällor för att ge en fingervisning om var olika verksamheter kan placeras. Enligt GÖP (1999) ska bostäder placeras på större avstånd än 80 meter från järnväg där farligt gods transporteras. Då närmaste bostadsbebyggelse inom planområdet planeras på ett avstånd av 120 meter uppfylls dessa riktlinjer.

Avstånd till olika sorters etableringar, exempelvis bostäder, i enlighet med Göteborgs översiktsplan (GÖP, 1999).

I den riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006) som Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län gemensamt har tagit fram framgår att bostäder, handel och centrum bör förläggas i zon C där zon A är zonen närmaste vägen (se figur på sid 28). Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för lämplig markanvändning.

Mellan planområdet och farligt godsleden finns både spårvagnsspår, industribebyggelse och Gamlestadsvägen.

För den tillkommande bostadsbebyggelsen regleras ventilationen genom planbestämmelsen b_1, så att friskluftsintag ska vetta bort ifrån riskkällan.

Beräknade risknivåer bedöms som rimliga genom avståndet till riskkällan, att befintliga industribyggnader är placerade mellan riskkällan och planområdet och med föreslagen bestämmelsen för ventilation. Inga ytterligare skyddsåtgärder med avseende på farligt godstransporter förbi studerat område anses nödvändiga att lyfta in i detaljplanen.

Zonindelning där zonerna representerar föreslagen markanvändning utmed transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län.

Sevesoverksamhet

På Marieholmsområdet cirka 320 meter väster om planområdet finns en anläggning som är Seveso-klassad. Där lagras och hanteras diverse kemikalier. För anläggningar med giftiga gaser räknas ett generellt riskområde omfatta minst 5 km från riskkällan (MSB 2016). Planområdet ligger inom riskområdet för utsläpp av klorgas. Då underlag saknas för den specifika anläggningens konsekvensavstånd bedöms det nödvändigt att ändå skydda bostadsbebyggelsen för risken av spridning av giftig gas. För detta ska information om hur man ska handla vid VMA (viktigt meddelande till allmänheten) delas ut till samtliga inom detaljplaneområdet.

Byggnadens placering gör också att den blir en avgränsande struktur gentemot bostadsgården, huvudsakliga entréer samt bakomliggande servicebyggnader och befintliga hus. Dessutom regleras placeringen av friskluftsintag i den nya byggnaden genom planbestämmelsen b_1, så att de ska vetta bort ifrån Sevesoverksamheten.

Räddningstjänstens framkomlighet

Ny räddningsväg möjliggörs från Gamlestadsvägen över gården till Måns Bryntessonsgatan. Detta medför att samtliga angreppsvägar i 4- och 5-våningshusen hamnar inom 50 meter från uppställningsplats. Befintligt 3-våningshus är åtkomligt för räddningstjänsten från Måns Bryntessonsgatan, avstånd till angreppsvägar understiger 50 meter.

Följande krav finns på räddningsväg:

- Körbanebredd minst 3 meter
- Minst 4 meter fri höjd

- Ska tåla axeltrycket 100 kN
- Hårdgjort ytlager
- Skyltas och vinterväghålls

5-våningsdelen bör utföras med så kallade Tr2 trapphus som möjliggör att en enda utrymningsväg är tillräckligt, p.g.a. att stegbil inte kan komma åt gårdssidan. Observera att maximalt gångavstånd i korridor till Tr2 trapphus är 10 meter. Tr2 trapphus ska förses med slussar och ska inte stå i förbindelse med källare.

4-våningsdel: Utryms via trapphus samt med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Detta förutsätter att maximal höjd till underkant fönster är 11 meter.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Den geotekniska utredningen föreslår med hänsyn till lerdjupen och jordlagrens sättningsegenskaper att grundläggning bör ske med stödpålar till berg för att undvika risken för skadliga sättningar. I läget för det tillkommande bostadshuset har berget relativt kraftig lutning. Djupet för stödpålarna förväntas med ledning av borrningarna variera mellan cirka 32–50 meter inom området. För att minimera belastningarna och risken för sättningsrörelser bör höjdsättningen av marken i anslutning till planerade byggnationer vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. För att undvika marksättningar ska all uppfyllnad fullständigt kompenseras med lättfyllning. Vidare ska all organisk jord i ytlagren schaktas bort innan uppfyllnad.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för eventuella planerade byggnader eller anläggningar, utan även för kringliggande mark där sättningar kan uppkomma vid sänkning av grundvattenytan.

Schakt under markytan erfordrar förstärkningsåtgärder. Detta kan till exempel utföras med spont eller schaktbox.

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten ska ett kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan.

Utöver ovanstående kontrollprogram så rekommenderas även att en riskanalys tas fram med avseende på vibrationer till följd av pålningsarbeten med mera. Riskanalysen bör även omfatta besiktning för närliggande byggnader och anläggningar.

Utredningen konstaterar att detaljplanens intentioner bedöms kunna fullföljas från ett geotekniskt perspektiv förutsatt att rekommendationerna nedan beaktas.

Markmiljö

Då halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning påträffats inom fastigheten innebär det att ett saneringsbehov föreligger (Norconsult AB, 2018-03-16). Föroreningarna bör avlägsnas, schaktas upp och tas omhand inför eller under planerad bostadsbyggnation.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Norconsult, 2019-02-25) för fastigheten Gamlestaden 20:21 i Göteborgs kommun.

Det planerade flerbostadshuset beräknas med prognosticerad trafikmängd få ekvivalenta ljudnivåer mellan 46 och 65 dBA vid fasad. För att klara förordningens riktlinjer för större lägenheter (>35 m^2) bör lägenheter med ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA planeras så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot gården där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad klaras. För mindre lägenheter, < 35 m^2, är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad 65 dBA.

Planen ger möjlighet att skapa en gemensam uteplats på skyddad fasadsida åt öster.

Luft

Inga åtgärder bedöms behövas.

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.

Ett område på 1200 m^2 föreslås omvandlas från allmän platsmark (park) till kvartersmark (parkering) både för att säkerställa trafiksäkerheten invid det nya cykelpendelstråket samt för att tillgodose behovet av parkering för de tillkommande bostäderna. Området består idag av en gräsmatta som inte bedöms inneha höga värden avseende biologisk mångfald eller några särskilda sociala värden. Inom ytan finns några yngre träd, dessa kan komma att behöva flyttas inom parkområdet.

Fastighetsindelning

Fastigheten Gamlestaden 20:21 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 1480K-III-7820 för kvarteret 20, Öringen, i Gamlestaden. Fastighetsindelningen upphör automatiskt inom det område som ingår i den nya detaljplanen men ska även upphöra att gälla inom tillägget till gällande plankartan som omfattar resterande del av fastigheten Gamlestaden 20:21.

Fastighetsindelningen och u-områden, m.m., framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelserna 1480K-III-7820 fortsätter att gälla utanför planområdet för Gamlestaden 20:24-26

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar således för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gata samt gång- och cykelväg enligt detaljplanen.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär att befintlig gångbana breddas till en gång- och cykelväg samt att ny infart anläggs från Gamlestadsvägen och anpassas till de nya parkeringarna för Nylöse kyrka.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, gata samt gång- och cykelväg.

Exploatören ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats, gång och cykelväg, inom fastigheten Gamlestaden 740:36 och Gamlestaden 19:1, vilka ägs av kommunen. Det finns således inget behov av inlösen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom Gamlestaden 19:1 och del av kvartersmarken inom Gamlestaden 740:36 avses överföras till Bostadsaktiebolaget Poseidons fastighet Gamlestaden 20:21 för att skapa boendeparkeringar för det nya flerbostadshuset. Resterande del av kvartersmarken inom Gamlestaden 740:36 avses överföras till Gamlestaden 19:1 för att skapa parkeringar för Nylöse kyrka.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Ledningsrätt

Inom kvartersmarken, vilken ska användas för parkering, finns befintliga ledningsrätter för gas och starkström tillhörande Göteborg Energi samt en vattenledning tillhörande kommunen. En befintlig huvudledning för fjärrvärme tillhörande Göteborg Energi är belägen inom kvartersmarken på Gamlestaden 20:21. Ledningen kommer delvis att behöva flyttas till följd av exploateringen.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet 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

Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet som berör exploateringen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom Fastighetskontoret, ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Exploatören biträder ansökan och står för förrättningskostnaderna.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angivna arealer är ungefärliga och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gamlestaden 19:1	507 kvm	206 kvm 32 kvm	Kvartersmark, parkering Allmän plats, gång och cykelväg Kvartersmark, parkering
Gamlestaden 740:36	32 kvm	1032 kvm	Kvartersmark, parkering Allmän plats, gång och cykelväg
Gamlestaden 20:21	(206 + 525 kvm)		Kvartersmark, parkering

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet har kommunen med arrende (AL-2013-0025 upplåtit mark för kyrkobyggnad till Göteborgs kyrkliga samfällighet. Arrendeavtalet ska sägas upp i den del som avser parkering och de erbjuds istället att arrendera mark för parkering framför kyrkan, mot Gamlestadsvägen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet 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 exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om överlåtelse och fastighetsbildning av kvartersmarken kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Avtal om mobilitetsåtgärder mellan exploatören och kommunen avses tecknas till planens antagande.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal mellan exploatören och Nylöse pastorat ska tecknas för iordningställande av ny parkering framför kyrkan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter finns ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2019

Granskning: 2:a kvartalet 2020

Antagande: 3:e kvartalet 2020

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2021

Färdigställande: 4:a kvartalet 2022

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 gjort mellan allmänna och enskilda intressen:

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Detta har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrad stadsbild, trafik etc.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs. I detta fall är det aktuella planområdet planlagt som kvartersmark för biluppställning och garage samt bostadsmark som inte får bebyggas, och om pågående detaljplan inte upprättas kommer det att innebära att nuvarande planbestämmelser kvarstår. Det innebär att pågående markanvändning antas utgöra grunden för nollalternativ. Det behov av bostäder som finns i stadsdelen kan inte genomföras inom det aktuella planområdet. Behovet får om möjligt tillgodoses på andra ytor.

Nollalternativet innebär att användningen av nuvarande allmän platsmark (parkmark) inom planförslaget kvarstår.

Sociala konsekvenser och

Sammanhållen stad

Gamlestadsvägen kommer även fortsatt att fungera som en barriär i området. Bostadsgården kommer inringas av både ny och befintlig bebyggelse. Vilket kan innebära att det bli en blandning av boende som nyttjar gården, då hyresnivåerna kommer skilja men även för att lägenheterna i den nya bebyggelsen både kommer vara tillgängliga och delvis utgöras av större lägenheter.

Samspel

Ett helhetsgrepp kommer tas på gården för att rusta upp den och göra den mer tillgänglig och attraktiv att vistas på. Den stora gården gör att många olika funktioner och typer av mötesplatser ryms. Det är viktigt att gårdens utformning bidrar till att

skapa en helhet i området för att öka samhörigheten på gården. När gården blir mer inramad av den nya bebyggelsen kommer den få en mer privat och karaktär som kan skapa trygghet och orienterbarhet för dem som vistas där.

Vardagsliv

Vid anläggandet av den nya bebyggelsen och dess parkeringsplatser kommer gång- och cykelstråket mellan Måns Bryntessonsgatan och Gamlestadsvägen blir tydligare. Genom en omdisponering av parkeringsytan i norr kommer befintlig parkering som backar rakt ut på pendelcykelstråket att försvinna, vilket ökar säkerheten. Planen i sig ger inget nytt utbud av service och allmänna aktiviteter, men fler bostäder i området ger ökat underlag till kommunal och kommersiell service i närområdet vilket är positivt för utvecklingen i Gamlestaden.

Identitet

Befintlig bostadsverksamhet på gården består idag av tränings- och referensboende med relativt hög omsättning av de boende. Denna boendeform kommer fasas ut och istället ersättas med vanliga hyreskontrakt vilket ger en ökad stabilitet i området.
Då gården ringas in och mer bildar ett kvarter knyts området ihop mer med resten av Gamlestaden vilket förstärker områdets identitet och karaktär. Gamlestadsvägen får en ökad tydlighet och känsla av stadsgata med den nya bebyggelsen som följer befintligt byggnadsmönster av att ha entréer mot Gamlestadsvägen. Genom att till viss del knyta an till bebyggelsen i Emily Dicksons stiftelse blir det nya bostadskvarteret även en del av den historiska karaktären.

Hälsa och säkerhet

Genom den nya bebyggelsen blir gården mer skyddad från trafik och buller, vilket ökar säkerheten för barn att vistas ute. Genom att rusta upp gården med exempelvis lekutrustning, planteringar och sittplatser blir närmiljön mer stimulerande för barn men även för vuxna som vistas på gården.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

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

MKB/Behovsbedömning

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

Detaljplanen innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde. Området bedöms inte ha några höga naturvärden. Längs Gamlestadsvägen överstiger bullernivåerna 60 dBA, men möjligheten finns för genomgående lägenheter med tyst sida. Ny bebyggelse längs Gamlestadsvägen kommer dessutom att förbättra bullerförhållandena på befintlig bostadsgård. Tidigare framtagna riskutredningar visar att det är möjligt med bostäder på ett avstånd av över 100 meter, speciellt som ett industriområde skärmar av riskkällan Norge/Vänerbanan med planområdet. Ur risksynpunkt regleras även ventilationen på byggnader så att de är riktade bort från risk-källan. Trafikmängderna kommer öka till viss del men inte till den grad att det uppstår störningar.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 23 mars 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljökvalitetsmål som har sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen. De miljömål som främst bedöms beröras är *Begränsad klimatpåverkan*, *Giftfri miljö*, *Levande sjöar och vattendrag* och *God bebyggd miljö*.

”Begränsad klimatpåverkan”: Planområdet ligger med mycket god tillgänglighet för gång och cykel och relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket gör det lättare att göra ur klimatsynpunkt bättre transportval. Även andra miljömål där det finns en stark koppling till trafik, så som ”frisk luft”, ”bara naturlig försurning” och delvis målet ”ingen övergödning” kan ett plangenomförande förväntas ha positiv effekt på.

”Giftfri miljö”: Med genomförande av planen kommer kända markföroreningar att saneras.

”Levande sjöar och vattendrag”: Dagvatten hanteras för att minimera påverkan på recipient. Dagvattenhantering med fördröjning och rening enligt vad som föreslås i dagvattenutredningen kan tillsammans med sanering av markföroreningar också förväntas ha positiv effekt gällande målet ”grundvatten av god kvalitet” och indirekt målet ”hav i balans”. Effekten har bedömts som neutral.

”God bebyggd miljö”: Bebyggelsen och dess gård kommer utformas väl genomtänkt och anpassat till befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö. Genom planlösning skapas möjlighet för ljuddämpad sida för de delar som har höga bullernivåer. Vid nybyggnation av bostäder uppfylls de krav som nybyggnation omfattas av vad gäller energi och avfallshantering. Bostäderna bedöms därmed vara ett positivt tillskott i uppfyllelse av miljömålen.

Naturmiljö

Ett mindre antal träd på bostadsgården behöver tas ner för att möjliggöra exploateringen. Då träden inte har några särskilda värden och det fortsatt kommer finnas grönska i området som dessutom kommer förstärkas bedöms inte naturmiljön påverkas negativt. Viss återplantering kommer att ske vid omgestaltningen av gården.

En större lönn mellan parkering och gång- och cykelvägen avses bevaras under sin livstid genom att en radie av 4 meter inte beläggs med asfalt. Emellertid står lönnen inom ett ledningsstråk vilket innebär att den vid framtida ledningsomläggningarna kommer att störas. Om lönnen behöver tas bort är återplantering inom planområdet möjlig.

Ett område på 1200 m^2 föreslås omvandlas från allmän platsmark (park) till kvartersmark (parkering) både för att säkerställa trafiksäkerheten invid det nya cykelpendelstråket samt för att tillgodose behovet av parkering för de tillkommande bostäderna. Området består idag av en gräsmatta som inte bedöms inneha höga värden avseende biologisk mångfald eller några särskilda sociala värden. Den negativa aspekten är att en grönyta tas bort och hårdgörs.

De intilliggande odlingslotterna har betydande sociala och rekreation värden. Det är av betydelse att marken i anslutning till dessa återställs på ett bra sätt i samband med anläggningen av parkeringen.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön söder om planområdet negativt. Bebyggelsen anpassas till viss del till befintlig bebyggelse längs Gamlestadsvägen, men entréerna åt samma håll. Dessutom trappas bebyggelsen upp mot norr, vilket gör att det mot söder inte blir lika hög bebyggelse med hänsyn till kulturmiljövärdena. Ingen påverkan av kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande.

Påverkan på luft

Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Påverkan på vatten

Detaljplanens förslag medför komplettering av befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms inte medföra en påverkan på vattenförekomster. Då flöden efter fördröjning är mindre än befintliga samt att föroreningsmängden renas till nivåer under nuvarande mängder bedöms inte exploateringen av planområdet öka belastningen på recipienten Göta älv och därmed inte heller riskera att försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för parkering.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- avlopps- och dagvattenledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får ökade intäkter från ändrat arrende med Nylöse pastorat.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gång- och cykelväg.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för förvärv av kvartersmark, exploateringsbidrag (utbyggnad av allmän plats), anslutning till allmänna va-anläggningar, el och tele samt kostnader för erforderlig fastighetsbildning.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg Planchef	Sirpa Antti-Hilli Konsultsamordnare	Adam Västernäs Planarkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Stefan Unger Distriktschef	Charlotta Lambert Exploateringsingenjör