



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 13/12 2011
§ 645 1 AC
Laga kraft den 19/1 2012. 1 AT

Planhandling

Datum: 2011-05-31 rev. 2011-12-31
Diarienummer: 0474/10

Anna-Karin Jeppson
Telefon: 031-368 19 41
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Bankogatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ett uppförande av flerbostadshus på fastigheten Järnbrott 81:6. Planen förslår en bebyggelse på fastigheten som omfattar ca 46 lägenheter i varierande storlek. Planen tillåter även handel och kontor i bottenplan. Inom delar av fastigheten s:94 möjliggör planen byggande av ett p-däck.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- PM Geoteknik, 2010-09-06
- Skuggstudie, 2011-04-27

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid korsningen Bankogatan/Markmyntsgatan, cirka 250 m söder om Axel Dahlströms torg, ca 5,5 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar och ägs av Familjebostäder. Planområdet är del av fastigheten Järnbrott 81:6. Planområdet omfattar även del av s:94.

Planförhållanden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2009, ligger planområdet utlagt som område med detaljplan.

Detaljplan

För området gäller detaljplan E 3160, antagen 1966. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger bostäder, marken får ej bebyggas, samt garage där det idag finns en garagebyggnad. På s:94 anges användningen parkering.

Program

Området ingår i *Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo*, godkänt av byggnadsnämnden 2004. I programmet pekas aktuellt området ut som lämpligt för komplettering.

Mark och vegetation

Planområdet är plant och har mycket små höjdskillnader. Området består idag av en gräsyta med ett fåtal träd. Det finns även asfaltsytor för parkering. På området finns fyra boulebanor och några sittmöbler. På den östra delen av området finns idag en befintlig parkering med ca 50 platser.



Gräs, bouleplan och träd inom aktuellt område.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts, 2010-09-06 av Sweco Infrastructure AB. Undersökningen visar att det övre lagret utgörs av fyllnadsmaterial/överbyggnad främst bestående av grus och sten. Där under finns fast lagrad sandig lera med sandskikt där de övre delarna är av torrskorpekaraktär. Jordmäktigheterna är generellt mycket begränsade inom hela området och fast botten har påträffats på djupet ca 1,0-2,5 m under markytan. De största jordmäktigheterna har påträffats i anslutning till Markmyntsgatan. Berg i dagen förekommer i anslutning till infarten av parkeringen öster om Bankogatan.

Stabilitetsförhållandena inom det aktuella området är tillfredsställande goda och uppfyller gällande rekommendationer. Stabilitetsförhållandena i undergrunden anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering.

Marken inom området utgörs huvudsakligen inte av sättningsbenägna jordlager. Marken bedöms därmed kunna belastas med betydande laster utan att det skall uppstå risk för några betydande tidsberoende sättningar.

Grundläggningsförhållandena inom området är bra. Vid val av grundläggningsmetod för de framtida byggnaderna bör de varierande jordmäktigheterna inom fastigheterna beaktas och värderas. Lämplig grundläggningsmetod för framtida byggnader beror dock främst på önskat utseende och utformning. Byggnader bedöms kunna grundläggas med en platta på mark på en packad fyllning.

Sprängning för parkeringsdäck i planens östra delar kan bli aktuellt.

Markradon

Planen ligger inom normalriskområde för radon. Det innebär att nykonstruerade byggnader ska vara radonskyddande. En bestämmelse om detta har införts på plankartan.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga registrerade fornlämningar eller kulturvärden inom området.

Befintlig bebyggelse

Inom aktuellt planområde finns en garagebyggnad som inrymmer 9 garage samt 2 sophus. Omgivande bebyggelse består av flerbostadshus och en panncentral. Direkt norr om planområdet, inom samma fastighet, ligger ett flerbostadshus uppfört i tre våningar med röd tegelfasad och balkonger mot söder. Väster om området finns ett flerbostadshus uppfört i sex våningar och ljusrosa putsfasad. Söder om Bankogatan finns ett flerbostadshus uppfört i tre våningar med röd tegelfasad.



Omgivande bebyggelse

Service

Närmsta service finns på Axel Dahlströms torg, ca 250 m norr om planområdet. Här finns butiker, café, restauranger och medborgarhus med bibliotek och samlingssalar. Här finns även apotek och tandläkare m.m.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med flerbostadshus innehållande ca 46 lägenheter samt ett parkeringsdäck.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Förslaget är i tre till fem våningar. Byggnaderna är placerade tätt mot gatorna. I byggnaderna längs södra delen av Bankogatan har lägenheterna på nedersta våningen ingång från gatan. Övriga lägenheter har ingång via loftgångar som är vända in mot gården eller entré direkt från gården. Entréerna mot gatan skapar en livaktigare gatubild och byggnadernas placering bidrar till ett mer sammanhållet gaturum. Förslaget håller största möjliga avstånd till befintligt lamellhus i norr och skapar tillsammans med den befintliga byggnaden ett större gemensamt parkrum. Det rymmer 46 lägenheter i förslaget och de är fördelade på 2 rok till 4 rok. Ett flertal av lägenheterna är etagelägenheter.

Det är huvudsakligen två byggnadskroppar, en längs Bankogatan och en längs Markmyntsgatan. De förbinds med loftgångar då de har ett gemensamt trapphus med hiss. Byggnaden längs Bankogatan har på två ställen släpp mot gatan i två våningar för att öka tillgängligheten till gatan och gården.

På plankartan begränsas våningshöjden på byggnaden längs Markmyntsgatan till högst 4 våningar för att ge bättre ljusinsläpp från väster. Övriga delar av planen tillåter en våningshöjd av 5 våningar. En högsta bruttoarea reglerar den totala ytan varför det inte är möjligt att bygga 5 våningar längs hela Bankogatan. Tanken är att våningshöjderna ska variera något här. Högsta nockhöjd är satt till +53,5 längs Markmyntsgatan samt +56,5 längs Bankogatan.

I nordöst mot Bankogatan gör höjdskillnaderna så att man kan ordna en källare med teknikutrymmen och förråd.

Taken är platta med lätt lutning för vattenavrinning. Fasaderna består av tegel och skivmaterial.



Planerad bebyggelse sett från Bankogatan respektive gården. Arkitekt QPG.

Familjebostäder har för avsikt att bebygga området med bostäder, hyresrätter, inom en snar framtid. Användningen i planen har dock gjorts flexibel och tillåter även kontor och handel i bottenplan.

I den östra delen av planområdet möjliggör planen ett parkeringsdäck. Det är samma användning som i gällande plan. Dock möjliggör inte högsta byggnadshöjd ett parkeringsdäck. Hösta byggnadshöjd har i aktuell plan nu satts till + 39. Utöver den höjden tillåts erforderlig bröstmur för parkeringsdäcket. Parkeringsdäcket sänks ned en halv våning för att inte bli så högt. Nedre plan nås från den norra delen av planen medan övre plan nås från den södra delen av planområdet. Parkeringsdäcket medger ungefär en dubblering av antalet p-platser jämfört med samma yta idag. Det rymmer 52 platser på respektive plan.

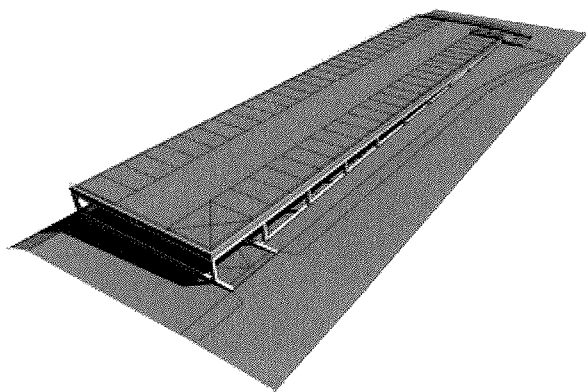


Illustration av parkeringsdäck sett från norr längs Bankogatan. Arkitekt QPG.

Service

Ingen ny service tillförs. Den tillkommande bebyggelsen har nära till service på Axel Dahlströms Torg.

Friytor

Lek och rekreation

På den aktuella ytan finns idag boulebanor. Det kommer att finnas utrymme för boulebana även efter exploateringen. Det planeras även för en närlekplats på gården. Gården ska präglas av grönska, två befintliga träd behålls och bl.a. en allé av äppleträd tillkommer.

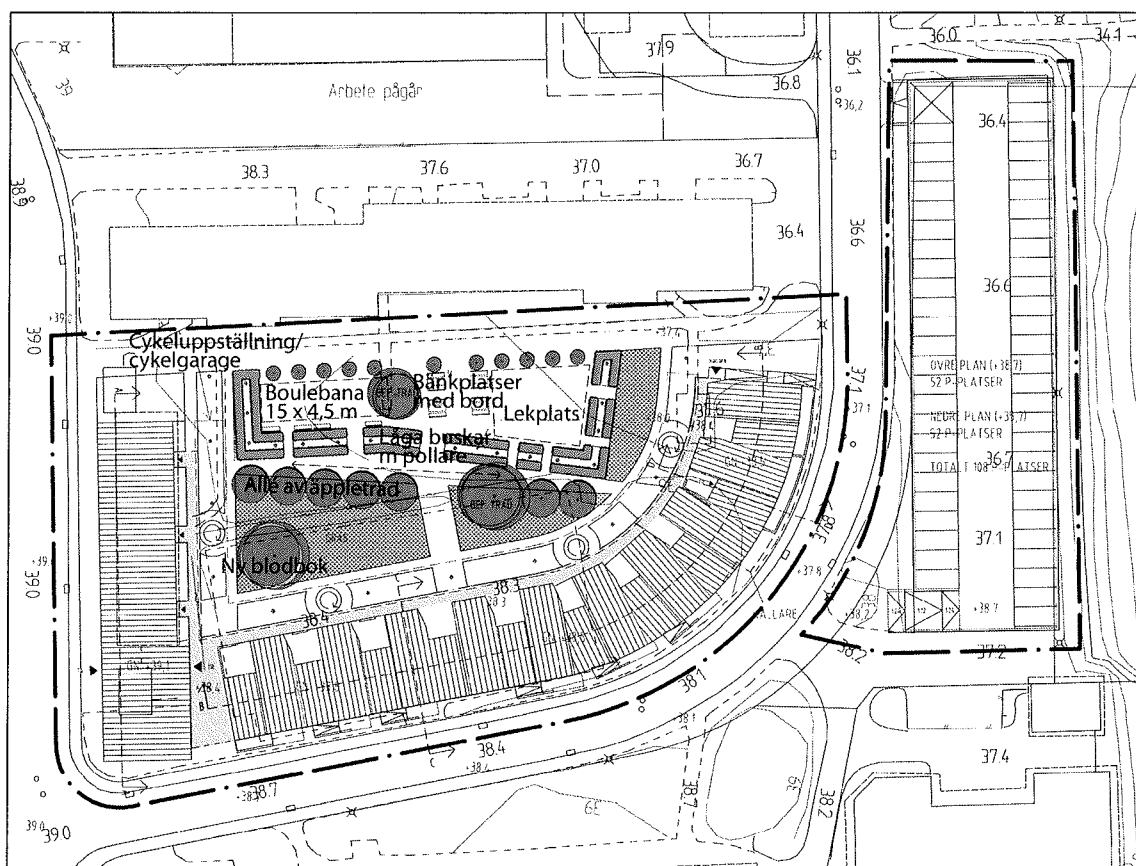


Illustration av gården, med planerat innehåll. Arkitekt: QPG

Naturmiljö

Ingen naturmiljö av värde finns inom området. Om det är möjligt kan befintliga träd på gården tas tillvara och ingå i det parkrum som skapas.

Trafik

Biltrafik

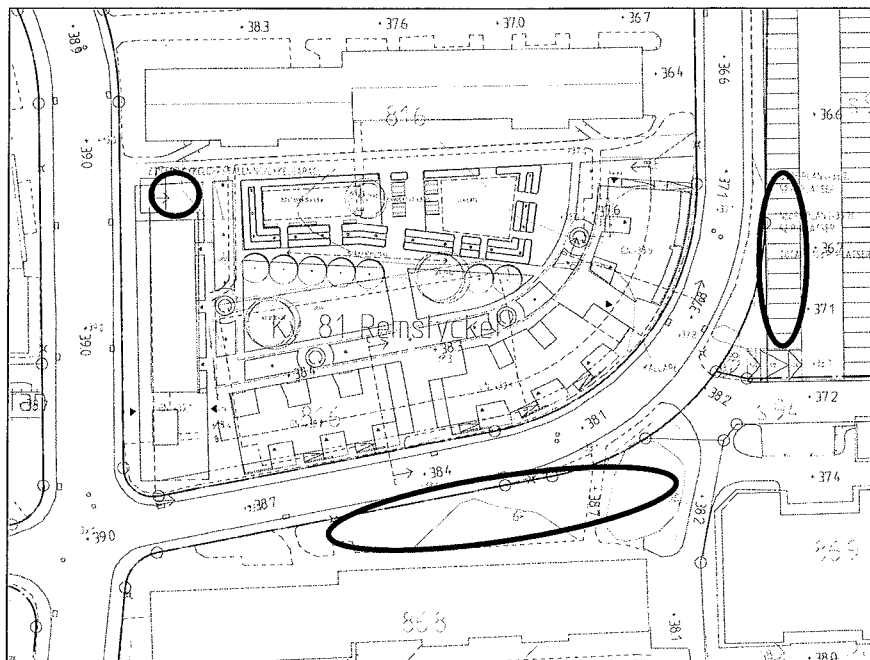
Trafikstrukturen kommer inte att förändras. För att sänka hastigheten på Bankogatan kommer hastighetsdämpande gupp att anordnas i samband med exploateringen.

Trottoaren breddas något jämfört med idag, totalt 2,0 m, byggnaderna ligger ca 1,3 m in från trottoaren vilket gör att sikten i svängen på Bankogatan kommer att vara god. Endast lägre murar kommer att uppföras i området mellan trottoaren och byggnaderna.

Parkering/cykelparkering

Parkering anordnas på kvartersmark med det antal platser som föreskrivs i gällande parkeringsnorm, vilket för 46 lägenheter i det här läget ger ett behov av 35 platser. Planen ger möjlighet att bygga ett parkeringsdäck på fastigheten Järnbrott s:94. En sådan lösning ger 52 st nya parkeringar. Möjligheten att tillskapa tillräckligt många

Möjligheterna att ordna platser för handikapparkeringar inom 25 m från entré bedöms som goda, se illustration nedan.



Cykelparkering inomhus tillskapas i släppen mellan husen. Cykelparkering utomhus anordnas på gården. De lägenheter som har entré mot gatan kommer att ha utrymme för cykel på sin egen förgård.

Kollektivverkehr

Den tillkommande bebyggelsen har nära till kollektivtrafik vid Axel Dahlströms Torg.

Tillgänglighet

Räddningstjänsten

Insatstiden i området är normalt under 10 min. Det inbegriper även höjdfordon med en vertikal räckvidd om 23 meter.

Utryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära den aktuella byggnaden att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter. Då det planeras för bostadshus i fem plan och en icke farbar gård ska samtliga lägenheter ovan plan tre vara genomgående mot gata förutsatt att utrymning planeras ske med räddningstjänstens stegutrustning.

Brandvattenförsörjningen bedöms vara tillgodosedd enligt konventionellt system.

Det finns inga verksamheter inom 150 meter från områdets ytterkant som genererar ett behov av riskutredning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga anslutningar till vatten, spillvatten och dagvatten idag. En ny dricksvattenservis behövs vid exploateringen. Det finns många möjliga platser att ordna

det på. Lägsta höjd på färdigt golv ska för att anslutning med självfall ska tillåtas vara + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas. Då bebyggelsen kommer att ligga längs med gatan kan förgårdar med ramper behöva läggas ovanpå u-område för vattenledningarna. Dessa överbyggnader ska vara flyttbara.

Dagvatten

Dagvatten ska, så långt möjligt, tas om hand lokalt.

Värme

En fjärrvärmeledning går tvärs över aktuellt område. Det är ett gammalt nät och kommer inte att finnas kvar framöver. Längs med Bankogatan löper en fjärrvärmeledning som ligger på fastigheten Järnbrott 81:6. Ledningen kommer att förläggas i gatan i samband med exploateringen.

El och tele

En exploatering inom området går att försörja med el från näraliggande transformatorstation. Då bebyggelsen kommer att ligga längs med gatan kan förgårdar med ramper behöva läggas ovanpå u-område för elledningarna. Dessa överbyggnader ska vara flyttbara.

Avfall

Avfall ska omhändertas inom tomtmark. Sophus placeras i bottenvåning längs Markmyntsgatan. Närmaste återvinningsstation för källsortering finns i korsningen Markmyntsgatan/Skiljemyntsgatan, ca 150 m norr om planområdet.

Grundläggning

Grundläggning kommer att ske delvis med källare på de delar av byggnaden som ligger längst norr ut utmed Bankogatan. I övrigt kommer grundläggning att ske med platta på mark.

Konsekvensbeskrivning

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen innebär att bostäder tillskapas inom ett område där infrastruktur redan är utbyggt. Planen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § 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 5 kap. 18 §, 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. En preliminär avstämning med länsstyrelsen har gjorts 2010-12-01. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Förslaget innebär en förändring i stadsbilden lokalt. En obebyggd yta blir bebyggd. Förslaget är 3-5 våningar högt och anses inte konkurrera eller dominera över den befintliga bebyggelsen längst med Markmyntsgatan och vid Axel Dahlströms Torg. Bebyggelsen bidrar till att få ett mer samlat gaturum och en livaktigare gatubild.

Kulturmiljö

Det finns inga registrerade kulturvärden inom området eller i nära anslutning. Byggnaderna kommer inte att påverka den värdefulla bebyggelsen kring Axel Dahlströms Torg.

Naturmiljö

Ingen påverkan på naturmiljön.

Påverkan på luft

De nya bostädernas placering nära god service och kollektivtrafik bedöms kunna medverka till att luftmiljön i Göteborg på sikt förbättras.

Påverkan på vatten

Den hårdgjorda ytan kommer att öka något då det redan idag är stor del asfalt samt garage inom planområdet. Eftersom dagvattnet ska tas omhand och fördröjas på kvartersmark, så långt möjligt, bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan på vatten.

Störningar

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se vilka konsekvenser det blir på befintlig bebyggelse med ett genomförande av planen samt även hur solförhållandena blir för den tillkommande bebyggelsen. Planerad bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse väldigt lite med skuggkastning. Vid sommarsolståndet skuggas inte någon befintlig bebyggelse av den planerade. Vid vår- och höstdagjämning skuggas byggnaden väster om Markmyntsgatan något tidigt på morgonen. På eftermiddagen landar skuggor från planerad bebyggelse på den västra delen av den befintliga byggnaden norr om planområdet.

Buller

En översiktlig bullerberäkning har gjorts för planen. Längs Markmyntsgatan hamnar nivåerna på 57 dBA ekvivalentnivå och 82 dBA maximalnivå vid fasad mot gatan. Mot gårdssidan förväntas värden på 31(53)dBA. Lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån

utomhus på någon fasad för bostaden är mellan 55 och 65 dBA ska lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats mot den tysta (45 dBA) eller ljuddämpade (50 dBA) sidan för samtliga boenden i lägenheten. En bestämmelse om detta har införts på plankartan. Dessa avsteg från riktvärdena (55 dBA ekvivalentnivå) anses acceptabla då bostäderna placeras i ett redan utbyggt område med närhet till god kollektivtrafik. Det är även endast ett mindre antal lägenheter som berörs av avstegen (ca 15 lägenheter av 46 inryms i byggnaden mot Markmyntsgatan). Dessa lägenheter kommer att ha sina uteplatser in mot gården.

Sociala konsekvenser

Det är idag brist på hus med hiss och hög tillgänglighet i stadsdelen. Förslaget tillför lägenheter med hög tillgänglighet samt en större variation i lägenhetsstorlekarna vilket ger möjlighet till kvarboende i stadsdelen.

Tryggheten i området bedöms kunna öka då en obebyggd yta bebyggs vilket leder till att fler personer har utsikt över och rör sig i området.

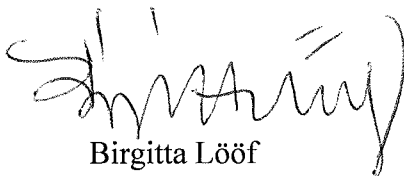
Detaljplanen är utformad så att tillgängligheten är god, även för rörelsehindrade. Tillgänglighet till byggnader och anläggningar bevakas vid bygglovgivningen.

Nollalternativ

Planområdet kvarstår som område som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Stadsdelen får inte ett välbehövligt tillskott av bostäder med god tillgänglighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Birgitta Löf

Planchef



Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare



Anna-Karin Jeppson

SWECO Architects



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av ~~KS~~/BN den 13/12/2011

§ 645 1 AC

Laga kraft den 19/1 2012. 1 AT

Planhandling

2011-05-31 rev. 2011-12-13

FN Diarienummer: 1791/10

Plannummer: (FIIa 5122)

Exploateringsavdelningen

Anders Alm

Telefon: 031-368 10 63

E-post: anders.alm@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Bankogatan inom stadsdelen Högsbo i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2010 – 1 kv. 2011
Utställning	3 kv. 2011
Antagande	4 kv. 2011
Laga kraft	1 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandeavtal samt avtal om reglering av mark för allmän plats och avtal om borttagande av fjärrvärmeledningar ska tecknas innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller

upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Den nya bebyggelsen uppförs inom fastigheten Järnbrott 81:6 som ägs av byggherren Familjebostäder.

Nytt uppförs parkeringsdäck inom samfälligheten S:94 vilken ägs till 5/7 av kommunens fastighet Järnbrott 86:9 och till 2/7 av fastigheten Järnbrott 86:8.

De närliggande fastigheterna Järnbrott 81:7 och 86:9 ägs av kommunen och förvaltas av MedicHus. Den förstnämnda fastigheten hyr parkeringsplatser på S:94 genom avtal med Familjebostäder.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Genomförandeavtal ska tecknas om åtgärder på allmän plats enligt nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Familjebostäder ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och parkeringsdäck inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen är huvudman för allmän plats på Bankogatan. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Genomförandeavtal ska tecknas om åtgärder på gatan enligt nedan.

Avtal

Kommunen och Familjebostäder

Genomförandeavtal har tecknats mellan parterna. I detta regleras bland annat anläggandet av hastighetsdämpande åtgärder, breddning av trottoar på Bankogatan, reglering av mark från fastigheten Järnbrott 81:6 till Järnbrott 758:66 som ska ingå i allmän plats och inrättande av gemensamhetsanläggning av parkeringsdäck (fortsättningsvis kallat *Alternativ 1*) alternativt servitut (fortsättningsvis kallat *Alternativ 2*) för parkeringsplatser och inrättande av gemensamhetsanläggning för utfart. De sistnämnda åtgärderna är en följd av att parkeringsdäck ska uppföras på samfälligheten S:94.

Kommunens fastighet Järnbrott 81:7 har idag ett hyresavtal för parkering på samfälligheten S:94. Hyresavtalet är skrivet med Familjebostäder vilka också sköter förvaltningen av S:94. Hyresavtalet bör sägas upp när parkeringsdäck anläggs på S:94.

Ledningsägare och Familjebostäder

Avtal tecknas mellan Göteborg Energi och Familjebostäder gällande flyttning av fjärrvärmeledningar som passerar fastigheten Järnbrott 81:6. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den del av fastigheten Järnbrott 81:6 som i ny detaljplan blir allmän plats regleras till fastigheten Järnbrott 758:66. Marköverlåtelsen sker utan ersättning.

Fastighetsplan

Tomtindelning 1480K-III 5974 upphör att gälla inom fastigheten Järnbrott 81:6.

Samfällighet

Andelstalen i samfälligheten S:94 motsvarar inte den faktiska användningen. Lantmäteriförrättning pågår gällande överföring av andelar från kommunens fastighet Järnbrott 86:9 till kommunens fastighet Järnbrott 81:7 för att säkra den sistnämnda fastighetens behov av parkering.

Alternativ 2: De kommunala fastigheternas andelar i samfälligheten S:94 regleras till Familjebostäders fastighet Järnbrott 81:6.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för utfart bildas med Familjebostäders fastigheter Järnbrott 81:6 och 86:8 och kommunens fastigheter Järnbrott 81:7 och 86:9 som deltagande fastigheter.

Alternativ 1: Då parkeringsdäck ska anläggas på samfälligheten S:94 bildas en gemensamhetsanläggning för detta ändamål. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning blir då de som har behov av parkering på platsen vilket är Familjebostäders fastigheter Järnbrott 81:6 och 86:8 och kommunens fastighet Järnbrott 81:7.

Servitut

För det fall parkeringsplatser för funktionshindrade behöver anläggas på fastigheten Järnbrott 86:8 bildas servitut för dessa med fastigheten Järnbrott 81:6 som härskande fastighet.

Alternativ 2: Servitut för 20 p-platser bildas i parkeringsdäcket med kommunens fastighet Järnbrott 81:7 som härskande fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt bildas för den vattenledning som ligger vid södra gränsen av fastigheten Järnbrott 81:6.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för överföring av Järnbrott 86:9:s andelar i samfällighet till Järnbrott 81:7 och för bildande av ledningsrätt.

Familjebostäder ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för övriga åtgärder.

Tekniska frågor

Trafik

Hastighetsdämpande åtgärder behöver göras på Bankogatan. Dessa utförs av trafikkontoret och bekostas av Familjebostäder.

Gång- och cykelvägar

En två meter bred trottoar anläggs framför den nya bebyggelsen längs med Bankogatan. Åtgärden utförs av trafikkontoret och bekostas av Familjebostäder.

Parkering

Befintlig parkeringsplats på samfälligheten S:94 kan användas till den planerade byggnationen. Denna räcker dock inte för att fylla hela det uppkomna behovet. Ytterligare parkeringsplatser behöver ordnas genom att anlägga parkeringsdäck på samfälligheten S:94.

Parkeringsdäcket på samfälligheten S:94 ska anläggas och bekostas av Familjebostäder. Anläggningen blir antingen en gemensamhetsanläggning med Familjebostäders fastigheter Järnbrott 81:6 och 86:8 och kommunens fastighet Järnbrott 81:7 som deltagande fastigheter (*Alternativ 1*) eller blir den helägd av Familjebostäder med ett servitut på 20 p-platser till förmån för kommunens fastighet Järnbrott 81:7 (*Alternativ 2*).

Parkeringsplatser för funktionshindrade placeras i första hand i det nya parkeringsdäcket. För lägenheter i västra delen av planområdet kan dock avståndet till denna bli för långt. Möjlighet finns då för Familjebostäder att anlägga parkeringsplatser på den egna fastigheten Järnbrott 86:8 och med servitut knyta dessa till Järnbrott 81:6.

Vatten- och avlopp

Fastigheten Järnbrott 81:6 har idag anslutning till dricks-, spill och dagvatten. Ytterligare en dricksvattenservis kan upprättas i Bankogatan eller Markmyntsgatan.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 87 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd på färdigt golv ska för att anslutning med självfall ska tillåtas vara + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas.

Inför byggnation ska Familjebostäder kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvattnet skall i första hand tas omhand lokalt (LOD) inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark i stenmagasin och tillsammans med dränvatten vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som

möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Den effektiva magasinvolymen ska motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet ska utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

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

Övriga ledningar

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

EI

Inga elledningar finns inom planområdet. Anslutning till elnätet kan ske i Bankogatan.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning som ligger rakt över fastigheten Järnbrott 81:6 ägs av Göteborg Energi. Den används idag men kommer att tas ur drift under de närmaste åren då Göteborg Energi bygger om fjärrvärmenätet. Göteborg Energi utför och bekostar arbetet med att ta bort ledningen.

Fjärrvärmeledning som ligger i södra delen av Järnbrott 81:6 flyttas ut i Bankogatan för att möjliggöra ny byggnation. Eventuellt kan detta samordnas med övriga åtgärder som Göteborg Energi utför då man bygger om fjärrvärmenätet i området. Åtgärden utförs av Göteborg Energi och bekostas av Familjebostäder och Göteborg Energi enligt överenskommelse.

Ny byggnation kan anslutas till fjärrvärmenätet i Bankogatan.

Tele

Inga teleledningar finns inom planområdet. Anslutning till telenätet kan ske i Bankogatan.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft och buller

Luft- eller bullerutredning behöver inte göras med anledning av den planerade byggnationen.

Geoteknik

Stabilitets- och grundläggningsförhållandena inom området är bra. Planerad bostadsbyggnation ligger inom normalriskområde för radon och ska utföras med radonskyddande konstruktion.

Arkeologi

Det finns i inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor**Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2011 års prisnivå exklusive moms.

Fastighetsnämndens utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för lantmäteriförrättning.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift för utbyggnad av dricksvattenservis. Utbyggnaden är kostnadsberäknad till cirka 60 000 kr.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst genom anläggningsavgiften för den nya bebyggelsen. Denna har beräknats till 200 000 kr enligt va-taxa för år 2011.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi**Utgifter**

Göteborg Energi får en utgift för flyttning av fjärrvärmeledning.

Ekonomiska konsekvenser för Familjebostäder**Utgifter**

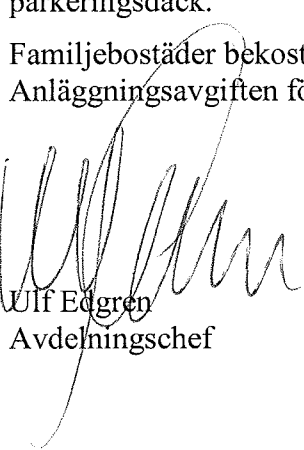
Familjebostäder får en utgift för flyttning av fjärrvärmeledning.

Familjebostäder får en utgift för hastighetsdämpande åtgärder på Bankogatan.

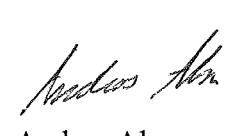
Familjebostäder får en utgift för lantmäteriförrättning.

Familjebostäder bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark inklusive anläggande av parkeringsdäck.

Familjebostäder bekostar anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el och tele. Anläggningsavgiften för vatten beräknas till 200 000 kr enligt VA-taxa för 2011.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Anders Alm
Handläggare