

Planhandling

Datum: 2018-08-28, rev 2019-03-26

Aktbeteckning: 2 -5494

Diarienummer SBK: 0361/10

Diarienummer FK: 6300/12

Handläggare SBK:

Handläggare FK:

Pauline Sandberg

Jennie Andreasson

Tel: 031-368 16 46

Tel: 031-368 11 26

pauline.sandberg@sbk.goteborg.se

jennie.andreasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Nickelmyntsgatan inom stadsdelen Högsbo i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2015-03-09
- Geoteknisk PM och MUR, Norconsult 2015-06-05
- Markmiljö, PM Utvärdering av analysresultat, 2015-06-10
- Dagvattenutredning, Tyréns 2015-09-04, rev 2018-12-20
- Bullerberäkningar, 2017-05-24, 2017-07-17
- Arkeologisk utredning, Rapport 2017:18, Göteborgs stadsmuseum, 2017
- Arkeologisk förundersökning, Rapport 2018:4, Göteborgs stadsmuseum, 2018
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners AB, 2019-01-22
- Mobilitets- och parkeringsutredning för BmSS, 2019-01-22

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NICKELMYNTSGATAN	1
<i>Planprocessen.....</i>	2
<i>Information.....</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden.....</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	10
<i>Sociala aspekter.....</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	12
<i>Störningar.....</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse.....</i>	14
<i>Trafik och parkering.....</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	19
<i>Friytor och lek.....</i>	20
<i>Naturmiljö</i>	22
<i>Sociala aspekter.....</i>	22
<i>Teknisk försörjning.....</i>	23
<i>Övriga åtgärder.....</i>	25
<i>Fastighetsindelning</i>	28
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	29
<i>Avtal.....</i>	32
<i>Tidplan.....</i>	34
<i>Genomförandetid.....</i>	34
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	34
<i>Solstudie</i>	35
<i>Nollalternativet.....</i>	37
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	37
<i>Miljökonsekvenser</i>	38
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	41
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	42

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att tillföra nya bostäder i Högsbo. Förslaget möjliggör en tätning av bostadsbebyggelsen vid Nickelmyntsgatan, Högsbogatan och Penninggatan med cirka 180 nya bostäder. Upplåtelseformen avses vara hyresrätt, och till största andel smålägenheter. Detaljplanen medger även användningen centrumändamål i bottenplan.

Planområdet är indelat i tre exploateringar. Exploatering nummer ett ligger längs Högsbogatan i en östvärd sluttning. Marken är till största delen bevuxen med träd och buskar. En del av tomten består även av berg i dagen. I denna exploatering föreslås en sammanhållen byggnad som följer Högsbogatans sträckning och som förtydligar gatuummet. Byggnaden är tillbakaflyttad från Högsbogatan för att möjliggöra en angöringszon framför huset. Våningsantalet varierar mellan fem och sju våningar, med möjlighet upp till åtta våningar, vilket skapar en varierad taksiluet där höjden ökar mot norr.

Exploatering nummer två ligger direkt söder om ovanstående exploatering, i den centrala delen av planområdet. Här möjliggörs för uppförandet av en gruppbostad med cirka åtta lägenheter med särskild service, ett så kallat BmSS-boende.

Exploatering nummer tre ligger längs Penninggatan och området består idag av en befintlig bostadsgård med parkeringsytor, återvinningsstation och gräsytor. För denna yta finns två alternativa utformningar presenterade på illustrationskartan. Dels ett punkthus i åtta våningar dels ett lamellhus i fem plan.

All parkering löses inom kvartersmark. I planförslaget finns utrymme för garage under mark och ett p-däck i två plan.

Överväganden och konsekvenser

Delar av planområdet ligger som grönområde i befintlig detaljplan. Området saknar högre biologiska värden och dess topografi och storlek gör att området är mindre tillgängligt som rekreatjonsområde. Behovet av bostäder i ett centralt och kollektivnära läge överväger de nackdelar som ett ianspråktagande av naturmarken medför. Inga kompensationsåtgärder har föreslagits.

Det är viktigt att genom, bland annat, ökat kundunderlag från närboende skapa bärkraft till befintliga kommunalsentrum som Axel Dahlströms torg. Tillskapandet av fler bostäder kan främja en sådan utveckling.

Exploateringen bedöms endast medföra ett begränsat tillskott av biltrafik då området är av sådan karaktär att det är enkelt att välja kollektivtrafik, vilket ger goda förutsättningar för att uppnå ett hållbart resande.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

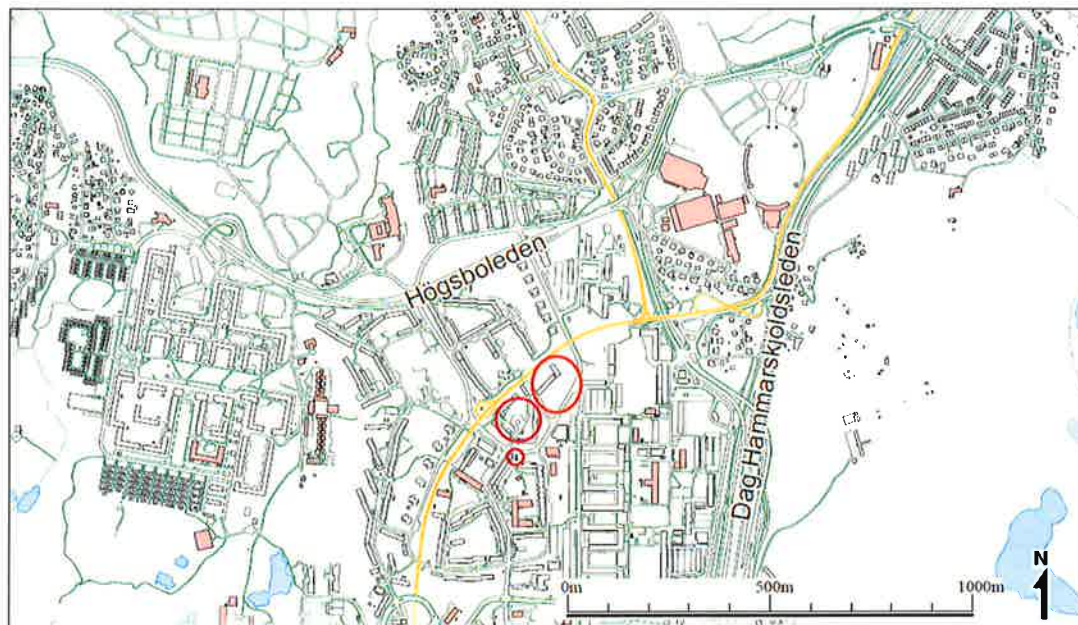
Detaljplanen syftar till att tillföra nya bostäder i Högsbo samt möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåningen. Totalt föreslås cirka 180 nya bostäder, samtliga bostäder avses upplåtas med hyresrätt. Behovet av bostäder är stort. Genom att förtäta redan bebyggda områden utnyttjas befintlig infrastruktur som vägar och annan teknisk försörjning. Förutsättningarna för bättre service i form av tätare kollektivtrafik och bibehållen eller bättre service så att torget kan leva vidare samt att värna det offentliga livet i stadsdelen är också önskvärt, vilket ett ökat antal boende i området bidrar till.

Förslaget möjliggör en förtätning av bostadsbebyggelsen vid Nickelmyntsgatan, Högsbogatan och Penninggatan. I den norra delen av planområdet, längs Högsbogatan, prövas bostäder i en sammanhållen byggnad som följer Högsbogatans sträckning och som förtydligar gaturummet. Våningsantalet varierar mellan fem och sju våningar, med möjlighet upp till åtta våningar, vilket skapar en varierad taksiluett där höjden ökar mot norr.

I den centrala delen av planområdet, vid Nickelmyntsgatan, möjliggörs uppförandet av en gruppbostad med särskild service, ett så kallat BmSS.

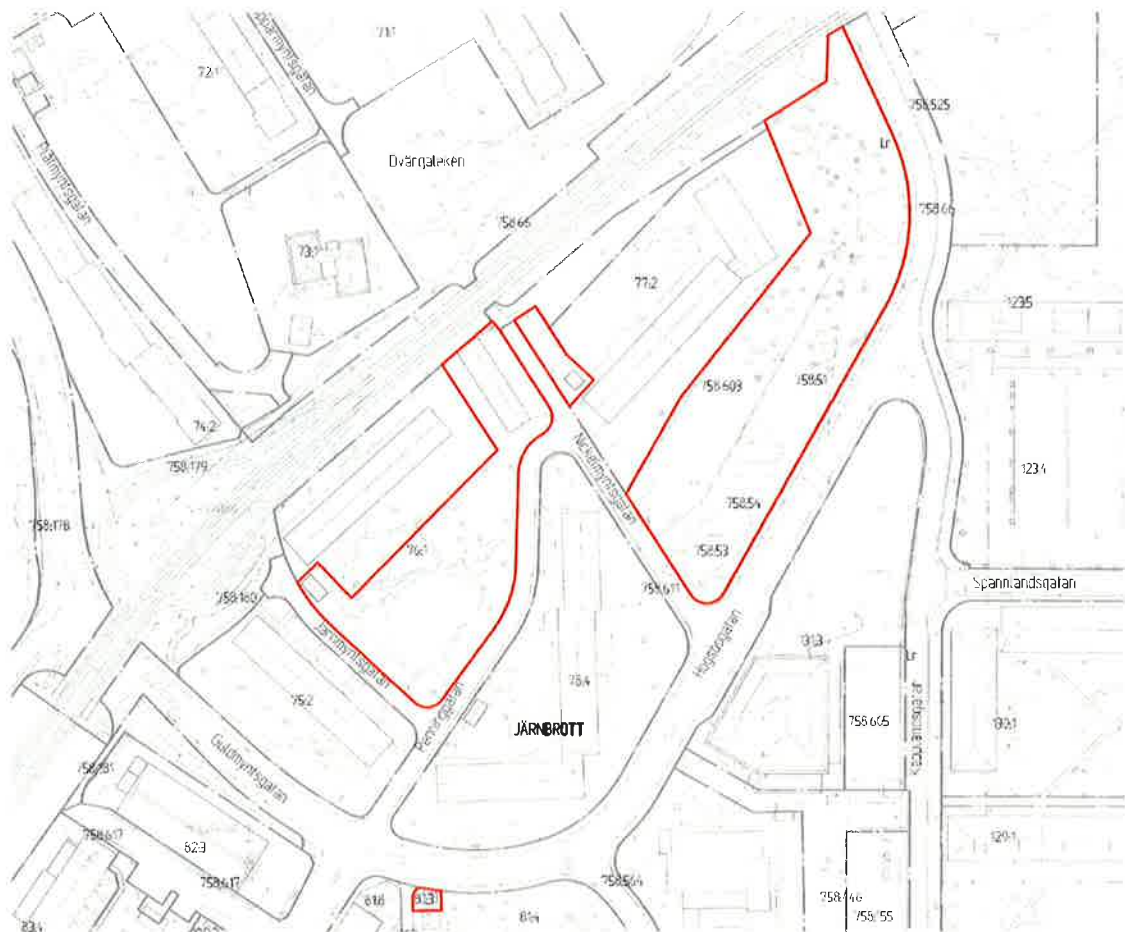
I den sydvästra delen, längs Penninggatan, möjliggörs uppförandet av antingen punkthus eller lamellhus som kompletteringsbebyggelse med placering på befintlig bostadsgård. Detaljplanen syftar även till att bekräfta en befintlig teknisk anläggning som idag är planstridig.

Läge, areal och markägoförhållanden



Detaljplanen omfattar områdena inom de röda cirklarna.

Planområdet är beläget nordväst om Högsbogatan vid Nickelmyntsgatan, cirka 4,3 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. (Brunnsparken)



Detaljplanen består av ovanstående delområden som tillsammans omfattar cirka 1 hektar och ägs av Göteborgs Stad och Familjebostäder. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit marken inom Järnbrott 81:3 till Göteborg Energi Nät AB som har en befintlig transformatorstation på platsen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområden med grön- och rekreationsområden.

Gällande detaljplaner med aktbeteckning 2-3279 och 2-2719 redovisar parkeringshus respektive allmän plats PARK för den norra delen av området. I sydväst gäller detaljplan med aktbeteckning 2-2719 som redovisar användningen bostäder (B) med icke byggbar mark, så kallad prickmark. I delen där den tekniska anläggningen står gäller detaljplan 2-3160 med användningen bostadsändamål med icke byggbar mark. Genomförandetiderna för samtliga planer har gått ut.

För området med den tekniska anläggningen finns fastighetsindelingsbestämmelse (tomtindelning) 1480K-III-5974, 81 kv. Remstycket i Järnbrott. Fastighetsindelingsbestämmelsen upphävs inom hela Järnbrott 81:3 i samband med den nya detaljplanen.

I programmet, *Kompletteringsbebyggelse i Högsbo*, som var föremål för samråd i juni 2004, fanns området längs Högsbogatan med som föreslaget bebyggelseområde. Inför godkännande av programmet ströks dock detta då tomten bedömdes vara för liten. På

gården i sydväst, längs Penninggatan finns ingen bebyggelse föreslagen i programmet.

Programmet anger för området Högsbotorp att:

”Ny bebyggelse i anslutning till Axel Dahlströms Torg för större serviceunderlag och för att förverkliga stadsdelens äldrevision. Förstärka känslan av trygghet genom att bygga utefter Tunnländsgatan och utefter stråket mellan torget och Högsbohöjd.”

Mark, vegetation och fauna



Bild från Nickelmyntsgatan.



Träd i slänten mot Högsbogatan.

Den norra delen av planområdet består av en slänt som vetter mot nordost. På platån väster om slänten finns flerbostadshus som ligger på en höjd omkring + 30 meter. Marken sluttar sedan ned mot Högsbogatan som i sin lägsta punkt intill planområdet ligger på +21 meter. Det är även här planområdets lågpunkt finns. Planområdets höjdpunkt ligger söder om Nickelmyntsgatan på gården till Familjebostädernas bebyggelse. Här är marknivån på omkring +34 meter.

Vegetation finns främst i den norra delen av planområdet. Här finns ek, ask och grova tallar. På området finns också en del fruktträd som har naturvärden som föda för djur och fåglar samt rekreativa värden. Området i sydost består till stora delar av befintlig parkering och en gårdsmiljö för omkringliggande bebyggelse.

Geoteknik

Ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande daterat 2015-03-09 finns framtaget för den nordöstra delen av planområdet. Detta anger att det inte föreligger stabilitetsproblem för marken inom tomten idag, i samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin skall nya bedömningar av stabilitetsförhållandena utföras, både för berg och jord.

För den sydvästra delen av planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts av Norconsult daterad 2015-06-05. Denna visar på att det inte finns några sättningsproblem och området bedöms ha en god totalstabilitet.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalradonområde. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande.

Förorenad mark

En arkivsökning har genomförts för den östra delen av planområdet, längs Högsbogatan. Det finns inget som tyder på att det har bedrivits miljöfarlig verksamhet inom området som mestadels består av kuperad naturmark. I en slänt förekommer fyllnadsmassor av bland annat sprängsten (se Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande). Det kan inte uteslutas att det förekommer föroreningar i fyllnadsmassor eller att yttlig jord är påverkad av luftnedfall. Den begränsade utbredning av potentiellt förorenad jord det handlar om kommer med största sannolikhet hanteras som överskottsmassor vid byggnation. Den merkostnad det skulle kunna innebära kan hanteras av exploateringsprojektet.

Den västra delen av planområdet består av gårdsmiljö och det finns inte heller något här som tyder på att marken skulle vara förorenad. I samband med en geoteknisk undersökning togs några miljöprover vilka redovisas i ett PM (Norconsult, 2015-06-10). Resultatet visar att det i två provtagningspunkter finns förhöjda halter av alifater C16-C35 och PAH-H. Halterna är strax över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

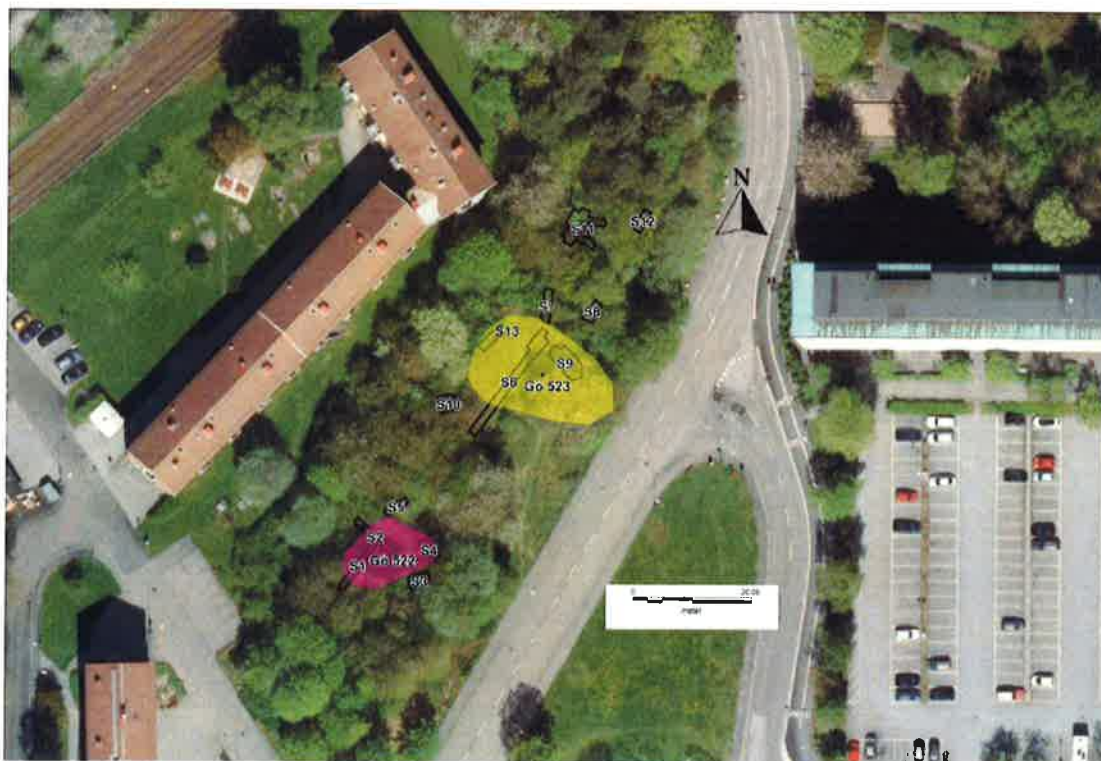
Miljöförvaltningen har kartlagt eventuell påverkan från en tidigare kemtvätt som låg på Axel Dahlströms torg och meddelat att det inte har påvisats några föroreningar från den tidigare verksamheten. I och med att avståndet är relativt långt samt att planområdet är högre beläget på berggrund, görs bedömningen att det inte behövs några ytterligare undersökningar i planarbetet.

Sammantaget bedöms marken vara lämplig för föreslaget ändamål och markföroreningar bedöms inte utgöra ett hinder för byggnation. Dock krävs en riskbedömning i samband med marklov/bygglov följt av eventuella åtgärder innan byggnationen kan genomföras i det västra området.

Fornlämningar

Två fynd, stenyxa och flintyxa, finns sedan tidigare inom området. På andra sidan Högsbogatan finns en utgrävd stensättning, siktlinjer till denna saknas redan i hög grad.

En arkeologisk utredning och en arkeologisk förundersökning har utförts på den del av planområdet som ligger längs med Högsbogatan. Två fornlämningar har hittats och benämns Göteborg 522 och 523. De har avgränsats geografiskt samt daterats och funktionsbestämts. Det rör sig om en plats med rituell betydelse (522) från yngre bronsåldern där fyndmaterialet bestod av bearbetad flinta, keramikskärvor och lerkulor. Det andra fyndet (523) är en boplatz från äldre mesolitikum och troligen även mellersta mesolitikum (hemsbacka- och sandarnakulturen). Fynden utgjordes av rikligt med avslag samt redskap av flinta. Båda fornlämningarna har skydd enligt kulturmiljölagen.



Karta med utbredning av fornlämningarna Göteborg 522 och 523 (Arkeologisk rapport 2018:4).

Befintlig bebyggelse



Bild från Nickelmyntsgatan.



Bild från Högsbogatan med branddamm.

Inom planområdet finns en garagelänga, två befintliga miljöhus samt en transformatorstation. I övrigt är området obebyggt. En branddamm finns längs Högsbogatan. Denna är inte i bruk och kan fyllas igen vid en exploatering.



Bilder från Penninggatan.

Högsbo är en stadsdel som byggdes 1950-1970. Inom stadsdelen finns fem områden med olika karaktär, Högsbotorp, Högsbohöjd, Flatås, Kaverös och Högsbo industriområde. Planområdet ligger inom Högsbotorp och innefattar området runt Axel Dahlströms Torg och var en del av den första utbyggnaden av Högsbo mellan 1951-55. Bostadsbebyggelsen varierar i höjd mellan 3 våningar och upp till ett punkthus på torget i 16 våningar.

Husen ligger utefter relativt småskaliga gator och det finns garage i bottenvåningarna på husen. Husen har sadeltak och byggdes i en relativt traditionell stil med fasader i rött eller gult tegel eller puts i jordfärger. Området är planerat innan bilismens tillväxt och i efterhand på 60-talet kompletterats med parkeringshus. Planen för Högsbotorp anpassades till terrängen och mellan husen sparades naturmark med hällar och växtlighet. Vägar och bebyggelse är anpassade till naturen och följer marknivåerna.



Höghuset vid Axel Dahlströms torg



Kollektivtrafik i nära anslutning till planområdet

Sociala aspekter

Högsbo består till största delen av flerbostadshus och den större delen av dem är upplåtna med hyresrätt.

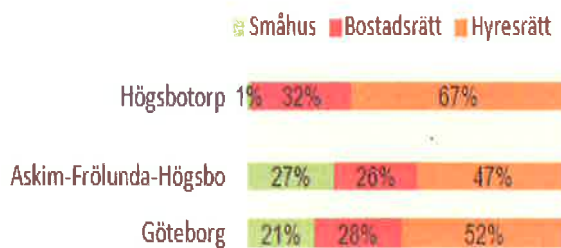


Diagram över fördelningen mellan bostadsrätt och hyresrätt.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från norr via Högsboleden och vidare till Högsbogatan eller Guldmynstsgatan. Området kan också nås från öster via Dag Hammarskjöldsleden, Tunnländsgatan och sedan vidare på Markmyntsgatan. Gång- och cykelväg finns längs Högsbogatans norra sida och fortsätter vidare längs Kappländsgatan söder ut. Omkring övriga delar av planområdet finns trottoarer och cykeltrafiken sker i blandtrafik.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Axel Dahlströms torg som ligger 50 meter från planområdets västra punkt. Från hållplatsen trafikerar linjerna 1, 2 och 7 med god turtäthet och resan till Brunnsparken tar cirka 20 minuter. Marklandsgatan som är en knutpunkt för kollektivtrafiken ligger cirka 700 meter från planområdet.

Axel Dahlströms torg är ett stadsdelstorg med service i form av apotek, restauranger, bank och livsmedelsaffär. Utefter Riksdalergatan finns lokaler i husens bottenvåningar, som rymmer olika verksamheter t.ex. tandläkare, hunddagis och ateljéer. Vid Frölunda Torg som ligger cirka 1,5 km från planområdet finns ett stort utbud av handel och social service bl.a. vårdcentral och sjukhus. Frölunda torg nås med spårvagn. Inom 300 meter finns tre förskolor, Västanvind, Spannlandsgatan och Marklandsgatan. Skytteskolan ligger 300 meter öster om planområdet.

Området ligger även nära Ruddalen som nås via ett naturområde väster om planområdet. Frölundaborg och Slottsskogsvallen, Slottsskogen och Änggårdsskogen ligger också inom promenadavstånd ca 1 km från planområdet. Dag Hammarskjöldsleden är dock en barriär för den som vill nå Änggårdsskogen. Möjlig passage är en gångtunnel under leden vid Marklandsgatan och en bro vid Flatåsmotet.

Teknik

Ny bebyggelse kan försörjas från befintligt elnät efter en uppgradering av befintlig transformatorstation. Transformatorstationen ingår i detaljplaneförslaget för att möjliggöra en sådan utbyggnad då den nuvarande placeringen ligger i strid med gällande detaljplan.

Fjärrvärme finns utbyggt i området och den nya bebyggelsen kan anslutas till denna. Det är även möjligt att ansluta den nya bebyggelsen till fibernät.

En större gasledning finns nordost om Högsbogatan.

Det finns allmänna underjordiska ledningar i Högsbogatan. En särskild försiktighet bör gälla vid exploatering i närheten av dessa. Idag finns inget utbyggt system för spill- och dagvatten i den norra delen av planområdet och en exploatering medför att en utbyggnad av VA-nätet krävs i Kappländsgatan. Anslutning av det sydvästra området kan ske från Penningatan och Nickelmyntsgatan.

Störningar

Buller och luft

De största bullerkällorna i området är biltrafiken på Högsbogatan samt spårvagnarna som passerar planområdet i norr.

Luftmiljön i området bedöms som relativt god. Ingen särskild utredning kring detta är genomförd.

Detaljplanens innebörd och genomförande



Tre områden för exploatering. A: ByggVesta, B: Område för BmSS-boende C: Familjebostäder

Den kommunägda marken (Järnbrott 758:51 m.fl.) som enligt förslaget ska bebyggas med cirka 130 bostäder har markanvisats till ByggVesta, se område A på karta ovan. I korsningen mellan Högsbogatan och Nickelmyntsgatan (Järnbrott 758:53 m.fl.) avser kommunen genom lokalförvaltningen uppföra en gruppbostad innehållande 8 lägenheter för boende som har behov av särskild service (BmSS), område B på kartan ovan. Familjebostäder är exploatör inom egen fastighet, Järnbrott 76:1, och avser komplettera fastigheten med 40-50 lägenheter, område C på kartan ovan.

Avtal om genomförande av delar av detaljplanen samt avtal om köp av marken (område A) kommer att tecknas med ByggVesta.

Järnbrott 81:3 ges byggrätt då befintlig transformatorstation inte är uppförd på ett sätt som stämmer överens med befintlig stadsplan. Utrymmet är upplåtet med nyttjanderättsavtal till Göteborg Energi Nät AB. Befintlig tomtindelning 1480K-III-5974 upphör att gälla inom Järnbrott 81:3.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom denna. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av respektive kvartersmark för bostäder. Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad och iordningsställande inom den kvartersmark som ska bebyggas med bostäder för BmSS. Göteborg Energi Nät AB ansvarar för utbyggnad inom Järnbrott 81:3.

Bebyggelse

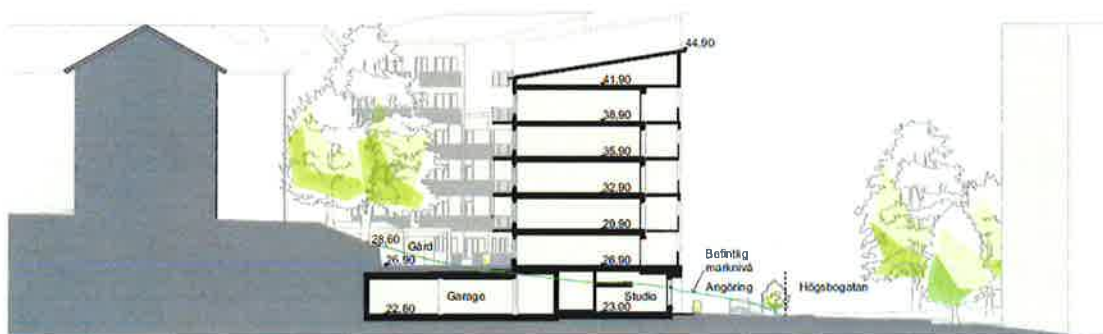
A - ByggVesta

För område A har det genomförts ett parallellt skissuppdrag. Två arkitektfirmor tog fram förslag till bebyggelseutformning. Efter att förslagen utvärderats bedömdes att Arkitektfirman ÅWL, levererat det bästa förslaget utifrån platsens förutsättningar.



Perspektiv från Kapplandsgatan i sydost med illustrerat bebyggelseförslag längs Högsbogatan (AWL).

I området föreslås en bebyggelse med en sammanhållen byggnad som följer Högsbogatans sträckning och som förtydligar gaturummet. Byggnaden är tillbakaflyttad från gatan för att möjliggöra en angränsningszon framför huset. Lösningen gör att t.ex. sophantering kan ske från den interna gatan. I bottenplan regleras takhöjden till att möjliggöra för centrumändamål.



Sektion med underbyggt garage under innergården (AWL).



Illustrationsplan över bebyggelseförslaget, skiss (ÅWL).

Total sammanlagd bruttoarea som medges är 9200 kvm, inklusive garage under byggnaden. Garage utöver detta får byggas under gården, det vill säga utanför huskroppen i e₁-området eller i +o+-området på plankartan. Byggrätten motsvarar omkring 130 lägenheter. Gemensamma uteplatser för de boende hamnar på en nivå högre inne på gården. Den tillåtna höjden och därmed våningsantalet tillåts att öka åt norr. Vid spårvägen är byggrätten åtta meter högre än i söder.

Skissförslaget visar en utformning med flera trapphus där uppdelningen i volymer och kulörer tillsammans med höjdvariationen syftar till att bryta ner skalan i den relativt långa byggnaden.



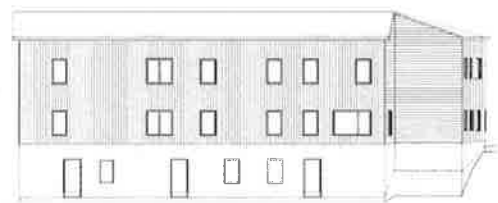
Perspektiv från norr med illustrerat bebyggelseförslag längs Högsbogatan (ÅWL).

B – Lokalförvaltningen

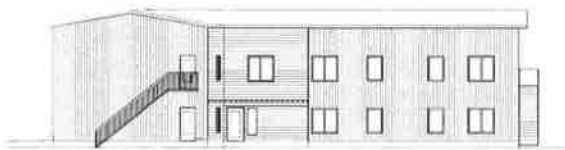
I område B föreslås en gruppbostad, för personer som har behov av särskild service, en så kallad BmSS-bostad. Byggnaden ligger direkt söder om område A. Byggnaden föreslås ha en maximal bruttoarea på 1200 kvadratmeter vilket motsvarar cirka åtta bostäder, gemensamma utrymmen för de boende och personalutrymmen. Om byggnaden placeras i en vinkel, vilken är föreslagen på illustrationen, kan en god utemiljö skapas och angöring med bil sker från Nickelmynstgatan. Lokalförvaltningen har i en förstudie tagit fram skisser med fyra lägenheter och gemensamhetsutrymmen per våningsplan samt komplementfunktioner och gemensamma ytor i bottenplan. I skisserna finns även en utgång mot Högsbogatan föreslagen där ett suterrängplan ansluter mot Högsbogatan.



Fasad mot SYDVÄST



Fasad mot SYDOST

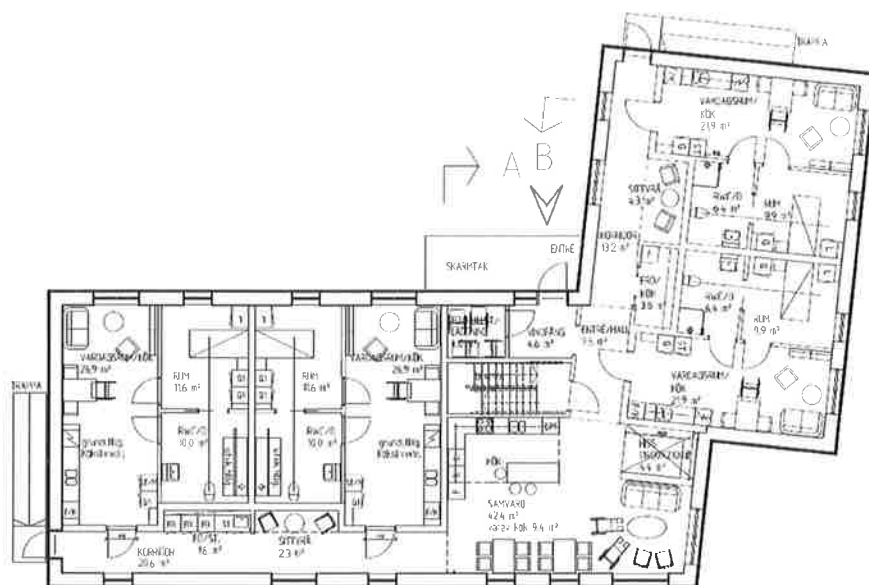


Fasad mot NORDVÄST



Fasad mot NORDÖST

Fasadskitser med träpanel och bottenvåning i betong samt sedumtak (förstudie, Norconsult).



Planskiss (förstudie, Norconsult).

C – Familjebostäder

Familjebostädernas exploatering ligger på gården i deras befintliga bostadsbestånd. Idag används platsen för parkering och återvinningsstation och till viss del befintlig gård. I planhandlingen illustreras två olika exploateringar med ungefär samma utnyttjandegrad på 4000 kvm bruttoarea.

Alternativ med punkthus, Norconsult



sett från spårvagnshållplatsen



Alternativ med lamellhus, Norconsult



Den första möjligheten är att bebygga området med ett punkthus enligt ett färdigt koncept t.ex. SABO. Denna typ av exploatering ger många lägenheter och möjliggör ett effektivt utnyttjande av marken. Mindre yta av marken tas i anspråk jämfört med alternativet med ett lamellhus. Punkthuset föreslås bli åtta våningar högt och innehåller cirka 40 - 50 bostäder.

Alternativet till punkthuset är ett lamellhus utmed Penninggatan. Huset ansluter till befintlig bebyggelsestruktur och förslaget ger förutsättningar till att skapa två bostadsgårdar där utrymme finns att var och en får sin egen identitet. Lamellhuset föreslås uppföras i fem våningar, och innehålla cirka 30 bostäder.

I bottenplan regleras takhöjden till att möjliggöra för centrumändamål.

Gestaltningen ska knyta an till omgivande bebyggelse, exempelvis genom fasadmaterial eller kulör, där tegel eller puts förordas.

Trafik och parkering

Gator, gång- och cykelvägar

Längs Högsbogatan löper en gångväg som i samband med utbyggnaden avses breddas och fortsätta in på Nickelmyntsgatan fram till angöringen för bostäder med särskild service (BmSS). Utöver planeras en till två fartdämpande gupp anläggas längs Högsbogatan, varav en kommer utformas som en övergång för fotgängare med tänkt placering vid södra delen av område A. Ett fartdämpande gupp föreslås även på Kapplandsgatan i norrgående riktning vid korsningen mot Högsbogatan.

Parkering / cykelparkering

Område A - ByggVesta

Angöring till område A sker genom en infart och en utfart längs Högsbogatan. Trafiken sker enkelriktat på den interna kvartersgatan för entréer, parkering, renhållningsfordon, infart till garageplan samt för cykelparkering. Parkeringsplatser för bilparkering kommer anläggas längs den nya kvartersgatan, som markparkering samt i ett parkeringsgarage i den södra delen av fastigheten. Cykelparkering kommer finnas i angränsning till entréer samt inomhus i byggnaden. Det finns även ett cykelförråd illustrerat på innergården. Detaljplanen medger komplementbyggnader i södra och norra delen för att möjliggöra cykelparkering med tak. Samtlig parkering kommer ske på kvartersmark och följa stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

En mobilitetsutredning har tagits fram för området. För cykel anges parkeringstal 2,0 cykelparkeringar per lägenhet.

Ändamål	Normalspann/p-tal	P-tal efter anpassning	Antal platser	Fördelning boende/besök
Flerbostadshus (135 lgh)	0,6-0,3 bpl/lgh	0,35 bpl/lgh	47	38 st boendeplatser, 9 st besöksplatser
Verksamhetslokal (72 m ²)	0-13 bpl/1000 m ²	13 bpl/1000 m ²	1 ⁸	1 bpl för sysselsatt (besök kan parkera på besöksplatser till boende).
Bilpool	-	-	1	
Angöring			2	
Totalt	-	-	51	

Bilparkeringsbehov för område A utifrån nuvarande förhållanden (Mobilitetsutredning Koucky & Partners AB på uppdrag av ByggVesta).

Området ligger inom normalspannet 0,3 - 0,6 bilparkeringar per lägenhet med startvärde p-tal på 0,6 för flerbostadshus. Enligt riktlinjerna ges avdrag (0,05) för god sammanvägd tillgänglighet genom närheten till bland annat god kollektivtrafik och torg. Avdrag (0,05) ges även för att projektet har en övervägande del små lägenheter. ByggVesta har för avsikt att genomföra mobilitetsåtgärder (baspaket och stjärnåtgärder) vilket innebär att parkeringstal för lägenheterna kan sänkas till 0,35 bilparkeringar per lägenhet vid tecknande av mobilitetsavtal.

Inom området planeras även en verksamhetslokal på cirka 70 kvm. P-tal för denna avgörs i senare skede utifrån typ av verksamhet men troligtvis innebär det 1 - 2 bilparkeringsplatser samt cykelplatser.

Område B - Lokalförvaltningen

En förenklad mobilitetsutredning har tagits fram för området. För gruppbestaden gäller inte samma parkeringsbehov som för övriga typer av bostäder. BmSS-boendet räknas som "kategoriboende" enligt parkeringsriktlinjerna vilket innebär ett p-tal för bil på 0,2 platser per lägenhet. Det innebär två p-platser samt en parkering för rörelsehindrad. Möjlighet för lastning och lossning ska även finnas och anordnas med en p-ficka längs Nickelmyntsgatan inom kvartersmark. Cykelparkeringstal är 1,5 cykelplatser per lägenhet. Parkeringsplatser och lastzon löses inom fastigheten och anslutning sker mot Nickelmyntsgatan.

Område C - Familjebostäder

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna på Penninggatan är tänkt att till största del tillgodoses genom att befintliga parkeringsanläggningar i närområdet nyttjas och att ett samnyttjande då även är möjligt. Parkering i närområdet finns i parkeringshus på Bankogatan och vid Axel Dahlströms torg. Om detta inte är möjligt på grund av belägningsgraden i befintliga anläggningar, eller om ytterligare behov för parkering uppstår på sikt, möjliggör detaljplanen ett nytt parkeringsdäck i två plan vid korsningen Penninggatan/Nickelmyntsgatan. På denna yta planeras i ett första skede markparkering. De befintliga p-platser som tas i anspråk av byggnationen ersätts inom området samt om möjligt i närliggande p-hus. Behovet av cykelparkeringar tillgodoses i det nya huset samt på gården.

Mobilitets- och parkeringsutredning behöver tas fram för område C i bygglovskedet. För området gäller samma grundförutsättningar för p-tal som för område A med normalspann 0,3 - 0,6 bilparkeringar per lägenhet med startvärde p-tal på 0,6 för flerbostadshus samt ett avdrag (0,05) för god sammanvägd tillgänglighet. Familjebostäder har för avsikt att genomföra mobilitetsåtgärder (baspaket och stjärnåtgärder) vilket innebär att parkeringstal för lägenheterna kan sänkas vid tecknande av mobilitetsavtal. P-tal för cykel är 2,5 cykelparkeringar/lägenhet vid normal fördelning av lägenhetsstorlekar.

Tillgänglighet och service

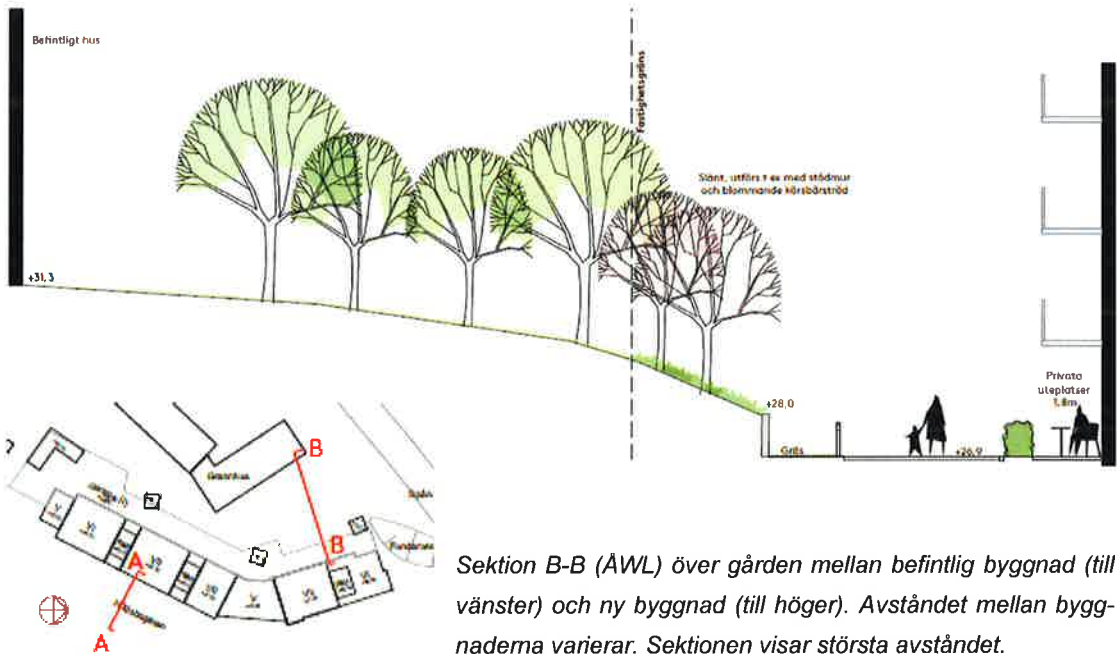
Tillgängligheten med kollektivtrafik är god och planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Byggnadernas lägen är studerade utifrån tillgänglighetssynpunkt och alla entréer kan nås för rörelsehindrade. Delar av gården i den nordöstra exploateringen kan inte nås med lämplig lutning från markplan utan en intern access i husen planeras.

Friytor och lek

Område A - ByggVesta

I illustrationen bildas en plats för utevistelse ovan parkeringsdäcket som vetter mot bebyggelsen uppe på platån. Mellan dessa hus skapas en gård i två nivåer, där skillnaden tas upp i en slänt med växtlighet. I den lägre nivån, närmast den nya exploateringen, anordnas en gård med lek- och vistelseytor. På gården finns i illustrationen även ett cykelförråd.



Område B - Lokalförvaltningen

Kring boendet med särskild service sker utevistelsen invid byggnaden. I illustrationen visas ett västerläge både för balkonger och för en gemensam uteplats på gården.



Skiss på utemiljön vid BmSS (förstudie, AF).

Område C - Familjebostäder

I samband med exploateringen av de nya bostäderna planerar Familjebostäder att öka kvalitén på den befintliga gården vilken blir utemiljö för både nya och befintliga boende. Här planeras en lekplats och uteplatser anläggas och den mer naturlika karaktären behålls på den norra delen av gården. Vid byggnationen av parkeringsgaraget planeras detta att få ett så kallat grönt tak vilket innebär att taket planteras med gräs och sedumväxter. Taket får därmed en levande växtlighet vilket ger ett grönt intryck mot gården.



Gårdsförslag med punkthus



Gårdsförslag med lamellhus

Naturmiljö

Längs Högsbogatan tas naturmiljö i anspråk och en del större träd kommer att fällas. Inom området finns bland annat ek, ask och grova tallar samt fruktträd som har naturvärden som föda för djur och fåglar samt rekreativa värden. Denna vegetation kommer att avverkas. Området bedöms utifrån spår i naturen som upptrampade stigar etc. inte heller vara frekvent använt av boende. Inom området finns fågelholkar uppsatta. Park- och naturförvaltningen har efter platsbesök bedömt att det inte finns särskilt viktiga biotoper inom området och har meddelat att det inte bedöms krävas några särskilda inventeringar eller undersökningar avseende fågelarter eller andra naturvärden.

Kring bostaden med särskild service finns förutsättningar för att en del av vegetationen sparas i nordväst.

Den sydvästra delen av planområdet bedöms inte inneha någon värdefull naturmiljö, då den främst utgörs av parkering och gräsytor.

Sociala aspekter

Upplåtelseform går inte att styra i detaljplan men avsikten är att uppföra bostäderna med hyresrätt. Detta går att styra genom avtal när kommunen är markägare. Storleken

på lägenheterna kommer variera men tyngdpunkten kommer ligga på en mindre lägenhetsstorlek. Längs Högsbogatan har exempelvis kompislägenheter illustrerats. Centralt i planområdet planeras en gruppbostad, som ger möjlighet för boende som har behov av stöd i sitt boende. Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag och de uppför bostäder med hyresrätt. I förslaget planeras för lägenheter i varierande storlek. Sammantaget innebär förslaget att Högsbo får ytterligare ett tillskott på hyreslägenheter för en bred grupp av människor.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning daterad 2015-09-04, rev 2018-12-20 har tagits fram av Tyréns. Utredningen delar in området i två delområden: Ett vid Högsbogatan och ett vid Penninggatan. Effekten av nybyggnad i båda områdena blir att avrinningen ökar och det kommer att krävas fördröjningsåtgärder.

Göteborgs stad har krav på fördröjning inom kvartersmark. I rapporten redovisas beräkningar av hur stora volymer som krävs för att fördröja vattnet så att kraven uppfylls. Infiltrationsmöjligheterna är begränsade i båda områdena och anslutning till det kommunala nätet är därför nödvändigt. I delområde 1 planeras för ett lamellhus samt ett gruppboende och det behövs ett avskärande makadamdike för att ta vatten från högre belägen terräng. Det behövs också dagvattenledningar och ett magasin av krossmaterial. Ytan för magasinet blir relativt stort och måste få plats inom kvartersmark. Kassetmagasin blir mycket mindre till ytan jämfört med magasinet av krossmaterial. För gruppboendet föreslås ett kassetmagasin som fördröjningsalternativ för dagvatten. För gruppboendet krävs en separat anslutningspunkt i Högsbogatan. Filterbrunn föreslås för både lamellhuset och gruppboendet för ytterligare rening.

I delområde 2 planeras antingen ett punkthus eller ett lamellhus. I båda fallen föreslås ett magasin av krossmaterial följt av en filterbrunn och dagvattenledningar med främsta syfte att samla in takdagvatten. Även takytan från ett befintligt flerbostadshus ansluts till magasinet. Till delområde två hör även ett parkeringshus. Om detta utförs som ett öppet p-däck på översta planet, kommer det att krävas oljeavskiljning innan dagvattnet går vidare till ett kassetmagasin. Filterbrunn föreslås dessutom för rening. För magasinet redovisas två tänkbara lägen samt en helhetslösning för det troligaste alternativet. Till magasinet förs även takdagvatten från ett befintligt flerbostadshus, vilket kan förbättra situationen med översvämningsproblemen som varit vid Nickelmyntsgatan (i änden av flerbostadshuset). Öppna lösningar har undvikits med hänsyn till säkerhetsaspekter och av utrymmesskäl. Ägarförhållanden avseende de olika lösningarna har redovisats. Verksamhetsutövaren är skyldig att göra en anmälan om dagvattenanläggning till Miljöförvaltningen innan anläggningen byggs. Slutlig dimensionering, placering och utformning av dagvattenlösningen utförs i samband med detaljprojektering. Höjdsättningen av bebyggelsen är viktig och bör ägnas stor omsorg för att skapa säkra sekundära rinnvägar och undvika instängda områden vid stora regnmängder/skyfall.

Dagvattnet från området avleds till Järnbrottsdammen som sedan släpper renat dagvatten till Stora ån och sedan vidare till Askimsfjorden. Utifrån de genomförda föroreningsberäkningarna görs bedömningen att med förslaget system för omhändertagande av dagvatten kommer mängden föroreningar till recipienten förändras margi-

nellt efter en exploatering.

Vatten och avlopp

Idag finns inget utbyggt system för spill- och dagvatten i den norra delen av planområdet och en exploatering kräver en utbyggnad av VA-nätet i Kapplandsgatan. Anslutning av det sydvästra området kan ske både från Penninggatan eller Nickelmyntsgatan. Kapaciteten på befintliga dagvattenledningar nedströms planområdet är bristfällig. Antingen behöver ledningarna dimensioneras upp eller dagvattenmagasin ordnas på allmän plats.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas, avsteg behöver godkännande från Kretslopp och vatten.

Det finns allmänna underjordiska ledningar i Högsbogatan. För att säkerställa tillgång till ledningarna krävs en ledningsrätt som går in på kvartersmarken i nordost vilket säkerställs med ett u-område. Inom u₁-området får inte träd planteras, enbart mindre buskar och annan grönska.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

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.

Den befintliga transformatorstationen längs Guldmyntsgatan kommer att byggas om inom befintlig byggnad.

Övriga ledningar

I Högsbogatan finns en befintlig gasledning tillhörande Swedegas AB. Ledningen har ett nuvarande skyddsavstånd som sträcker sig in i det aktuella planområdet och omöjliggör byggnation i enlighet med det aktuella förslaget. Genom anläggning av grävskydd kan skyddsavståndet minskas till 8 meter och därmed blir exploatering enligt förslaget möjligt. Swedegas har inhämtat ett godkännande från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, skyddsavståndet kan minskas till 8 meter först efter det att grävskyddet är utbyggt. Nyttjanderättsavtal som generellt reglerar skyddsåtgärder, tidplan och kostnadsansvar etcetera för Swedegas ledningar i kommunal mark finns.

I Högsbogatan alldeles intill planområdet finns underjordiska el-, va-, opto- och gasledningar. Noggrannheten i lägesredovisningen på dessa ledningar varierar och det är

i vissa fall osäkert om de ligger inom kvartersmarken eller i allmänplats. Innan bygglov ges, samt innan byggnation påbörjas ska kontakt tas med berörda ledningshavare då särskilt beaktande och hänsyn till ledningsnätet krävs.

Avfall

Avfallshanteringen kommer ske på kvartersmark. I den nordöstra delen av planområdet nås miljörummen från den interna vägen.

Familjebostäder har idag miljöhus på gården för sophantering. Eventuellt behöver något av dessa byggas ut eller så behöver tömningsfrekvensen öka i och med tillkommande bostäder. Detaljplanen medger att de två miljöhusen inom planområdet kan utökas.

Riktlinjer för utformning av avfallshantering finns i skriften "Gör rum för miljön" på kommunens hemsida.

I den sydvästra delen av planområdet ligger en återvinningsstation som behöver tas bort i samband med exploateringen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Fastighetskontoret har undersökt de geotekniska förhållandena i det nordöstra området och detta finns sammanfattat i ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande daterat 2015-03-09.

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering inom tomten och höjdsättningen av färdig golvnivå och marknivå är avgörande för hur omfattande sprängningsarbetena kommer att bli. Det kan komma att krävas sprängningsarbeten både för byggnader samt rörgravar.

Planerade byggnader kan sannolikt grundläggas med hel bottenplatta på undersprängt berg i kombination med utskiftning av befintlig jord till packad bergfyllning alternativt plintar till fast botten/berg.

För startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

För den sydvästra delen av planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts av Norconsult daterad 2015-06-05. Totalstabiliteten för området bedöms vara god då det är små djup till förmodat berg och liten lutning på marken.

Området bedöms ha goda förutsättningar för nybyggnation. Ytterligare geotekniska undersökningar rekommenderas i framtiden när de tänka husens läge är fastslaget, för att bestämma exakta djupet till berg. Då djupen till förmodat berg är litet kan, beroende på hustyp, sprängning behövas. Om de tilltänkta husen ska ha källarvåning kan husen troligen grundläggas direkt på berg. Den översta mulljorden vid tänkta hus bör skiftas ut vid nybyggnation. En inspektion av berget bör göras i senare skede för att bedöma risken för blockutfall. Vid eventuell sprängning behövs en riskanalys tas fram.

Markmiljö

I det nordöstra området kommer bostäder anläggas i slänten med grundläggning på berg eller på utskiftade massor. Eventuell förekomst av föroreningar i befintliga fyllnadsmassor ser inte ut att kunna innebära några problem när det gäller markens lämplighet eller möjligheterna för exploateringen att bekosta eventuella åtgärder.

Påträffade föroreningar i områdets västra del innebär att markarbeten är anmälningspliktiga enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska lämnas till miljöförvaltningen. En riskbedömning ska utföras i samband med marklov/bygglov följt av eventuella åtgärder innan byggnationen kan genomföras i det västra området.

Arkeologi

En arkeologisk utredning och en arkeologisk förundersökning har utförts på den del av planområdet som ligger längsmed Högsbogatan. Två fornlämningar har hittats och dessa är markerade på plankartan.

Det grundläggande syftet med Kulturmiljölagen är att fornlämningar ska bevaras. Kommunen anser att detta inte är möjligt då den planerade sammanhållna bebyggelsen längs Högsbogatan inte skulle vara möjlig att genomföra. Kommunen har sökt tillstånd till ingrepp i fornlämningarna och fått beslut om arkeologisk undersökning. Den arkeologiska undersökningen kan genomföras först efter detaljplanen har vunnit lagakraft.

Vibration

Riktvärde för vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms, vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Vid vibrationsalstrande arbeten ska hänsyn tas till vattenledningen vars ledningsrätt går in i delar av planområdets nordöstra gräns. Innan start av vibrationsalstrande arbeten inom Byggvestas område (område A enligt planhandlingen) är det viktigt att kontakt tas med Kretslopp och vatten tidigt för att arbeta förebyggande mot påverkan av allmän vattenledning i Högsbogatan för att undvika rörbrott.

Buller

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216) efter ändringen 1 juli 2017. Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller. Bullerförordningen gäller för planer som är påbörjade från och med 2 januari 2015. Stadsbyggnadskontoret tillämpar förordningens riktvärden även för planer som är påbörjade före detta datum.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört bullerberäkningar för planförslaget. Den mest bullerutsatta miljön finns närmast spårvägen och längs Högsbogatan. Nedan är de trafiksiffror som använts vid beräkningen.

	ÅDT (2013)	Andel tung trafik	hastighet	ÅDT (2035)
Högsbog. Kapplandsg.-Markmyntsg.	1300*0,9=1170	7	50	1500
Högsbog. Kappandsg.-Högsboleden	2300*0,9=2070	6	50	2500
Kapplandsg. mellan Högsbog.-tunnlandsg.	1200*0,9=1080	5	50	1100
Järnmyntsg.	300	2	30	300
Penningg.	300	2	30	300



Beräknade bullernivåer (ekvivalent ljudnivå) vid prognosår 2035.

Högst nivåer finns i den nordöstra delen av planområdet där vägbullret och spårsvagnsbullret sammanfaller. Planförslaget är utformat så att byggnaden ligger längs med gatan och skapar därigenom en avskärmande vägg och ger en bättre bullersituation för befintliga bostäder och den gård som skapas väster om byggnaderna. Platsen bedöms beaktande av områdets centrala läge och tillgången till god kollektivtrafik som en lämplig plats att bebygga trots bullernivåerna.

I bottenvåningen längs Högsbogatan, där beräknade bullernivåer överstiger 60 dBA, är ett läge där genomgående lägenheter inte är möjliga att lösa på grund av att marken sluttar ner mot gatan. I detta läge är det därför endast möjligt med lägenheter under 35 kvadratmeter. I bottenplan medges även lokaler för centrumändamål som kan vara ett alternativ.

Vid fasad närmast spårsvägen överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå upp till 61 dBA. Här finns möjlighet för små lägenheter (upp till 35 kvm) som då klarar bullerförordningens riktvärde på 65 dBA. Om större lägenheter önskas behöver bullerfrågan studeras ytterligare i bygglovsskedet eftersom det är svårt att lösa tillgång till skyddad sida med högst 55dBA i det läget. En alternativ lösning skulle kunna vara

att fasaden mot spårvägen utformas som en stängd fasad utan fönster. Riktvärden inomhus ska klaras.

Maximala ljudnivåer beräknas överskrida riktvärdet 70 dBA vid fasad mot Högsbogatan och mot spårvägen där nivåer upp till 75 dBA kan förekomma. Utmed Nickelmyntsgatan beräknas maximala ljudnivåer som högst 72 dBA och mot Penninggatan 71 dBA i bottenplan. Möjlighet finns att ordna gemensam bullerskyddad uteplats vid planerade hus där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

I detaljplanen finns följande planbestämmelser:

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För bostäder med boarea max 35 m² gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA.

Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Luft

Ingen åtgärd föreslås.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har genomförts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Inga kompensationsåtgärder har föreslagits.

Fastighetsindelning

Järnbrott 81:3 stämmer i dagsläget inte överens med befintlig tomtindelning 1480K-III-5974, 81kv Remstycket i Järnbrott, fastställd 1967-04-14. I och med att detaljplanen enligt detta förslag vinner laga kraft upphör tomtindelningen inom Järnbrott 81:3 att gälla.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Inom planområdet ingår utbyggnad av trottoar från korsningen Nickelmyntsgatan/Högsbogatan och cirka 20 meter norrut längs Nickelmyntgatans östra sida.

Planområdet omgärdas av Högsbogatan, Nickelmyntsgatan, Järnmyntsgatan och Penninggatan som samtliga är allmänna gator som förvaltas av kommunen genom trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Familjebostäder ansvarar för all utbyggnad inom sin egen fastighet, Järnbrott 76:1.

Inom fastigheten Järnbrott 76:1 finns en befintlig återvinningsstation. Kretslopp och vatten bär kostnaden för borttagande av stationen. Innan borttagande ska kretslopp och vatten kontaktas i god tid. Familjebostäder ansvarar även för eventuella åtgärder rörande befintliga miljöhus på Järnbrott 77:2.

ByggVesta ansvarar för all utbyggnad inom övrig kvartersmark för bostäder med undantag från den del som avses bebyggas med lägenheter för BmSS. För denna del ansvarar kommunen genom lokalförvaltningen för utbyggnaden.

Göteborgs Energi Nät AB ansvarar för all utbyggnad inom Järnbrott 81:3.

Anläggningar utanför planområdet

Längs Högsbogatan löper en gångväg som i samband med utbyggnaden avses breddas. Utöver planeras en till två farddämpande gupp anläggas längs Högsbogatan, varav en kommer utformas som en övergång för fotgängare.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av gångvägar och farddämpande åtgärder på allmän plats.

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av mark och anläggningar inom den kvartersmark som är avsedd att bebyggas med bostäder för personer i behov av särskild service.

Exploator och ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av mark och anläggningar inom det område för vilket de har utbyggnadsansvaret enligt ovan.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den mark som ska utgöra allmän plats ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

En fastighet ska bildas för kvartersmarken för gruppfastheten, (BmSS).

En eller flera fastigheter ska bildas för den övriga kvartersmarken för bostadsändamål invid Högsbogatan.

För marken inom Järnbrott 76:1 som omfattas av planförslaget är fastighetsbildning inte nödvändigt.

Ingen fastighetsbildning är nödvändig för Järnbrott 77:2 och 81:3.

Gemensamhetsanläggningar och Servitut

Detaljplanen redovisar inga ytor som reserveras för gemensamhetsanläggningar eller servitut. Om behov uppstår av gemensamt utnyttjande av en anläggning eller av att enskilt nyttja annans mark prövas inrättande av gemensamhetsanläggning eller servitut av Lantmäteriet efter ansökan från fastighetsägaren.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u_1 på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Befintlig ledningsrätt för gasledning 1480K-1988F317.1 behöver omprövas i sin utformning för att anpassas till ett skyddsavstånd på 8 m. För att möjliggöra omprövning har u_2 -området i plankartan kompletterats med en överbyggnadsrätt.

En ledningsrätt behöver bildas för den allmänna underjordiska ledningen i Högsbogatan. Området är markerat med u_1 på plankartan.

Inom området på plankartan markerat med **E** finns en teknisk anläggning. Området utgör idag en egen fastighet som är upplåten med arrende men skulle kunna säkras med ledningsrätt istället.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Familjebostäder ansvarar för eventuell ansökan och kostnader förknippade med fastighetsbildningen inom egen fastighet, Järnbrott 76:1.

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för bildande av två fastigheter inom den kvarvarande kvartersmarken för bostadsändamål i planområdet samt ledningsrätt för allmän underjordisk ledning i Högsbogatan.

Swedegas söker omprövning av ledningsrätten för gasledningen.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I nedanstående tabell anges de fastighetsrättsliga konsekvenserna för respektive fastighet inom planområdet. Efter denna följer en karta, över den östra delen av planområdet som beskriver de markområden som blir påverkat av genomförandet av planen.

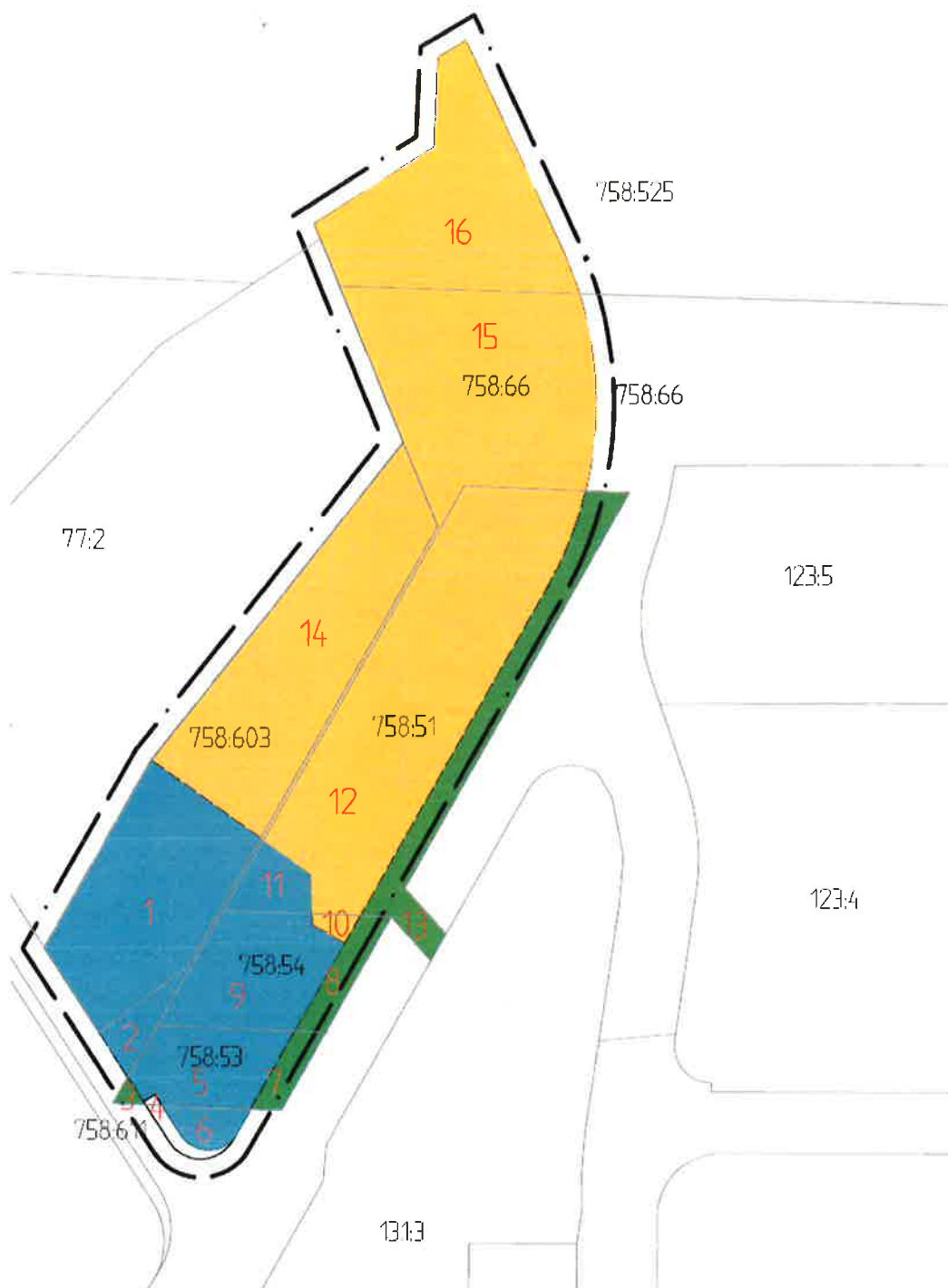
Någon fastighetsbildning behöver inte ske för Järnbrott 76:1, kvartersmark för bostäder (Familjebostäder). Fastigheten fortsätter vara lämplig för sitt ändamål.

Järnbrott 77:2 kommer inte beröras av fastighetsbildning då befintligt miljöhus som berörs av planen fortsatt ska tillhöra Järnbrott 77:2.

Järnbrott 81:3, område för tekniks anläggning kommer fortsatt vara lämplig för sitt ändamål och någon fastighetsbildning behöver inte ske.

Järnbrott 758:54 och 758:51 kommer att avregistreras i och med genomförandet av detaljplanen.

Avstående fastighet	Erhållande fastighet	Areal	Markanvändning
Järnbrott 758:53	Järnbrott 758:66	Ca 79 m ² (område 3, 4 och 7)	Allmän plats, gata samt befintlig gata
Järnbrott 758:54	Järnbrott 758:66	Ca 96 m ² (område 8)	Befintlig gata
Järnbrott 758:51	Järnbrott 758:66	Ca 381 m ² (område 13)	Befintlig gata
Järnbrott 758:66	Järnbrott 758:53	Ca 160 m ² (område 2 och 6)	Kvartersmark, Bostäder (BmSS)
Järnbrott 758:603	Järnbrott 758:53	Ca 785 m ² (område 1)	Kvartersmark, bostäder (BmSS)
Järnbrott 758:54	Järnbrott 758:53	Ca 405 m ² (område 9)	Kvartersmark, bostäder (BmSS)
Järnbrott 758:51	Järnbrott 758:53	Ca 108 m ² (område 11)	Kvartersmark, bostäder (BmSS)
Järnbrott 758:54	Järnbrott 758:603	Ca 23 m ² (område 10)	Kvartersmark, bostäder (Bygg Vesta)
Järnbrott 758:51	Järnbrott 758:603	Ca 1445 m ² (Område 12)	Kvartersmark, bostäder (Bygg Vesta)
Järnbrott 758:66	Järnbrott 758:603	Ca 1147 m ² (område 15)	Kvartersmark, bostäder (Bygg Vesta)
Järnbrott 758:525	Järnbrott 758:603	Ca 877 m ² (område 16)	Kvartersmark, bostäder (Bygg Vesta)



Grått område (nr.4) avser allmän plats, gröna områden avser befintlig gata, blå områden avser fastighet för BmSS och gula områden avser fastighet för flerbostadshus (ByggVesta).

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt nyttjanderättsavtal (lägenhetsarrende) mellan kommunen och Göteborg Energi Nät AB behöver inte justeras då upplåtelsen är den samma före som efter planens genomförande. Om upplåtelsen istället ska säkras med ledningsrätt upphör nyttjanderättsavtalet att gälla.

Eventuellt avtal för den befintliga återvinningsstationen på Järnbrott 76:1 kommer att behöva sägas upp för avflyttning. Alternativt ändras avtalet till att istället omfatta annan plats inom Familjebostäders bestånd i närområdet.

Befintligt nyttjanderättsavtal berörande Swedegas ledningar i kommunal mark kommer att tillämpas vid utförandet av skyddsåtgärder på befintlig gasledning i Högsbogatan.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Genomförandavtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom genomförandesavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandavtalet 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 genomförandavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om genomförande av delar av detaljplanen samt avtal om köp av marken kommer att tecknas med ByggVesta.

ByggVesta har i samband med markanvisningen förbundit sig att löpande lämna två lägenheter i sitt befintliga bestånd till fastighetskontorets bostadsenhet för vidare uthyrning till hushåll som beviljats förtur till bostad på grund av sociala eller medicinska skäl. Bolaget och bostadsenheten träffar separat överenskommelse som mer detaljerat reglerar upplåtelsen. Överenskommelsen ska vara träffad innan detaljplanen antas.

Kommuninternt avtal kommer att tecknas mellan Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen avseende upplåtelse av mark för gruppboenden.

ByggVesta och Familjebostäder ska med Trafikkontoret träffa ett mobilitetsavtal. Avtalets syfte är att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för att tillämpa ett reducerat parkeringstal.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas 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 kvartalet 2016

Granskning: 4 kvartalet 2018

Antagande: 1 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2019

Färdigställande: 2 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 gjorts mellan olika intressen:

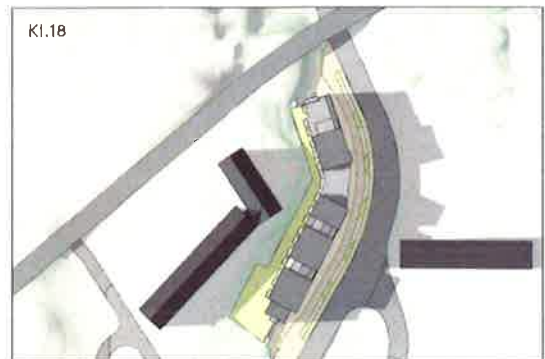
Naturmiljö kring Högsbogatan tas i anspråk genom exploateringen. Marken bedöms inte innehålla stora värden. En kompensationsåtgärdsbedömning är genomförd och inga kompensationsåtgärder är föreslagna. Behovet av att bereda mark för nya bostäder bedöms väga tyngre än intresset att bevara naturmiljön.

Genom de olika exploateringarna tillkommer bebyggelse intill befintliga bostäder. I utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till befintliga bostäder. I några lägen hamnar den tillkommande bebyggelsen nära befintliga fönster och viss insyn kommer att öka. I avvägningen mellan att skapa fler bostäder och intresset av insynsfria bostäder bedöms intresset av fler bostäder väga tyngre.

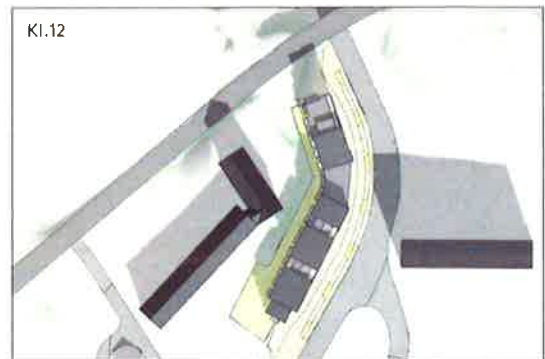
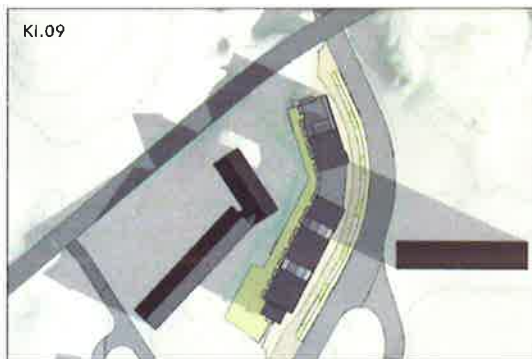
Solstudie

Med hänsyn till befintlig bebyggelse har arkitektfirman ÅWL genomfört en studie av skuggförhållandena för den föreslagna bebyggelsen har utförts längs Högsbogatan.

21:e juni

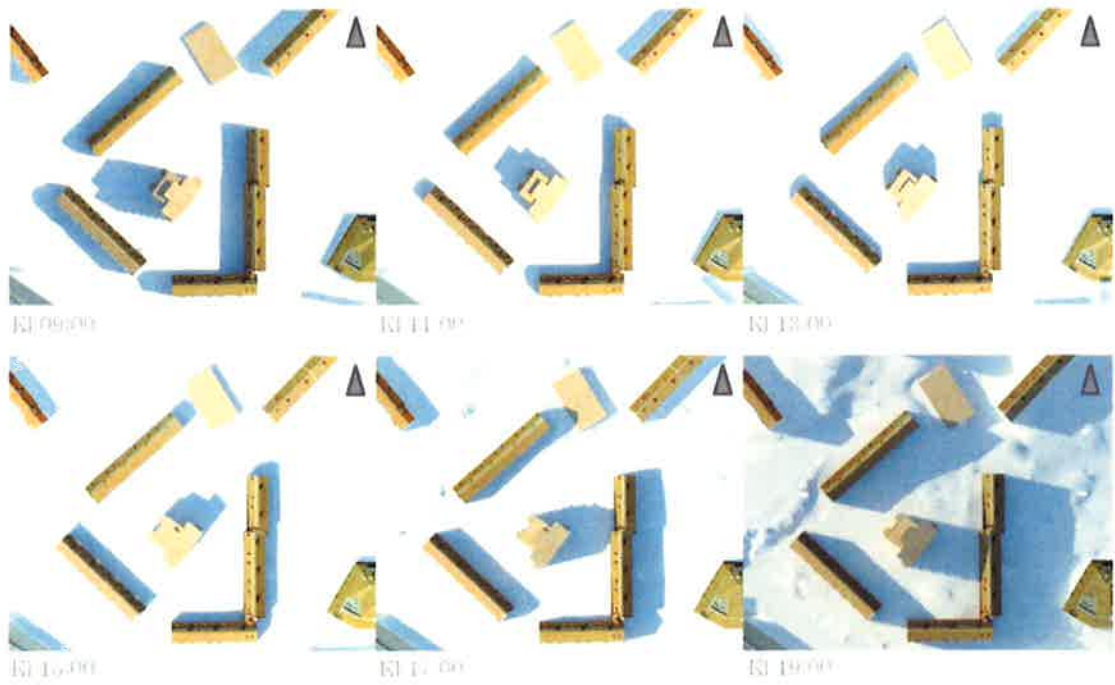


21:e september

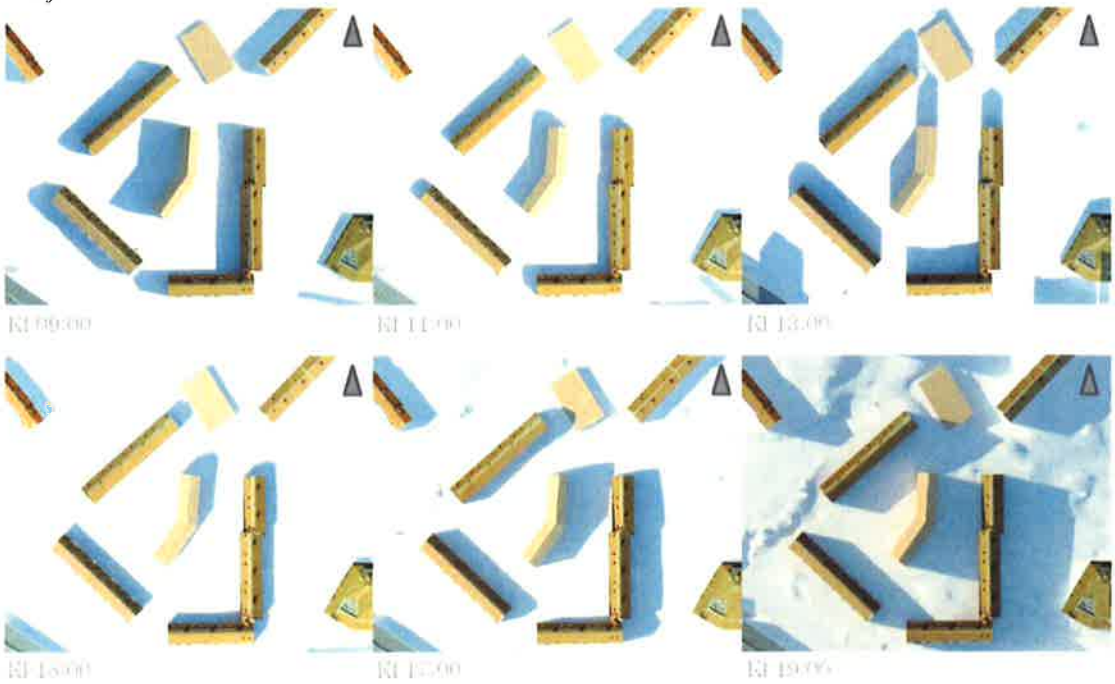


Norconsult har utfört motsvarande solstudie för Familjebostäders exploatering, nedan visas de två alternativen.

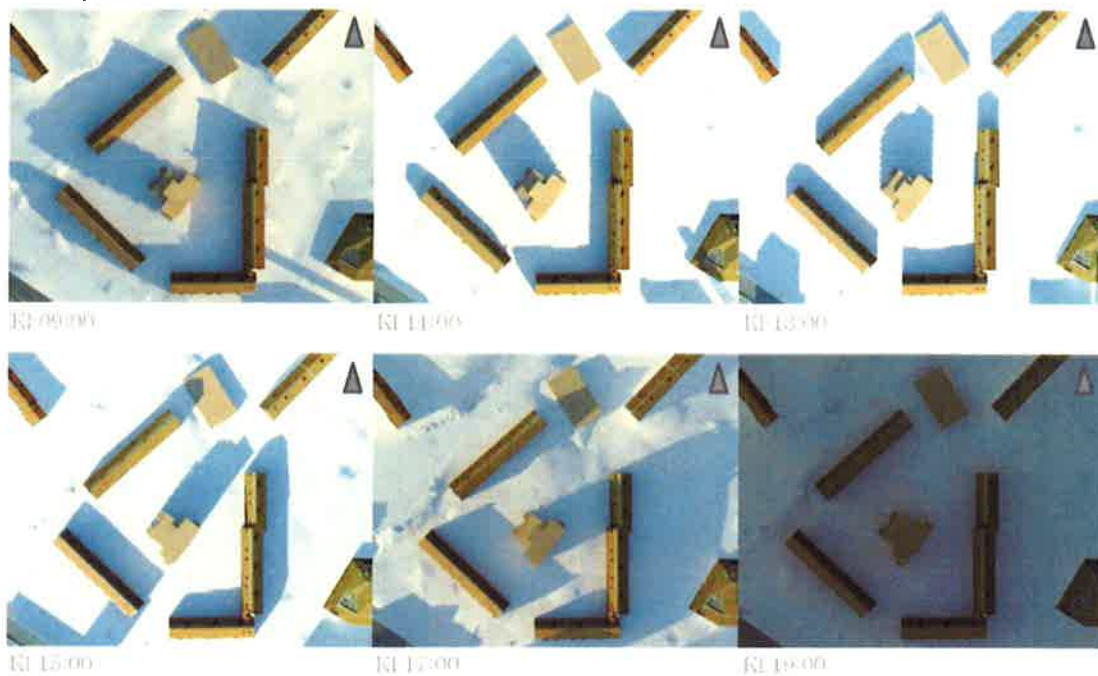
15:e juni



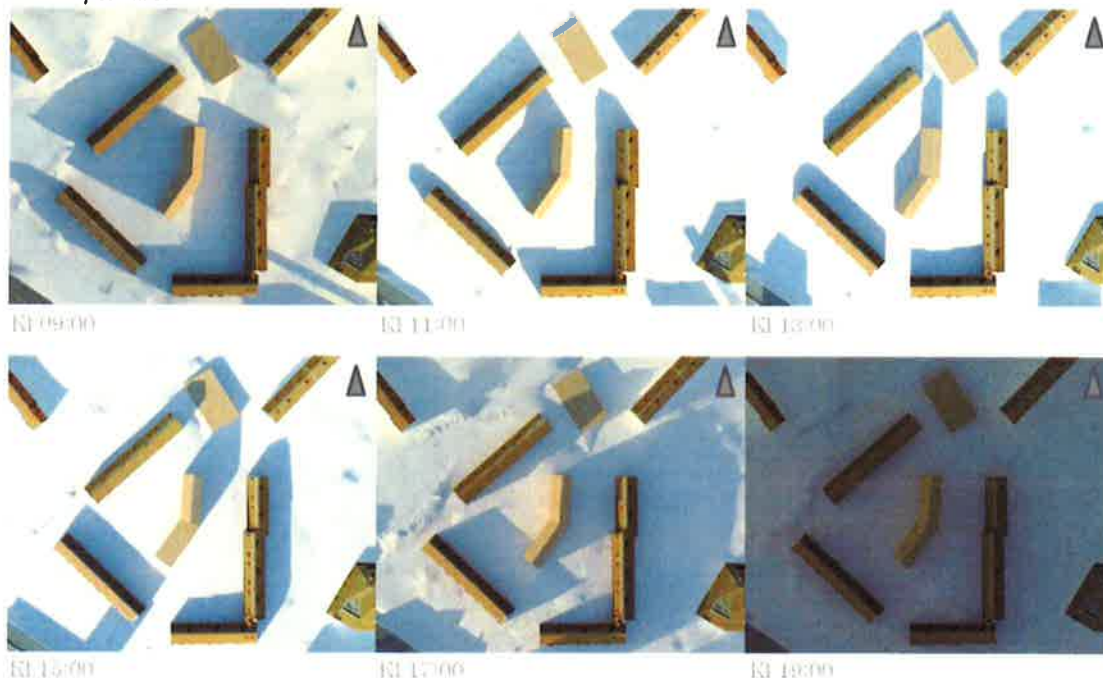
15:e juni



23:e september



23:e september



Nollalternativet

Området förblir obebyggt och det sker ingen förtätning inom planområdet. Området kvarstår som naturmark, mark för parkering och gårdsmiljö. Ett tillskott på cirka 180 bostäder i Högsbo uteblir.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Den 11 november 2015 genomförde stadsbyggnadskontoret en workshop med deltagare från berörda förvaltningar och fastighetsägare för att analysera de sociala konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen. Resultatet presenteras nedan.

Sammanhållen stad

Idag finns kvaliteter i en god och nära kollektivtrafik. Området ligger även nära kommundelscentrum och det är prioriterat med fler bostäder i staden. Idag utgör den kuperade terrängen en svårighet.

Planförslaget bidrar till att stärka Axel Dahlströms Torg och tillför fler små bostäder och ett BmSS. Genom exploateringen skapas även en attraktivare gårdsmiljö och tryggheten ökar längs stråken. Planförslaget kan samtidigt utgöra en konkurrent till Axel Dahlströms Torg genom verksamhetslokaler i bottenplan.

Samspel, lek och lärande

Idag är området grönt, dock finns inga lekplatser. Genom förslaget skapas bättre gårdsmiljöer.

Vardagsliv

Området ligger i närheten till Axel Dahlströms Torg och med gångavstånd till Marklandsgatan. Området har också en bra kollektivtrafik, närhet till skola, förskola och rekreationsområden. Sammantaget finns många positiva kvalitéer och funktioner som underlättar vardagslivet.

Det finns dock en del brister i tillgänglighet genom de barriärer som skapas av nivåskillnaderna till hållplatser och att få övergångar finns över Högsbogatan.

Genom planförslaget så ökar trygghet längs stråket, tillgängligheten ökar och det skapas en förbättrad trafiksäkerhet. Den kuperade terrängen kvarstår och exploateringen leder till att det blir längre avstånd till parkeringar.

Identitet

Idag uppfattas Högsbo som en grön stadsdel. Genom exploateringen kommer en del träd och buskar att försvinna.

Hälsa och säkerhet

Det är en brist med höjdskillnaden till hållplatsen och det finns få övergångsställen på Högsbogatan. Genom förslaget genomförs trafiksäkerhetshöjande åtgärder. De framtida boende kommer fortsatt vara utsatt för buller och planen kommer leda till något ökade trafikrörelser.

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.

Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en 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.

Kontoret menar att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 22 augusti 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborg finns tolv lokala miljö kvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Planförslaget har stämts av mot de lokala miljömålen med fokus på Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Ett rikt växt- och djurliv och God bebyggd miljö.

Begränsad klimatpåverkan: Göteborgs stad är glest bebyggd vilket innebär att många är beroende av bilen för att klara sina vardagliga resor. Bilen påverkar alla tolv miljömål. Den enskilt största faktorn för att vi ska lyckas nå målen är att trafikens miljöbelastning minskar.

Planförslaget bidrar till att uppnå målet genom att staden byggs tätare i ett kollektivtrafikhögt läge. Planförslaget bidrar till att skapa ett större underlag för närhandel och service vid Axel Dahlströms Torg som nås inom kort gångavstånd. Läget möjliggör därigenom ett boende utan krav på bil. I samband med exploateringen planeras även trottoarerna i området förbättras.

Frisk Luft: Luftföroreningar har många negativa hälsoeffekter, speciellt på barn. Antalet förtida dödsfall på grund av luftföroreningar förkortar medellivslängden i Göteborg med flera månader. Vägtrafiken har extra stor effekt eftersom utsläppen sker i marknivå. Vägtrafiken måste minska och kollektivtrafiken och cykelnätet ska vara ett attraktivt alternativ året runt.

Planförslaget bidrar till att uppfylla miljömålet genom att skapa ett större underlag för närhandel och service vid Axel Dahlströms Torg som nås inom kort gångavstånd. Området ligger intill en nyanlagd cykelbana längs Högsbogatan vilket underlättar resande med cykel. Genom exploateringen planeras även trottoarerna att förbättras genom breddning och nyanläggande.

Ett rikt växt- och djurliv: Utbyggnad av bostadsområden, industrier och vägar är ett hot mot den biologiska mångfalden. När staden breder ut sig tas natur- och jordbruksmark i anspråk. Hårdgjorda ytor och infrastruktur hindrar växter och djur att sprida sig.

Park- och naturförvaltningen har efter platsbesök bedömt att det inte finns särskilt viktiga biotoper inom området och har meddelat att det inte bedöms krävas några särskilda inventeringar eller undersökningar avseende fågelarter eller andra naturvärden. Planförslaget tar dock delvis ett grönområde i anspråk som lokalt kommer att påverka växt- och djurlivet på platsen. Träden har naturvärden som föda för djur och fåglar och området blir artfattigare om träden inte ersätts. Planförslaget strider därmed delvis mot målet om ett rikt växt- och djurliv. Samtidigt ska detta ställas mot att naturområdet inte bedömts innehålla särskilt viktiga biotoper. En tät bebyggelse möjliggör för många boende och att andra grönområden inte behöver tas i anspråk.

God bebyggd miljö: Den bebyggda miljön i Göteborg ska erbjuda alla som bor och verkar i staden en god och hållbar livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt. Det innebär att vi måste bygga en stad med människan i fokus. För att uppnå målet är en av förutsättningarna att staden måste byggas så att det blir enklare att resa kollektivt, cykla och gå. Bullerskyddsåtgärder ska kompletteras med åtgärder som minskar bullret vid källan. Det behövs goda ljudmiljöer utomhus för återhämtning och rekreation.

Planförslaget bidrar till att uppfylla målet genom att det är beläget i ett kollektivtrafiknära läge, anpassas efter befintlig bebyggelsestruktur och i stort nyttjar befintlig infrastruktur. På kort sikt, i de enskilda planområdena, kan det finnas en målkonflikt mellan att bygga i den täta transporteffektiva staden och hälsoeffekter av både buller och luftmiljö. Detta eftersom ny bebyggelse i många fall hamnar i miljöer med dålig luftmiljö och buller. Samtidigt skulle en mer spridd stad för att klara riktvärdena inte heller vara långsiktigt hållbar. En sådan lösning kommer i praktiken innebära ökade transportbehov med fler negativa effekter än i den täta staden. Den sammanvägda avvägningen gällande God bebyggd miljö är att planförslaget följer och bidrar till flertalet av delmålen. Avseende buller klaras bullerförordningens riktvärden. De arkeologiska fynden kommer behöva tas bort.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk. Ett flertal större träd kommer att fällas. En kompensationsåtgärdsbedömning är genomförd och inga kompensationsåtgärder är föreslagna.

Kulturmiljö

Området innehåller fornminnen och gravplats finns på ett intilliggande berg i norr. Siktlinjerna från gravplatsen kan komma att påverkas. Borttagande av fornlämningar kommer att göras för att möjliggöra byggnationen.

Påverkan på luft

Planförslaget medför bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna är främst små lägenheter och med beaktande av detta bedöms boende ha ett lågt bilnehav. Ett kollektivt resande medför till mindre utsläpp.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms inte ge någon påverkan på vattnen.

Dagvattnet från planområdet kommer att fördröjas och till viss del renas på kvartersmark. Dagvattnet avleds därifrån genom det allmänna ledningsnätet till Järnbrottsdammen. Efter rening i dammen leds vattnet ut till Stora Ån. Utifrån genomförda för-

oreningsberäkningar görs bedömningen att med föreslaget system för omhändertagande av dagvatten kommer mängden föroreningar till recipienten förändras marginellt efter exploatering. Eftersom markanvändningen inom planområdet inte är någon förorenande verksamhet samt att vattnet genomgår rening både på kvartermark och i dagvattendamm bedöms inte planen utgöra något hinder för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten uppfylls. Föroreningsberäkningarna redovisas i dagvattenutredningen (Tyréns 2015-09-04, rev 2018-12-20).

Dagvattnet från området avleds till Järnbrottsdammen som sedan släpper renat dagvatten till Stora ån och sedan vidare till Askimsfjorden. Utifrån miljö kvalitetsnormerna har Stora åns ekologiska status klassats som måttlig (VISS). Målet är att nå god ekologisk status vid 2021 men har fått uppskov fram till och med 2027, då målet inte kommer att kunna nås innan 2021. Bedömningen på den ekologiska statusen är baserad på att Stora ån lider av övergödning och konnektivitet i ån inte längre är naturlig. Den kemiska statusen för Stora ån är klassad som ej god kemisk status. Bedömningen har gjorts då vattnet har höga halter av bromerade difenyletrar och kvicksilverhalterna är höga.

Enligt föreslagna dagvattenlösningar understiger dagvattnet från utredningsområdet Göteborgs riktvärden för föroreningshalter, förutom för en mindre del där fosfor överstiger riktvärdet marginellt. Utifrån detta samt att dagvattnet dessutom renas ytterligare i Järnbrottsdammen anses dagvattnet inte påverka den ekologiska eller kemiska statusen i Stora ån.

Enligt miljö kvalitetsnormen bedöms vattnet i Askimsfjorden ha en måttlig ekologisk status. Bedömningen är baserad på att vattnet har höga halter av näringsämnen och övergödning förekommer som en konsekvens. Vid 2027 ska Askimsfjorden uppnå kvalitetskravet god ekologisk status. Kravet ansågs inte nås till 2021 då 60 % av näringsämnena kommer från utsjön. Kemisk statusen i Askimsfjorden bedöms vara ej god. Bedömningen är baserad på att det förekommer höga halter av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt tributyltenn föreningar (TBT). Ytvattnet i Askimsfjorden bedöms inte påverkas utav dagvattnet som tillförs från utredningsområdet. Bedömningen baseras på föroreningshalterna från de olika ämnena. Dessutom kommer dagvattnet först att ledas till Järnbrottsdammen där ytterligare rening kommer att ske.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för planläggning, fastighetsbildning, eventuella kostnader i samband med skyddsåtgärder på befintlig gasledning, samt för utbyggnad av allmän plats.

Trafiknämnden får inga utgifter då utbyggnad av allmän plats finansieras genom fastighetsnämndens exploateringsbudget.

Park- och naturnämnden får inga utgifter eller inkomster av planförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. De får utgifter för utbyggnad av de allmänna VA-ledningarna i Kapplandsgatan, ökning av kapaciteten för dagvattenledningar nedströms samt borttagande av återvinningsstationen.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av bostadslägenheter för gruppbostad, BmSS.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter för kommunintern markupplåtelse med lokalförvaltningen för område B samt inkomst från försäljning av område A till ByggVesta.

Trafiknämnden får kostnader för driften av den nya trottoaren i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Park- och Naturnämnden får inga kostnader.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av de nya VA-ledningarna.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för byggnad och tomtanläggningar. Lokalnämnden får intäkter för uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

ByggVesta får utgifter för planläggning, anslutningsavgifter, byggnation och iordningsställande av kvartersmark samt köp av marken. ByggVesta får intäkter i samband med uthyrning av bostäderna-

Familjebostäder får utgifter för planläggning, byggnation och iordningställande av kvartersmark. Familjebostäder får intäkter i samband med uthyrning av bostäderna.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare och ledningshavare

Planförslaget bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.

Swedegas får utgifter i samband med projektering och utbyggnad av skyddsåtgärder på befintlig gasledning i Högsbogatan.


Göteborgs Energi Nät AB får utgifter i samband med uppgradering av befintlig transformatorstation och intäkter i form av nät- och bruksavgifter.


Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Mari Fastare
Planchef


Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare


Pauline Sandberg, Ramboll
Planhandläggare

För Fastighetskontoret


Annika Wingfors
Distriktschef


Jennie Andreasson
Exploateringsingenjör