523

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Datum	Dnr	Plan	Sida
2007-12-11	04/1087	FIIa 4954	1/13
Rev. 2008-04-01 MH			

Detaljplan för
BOSTÄDER VID HÖGSBOGATAN
inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Antagen av KF/~~EN~~ den 12/16 2008
§ 9 / AC
Laga kraft den 1/19 2009. /MH

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse längs med västra sidan av Högsbogatan, mellan Högsboleden och spårvägsbron. Till planen fogas också studentboendet på fastigheten Järnbrott 120:4 på Högsbogatans östra sida, där planbestämmelserna ändras för att överensstämma med nuvarande markanvändning.

Den föreslagna bebyggelsen består av sex punkthus placerade längs med Högsbogatan. Varje hus är uppdelat i två slankare volymer, åtta respektive nio våningar höga, som förenas av ett genomgående trapphus. Förslaget innehåller ungefär 190 lägenheter.

Högsbos gröna karaktär bibehålls med principen hus i park, samtidigt som husen föreslås ha ett tydligt förhållande till Högsbogatan. Entréplatser, fönster och balkonger berikar gaturummet som idag är en ödslig transportsträcka.

Parkering löses i garage under mark. Bostadsgårdarna ligger ovanpå parkeringsdäcken, ett halvplan över gatunivå. Längs Högsbogatan anläggs ett fåtal parkeringplatser på allmän plats i samband med miljöupprustning av gatan.

För att nå godtagbara bullernivåer i planområdet krävs bullerskärmar längs Högsboleden och spårvägen.

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets
- Utställningsutlåtande med Länsstyrelsens yttranden
- Samrådsredogörelse med Länsstyrelsens yttrande
- Geoteknisk undersökning, Tellstedt 2007-03-14
- Stabilitets-PM, Tellstedt 2007-11-21
- Trafikbullerutredning, Sweco 2007-10-04
- Program med redogörelse för programsamrådet

BAKGRUND

Fastighetskontoret inkom i mars 2006 med en begäran om detaljplan för området längs Högsbogatans västra sida, mellan Högsboleden och spårvagnsspåret. Området ingår i programmet för kompletteringsbebyggelse i Högsbo, vilket godkändes av Byggandsnämnden i maj 2005.

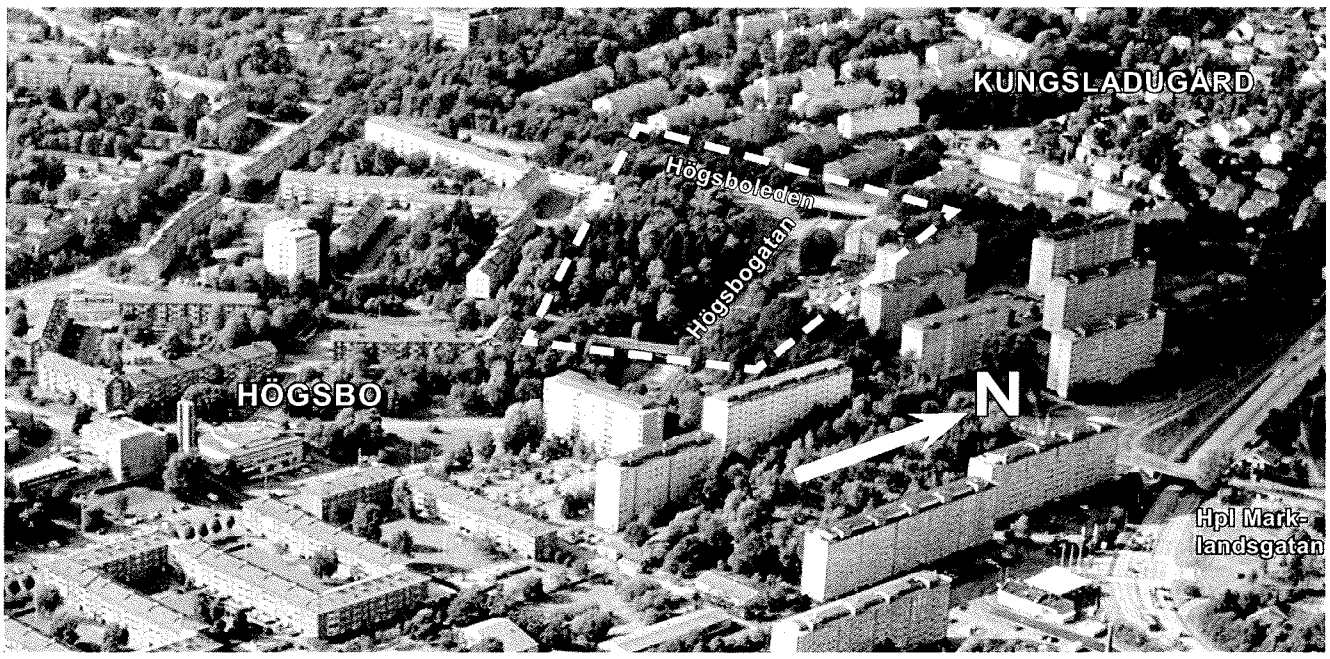
Fastighetsnämnden har lämnat markanvisning till Riksbyggen och Wallenstam Bostads AB i enlighet med programmet. Avsikten är att fördela antalet lägenheter jämnt mellan intressenterna, förutsatt att denna fördelning medger en bra helhet i bebyggelsen.

I samband med planläggning för den nya bebyggelsen lämnade SGS Bostäder in en begäran om att fastigheten Järnbrott 120:4 tas med i detaljplanen. Syftet är att studentboendet, som har tillfälligt bygglov på mark som är avsedd för garageändamål, ska kunna bli permanent.

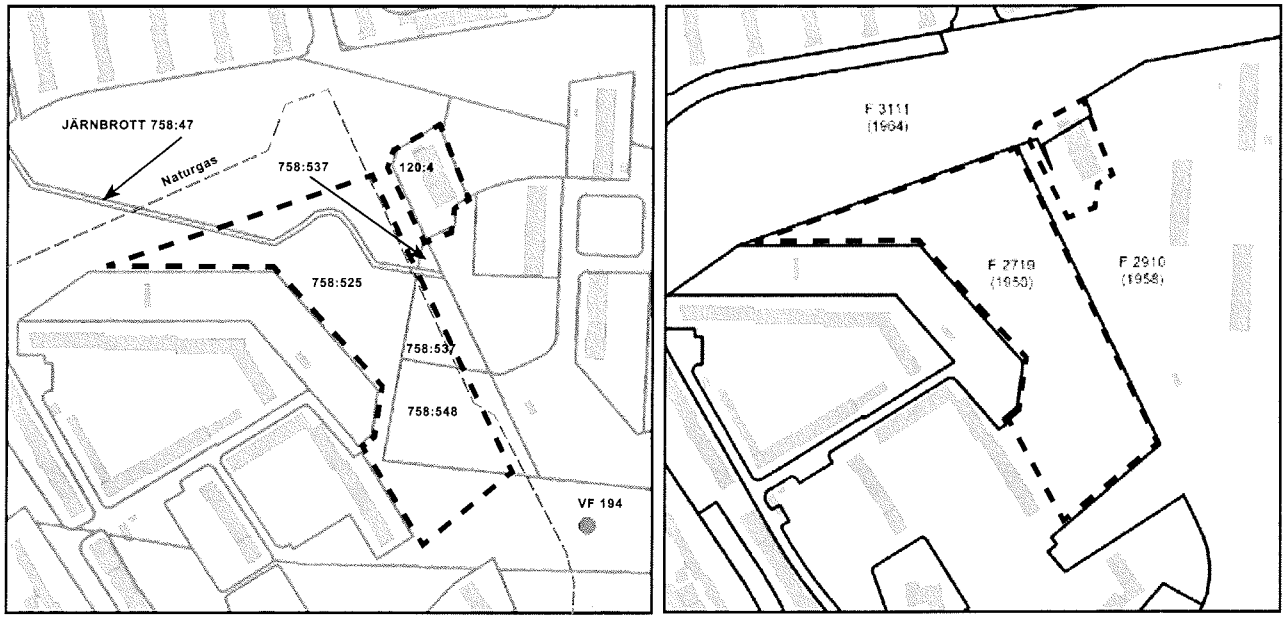
FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet ligger omkring fem kilometer sydväst om Göteborgs centrum i stadsdelen Järnbrott, inom SDN Högsbo på gränsen till Kungsladugård. Planen består av två delar på var sin sida om Högsbogatan. Det huvudsakliga bebyggelseområdet ligger på Högsbogatans västra sida mellan Högsboleden i norr och spårvagnsbron i söder. På östra sidan ligger den mindre delen med det befintliga studentbostadshuset.



Den nya bebyggelsen föreslås längs Högsbogatans västra sida. I detaljplanen ingår också studentboendet som uppfördes med tillfälligt bygglov år 2002 på gatans östra sida.



Nuvarande fastighetsindelning respektive gällande planer med planområdet streckat. Punkten VF194 markerar ett fornminne; streckad grön linje visar naturgasledningens sträckning

Areal och markägoförhållanden

Den sammanlagda ytan är 2,1 hektar (1,9 + 0,2). De fastigheter som berörs är Järnbrott 758:47, 758:525, 758:536, 758:537, 758:548, samt 120:4. Samtliga är i kommunens ägo; Järnbrott 120:4 upplåts med arrende till SGS Bostäder.

Planförhållanden

Översiktsplan

I Göteborgs översiktsplan, ÖP99, är marken väster om Högsbogatan angiven som grönområde.

Naturgasledningen som löper i Högsbogatans längdriktning räknas som riksintresse.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet berör tre planer: F 2719 (1950), F 2910 (1958), och F 3111 (1964). Högsbogatans västra sida är planlagd som allmän plats, park. Studentboendet på östra sidan gatan ligger dels på mark som endast får användas för garageändamål, dels på mark som inte får bebyggas. Tillfälligt bygglov beviljades i april 2002.

Program

Bostäderna på Högsbogatans västra sida ingår i programmet "Kompletteringsbebyggelse i Högsbo" som godkändes i Byggnadsnämnden 3 maj 2005. Programmet behandlade Högsbo som helhet och var en inventering på översiktlig nivå av byggbara platser och potentiella parker. För Högsbogatan presenterades en volymstudie med lamellhus i sju våningar med långsidan mot gatan och en vinklad huskropp mot leden i norr. Förslaget rymde omkring 100 lägenheter. I Park- och Naturförvaltningens bilaga till programmet föreslogs att den södra delen skulle utformas som en terrasspark.

I remissvaren till kompletteringsprogrammet framkom förhållandevis få kritiska synpunkter som rörde förslaget att bygga längs Högsbogatan. Länsstyrelsen efterfrågade generellt

studier av åtgärder mot buller i utsatta lägen, till vilka Högsbogatan räknas. Från boende i närheten av Högsbogatan kom yttranden som avstyrkte ny bebyggelse med hänvisning till närheten till befintliga bostadshus och farhågor om avverkning av skogspartiet.

Stadsbyggnadskontoret fann sammantaget stöd för fortsatt planarbete längs Högsbogatan, men med en omarbetning av programmets utformningsskiss. De långa fasaderna längs gatan bedömdes som artfrämmande i Högsbo och skulle dessutom skymma större delen av grönområdet bakom. I samrådsredogörelsen föreslogs därför tvärställda volymer för att bevara en visuell kontakt med grönskan från Högsbogatan.

Mark och vegetation

Västra sidan av Högsbogatan mellan Högsboleden och spårvägsbron utgörs av en sluttning som är brantare i söder och flackare i norr. I den norra delen är det en öppen och gräsbevuxen slänt medan den södra delen består av ganska tät blandskog.

Studentbostadshuset på östra sidan ligger på plan mark. Mot gatan finns en gräsmatta med några träd.

Geotekniska förhållanden

Inom planarbetet har en geoteknisk undersökning tagits fram (Geoteknisk undersökning för detaljplan, Högsbogatan, Tellstedt 2007-03-14, tillsammans med Stabilitets-PM, Tellstedt 2007-11-21) för att klargöra förutsättningarna inom området. Området består av ett mot nordost sluttande höjdparti som löper längs med Högsbogatan. Den västra högre belägna delen består av berg i dagen. Jorddjupen ökar sedan generellt mot öster. Jordlagerföljden inom området är varierande samt skiktad. Överst finner man mulljord vilken underlagras av varierande jordarter såsom till exempel sand, grus (fyllnadsmaterial), torv och lera på friktionsjord ovan berg. Lerdjup på cirka 10 meter förekommer. I norra delen finns i anslutning till Högsboleden stora uppfyllnader. Då jordarterna är skiktade samt innehåller organiskt material klassas de som normalkonsoliderade. Detta innebär att varje lastökning kommer att ge upphov till sättningar.

Markradon

Området är på grund av de varierande jordlagerförhållandena huvudsakligen normalradonmark.

Markmiljö

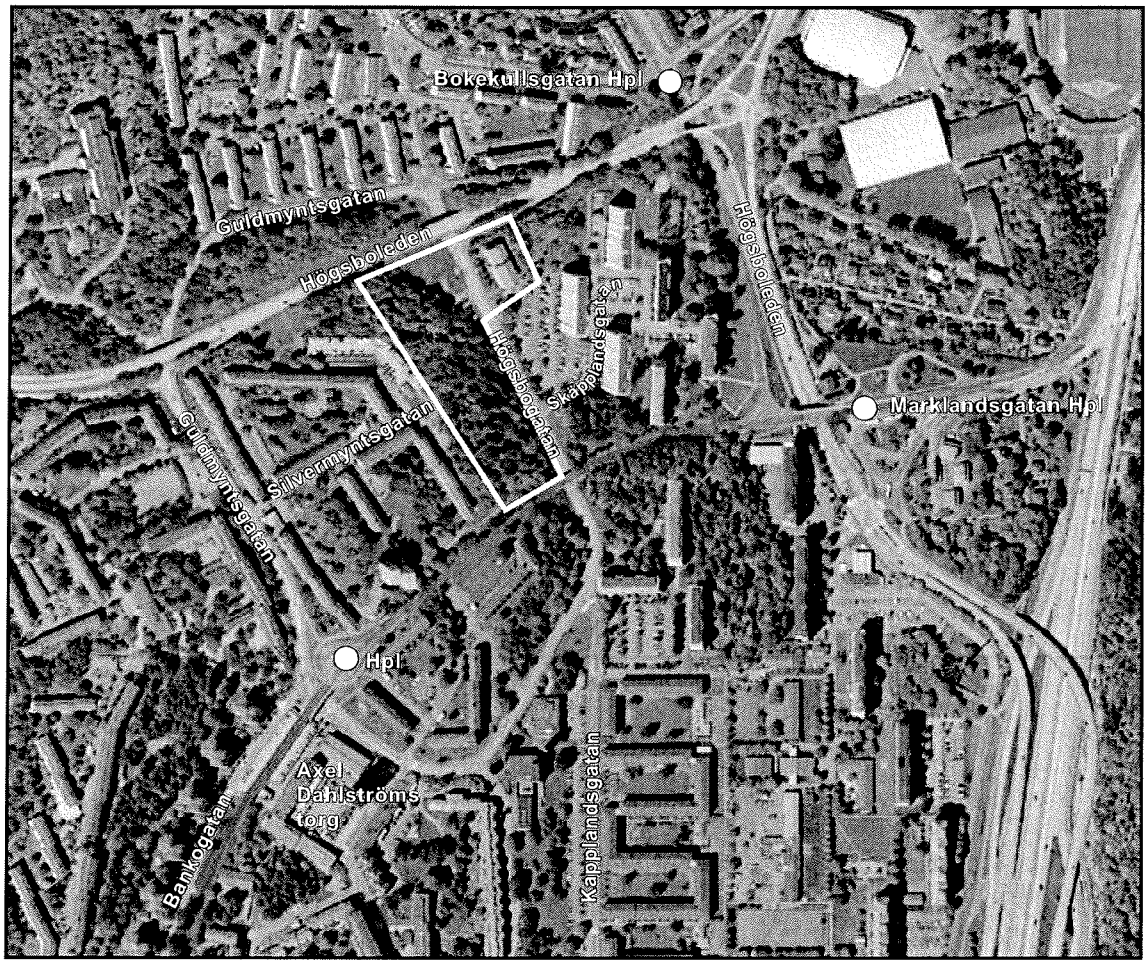
I samband med utfyllnadsområden kan markföroreningar förekomma. Vid arbeten i fyllnadsmassor måste dessa undersökas med avseende på föroreningar.

Kulturhistoria och fornlämningar

Bevarandeprogrammet för Göteborg anger inga särskilda kulturhistoriska värden att ta hänsyn till på platsen, däremot finns ett fornfynd (VF 194) omkring 60 meter sydost om det föreslagna planområdet. Dess influensområde sträcker sig delvis in på det föreslagna planområdet. Fyndet är av typen "övrigt" och klassat som säkert. Det föranleder inga antikvariska åtgärder.

Befintlig bebyggelse och stadsstruktur

I de närmaste omgivningarna finns bostadsbebyggelse från olika tidsepoker. Norr om planområdet, på andra sidan Högsboleden, ligger en grupp lamellhus från sent 1940-tal. På Silvermyntsgatan finns trevåningshus från tidigt 1950-tal grupperade kring halvöppna gårdar. På östra sidan om Högsbogatan ligger dels nio våningar höga skivhus från 1960-talet, dels det aktuella studentboendet från år 2002 i tre och fyra våningar med tillfälligt



bygglov. Utemiljön vid Skäpplandsgatan är präglad av parkeringsytor, även om det finns en trädrad längs gatan.

De olika bostadsgrupperna i närheten av planområdet är rumsligt skilda åt av naturmark och trafikområden.

Gatumönstret i Högsbo är förhållandevis grovmaskigt och bygger i stora delar på trafikseparering. För gående och cyklister finns ett mer finmaskigt nät, men Högsboleden skapar tillsammans med spårvägen och de större bostadskvarteren barriärer för rörelser till och inom stadsdelen.

I södra delen av planområdet finns en gångväg med en trappa uppför backen. Den leder från Högsbogatan mot spårvagnshållplatsen vid Axel Dahlströms torg.

Service

Närmaste stadsdelscentrum finns vid Axel Dahlströms torg dit det är drygt 500 meter. Där finns livsmedelsbutik, bank, apotek och ett femtontal andra affärer och matställen. Vid torget ligger också medborgarhuset, Axelhuset, som bland annat rymmer Högsbos stadsdelsbibliotek och samlingslokaler.

Till Mariaplan, som är centrum i Kungsladugård, är det 1,5 km och till Linnéstaden, med ett rikt och varierat stadsutbud, är det knappt tre km till fots. Från planområdet är det ungefär lika långt till Frölunda torg som till Göteborgs centrum.

Förstudie från samrådet, vy från öster. Efter samrådet har husen omarbetats med hänsyn till buller och solvärden, så att den högre och lägre volymen byter plats. I förgrunden befintlig parkeringsplats på Skäpplandsgatan. Illustration: White arkitekter

Det finns förskolor och grundskolor inom cykelavstånd både i Högsbo och Kungsladugård. Vårdcentral finns inom en kilometer.

Friytor

Området väster om Högsbogatan består av ganska vildvuxen natur som idag används till promenader, hundrastning och en del lek. Det finns upptrampade stigar och flera boende i närområdet vittnar om ett litet men varierat djurliv.

I de närmaste omgivningarna finns relativt gott om små naturområden men ingen riktig lokalpark. Till de stora park- och naturområdena Slottsskogen, Änggården och Ruddalen är det något mer än en kilometer.

Trafik

Högsbogatan är ett viktigt lokalt stråk mellan Kungsladugård och Högsbo, men också en ganska anonym transportled mellan stadsdelarna. Gatan är rak och bred och på den aktuella sträckan förhållandevis torftig att röra sig längs med, framför allt om man går eller cyklar. Trafikmängderna är måttliga 2700 fordon per årsmedelvardagsdygn (ÅMVD); mer än var tionde bil kör fortare än tillåtna 50 km/h (2005).

Högsboleden går direkt norr om området. Trafikmängden vid Högsbogatan är drygt 20 000 fordon/ÅMVD. Tillåten hastighet är 70 km/h.

Närmaste större hållplats för kollektivtrafik är Marklandsgatan, en knutpunkt som trafikeras av flera spårvagnslinjer samt stombuss, lokal- och regionalbussar. Dit är det ungefär 400 meter. Inom samma gångavstånd finns också spårvagnshållplatserna Bokekullsgatan och Axel Dahlströms torg.

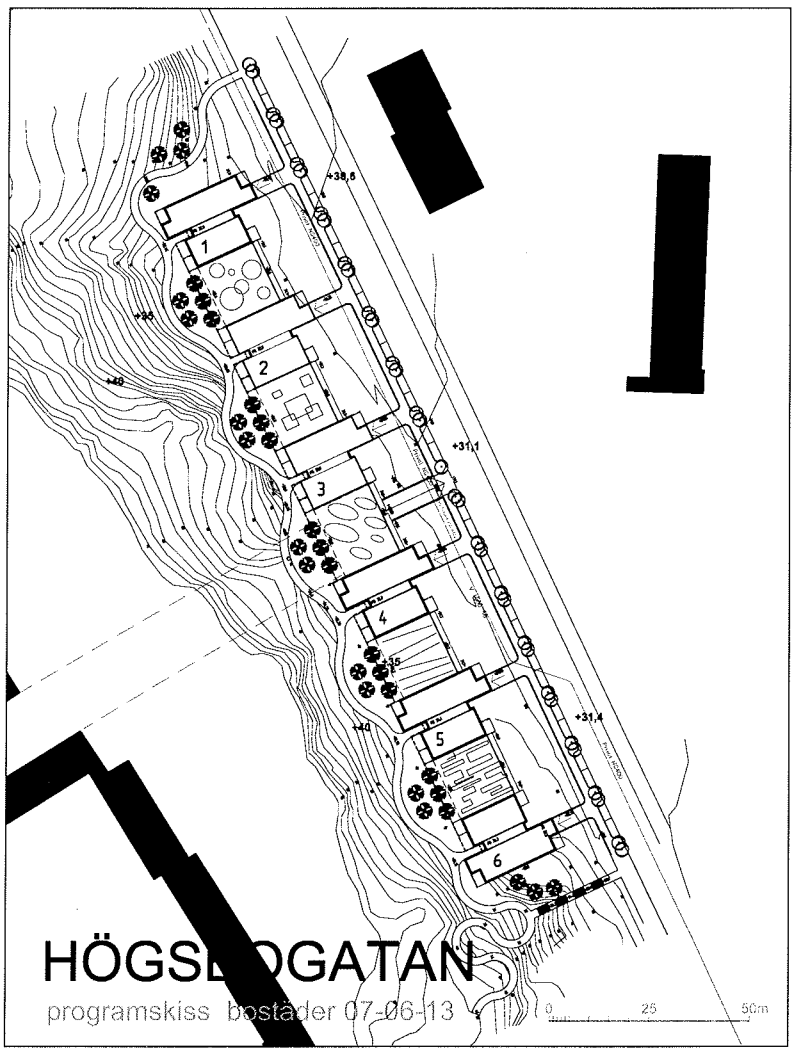
Buller

Inom planområdet genererar trafiken på Högsboleden, Högsbogatan och spårvagnsspåret idag sammanlagda ekvivalenta bullernivåer på 58-65 dB. Beräkningen baseras på befintliga trafikmängder, hastigheter och vägbeläggningar, det vill säga vanlig asfalt på Högs-

bogatan och bullerdämpande asfalt på Högsboleden. Dessa värden är inte acceptabla för bostadsmiljöer och en omfattande bullerutredning har därför tagits fram som underlag för lämpliga åtgärder mot bullret i området.

Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen bedömer att Högsbogatan kan räknas som ett så kallat avstegsområde, där nya bostäder kan tillåtas trots att det inom planområdet förekommer ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 55 dB. Det bullerutsatta läget vägs här mot fördelarna att skapa nya bostäder i ett område med god tillgång till service och kollektivtrafik, fullt utbyggd övrig infrastruktur, samt stadsdelens egna behov av nya, tillgängliga bostäder och fler invånare.

Idag finns kunskap om att trafikbuller påverkar människors hälsa negativt och det är känt att även bullernivåer inom gränsen för riktlinjerna kan uppfattas som störande. Förutsättningen är därför att alla rimliga åtgärder skall vidtas för att minska påverkan av trafikbullret inom området. Grundregeln i de kommunala riktlinjerna är att inga bostäder kan tillåtas där ljudnivån är över 65 dBA ekvivalent. Där ekvivalentnivån är 55-65 dBA måste det finnas möjlighet att ordna sovplats för alla boende i lägenheten mot tyst (45 dBA) eller ljuddämpad (50 dBA) sida. Åtgärderna för att åstadkomma detta redovisas närmare nedan.



Illustrationsplan över tillkommande bostadshus. White arkitekter

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att nya bostadshus kan byggas på Högsbogatans västra sida samt att det skapas en byggrätt för det befintliga studentboendet på östra sidan. För att nå riktvärdena för buller krävs bullerskärmar både längs Högsboleden och spårvägen. I samband med detaljplanens genomförande byggs Högsbogatan om för lägre hastigheter och trafiksäkrare miljö.

Högsbogatan sedd från norr. Till vänster det befintliga studentboendet, till höger de föreslagna punkthusen. Skissförslag från samrådsskedet. Illustration: White arkitekter

Sociala frågor

Högsbo har förhållandevis många äldre och en liten andel yngre människor i befolkningen. Förslaget innebär att bostadsbeståndet i Högsbo kan kompletteras med både mer tillgängliga och större lägenheter. Lägenheter med hiss gör det möjligt för fler äldre att bo kvar i sin stadsdel medan stora lägenheter ökar möjligheterna för barnfamiljer att stanna i, eller flytta till, Högsbo. Därmed kan åldersfördelningen i stadsdelen jämnas ut något.

Förslaget innebär att Högsbo får fler invånare, vilket förbättrar befolkningsunderlaget för såväl kommunal service som lokal handel.

Med föreslagen bebyggelse kan stråket mellan Högsbo och Kungsladugård upplevas som tryggare och trevligare att röra sig längs med, i synnerhet för fotgängare och cyklister.

Bostäder

Planen innebär att omkring 190 nya lägenheter kan byggas på Högsbogatans västra sida och att 56 befintliga studentbostäder kan få en permanent byggrätt i ett attraktivt läge. Lägenhetsfördelningen i föreliggande förslag innebär en blandning av storlekar, från två till fyra/fem rum och kök.

Annan användning

Planen är i nuläget avsedd för bostäder men tillåter kontor liksom mindre butiks- eller verksamhetslokaler utan störande inslag i entrévåningen, som en möjlighet om det geografiska läget visar sig vara lämpligt för etableringar i framtiden.

Övergripande utformning

Den nya bebyggelsen ska ansluta till Högsbos 1950-talskaraktär med hus i öppna planformer, där bostadshusen står i nära förbindelse med både natur och gaturum. För att spara så mycket som möjligt av grönområdet och samtidigt skapa ett tydligare gaturum ska byggnaderna ligga så nära gatan som praktiskt är möjligt; begränsningen utgörs av en huvudledning för vatten med fem meters skyddsavstånd. Planbestämmelserna anger att husens huvudentréer och entréplatser ska vara vända mot gaturummet.

De nya husen kommer att ligga omkring 40 meter från det befintliga studentboendet och minst 50 meter från övriga bostadshus i omgivningen, vilket innebär att risken för ökad insyn för de som idag bor i närheten är försumbar.

Byggnaderna bör utformas så att de tillsammans utgör en helhet. Genom planbestämmelserna säkras att bebyggelsen uppförs som flera huskroppar med tydliga mellanrum.

Friytor

Lek och rekreation

Mellan de nya husen anläggs gårdar ovanpå parkeringsdäcken. Gårdarna är öppna mot naturområdet i backen bakom husen. Var platser för lek och utevistelse anläggs behöver studeras med särskild hänsyn till solljus och ljudmiljö. Solstudier visar att bästa läget är på den inre delen av gårdarna ut mot naturområdet. Där är det också enligt bullerutredningen en gynnsam ljudmiljö. De nya husen har även takterrasser i söderläge som gemensam uteplats för de boende.

För studentboendet är lämpligaste läget för uteplats i det sydöstra hörnet av tomten.

Naturmiljö

Nedre delen av naturområdet längs Högsbogatan överförs från allmän plats till kvartersmark och tas i anspråk för bebyggelsen. I planen ändras den kvarstående övre delen från "allmän plats, park" till "allmän plats, natur". För att skapa goda ljusförhållande i lägenheterna på de nedre våningarna terrasseras en del av berget ner mot husen. Naturkaraktär ska där återställas med lämplig vegetation enligt bestämmelse i planen.

Naturområdet är visserligen litet men värdefullt för de boende i närheten eftersom det innebär möjlighet att ta en kort skogspromenad i närmiljön. Det är viktigt att allmänheten fortsatt kan promenera genom naturområdet. I avtal regleras att exploatörerna ställer i ordning marken så att området bibehåller sin naturkaraktär och att det fortsatt blir möjligt att röra sig längs ett nord-sydligt stråk genom naturen. Allmänhetens tillträde till naturen bakom husen säkras genom planbestämmelse.

Trafik

Planen innefattar inte själva Högsbogatan som därför kvarstår oförändrad som gatumark. I samband med bebyggelsen föreslås ändå upprustning och omgestaltning av Högsbogatan till en så kallad lågfartsgata, en insats som samordnas med bebyggelsens utformning. För att gatan ska rymma hastighetsdämpande sidoförskjutningar med mera flyttas gränsen för kvartersmark tre meter västerut på Högsbogatans västra sida.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanan med stensatt trappa som går från Högsbogatan uppför backen mot hållplatsen vid Axel Dahlströms torg flyttas 30-40 meter söderut. För cykeltrafik finns framtida planer på en dubbelriktad cykelbana, som då kommer att gå på Högsbogatans östra sida.

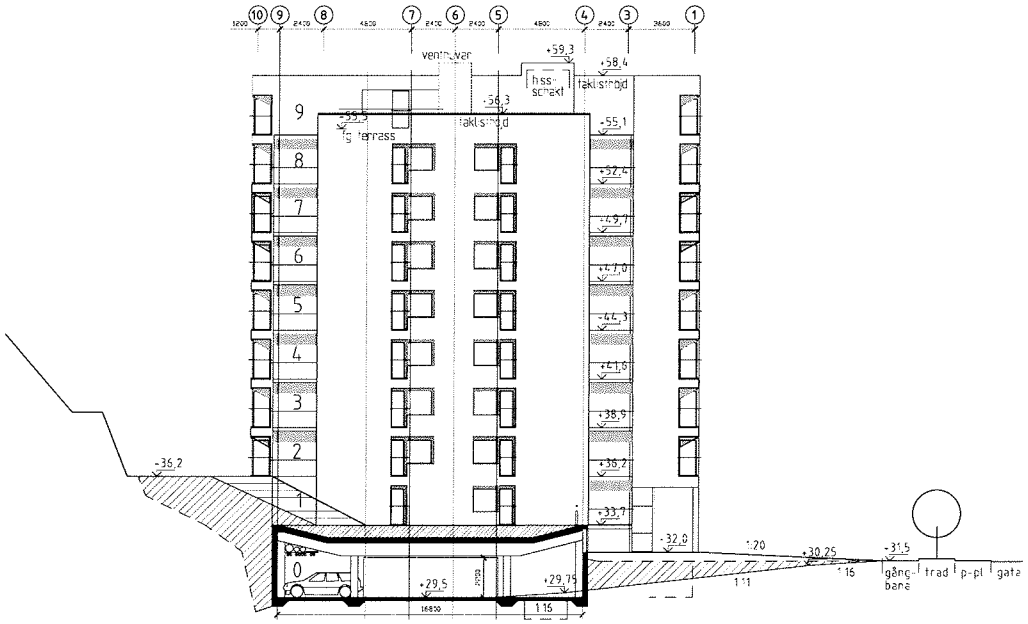
Kollektivtrafik
Ingen ny kollektivtrafik planeras tillkomma med anledning av planförslaget. Avstånden till befintliga hållplatser vid Marklandsgatan, Bokekullsgatan respektive Axel Dahlströms torg är omkring 400 meter.

Biltrafik
Planen ger upphov till en viss ökning av biltrafik till Högsbogatan genom ett ökat antal boende på platsen. Eftersom dessa inte står för genomfartstrafik kan det emellertid bidra till att sänka medelhastigheten på sträckan, speciellt i kombination med den planerade gatuupprustningen.

Parkering
Cykelparkering anordnas i garage under mark. Cyklar bör även kunna parkeras i närheten av varje entré.

Bilparkering för boende ordnas i garage under mark med två separata infarter. Garaget sträcker sig under hela bebyggelsegruppen och rymmer 117 platser. Ytterligare 24 platser kan rymmas på förgårdsmarken. Enligt parkeringsnormen för Göteborgs stad krävs 112 parkeringsplatser för boende, 11 gästplatser samt möjlighet att ordna ytterligare 17 platser för framtida behov. Det innebär att bilparkeringen kan lösas enligt normen.

Längs Högsbogatan tillkommer ett fåtal allmänt tillgängliga platser för angöring och korttidsparkering. Parkeringsplatser får inte placeras så att de hindrar nyttotrafiken till fastigheten.



Principsektion. Parkering löses i garage under mark med två separata infarter. Takterrasserna är gemensamma uteplatser för de boende. Högsbogatan ingår inte i planområdet men omgestaltas i samband med projektet. Nya inslag blir hastighetsdämpande avsmalningar och ett fåtal platser för kantstensparkering.
Illustration: White Arkitekter

Teknisk infrastruktur

Teknisk försörjning i form av vatten, el och tele finns utbyggt i området. Den befintliga transformatorstationen behöver byggas ut eller ersättas med en större för att tillgodose behovet av el i de nya husen. Uppvärmning av de nya husen kommer att ske med bergvärme. En ny brandpost tillkommer ungefär mitt för den nya bebyggelsen.

Gasledningen som löper i Högsbogatans längdriktning kräver med nuvarande utformning ett skyddsavstånd på 16 meter från ledningens yttersta del. Skyddsavstånden regleras av Räddningsverkets föreskrifter och finns för att minimera risken för skador på ledningen i samband med markarbeten. Med maximala förstärkningar kan skyddsavståndet minskas till tre meter från ledningens yttersta del. Gasledningen gjuts då in i betong täckt av stålplåt. Enligt avtal mellan Göteborg stad och koncessionshavarna Swedegas skall Swedegas bekosta det utökade skydd som krävs för planens genomförande. Förutsättningen är att planen vunnit laga kraft.

Geoteknik

Stabilitet

Släntstabiliteten har kontrollberäknats och är med mycket god marginal tillfredsställande. Säkerhetsfaktorerna överstiger 4,0 i såväl odränerad som kombinerad analys.

Det finns en viss risk att större stenar och eventuella block skall falla ned. Större stenar bör flyttas bort och block undersökas innan byggnadsarbetena påbörjas. Planbestämmelse införs.

Grundläggning

Innan grundläggningsarbetena påbörjas måste all mulljord samt gammalt fyllnadsmaterial schaktas bort. Till följd av de varierande jordarterna samt den vattensjuka marken rekommenderas att planerad byggnation grundläggs på pålar och plintar vid grunda djup till berg. Pålarna förs ned till fast botten eller berg och slås till godkänt stopp i friktionsmaterialet (morän) eller till berg. Bottenbjälklaget utförs fribärande.

Inom området och runt byggnaderna är det mycket viktigt att det sörjs för en rätt dimensionerad och utformad dränering då mycket avrinning sker från intilliggande berg och ned till fastmarksområdet.

Markradon

Området är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta införs i planen.

Buller

Planområdet ligger i ett utsatt läge vad gäller trafikbuller men Högsbogatan bedöms enligt kommunens riktlinjer som ett så kallat avstegsområde, där närheten till kollektivtrafik och service motiverar att tillåta bostäder trots ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 55 dB.

Det finns flera skäl till att komplettera bebyggelsen i Högsbo med bostäder längs Högsbogatan. Stadsdelens behov av fler invånare för att skapa underlag för handel och kommunal service är känt, liksom behovet av fler tillgängliga lägenheter. Läget är fördelaktigt så till vida att de nya husen kommer på behörigt avstånd från befintliga bostadshus, varför störningar i form av ökad insyn är i stort sett obefintliga. Kollektivtrafik finns inom rimligt gångavstånd och det är nära till både stadsliv och naturmark. Läget vid Högsbogatan ger därmed goda förutsättningar att minska vardagslivets bilberoende, vilket ligger i linje med både miljömål och aktuell folkhälsoforskning.

Ur bullersynpunkt är valet av punkthus inte optimalt. Hustypen motiveras av fördelerna med att behålla utblickar mot grönskan och därmed ansluta till Högsbos stadsbyggnadskaraktär med hus i park. Genom att bearbeta husvolymer och fasader går det att skapa godtagbara ljudmiljöer med punkthus även i detta läge.

Bullerutredning och dess konsekvenser
För att belysa förutsättningarna och nödvändiga åtgärder har en utförlig bullerutredning genomförts. Utredningen syftade till att ta reda på om åtgärder var nödvändiga och i så fall i vilken omfattning. Beräkningarna utgick ifrån prognosticerade trafikmängder år 2013, det vill säga det år genomförandetiden går ut om planen vinner laga kraft år 2008. I utredningen användes projektförslaget med sex punkthus samt studenthuset i befintligt skick.

I första hand undersöktes om det med bullerabsorberande skärmar längs Högsboleden och spårvägen gick att komma ner till ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent i planområdet som helhet. Detta visade sig inte möjligt ens med åtta meter höga skärmar. Målet blev då att komma ner till högst 60 dBA ekvivalentnivå vid bullerutsatta fasader kombinerat med tysta eller ljuddämpade sidor. För detta krävs enligt utredningen två skärmar: längs Högsboleden en cirka 240 meter lång skärm som varierar i höjd mellan två och fyra meter, och längs spårvägen en cirka 110 meter lång skärm som varierar i höjd mellan två och tre meter. Skärmarnas längd och höjd har optimerats så att de blir så korta och låga som möjligt med bibehållen avskärmningseffekt.

Även om skärmarna är höga bedöms de vara acceptabla ut stadsbildsynpunkt. Lägena vid Högsboleden respektive spårvägen innebär att inga fotgängare eller cyklister kommer att röra sig längs med skärmarna. De skapar heller inga barriärer för tvärgående rörelser och den visuella avskärmningen drabbar främst fordonstrafiken som ju ändå passerar snabbt förbi. Längs Högsbogatan är det däremot inte rimligt att anlägga bullerskärmar, varför trafikbullret från Högsbogatan får hanteras i utformningen av bebyggelsen.

Med föreslagna skärmar når större delen av planområdet riktlinjernas mål om högst 55 dBA ekvivalentnivå. Mer än 90 procent av beräkningspunkterna på de nya husen har vid fasad 55 dBA ekvivalentnivå och lägre. På de mest bullerutsatta lägena beräknas ekvivalentvärdena till högst 60 dBA utom vid en punkt, på nionde våningen vid fasaden närmast Högsboleden, där värdet beräknas till 62 dBA. Samtliga lägenheter beräknas i enlighet med riktlinjerna kunna utformas så att minst hälften av boningsrummen får öppningsbara fönster åt ljuddämpad eller tyst sida. I enstaka fall kan detta kräva speciell fasadutformning, som burspråk eller liknande.

De gemensamma takterrasserna på punkthusen erbjuder uteplatser som ligger mellan 54 och 63 dBA maximalnivå, vilket är under riktvärdet 70 dBA. Dessa uteplatser är också väl solbelysta. Bostadsgårdarna påverkas framför allt av Högsbogatan som ger maximalmalvärden upp mot 70 dBA. På insidan av kvarteret är ljudmiljön betydligt bättre för utevistelse, med maximalnivåer på omkring 50 dBA.

För det befintliga studentboendet ligger ekvivalentnivån på 55 dBA mitt på den mest utsatta fasaden. Detta är acceptabelt enligt riktlinjerna men eventuellt har några av lägenheterna närmast leden något högre värden. Lägenheterna i huset är enkelsidiga och för att kunna öppna fönster mot en sida med högst 55 dBA kan därför åtgärder behövas, exempelvis avskärmning vid fasad eller burspråk. Uteplats är möjlig att anordna på den inre delen av tomten, där maximalnivån ligger under 70 dBA.

I planen införs bestämmelser om följande: I bostäder med över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon fasad ska minst hälften av boningsrummen ha öppningsbart fönster åt sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå. För plandelen med det befintliga studentboendet på östra sidan specificeras att enkelsidig bostad ska ha minst ett öppningsbart fönster mot sida med högst 55 dBA. I hela planen gäller att ljudklass B skall användas för dämpning inomhus för bostäder som vid någon fasad har en ekvivalent ljudnivå på över 60 dBA. Varje bostad skall ha tillgång till minst en uteplats där maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA.

Miljöpåverkan

De negativa miljökonsekvenserna är att det lokalt tillkommer viss biltrafik och att en del av ett naturområde tas i anspråk för bebyggelse. Detta vägs upp av att planen möjliggör nya bostäder i ett halvcentralt läge, nära kollektivtrafik och service, vilket innebär att det sammanlagda trafikarbetet i regionen sannolikt blir mindre än vid nybyggande i mer perifera lägen.

Naturområdets vattenavrinning kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. Fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs lämpligen på insidan av kvartersmarken.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. Bedömningen delas av Länsstyrelsen. Planen bedöms inte heller medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Kontoret menar därmed att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

GENOMFÖRANDETID

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

Malin Häggdahl	Johan Altenius	Anna-Johanna Klasander
Planchef	Planarkitekt	White arkitekter AB

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Datum	Diarienummer	Sida
2007-12-11	FN 500-0650/05	1/9
Rev 2008-04-01	BN 04/1087	

Handläggare: Karolina Olsson, Lena Åström
Tfn: 031-368 10 65, 031- 368 10 72

Antagen av KF/BN den 12/6 2008
§ 9
Laga kraft den 4/9 2008. MH

Detaljplan för
BOSTÄDER VID HÖGSBOGATAN
inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall 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	2:a kv 2007
Utställning	4:e kv 2007
Antagande	2:a kv 2008
Laga kraft	2:a kv 2008

En förutsättning för projektets genomförande är att befintlig gasledning inom planområdet gjuts in för att minska skyddsavståndet mellan ledning och nya byggnader. Det är viktigt att beakta detta i genomförandet av planen. Ett avtal finns mellan kommunen och ledningshavaren, som reglerar villkoren.

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

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

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

Markägoförhållanden mm
Kommunen äger all mark inom planområdet. Fastighetsnämnden har lämnat markanvisning för marken på västra sidan av Högsbogatan till Wallenstam Bostads AB och Riksbyggen, nedan kallade exploatörerna. Bostäderna planeras att upplåtas med bostadsrätt respektive hyresrätt. På östra sidan av Högsbogatan ingår ett befintligt studentbostadshus i planen, i syfte att säkerställa möjligheten att ha bostäder på platsen. Tomten för studentbostadshuset är upplåten med arrende till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS.

Huvudmannaskap – 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.

Anläggningar inom kvartersmark
Exploatörerna ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark på den västra sidan av Högsbogatan. Eventuella åtgärder inom studentbostadstomten på den östra sidan av Högsbogatan bekostas av arrendatorn.

Anläggningar utanför planområdet
För att uppnå godtagbara ljudnivåer för planerad bebyggelse och för befintliga studentbostäder behöver bullerskärmar uppföras både längs Högsboleden, norr om planområdet, och längs spårvägen, söder om planområdet.

På den del av Högsbogatan som gränsar till planområdet skall åtgärder vidtas för att öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten. Detta skall åstadkommas genom att anlägga sidoförskjutningar av körbanan och göra kantstensparkering. Trafikkontoret är huvudman för Högsbogatan.

Avtal
Swedegas AB har en naturgasledning som är belägen inom planområdet, strax väster om Högsbogatan. Ledningen är säkerställd med ledningsrätt, se punkt "Servitut och ledningsrätt". Enligt gällande avtal mellan Swedegas och kommunen är Swedegas skyldiga att bekosta ingjutning av befintlig gasledning, så att skyddsavståndet begränsas till 3 m på var sida av ledningens ytterkant. Även ledningsrättsområdet skall minskas till att endast omfatta det nya skyddsavståndet, dvs totalt 6,5 meter. Ett tilläggsavtal har upprättats mellan kommunen och Swedegas, som bl a reglerar när arbetet med projektering, upphandling och ingjutning skall påbörjas.

För kvartersmarken väster om Högsbogatan föreslås ett avtal upprättas mellan Riksbyggen och kommunen avseende marköverlåtelse. I avtalet behöver även vissa andra frågor regleras såsom anläggande av naturstig på allmän plats, flytt av gångväg mot Silvermyntsgatan mm.

Ett tomträttsavtal föreslås upprättas mellan Wallenstam och kommunen. Dessutom behöver vissa andra frågor regleras såsom anläggande av naturstig på allmän plats samt, flytt av gångväg mot Silvermyntsgatan mm.

Ett tomträttsavtal föreslås upprättas mellan Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Två nya fastigheter föreslås bildas för planerad bebyggelse väster om Högsbogatan. Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov kan ges för planerad bebyggelse.

Servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning
Swedegas AB har ledningsrätt för en naturgasledning som är belägen inom planområdet, strax väster om Högsbogatan. Ledningsrättsområdet är totalt 50 m brett. Enligt gällande avtal mellan Swedegas och kommunen skall Swedegas vidta åtgärder som medför att gasledningen kräver ett minskat skyddsavstånd, innebärande 3 m på var sida av ledningens ytterkant. Ledningsrättsområdet skall därefter minskas till att omfatta det nya skyddsområdet, dvs totalt 6,5 meter. Ledningsrättsområdet skall vara fritt från träd och buskar, så att tillgängligheten bibehålls för bl a besiktning.

Göteborg Vattens vattenledning V1000 utmed Högsbogatan skall säkerställas med ledningsrätt, inom planens u-område. VA-ledningen kräver ett 10 m brett skyddsområde, dvs fem meter på var sida om ledningsmitt.

Göteborg Energi har behov av att utöka kapaciteten på befintlig transformatorstation på östra sidan av Högsbogatan, d v s utanför planområdet. Tillhörande ledningar från befintlig transformator kan behöva säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

För att säkerställa befintliga va-anslutningar för studentbostadshuset bör en gemensamhetsanläggning inrättas. Deltagande fastigheter skall vara Järnbrott 120:4 och 120:2. Dessutom bör ett servitut bildas för att säkerställa del av befintlig dricksvattenledning som passerar över fastigheten Järnbrott 120:3.

Servitut skall bildas för att säkerställa allmänhetens tillträde till del av den planerade naturstigen i den västra delen av planområdet, se vidare under "Park och natur".

Gemensamhetsanläggning eller servitut bör bildas för att säkerställa de blivande fastigheternas tillträde till den illustrerade gångvägen på kvartersmark. Om gångvägen till någon del anläggs utanför planområdet, inom kommunens allmänna platsmark, bör ett skötselavtal el dyl upprättas mellan de blivande fastighetsägarna och kommunen.

Ansökan om lantmäteriförrättning
Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för bildande av två exploateringsfastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik
Tillfart till området sker från Högsbogatan. In- och utfart till parkeringsgarage kommer att anordnas från Högsbogatan.

På den del av Högsbogatan som gränsar till planområdet föreslås åtgärder vidtas för att öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten. Detta kan åstadkommas genom att anlägga sidoförskjutningar av körbanan och göra kantstensparkering.

Gång- och cykelvägar
Befintlig gångbana på västra sidan av Högsbogatan flyttas i samband med ombyggnad av gatan och placeras innanför kantstensparkeringen. Gångvägen skall tillgänglighetsanpassas i nytt läge.

Befintlig gångväg, inklusive trappor, mellan Högsbogatan och Silvermyntsgatan behöver delvis få en ny sträckning till följd av projektet.

Parkering
Två parkeringsgarage med ca 117 platser kommer att anordnas med separata infarter under de nya husen väster om Högsbogatan. Parkeringsgaragen rymmer både parkeringsplatser för de boende och för gäster. Det sammanlagda kravet för att uppfylla kommunens parkeringsnorm är 140 parkeringsplatser (boende/gäster/framtida behov). Det motsvarar en parkeringsnorm på 0,58 p-platser för boende/lägenheter och en parkeringsnorm på 0,1 p-platser för gäster/lägenheter. För att täcka framtida behov behöver 0,15 p-platser för planeringsreserv/lägenhet utöver de tidigare nämnda anordnas.

På den västra sidan av Högsbogatan finns möjlighet att anordna parkering för gäster och framtida behov på kvartersmark på förgårdsmarken i anslutning till huset längst mot söder och huset längst mot norr, vid infarterna till parkeringsgaragen. Där ryms ca 24 parkeringsplatser. Kommunens parkeringsnorm kommer därmed att uppfyllas.

Kantstensparkering med ca 10 platser föreslås anordnas på allmän plats längs med Högsbogatan för korttidsparkering (angöring – besök).

Cykelparkering skapas i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen och i garage under mark. Cykelparkeringen skall vara lättillgänglig.

I den del av planområdet som är beläget öster om Högsbogatan har SGS idag 4 parkeringsplatser hörande till studentbostadshuset. Antalet platser kommer att utökas till 6 stycken, vilket täcker kravet på 0,1 p-platser/studentbostadslägenhet. Om fastigheten istället skall användas till "vanliga" bostäder behöver parkeringsfrågan utredas ytterligare för att uppfylla gällande parkeringsnorm.

Till studentbostadshuset finns 1 cykelparkering/lägenhet.

Tillgänglighet
Den nya bebyggelsen skall utföras med god tillgänglighet för funktionshindrade. De nya bostadshusen skall förses med hiss.

Vatten och avlopp
Befintlig dricksvattenledning dn1000 utmed Högsbogatan skall ligga kvar och säkerställas med ledningsrätt inom planens u-område. Ledningen behöver ett 10 m brett skyddsområde, dvs 5 m på varje sida om ledningens mitt.

Vid eventuellt läckage på dricksvattenledningen bör beaktas att vattnet vid vissa marknivå- och lutningsförhållanden kan strömma in i garage och entré. Färdigt golv på entréplan och infart till garage skall därför ligga minst 0,5 m över gatunivå.

För bebyggelsen väster om Högsbogatan kan dagvatten- och spillvattenanslutning ske till allmänt ledningsnät i Högsbogatan. Dricksvattenanslutning i Högsbogatan kräver utbyggnad av 65 m ledning.

Befintlig byggnad på Järnbrott 120:4 är ansluten till kommunalt spill- och dagvattennät i Högsbogatan gemensamt med Järnbrott 120:2. Gemensamhetsanläggning kan bildas i samband med detaljplanens genomförande.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2, VAV P83 och VAV P86, och erfordrar en kapacitet på 20 l/s. Göteborgs Vatten har för avsikt att bygga en ny brandpost på motsatt sida av Högsbogatan.

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

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag-, dränerings- respektive spillvatten.

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

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp kommer att debiteras lagfaren ägare/tomträttshavare enligt taxa då förbindelsepunkt är upprättad.

Dagvatten
Dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas i stenmagasin inom kvartersmark och 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 för att fördröja dagvatten kan också förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

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.

Uppvärmning
Uppvärmning för planerad bebyggelse väster om Högsbogatan föreslås ske med bergvärme.

Gas-, el- och teleledningar
Swedegas AB har en gasledning i planområdet. Gasledningen skall gjutas in för att begränsa skyddsavståndet, se vidare under punkterna "Avtal" och "Servitut och ledningsrätt". Skyddsavståndet till ledningen skall minskas ner till 3 m från ledningens yttersta del. Ledningsområdet skall vara fritt från träd och buskar, så att tillgängligheten bibehålls för bl a besiktning.

Ledningar för belysning finns och behöver flyttas i samband med byggnationen väster om Högsbogatan. Fastighetskontoret ansvarar för och bekostar flytt av ledningarna.

Göteborg Energi har behov av att utöka kapaciteten på befintlig transformatorstation, utanför planområdet vid Högsbogatan – Skäpplandsgatan, samt att förlägga kablar i mark. Exploatörerna ombesörjer schakt och återställning inom tomtmark. I anslutningsavgift ingår kostnader för serviskabel och förläggning fram till önskade anslutningspunkter, schakt och återställning på allmän mark samt projektering och administrativ behandling.

Teleledningar finns ej inom planområdet.

Park och natur
Till följd av exploateringen behöver en ny gångväg med trappor anläggas mot Silvermyntsgatan.

En enkel naturstig föreslås iordningsställas bakom bebyggelsen på västra sidan om Högsbogatan. Gångstigen förutsätts till största delen hamna på allmän platsmark. Eftersom området är kuperat och stigens läge inte har detaljstuderats, medger planen att del av stigen placeras på kvartersmark, inom område markerat med x.

Gallring bör ske inom naturmarken, bakom planerad bebyggelse. Gallringen skall ske i samråd med park- och naturförvaltningen innan byggnation sker.

Luft och buller
Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas i området.

Inom planområdet genererar trafiken på Högsbogatan, Högsboleden och spårvagnspåret idag sammanlagda ekvivalenta bullernivåer på 58-65 dB(A). En bullerutredning har genomförts för planerade bostäder vid Högsbogatan. Utredningen visar att bullerskyddsåtgärder behöver utföras eftersom riktlinjerna för buller annars kommer att överskridas. De bullerdämpande åtgärderna kommer att bestå av dels en 240 meter lång bullerskärm med en höjd mellan två-fyra meter på den södra sidan av Högsboleden och dels en 110 m lång bullerskärm med en höjd av mellan två-tre meter norr om spårvagnspåren.

I en planbestämmelse för punkthusen på den västra delen av planområdet regleras att i bostad med över 55 dB(A) ekvivalentnivå vid någon fasad skall sovplats kunna ordnas åt alla boende i rum med öppningsbart fönster åt sida med högst 50 dB(A) ekvivalent-

nivå vid fasad. I en planbestämmelse för studentbostadshuset på den östra delen av planområdet regleras att enkelsidig bostad skall ha minst ett öppningsbart fönster per boningsrum mot sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. För hela planområdet regleras att om bostaden har en ekvivalent ljudnivå över 60 dB(A) vid någon fasad skall ljudklass B användas för dämpning av yttre ljudkällor inomhus. Varje bostad skall ha tillgång till minst en uteplats där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A).

Geoteknik
En geoteknisk utredning är genomförd för att bestämma markområdets geotekniska egenskaper och lämpligt grundläggningsförfarande. Området består av sluttande mark med berg i dagen och av fastmark. Fastmarken består av ett ytlager av mulljord vilken underlagras av varierade jordarter såsom sand, grus, torv och lera. Jordfickor kan förekomma i bergområdet. Berget försvinner mot nordväst och ersätts av en gräsbevuxen slänt. Lösa stenar och block förekommer i planområdet.

Lastökning i området kommer att ge upphov till sättningar. Därför skall all mulljord och gammalt fyllnadsmaterial schaktas bort innan grundläggningsarbetet påbörjas. Grundläggning föreslås ske på pålar och plintar ned till fast botten eller berg. Bottenbjälklagen bör utföras fribärande. Det är viktigt med rätt utformad dränering, då avrinning sker från intilliggande berg ned till fastmarksområdet. Stabilitetsförhållandena i planområdet är med god marginal tillfredsställande.

Området är lågradonmark i de lertäckta delarna. Övrig mark är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas.

Markmiljö
En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts. Inom markområdet väster om Högsbogatan har förhöjda halter av PAH uppmätts i jorden. Halterna överskrider naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning i vissa punkter. Sannolikt är föroreningarna begränsade till fyllnadsmassorna i den norra delen av området. Markmiljön skall beaktas i det kommande byggskedet. Erforderliga kontakter skall ske mellan byggherrarna och berörda myndigheter, i syfte att hantera de förorenade massorna korrekt.

Arkeologi
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Inga antikvariska åtgärder krävs. Om en fornlämning påträffas vid markberedning inför byggnation skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter
Fastighetsnämnden bekostar erforderliga åtgärder på Högsbogatan (avsmalning av gata, sidoförskjutningar, kantstensparkering och ny gångbana på västra sidan av Högs-

bogatan samt flytt av ledningar för belysning). Kostnaden är beräknad till ca 2,2 Mkr i november månad 2007 års penningvärde.

Fastighetsnämnden bekostar erforderliga bullerdämpande åtgärder, i form av bullerskärm dels mot Högsbogatan och dels mot spårvägen (se under rubriken "Luft och buller"). Kostnaden är beräknad till ca 9 Mkr i november månad 2007 års penningvärde.

Inkomster
Fastighetsnämnden får en inkomst vid försäljning av mark till exploatören samt en årlig tomträttsavgäld för den mark som upplåts med tomträtt.

Nämnden för Göteborg Vatten
Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift för utbyggnad av dricksvattenledning. Kostnaden uppskattas till ca 0,8 Mkr. Nämnden för Göteborg Vatten får även en utgift för byggnation av ny brandpost. Kostnaden uppskattas till ca 25 000 kr.

Kretsloppsnämnden
Kretsloppsnämnden får intäkter i form av anläggningsavgifter, som enligt va-taxan för 2008 beräknas till ca 1 Mkr, exklusive moms.

Framtida driftskostnader
Trafikkontoret är huvudman för såväl Högsbogatan som Högsboleden. Byggande av bullerskydd kommer att medföra driftskostnader som belastar trafiknämnden. Trafiknämndens driftskostnader beräknas öka med ca 15 000 kr/år.

Park- och naturnämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av naturmarken inom planområdet.

Planekonomi och finansiering
Planekonomin för fastighetsnämnden anses godtagbar, då inkomsterna från planen kommer att överstiga utgifterna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna väster om Högsbogatan
Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. De får utgifter för förvärv av mark respektive tomträttsavgäld. Exploatörerna får även utgifter för vissa åtaganden som föreslås regleras i avtal med kommunen, bl a anläggande av ny gångväg mellan Högsbogatan och Silvermyntsgatan, iordningsställande av naturstig, gallring inom naturmark samt anordnande av trädrad utmed Högsbogatan. Dessutom tillkommer anslutningsavgifter för VA, el och tele etc.

Ekonomiska konsekvenser för ägaren till studentbostadshuset öster om Högsbogatan
Den nya detaljplanen möjliggör att studentbostadstomten på östra sidan av Högsbogatan upplåts med tomträtt till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS). Om fastigheten upplåts med tomträtt skall SGS betala en årlig tomträttsavgäld, vilken bestäms av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för Swedegas AB
Swedegas AB får utgifter för ingjutning av gasledning.

Peter Junker
Avdelningschef
Exploateringsavdelningen

Karin Frykberg
Distriktschef
Exploateringsavdelningen