

Antagen av KF/BN den	11/12	2018
§	693	12K
Laga kraft den	9/1	2019



**Göteborgs  
Stad**

## Planhandling

Antagande

Datum: 2018-08-22, rev. 2018-12-11

Aktbeteckning: 2-5459

Diarienummer SBK: 0751/14

Handläggare SBK

Kristina Tidäng

Tel: 031-368 15 68

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4415/14

Handläggare FK

Albin Svahn

Tel: 031 -368 09 58

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Hammarkullegatan samt ändring av Stadsplan för del av Angereds kommun i Älvs- borgs län

### inom stadsdelen Hjällbo i Göteborg

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser inklusive illustrationsritning och grundkarta

#### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

#### Utredningar:

- Detaljplan för Bostäder vid Hammarkullegatan. Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande. Fastighetskontoret Göteborgs stad. 2016-05-10
- Hammarkullegatan. Beräkning av vägtrafikbuller. Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad. 2017-01-20
- Dagvattenutredning Hammarkullegatan. Sweco. 2017-05-23 *Delvis ersatt av dagvattenutredning enligt nedan.*
- Översiktlig miljöteknik markundersökning. Sweco 2017-06-27
- Dagvattenutredning. Kompletterande förslag på dagvattenhantering i lokalgatan Gropens gård. Kretslopp och vatten 2018-05-31
- Gropens gård. Trafikförslag. Trafikkontoret Göteborgs stad / ÅF Infrastructure. 2018-06-18
- Skyfallsutredning. Kretslopp och vatten Göteborgs stad, november 2018

## Innehåll

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
<i>Planens syfte och förutsättningar .....</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande .....</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser .....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen .....</i>	<i>7</i>
<b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>7</b>
<i>Syfte .....</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden .....</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden .....</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna .....</i>	<i>9</i>
<i>Hammarkullen .....</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, befintlig bebyggelse .....</i>	<i>10</i>
<i>Sociala aspekter .....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service .....</i>	<i>12</i>
<i>Teknik .....</i>	<i>13</i>
<i>Trafikbuller .....</i>	<i>13</i>
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>14</b>
<i>Bebyggelse .....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering .....</i>	<i>16</i>
<i>Tillgänglighet .....</i>	<i>17</i>
<i>Friytor .....</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter .....</i>	<i>17</i>
<i>Teknisk försörjning .....</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder .....</i>	<i>21</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....</i>	<i>24</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor .....</i>	<i>24</i>
<i>Avtal .....</i>	<i>26</i>
<i>Dispenser och tillstånd .....</i>	<i>27</i>
<i>Tidplan .....</i>	<i>27</i>
<i>Genomförandetid .....</i>	<i>27</i>
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>27</b>
<i>Nollalternativet .....</i>	<i>27</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv .....</i>	<i>27</i>
<i>Miljökonsekvenser .....</i>	<i>29</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan .....</i>	<i>31</i>
<b>ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....</b>	<b>32</b>

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra cirka 40 bostäder vid entrén till centrala Hammarkullen. Planens utformning ska bidra till att accentuera stadsdelens entré.

Platsen för det nya bostadsområdet ligger vid centrala gång- och cykelstråk i övergången mellan storskaliga bostadsområden från miljonprogramsåren vid Hammarkullegatan och villakvarter öster om Hammarkullens Väg. Området utgörs idag av parkmark med bollplan och hundrastplats. I *Program för stadsutveckling i Hammarkullen* (godkänd 2009) föreslås ändrad markanvändning på platsen, med flerbostadshus på ömse sidor av en gård, parallellt med Hammarkullens väg.

Planen innebär också att fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som *Ändring av tomtindelning inom 31 kv. Posthandboken i Hjällbo i Göteborg* (1480K-III-6481) upphävs i sin helhet.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.



*Planområdet ligger mellan Hammarkullens Väg och Hammarkullegatan.*

### Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär i huvudsak ny markanvändning. Allmän platsmark/park blir mark för bostadsändamål. Planen medger uppförande av flerbostadshus i två våningar med en bruttoarea av 3 000 m<sup>2</sup>. En liten del av parken längs Hammarkullegatan bevaras som naturmark, för att kunna skydda trädvegetationen på platsen och värna om platsens funktion som entré till Hammarkulletorget. Gång- och cykelvägar ligger kvar i befintliga lägen. Infart för biltrafik sker från norr via gata genom grannfastigheten Hjällbo 31:8, Gropens Gård. Det är en befintlig kvartersgata som blir kommunal.

Den nya bebyggelsen kommer att inordnas i befintligt bebyggelsemönster på ett sätt som framhäver det nya. Planen har utformats så att den nya bebyggelsens orientering bestämts i förhållande till Hammarkullens Väg. Skalan är mindre än i intilliggande bostadsområden, med lägre byggnader och kortare huskroppar.

Områdets interna biltrafik kommer att behöva korsa gång- och cykelvägen som leder genom området. Korsningen ska utformas med hänsyn till gående.

Kvarteretsmarken är markanvisad till BoKlok Housing AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats. Befintlig kvarteretsgata Gropens Gård kommer att övergå från att vara privat kvarteretsgata till att bli allmän gata. Gatan kommer att rustas upp till kommunal standard. Inom planområdet är övriga allmänna anläggningarna redan utbyggda.

BoKlok Housing AB avser att bygga små loftgångshus i två våningar enligt sitt koncept Flex och att upplåta bostäderna med bostadsrätt.



*Illustration till plankartan. Tillfart sker via Gropens gård.*

## Överväganden och konsekvenser

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra någon betydande miljöpåverkan.

De sociala konsekvenserna bedöms positiva. Planen ger möjlighet att läka det glapp som finns mellan de centrala delarna i Hammarkullen och villakvarteren öster om Hammarkullevägen. Den fysiska barriären överbryggas och samband i stadsdelen förstärks också socialt. Ett tryggt gångstråk och möjlig social integration är sammanhang som har särskild betydelse för barn och ungdomar.

Det nya bostadsområdet kommer tillsammans med andra förändringar i Hammarkullen att signalera förnyelse och utveckling. En komplettering med fler boendeformer stimulerar kvarboende och kan attrahera människor också utanför stadsdelen.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts. Bedömningen är att inga särskilda naturvärden går förlorade. Hundrastplatsen som finns i området används av boende i närområdet och kommer att ersättas med ny rastplats. Park- och naturförvaltningen har valt ett läge norr om Hjällbovägen.

Ett par träd vid infarten till det nya kvarteret måste tas bort. De ingår i vad som bedömts som allé och omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Kommunen har fått dispens från biotopskyddet på villkor att träden ersätts med två träd på angränsande kommunal mark.

## Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Göteborg (2009).

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra cirka 40 bostäder på mark vid entrén till centrala Hammarkullen. Planens utformning ska bidra till att accentuera stadsdelens entré.

### Läge, areal och markägoförhållanden



*Flygbild över Hammarkullen.*

Planområdet ligger norr om Hammarkullegatan som är tillfarten till Hammarkullens centrum, cirka 10 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Området ligger längs västra sidan av Hammarkullens Väg och öster om befintliga bostadshus vid Gropens Gård och förskola vid Hammarkullegatan. Marken omfattar cirka 0,9 hektar och ägs av Göteborgs stad.

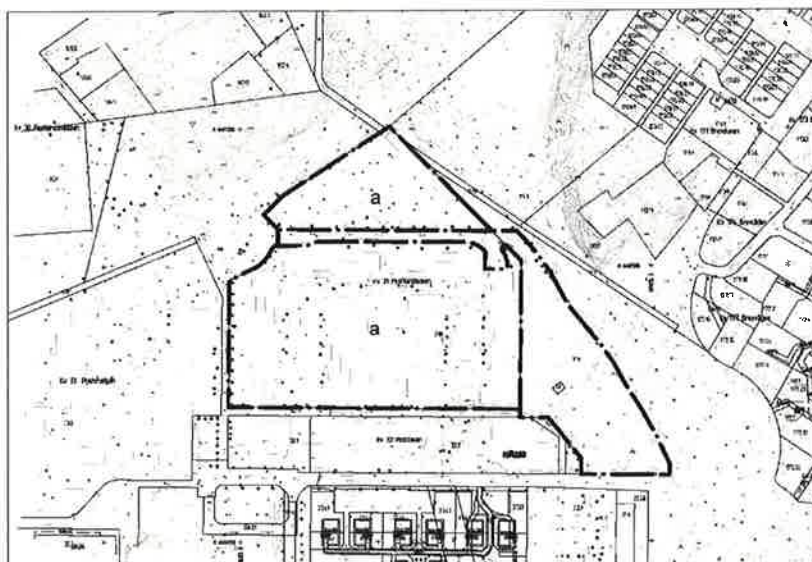
Planområdet berör fastigheten Hjällbo 1:16 som ägs av kommunen och fastigheten Hjällbo 31:8 som ägs av kommunen och är upplåten med tomträtt till Fastighetsbolaget Gropens Gård KB, ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Bostadsbolag. Göteborgs Energi Nät AB har idag ledningsrätt för transformatorstationen inom området. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

### Planförhållanden

*Översiktsplanen för Göteborgs stad (2009)* anger pågående användning, det vill säga bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Planområdet ligger inom Göta älvs vattenskyddsområde.

För området gäller *Detaljplan för förskolor vid Hammarkullegatan (akt 1480-II-4585)* som vann laga kraft år 2001. För marken längs med Hammarkullens Väg samt för fastigheten Hjällbo 31:8 gäller *Stadsplan för del av Angereds kommun, Hammarkullen (akt 1480-II-3176)* som vann laga kraft år 1967. För fastigheten Hjällbo 31:8 gäller fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som *Ändring av tomtindelning inom 31 kv. Posthandboken i Hjällbo i Göteborg (akt 1480K-III-6481)*.

Detaljplanernas genomförandetider har gått ut.



Planområdet inlagt på grundkartan. Tomtindelning upphävs vid **a**.

I *Program för stadsutveckling i Hammarkullen* (godkänt byggnadsnämnden december 2009) föreslås ändrad markanvändning på platsen med flerbostadshus på ömse sidor av en gård, parallellt med Hammarkullens Väg. Programmet förutsätter att Hammarkullens Väg sänks och gestaltas som en stadsgata med lägre hastighet och med bebyggelse längs gatan. Den aktuella utbyggnaden klarar inte kostnaden för en sådan ombyggnad. Planområdet har därför i huvudsak begränsats till mark utanför vägområdet. Möjligheten att omvandla gatan kvarstår för en eventuell senare utbyggnad.

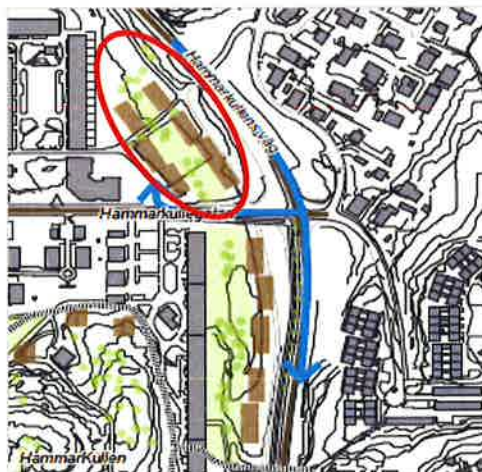


Illustration från "*Program för stadsutveckling i Hammarkullen*".

*Synpunkter från samrådet* har lett till några ändringar. Väsentliga ändringar innebär dels att tillfartsgatan blivit allmän plats/gata och dels av att en del av parken utmed Hammarkullegatan bibehålls i form av allmän plats/natur.

## Mark och vegetation

Området utgörs till största delen av svagt sluttande gräsytor där ett stort parti utgörs av en inhägnad hundrastplats. Park- och naturförvaltningen bedömer att de öppna gräsytorerna är utan direkt naturvärde. I områdets sydvästra del finns en mindre grusad bollplan, som ger ett nedslitet och övergivet intryck och som omges av relativt ung trädvegetation. Björk och ek dominerar.

Marken ligger lägre än angränsande vägar, med en skarp nivåskillnad på omkring tre meter mot Hammarkullegatan. Hammarkullens väg ligger ytterligare någon meter högre, ovanför en grässlänt.



*Planområdet delas av med en gång- och cykelväg. Till vänster bollplan, till höger gräsytor med hundrastplats. Utmed vägarna finns täta bestånd av ung ek och björk..*



*Gräsplanen i områdets norra del.*

## Geoteknik

Fastighetskontoret har gjort en utvärdering av de geotekniska förhållandena, baserad på en geoteknisk och miljöteknisk undersökning som gjordes för gällande detaljplan (Tellstedt 2008) samt på diverse kartmaterial.

Enligt utredningen utgörs jordlagren av siltig lera med inlagrade skikt av både sand och finsand med en varierande mäktighet mellan 3 - 15 m. Jordmäktigheterna kan vara större. Lagringen och jordens relativa fasthet varierar inom hela jordprofilen. De översta jordlagren utgörs sannolikt till stora delar av fyllnadsjord med varierande innehåll och mäktighet. Lokalt konstaterades upp mot 2 m. I den norra delen av området ska enligt jordartskartan jordlagren utgöras av isälvssediment.

Grundvattennivån inom området fluktuerar med nederbördsmängden och årstiden och kan periodvis ligga vid markytan. Uppmätt nivå i januari 2008 låg 2,6 m under markytan.

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämpligt för planerad exploatering. Området bedöms stabilt för befintliga förhållanden och stabiliteten bedöms tillfredsställande god efter en utbyggnad.

Inget blottat berg finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Därmed föreligger ingen risk för blockutfall/bergras.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassat som normalriskområde.

### **Markmiljö**

Fastighetskontoret har låtit utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco 2017), då flera miljöstörande verksamheter finns i närområdet. Stickprover från 10 provgropar och 7 ytliga provpunkter har analyserats. Undersökningen bedöms som helhet ge en representativ bild av föroreningsituationen inom området. Analyserna har inte visat på någon förekomst av föroreningar överskridande gällande rikt- och jämförelsevärden. Ett jordprov visar dock på blyhalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för "känslig markanvändning" KM (bostäder och skolor). Miljöförvaltningen har underrättats om upptäckten. Området ligger inom vattenskyddsområde vilket innebär att större markarbeten är tillståndspliktiga.

### **Hammarkullen**

På 1960-talet hade Göteborgs kommun brist på mark för sitt planerade bostadsbyggande. Jordbruksmark i Angered och Bergum köptes upp och marken började bebyggas med stora bostadsområden som ett led i miljonprogrammet. Angered präglas av enklaver av dessa miljonprogramsområden.

1967 startade utbyggnaden av Hammarkullen som ett av de första områdena. Hammarkullen domineras av höga skivhus men innehåller en yttre krans av lägre lamellhus, radhus och småhus. Hammarkullen plansprängdes inte som andra nya stadsdelar, utan bebyggelsen anpassades till terrängen med mycket grönt mellan husen och med gröna omgivningar. 1967 inkorporerades också Angered med Göteborg.

Få förändringar har skett sedan 1960-talets utbyggnad. 1998 revs ett högt skivhus och ersattes av åtta parhus. Andra skivhus genomgår en successiv ombyggnad vilket skapar en större variation i den tidigare ensartade miljön. Byggnaderna får nya fasader och bitvis har de översta våningarna demonterats. Tidigare avyttrade bostadshus har på senare tid återköpts av det kommunala Bostadsbolaget, för att få till stånd en önskvärd upprustning av hela bostadsbeståndet.

### **Fornlämningar, befintlig bebyggelse**

En registrerad fornlämning inom planområdet (Angered 20:1) är 1968 slutundersökt och borttagen. Bedömningen var att den utgjordes av sentida lämningar.

Granne i väster är bostadsområdet Gropens Gård med låga lamellhus i tre våningar, utbyggt kring 1970. Husen är enkla med ljusröda och gula plåtfasader och papptak. Vid Hammarkullegatan finns en förskola i 1 - 2 plan med en mindre inhägnad lekgård. Entrén ligger vid gång- och cykelvägen på den lägre nivån. Huset är från början av 2000-talet och har ljusa träfasader. Längs gång- och cykelvägen västerut finns fler låga skolbyggnader. Vid infarten till Hammarkullegatan möter på södra sidan ett av Hammarkullens karaktäristiska skivhus, en byggnad som nyligen omgestaltats med



nya fasader och varierad höjd, sex våningar mot gatan. Närmre centrum, söder om gatan, ligger parhusområdet från sent 1990-tal. Öster om Hammarkullens väg består bebyggelsen av villor.



*Flygfoto från öster. Planområdet ligger väster om Hammarkullens Väg.*



*Ombyggt skivhus vid Hammarkullegratan.*



*Parhus som ersatt tidigare skivhus samt lamellhus i Gropens Gård.*

## Sociala aspekter

Befolkningen i Hammarkullen är yngre än i Göteborg i snitt. En mycket stor andel av invånarna är utrikesfödda eller med båda föräldrarna födda utrikes. Andelen socio--ekonomiskt svaga hushåll är hög, men sedan flera år ökar befolkningsstabiliteten. För att bygga upp en fortsatt stabil befolkning, behöver man begränsa omflyttningar och stimulera kvarboende. Det behövs kompletteringar med fler boendeformer, andra typer av bostäder och andra upplåtelseformer. Idag är det en stark övervikt av hyreshus och bara omkring 10 % av stadsdelens cirka 3000 bostäder finns i småhus. Till största delen äger det kommunala Bostadsbolaget hyresfastigheterna. Bostadsrätter saknas i stort sett.

Föreningsaktiviteten är hög och det finns stora möjligheter att hyra lokaler för tillfälliga eller schemalagda aktiviteter. Hammarkullekarnevalen som startade 1974 är en årlig tradition sista helgen i maj. Karnevalen har utvecklats till en mångkulturell folkfest som drar massor av människor till Hammarkullen från övriga Göteborg och från andra delar av landet. Många kulturföreningar i stadsdelen deltar. Publikrekordet ligger på omkring 75 000 besökare.

Det finns få arbetstillfällen i Hammarkullen.

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Hammarkullen är konsekvent trafikseparerad med ringleder, matargator och bilfria gårdar och har ett väl utbyggt gång- och cykelsystem. Tre gång- och cykelvägar möts inom planområdet men platsen nås idag inte med bil.

Områdets östra gräns utgörs av en cykelväg som ingår i det övergripande cykelnätet i Göteborg. En lokal gång- och cykelväg leder genom planområdet förbi bostadsgårdar mot centrum i väster, via en vägtunnel till villakvarter öster om Hammarkullens väg och via en annan vägtunnel till bostadsområden i söder. Den transformatorstation som finns inom området nås via gång- och cykelvägarna.

Gång- och cykeltunnlarna upplevs otrygga, särskilt den tunnel som ligger direkt öster om planområdet, där det också har förekommit otillåten biltrafik. Konsekvensen blir att barn undviker gångtunnlarna och korsar trafikerade gator.

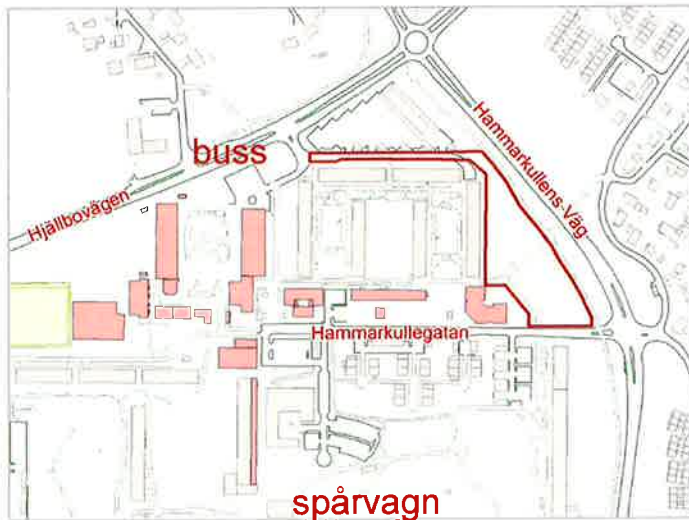
Stadsdelen har goda kollektiva förbindelser till centrala Göteborg och Angereds torg. Cirka 450 m från området, vid Hammarkulletorget, finns spårvagnshållplats med tre linjer som går från Angereds centrum och genom centrala staden. Busslinjer mot Bohus och Surte har busshållplats vid Hjällbovägen.

Vid Hammarkulletorget finns allmän och kommersiell service samlad. Den kommunala servicen dominerar. Här ligger Folkets hus med samlings- och föreningslokaler, stadsdelsbibliotek samt medborgarkontor och vid entrén kafé. Vid torget finns också badhus och fritidsgård och i anslutning till torget en idrottshall.

Livsmedelshandeln består av en liten närbutik, en kiosk, grönsakshandel och köttvaruaffär. Det finns service i form av frisör och pizzeria. På andra håll i stadsdelen finns fler små butiker och matställen.

Det finns tillräckligt många förskoleplatser för tillkommande bostäder. Utöver förskolor och grundskolor finns folkhögskola med vuxenutbildning vid Hammarkulletorget.

Närmaste gymnasium finns i Angereds centrum, drygt 2 km från Hammarkullen. Angereds centrum nås med spårvagn på 4 minuter. Förutom flera stora livsmedelsbutiker och annan kommersiell service finns i Angereds centrum allmän service som närsjukhus, bad- och ishall samt kulturhuset "Blå stället".



De storskaliga bostadshusen i Hammarkullen är från början omsorgsfullt inpassade i den kuperade terrängen med mycket grönska mellan husen, både i form av kommunala park- och naturområden och som allmänt tillgänglig kvartersmark. Den centrala parkleken är sedan 2016 bemannad.

### Teknik

Ledningar med erforderlig kapacitet för vatten, spillvatten och dagvatten finns i gång- och cykelvägarna inom området, liksom ledningar för el och tele. Inom planområdet ligger en transformatorstation.

Fjärrvärmeförsörjning kan dras från västra sidan av Gropens gård, men sannolikt kommer bergvärme att anläggas för planerad bebyggelse.

### Trafikbuller

Planområdet ligger utsatt för visst trafikbuller från omgivande gator, så stadsbyggnadskontoret har gjort en trafikbullerberäkning enligt Naturvårdsverkets beräkningsmetod för vägtrafikbuller, rapport 4653 (1996). Utfallet för den planerade bebyggelsen redogörs för under rubriken "Buller", sid 22.



*Bullerkartan indikerar bullernivåer över 55 dBA utmed gatorna.*

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär i huvudsak ny markanvändning. Allmän plats/park blir mark för bostadsändamål. Planen medger uppförande av flerbostadshus i två våningar med en bruttoarea av 3 000 m<sup>2</sup>. En del av parken längs Hammarkullegatan bevaras som allmän plats/natur, för att säkra att trädvegetation på platsen bibehålls och för att värna om platsens funktion som entré till Hammarkulletorget. Gång- och cykelvägar ligger kvar i befintliga lägen. Infart för biltrafik sker från norr via en kommunal gata genom grannfastighet Hjällbo 31:8, Gropens Gård.

Planen innebär också att fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som *Ändring av tomtindelning inom 31 kv. Posthandboken i Hjällbo i Göteborg* (1480K-III-6481) upphävs i sin helhet, vilket är ett tillägg till *Stadsplan fördel av Angereds kommun i Älvsborgs län*.

Kvartersmarken är markanvisad till BoKlok Housing AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Inom planområdet är gång- och cykelvägarna redan utbyggda. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

## Bebyggelse

Planområdet ligger exponerat vid entrén till Hammarkullens torg och stadsdelens centrala delar och utgör på så sätt porten till stadsdelen, vilket ställer krav på en utformning som bidrar till att förnya Hammarkullens framtoning. Den planerade bebyggelsen blir ett nytt inslag i mindre skala än närområdena, med lägre byggnader och kortare huskroppar. Ett sätt att hålla samman och hävda det nya området gentemot de storskaliga grannarna är att välja en enhetlig färgsättning inom området. Planen har utformats så att den nya bebyggelsens orientering bestämts i förhållande till Hammarkullens Väg.



*Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse.*



*Hammarkullegratan mot väster med planområdet till höger.*



*Cykelvägen längs Hammarkullens Väg. Planområdet till vänster.*



*Gång- och cykelvägen genom planområdet, mot väster.*



*Gång- och cykelvägen genom planområdet, öster.*

## BoKlok

BoKlok Housing AB avser att bygga små loftgångshus i två våningar enligt sitt koncept Flex och att upplåta bostäderna med bostadsrätt. De cirka 40 bostäderna kommer att fördelas på yteffektiva lägenheter av tre storlekar, 55 - 85 m<sup>2</sup>.

Tanken är att byggnaderna ska ha gråmålade träfasader med inslag av accentfärger vid entréerna. Bostäder i bottenvåningarna kommer att ha en avskild uteplats och bostäder på övervåningar en balkong. Gemensamma ytor i området kommer att utformas för lek och gemensamma aktiviteter.



*BoKloks flerfamiljshus Flex.*

## Trafik och parkering

Tillfarten till planområdet utgörs av gatan Gropens Gård, med infart från Hjällbovägen. Gatan är idag en återvändsgata inom kvarteret men enligt detaljplanen blir gatan allmän plats. Trafikförslaget innebär att gångbanan breddas till 2,5 meter och att gatan rustas upp till kommunal standard i samband med att trafikkontoret tar över. Den ansluter till det nya området med något bättre framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet. En vändplats för tung trafik (avfallsbilar) anläggs vid de underjordsbehållare som hör till Gropens Gård.

Den gång- och cykelväg som går genom planområdet kommer att ha kvar sin sträckning. Det innebär att områdets interna biltrafik kommer att korsa gång- och cykelvägen. Korsningen ska enligt bestämmelse på plankartan utformas med hänsyn till gående, vilket betyder att den ska utformas så att biltrafiken naturligt dämpas till förmån för fotgängare och cyklister. Det är viktigt att detta verkligen efterföljs. Någon form av spärr kan också komma att behövas, för att förhindra biltrafik på gångvägar.

Avfallsbilar är de större fordon som kommer att trafikera området regelbundet. För att dessa transporter ska ske säkert bör bilarna inte korsa gångvägen och vändmöjlighet ska därför finnas norr om gång- och cykelvägen, enligt bestämmelse på plankartan. Tillfart till transformatorstationen kan som nu ske via gång- och cykelvägen.

## Parkering

Göteborgs stad tillämpar nya riktlinjer för mobilitet och parkering sedan februari 2018. Då planarbetet kommit långt utan några större justeringar har kontoret valt att inte göra en parkeringsutredning enligt de nya riktlinjerna, men en utredning kan komma att krävas vid bygglovansökan. Planillustrationen visar 28 bilplatser enligt tidigare parkeringstal, vilket gott och väl följer de nya riktlinjerna. Också cykelparkering enligt stadens riktlinjer ska tillgodoses i området.



*Infart till området kommer att ske från norr, via gatan Gropens Gård.*

### **Tillgänglighet**

Fullständig tillgänglighet uppnås bara för bostäder i bottenvåningarna. Angöring kan ordnas med god tillgänglighet och avfallsrum får god tillgänglighet om de placeras centralt i området.

### **Friytor**

En del av marken i södra delen av planområdet längs med Hammarkullegatan bevaras som allmän plats/natur, för att värna om platsens funktion som entré till Hammarkulletorget och kunna skydda och bevara trädvegetationen på platsen.

Enligt planbestämmelse ska det finnas träd i en del av området, men strävan bör vara många träd på samtliga gröna ytor. Förutsättningarna att bevara träd är goda. Tillfarten innebär att ett par träd vid gatan måste tas bort. De ingår i en rad med träd som bedömts som allé och är skyddad enligt miljöbalken. Kommunen har fått dispens från biotopskyddet på villkor att träden ersätts med två träd på angränsande kommunal mark.

### **Sociala aspekter**

Planen kan bidra till att läka det fysiska och sociala glapp som finns mellan de centrala delarna av Hammarkullen och villakvarteren öster om Hammarkullens Väg. Området upplevs av många som ett otryggt parti att passera. Stråket genom området kommer att upplevas tryggare med ny bebyggelse.

Hammarkullen domineras av många höga skivhus. Planens genomförande ger ett tillskott med nya bostadstyper i små flerbostadshus och BoKloks avsikt är att skapa bostadsrätter.

### **Teknisk försörjning**

Befintliga ledningar kommer att ligga kvar i nuvarande lägen. De ligger i princip i gång- och cykelstråken och i övrigt har planen anpassats till ledningsstråken med bestämmelse om u-områden på plankartan.

Berganläggningar finns cirka 100 meter från planområdet och dessa ska beaktas vid byggnation. Förvaltningen *Kretslopp och vattens* "Anvisningar för markarbeten" ska

följas och vid bygglov ska ärendet remitteras till *Kretslopp och vatten*. Eventuella arbeten som innebär markvibrationer ska utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning eller dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras innan sprängning sker.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv ligga 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Enskilda ledningar kan dras under allmän plats/gång- och cykelväg enligt bestämmelse på plankartan.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs vattenskyddsområde. Recipienten är klassad som ”mycket känslig”. Det innebär att åtgärder inte får försämra vattenkvaliteten och det ställs vissa krav på behandling av vattnet innan avledning till recipient.

En dagvattenutredning med förslag till utformning och placering av dagvattenlösning inom planområdet har tagits fram (Sweco 2017). Beräkningarna visar att flödena nästintill kommer att dubblas efter exploatering. Ändring av markanvändning kommer också att bidra till mer föroreningar i dagvattnet.

Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark enligt kommunens riktlinjer. Öppna dagvattenlösningar och prioritering av andelen grönytor och andra permeabla ytor skapar en tröghet i systemet som förespråkas av både staden och exploatören. Där hårdgjorda ytor krävs, utformas dessa genomsläppliga. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön.

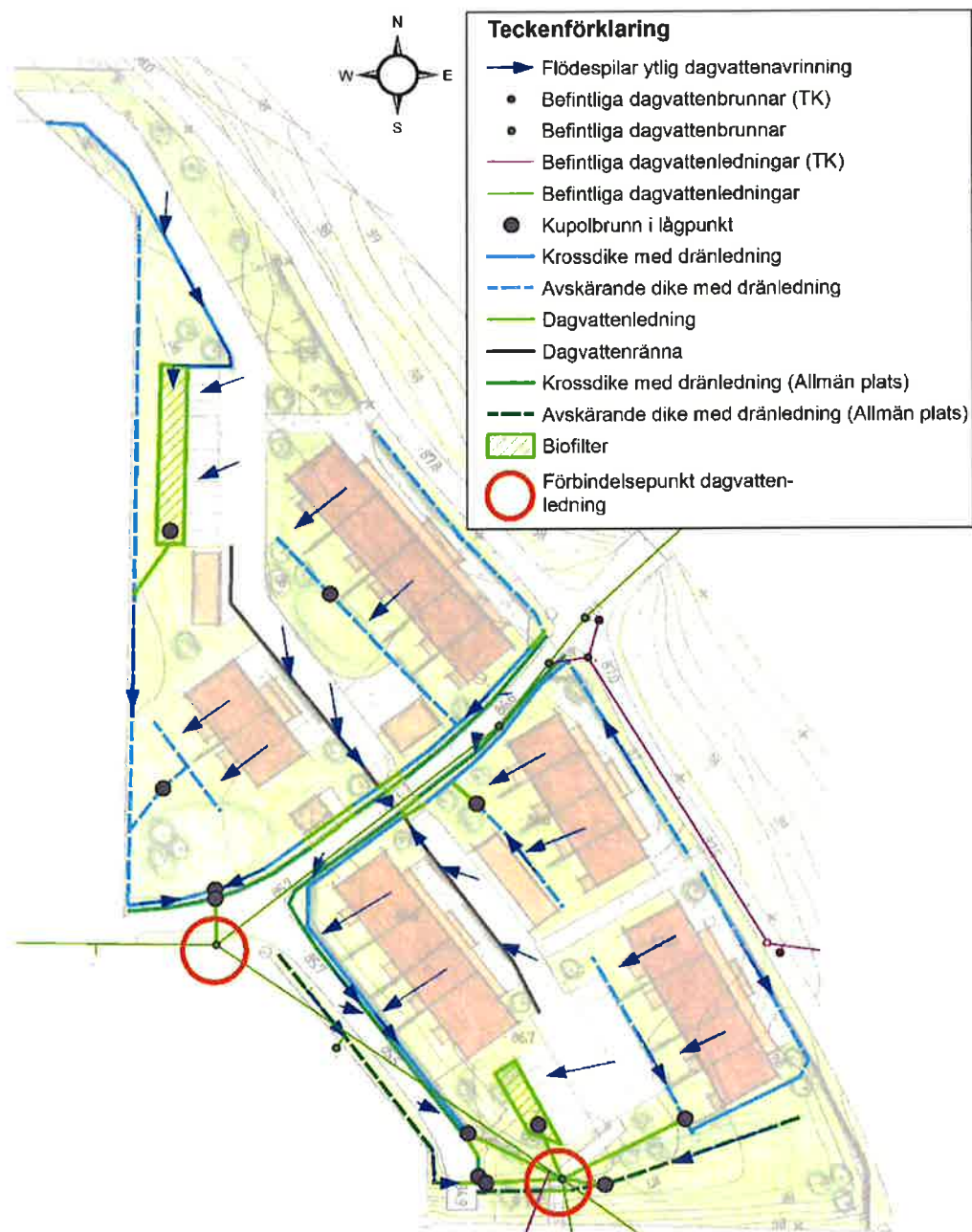
Inom kvartersmark föreslås dagvatten från hustaken avledas ytligt via stuprörsutkastare över gräsbeklädd mark och samlas upp i antingen ett gräsbeklätt krossdike eller i en kupolbrunn placerad i lågpunkt. Invid parkeringsytorna föreslås att biofilter anläggs. Biofilter utgörs av växtbäddar med olika jordlager som tillåter magasinering och rening av dagvatten genom infiltration och växtupptag. Anslutning till befintligt dagvattennät kan ske.



*Biofilter. Från dagvattenutredning, Sweco 2017.*

Effekten av föreslagna reningsåtgärder har jämförts med miljöförvaltningens riktvärden. Dagvattnet från kvartersmarken överskrider gränsvärdet för halten av fosfor. Ytterligare rening av fosfor kan dock förväntas ske i biofiltren. När systemet dimensionerats kan noggrannare beräkningar göras.





*Principiell dagvattenhantering inom kvarter, park samt gång- och cykelvägar. Från dagvattenutredning, Sweco 2017.*

Gång- och cykelväg samt naturparti undantas från reningskrav.

Den nya kommunala gatan klassas som "väg med mindre än 2000 fordon/dygn" inom kategorin "mindre belastad yta". Detta tillsammans med recipientens känslighetsklassning innebär enligt kommunens reningskrav "enklare rening". "Enklare rening" betyder avskiljning av partiklar med till exempel översilning och gräsdike, brunnsfilter och olika typer av magasin.

Ursprungligen (enligt Swecos förslag) föreslogs en öppen lösning, men den visade sig svår att genomföra på grund av platsbrist. Den dagvattenlösning som slutligen valts i samråd med Kretslopp och vatten, trafikkontoret och Bostadsbolaget innebär en uppsamlande dagvattenledning i gatan och kräver en lämpligt utformad fördröjnings- och reningsanläggning. Anläggningen som föreslås består av ett underjordiskt magasin i form av en dagvattentunnel med sandfång före. Reningsgraden bedöms kunna jämföras med reningsgraden för ett krossmagasin. Enligt schablonvärden från StormTac beräknas reningsgraden till mellan 15 och 70 % beroende på förorening i ett krossmagasin. Högst reningsgrad erhålls för metaller, olja och suspenderat material, lägst reningseffekt erhålls för näringsämnen kväve och fosfor. Bedömningen är att dagvattenlösningen inte medför någon betydande föroreningsspridning till grundvattnet.

Utifrån beräknade halter av ämnen i dagvattnet från det planerade exploateringsområdet bedöms inte den planerade dagvattenhanteringen utgöra en risk för råvattenintaget i Göta älv.

Vid nyanläggning av dagvattenanläggningar finns en anmälningsplikt enligt miljöbalken. Anmälan ska sändas till miljöförvaltningen i god tid innan dagvattenanläggningen byggs ut.

### Skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram efter granskning av planen (Kretslopp och vatten, november 2018). Planen uppfyller stadens riktlinjer för byggnad och byggnadsfunktion. Det finns ingen översvämningsrisk för planerad bebyggelse vid dimensionerande skyfall. Riktlinjer för framkomlighet uppfylls där kvartersgata kan anläggas. För att inte försämra nedströms vid planens genomförande beräknas 70 m<sup>3</sup> behöva magasineras inom planområdet. Detta sker förslagsvis i anslutning till planerat dike mot grannfastighet i väster och/eller på yta som är avsedd för lekplats och som ligger i lågpunkt. Gång- och cykelvägarna ska utgöra sekundära avvattningsstråk och kvartersmarken ska höjdsättas så att regnvatten avleds från fastigheten och inte översvämmar byggnader inom området eller evakueringsvägar inom kvarteret. Golv ska ligga på minst 0,2 m över vattennivå vid klimatanpassat 100-årsregn.



*Föreslagna åtgärder. Markutformning ska avleda ytvatten till exempelvis dike (ljusblå) eller magasin (röd cirkel).*

### Vatten och avlopp

Området är försörjt med allmänt VA-nät. Anslutning kan ske till VA-ledningar i gångstråket centralt i området. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Trycknivå i förbindelsepunkt motsvarar nivån +137 - +148 m (RH 2000). Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P83).

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

### Värme

Uppvärmning avses ske med bergvärme.

### Ei

Transformatorstationen kommer som nu att nås via gång- och cykelvägen.

Beställning av utsättning respektive eventuell 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.

### Avfall

Vid överlåtelse av kommunal mark kräver kommunen miljöanpassat byggande, som inkluderar miljöhus med källsortering.

Planen har utformats så att ett miljöhus med flera avfallsfraktioner kan uppföras centralt i området, vilket ger acceptabla avstånd från alla nya bostäder. För att avfallstransporter ska kunna ske på ett trafikmässigt säkert sätt, krävs en vändplats i anslutning till miljöhuset. Enligt planbestämmelse ska denna ligga norr om gång- och cykelvägen för att undvika att avfallsfordon korsar gång- och cykelvägen. Det är viktigt att sikten blir bra vid vändplatsen inne i bostadsområdet.

### Övriga åtgärder

#### Geoteknik och markmiljö

Sammantaget bedöms marken inom planområdet som lämplig för planerad exploatering. På grund av ojämna jorddjup, att jordens relativa fasthet och lagringen varierar inom hela jordprofilen samt att marken förmodligen delvis behöver fyllas upp är risken att ojämna skadliga sättningar bildas vid tilläggsbelastningen från byggnaderna. Grundläggning av byggnader kommer troligen behöva föras ner till fast botten/berg med pålar och med fribärande bottenplatta. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning, för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation och eventuella restriktioner för uppfyllnad med mera. I samband med exploateringen kan lokalstabiliteten för djupare schakt behöva beaktas.

Markmiljöundersökningen visar förekomst av bly i halt över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Innan eller senast i samband med schaktarbeten inför byggnation ska provtagning med analys ske, för att kontrollera om halten överskrider KM.

### Markradon

Området är utlagt som normalriskområde för radon. Byggnader rekommenderas inom normalriskområden uppföras med radonskyddande konstruktion.

### Buller

Enligt *"Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader"* (2015:216) får buller från vägtrafik vid bostadens fasad inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå. För små bostäder, maximalt 35 m<sup>2</sup>, får buller från vägtrafik vid fasad inte överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden har en eller flera uteplatser, ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Planbestämmelse om buller krävs om ljudnivåer vid uteplatser riskerar att överskrida förordningens riktvärden.

En beräkning av vägtrafikbullret har gjorts utifrån planerad bostadsbebyggelse. Beräkningarna bygger på en trafikanalys som räknar med dagens trafik även 2035 (trafikkontoret 2016). Trafiken på de båda gatorna inklusive tillskottet av de 40 bostäderna innebär 4 600 fordon/dygn på Hammarkullens väg och 2 000 fordon/dygn på Hammarkullegatan. Den tunga trafiken beräknas uppgå till 2 – 4 %. Man kan utifrån beräknad ljudutbredning konstatera att fasaderna klarar riktvärdena i förordningen, också med annan placering inom byggrätten, men att ett fåtal balkonger/uteplatser i områdets sydligaste del kan komma att överskrida riktvärdena marginellt.

Vi följer *"Vägledning för trafikbuller i planeringen"* och tillämpar bullerförordningens riktvärden i bestämmelser på plankartan. Definitioner och förklaringar till riktvärden som finns i förordningen gäller även för planbestämmelser om buller. Uteplatser, som inte klarar riktvärdena, kan åtgärdas genom att till exempel förses med bullerskärm eller alternativt kompenseras med en ordnad uteplats på gården i tyst läge.

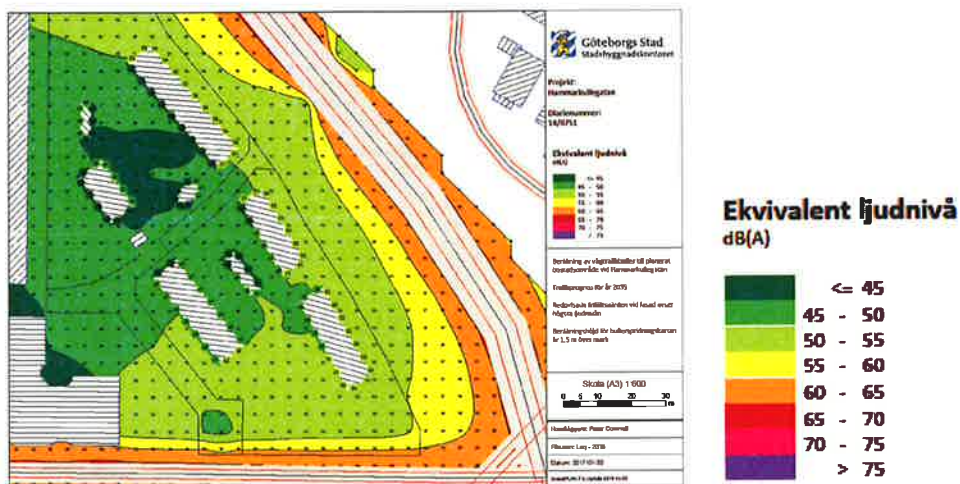
### Kompensationsåtgärd

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.

Parkmark tas i anspråk för exploateringen och därför har en utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder gjorts. Bedömningen är att inga särskilda naturvärden går förlorade, men den kompensation som ska ske innebär att park- och naturförvaltningen inom allmän plats/natur kommer att försiktigt gallra fram ett antal ekar, så att de kan växa sig grova.

Hundrastplatsen inom området används av många hundägare och är en naturlig mötesplats för många boende i närområdet. Den kommer att ersättas med ny rastplats. Park- och naturförvaltningen har valt ett läge norr om Hjällbovägen, invid den gångväg som knyter samman bostadsområdena norr och söder om vägen. Bedömningen är

att befintlig bollplan inte behöver ersättas. Den används sällan och det finns fortsatt god tillgång till andra aktivitetsytor i närområdet.



*Beräkning av vägtrafikbuller för planerad bebyggelse. Redovisade frifältsvärden vid fasad avser högsta ljudnivån på något våningsplan.*



*Föreslaget nytt läge för hundrastplats.*

## 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. Anslutningsgatan Gropens Gård kommer att bli allmän gata och rustas upp till kommunal standard. Övrig allmän plats inom planområdet består av befintliga anläggningar som är utbyggda.

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### Anläggningar utanför planområdet

Hundrastgården inom planområdet ersätts och placeras utanför planområdet. Åtgärden finansieras genom investeringsmedel upptagna i kommunens investeringsbudget.

### Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark samt tillhörande bergvärmeledningar.

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av gång- och cykelväg och därmed tillhöriga anordningar samt anslutningsgatan Gropens Gård som blir allmän gata.

Park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av mark som planläggs som allmän plats/NATUR och därmed tillhöriga anläggningar.

Göteborgs Energi ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstation med tillhörande ledningar inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

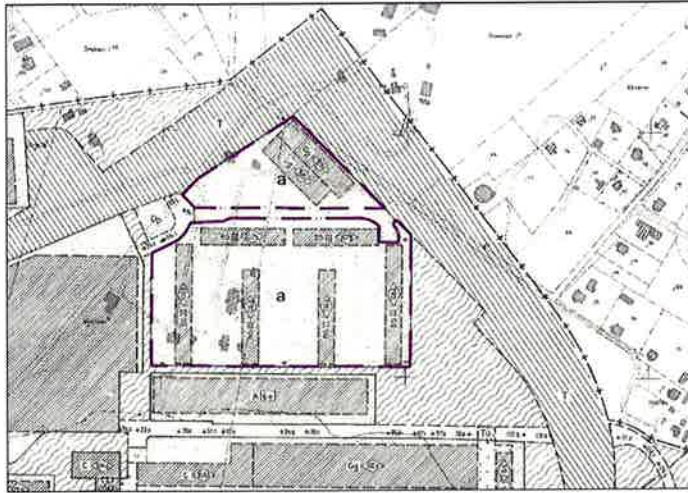
Fastighetsägare som får sina fastigheter utlagda som allmän plats genom detaljplanen har rätt till ersättning i enlighet med expropriationslagens regler och ersätts då för sin marknadsvärdesminskning för intrånget plus 25 %. Detta gäller då ingenting annat överenskomms mellan parterna.

Del av Hjällbo 31:8 där Gropens Gård KB är tomträttsinnehavare kommer ingå i allmän plats/GATA och kommer lösas in av kommunen. Åtgärden regleras i avtal mellan kommunen och Gropens Gård KB.

### Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse i plankartan upphör följande tomtindelning inom planområdet att gälla:

Tomtindelning 1480K-III-6481 upphör att gälla för fastigheten Hjällbo 31:8.



*Tillägg till plankarta F 3176. Fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-6481 upphävs i sin helhet.*

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med planen.

Kvartersmarken ska avstyckas från kommunens fastighet Hjällbo 1:16.

Del av Hjällbo 31:8 som kommer utgöra allmän plats kommer fastighetsregleras till fastigheten Hjällbo 1:4. Hjällbo 31:8 delas i två skiften.

### **Servitut**

Servitut till förmån för den avstyckade fastigheten belastande fastigheten Hjällbo 1:16 behöver bildas för exploatörens interna ledningar. Servitutet kan bildas inom området på gång- och cykelvägen märkt **(B)**.

### **Ledningsrätt**

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Inom planområdet ligger det befintliga VA-ledningar inom u-området. Ledningsägaren (den kommunala förvaltningen Kretslopp och vatten) kan säkerställa VA-ledningarna med ledningsrätt.

Inom området som på plankartan markerats med **E** finns en teknisk anläggning/transformatorstation anlagd. Anläggningen är säkerställd med ledningsrätt för Göteborgs Energi.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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 genomförandeavtalet.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Konsekvenserna per fastighet nedan:

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Hjällbo 1:4	Regleras ifrån Hjällbo 31:8		Allmän plats Gata
Hjällbo 31:8		Regleras till Hjällbo 1:4	Kvartersgata
Hjällbo 1:16		Mark avstyckas för bostadsändamål.	Natur

### Avtal

#### Befintliga avtal som berörs

TR-1970-0020 (tomträtt för bostadsändamål), inom Hjällbo 31:8. Omförhandling till följd av att gatan rustas upp och blir allmän plats.

#### Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandeavtal och köpeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med lagakraftvunnen plan. Genomförandeavtalet ska reglera genomförandet av detaljplanen som till exempel gatuanslutning, fastighetsbildningsåtgärder med mera.

#### Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om fastighetsreglering för ny allmän gata tecknas med tomträttshavaren Fastighetsbolaget Gropens Gård KB och kommunen.

Tilläggsavtal till tomträttsavtal ska tecknas med tomträttshavaren Fastighetsbolaget Gropens Gård KB.

#### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi och som reglerar Göteborg Energi-koncernens 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.



## Dispenser och tillstånd

Länsstyrelsen har beviljat dispens från det generella biotopskyddet för nedtagande och nyplantering av två vitoxlar vid lokalgatans anslutning till kvartersmarken under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

## Tidplan

Samråd:	4 kvartalet 2016
Granskning:	3 kvartalet 2018
Antagande:	4 kvartalet 2018
Om planen inte överklagas	fastställs den fem veckor efter antagande.
Förväntad byggstart:	3 kvartalet 2019
Färdigställande:	2 kvartalet 2020

## 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:

### Nollalternativet

Nollalternativet innebär oförändrad markanvändning, park, där ingen bebyggelse möjliggörs. Det innebär att kommunens mål med utvecklingen av Hammarkullen inte kommer att kunna förverkligas inom just detta markområde. Parken är sliten och utnyttjas inte i någon större omfattning idag och den kommer att behöva rustas upp för att svara mot sitt ändamål och möta invånarnas behov och önskemål framöver.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Syftet är att bidra till social hållbarhet i Hammarkullen och tillföra något nytt, genom att bygga marknära bostäder och skapa tryggare stråk.

Planen är utformad så att det blir möjligt att bygga de kostnadseffektiva bostäder som BoKlok producerar. BoKloks avsikt är att sälja av området till en bostadsrättsförening. Att öka utbudet av bostadsrätter i stadsdelen möjliggör en så kallad boendekarriär och kan också attrahera människor utanför stadsdelen.

Vilka konsekvenser får genomförandet av detaljplanen beträffande det sociala livet, med särskild hänsyn till barnperspektivet?

Utgångspunkten för konsekvensbeskrivningen har varit Göteborgs stads arbetsmodell för analys av de sociala konsekvenserna. Arbetsmodellen avgränsar i skalnivåer. Detaljplanens konsekvenser berör huvudsakligen nivån *närmiljön* och *platsen* för den nya bebyggelsen, men till viss del också nivån *stadsdelen*. Arbetsmodellen innehåller aspekter i fem teman: *sammanhållen stad*, *samspel*, *vardagsliv*, *identitet samt hälsa och säkerhet*. Nedan beskrivs konsekvenserna under dessa teman.

### **Sammanhållen stad**

Planens genomförande betyder att bostadsområden, som idag upplevs åtskilda kopplas samman. Den nya bebyggelsen skapar kontinuitet i bebyggelsen. Sträckan mellan bostäder på ömse sidor av Hammarkullens väg blir tryggare, vilket i viss mån kommer att överbrygga den fysiska barriären och stärka samband i stadsdelen också socialt. De bilfria stråken skapar sammanhang som har särskild betydelse för barnen. Barn och ungdomar från olika sociala grupper kommer att leva närmre varandra.

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att skapa en välkommen variation i stadsdelen med ett tillskott med bostadsrätter i små flerbostadshus med god markkontakt.

### **Samspel**

Gångvägarna genom och förbi planområdet upplevs idag otrygga, då området är ensligt kvällstid och gångvägarna mynnar i tunnlar under vägarna. Nya bostäder här innebär mer närvaro, vilket bör öka upplevelsen av trygghet hos förbipasserande. Men det är också viktigt att gränsen mellan privat och offentligt blir tydlig för att miljön ska upplevas ostörd och trygg för de boende.

Korsande gång- och cykelvägar kan skapa förutsättningar för spontana möten utanför den närmsta kretsen och i liten mån kanske bidra till integration.

En viktig faktor för att känna sig trygg är, att det finns valmöjligheter att välja väg. Utbyggnaden av området gör det möjligt att skapa alternativa gångvägar. Via en gångstig genom kvarvarande naturremsa kommer Hammarkullegatan kunna nås.

Planens genomförande innebär dock att en bollplan och en hundrastplats på platsen försvinner, platser där möjligheten till möten finns idag. Hundrastplatsen kommer att ersättas med likvärdig rastplats i närområdet.

### **Vardagsliv**

En god stadsmiljö utmärks av att återkommande rörelser och aktiviteter är lätta att hantera. Det är till stor del dessa vardagliga rörelser som formar stadslivet. Både närhet och räckvidd utan bilberoende är betydelsefullt. Att känna trygghet i miljön är en viktig förutsättning för vardagslivet. Ur dessa aspekter är det planerade bostadsområdet gynnsamt lokaliserat.

Planområdet ligger vid säkra gång- och cykelstråk som når skolor, kultur, rekreation, kollektivtrafik och service, vilket betyder god tillgänglighet för barn och unga. Barn och unga kan röra sig fritt och steg för steg ta staden i anspråk. Trygga stråk till målpunkter främjar gång- och cykeltrafik och minskar bilberoende.

### **Identitet**

Begreppet identitet kan dels syfta på miljöns karaktär och dels på människors identitet kopplad till en miljö.

Planens utformning har tagit hänsyn till Hammarkullens särdrag för att på bästa sätt foga ny småskalig miljö till befintlig storskalig, så att den historiska förankringen stärks och miljön berikas med uttryck för nutida behov.

Det nya bostadsområdet kommer att ligga exponerat vid entrén till Hammarkullen och kommer att tillsammans med andra förändringar som skett och kommer att ske att signalera utveckling och optimism, vilket torde stärka också människors stolthet och identifikation med sin stadsdel.

### **Hälsa och säkerhet**

Detta är aspekter som särskilt berör barnen.

Närmiljön vid de nya bostadshusen innebär i huvudsak en trygg och säker miljö skild från de stora vägarna, men den interna körbara vägen kommer att korsa ett gång- och cykelstråk, vilket påverkar trafiksäkerheten negativt. Korsningen ska enligt planbestämmelse utformas med särskild hänsyn till gångtrafiken.

Zonen närmast gatorna berörs av trafikbuller, men de allra flesta uteplatser och balkonger kommer att ligga helt skyddade från buller och på gårdarna kan tysta gemensamma uteplatser ordnas.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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 med mera.

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 (2009)*.

#### **MKB/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 endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Planen följer intentionerna uppsatta i *Översiktsplan för Göteborg (2009)* och planens genomförande påverkar endast ett begränsat område och begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen (september 2016). Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### Miljömål

Göteborgs tolv miljömål (Kursiverade mål berörs inte):

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. *Giftfri miljö*
5. *Ingen övergödning*
6. *Levande sjöar och vattendrag*
7. *Grundvatten av god kvalitet*
8. *Hav i balans samt levande kust och skärgård*
9. *Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker*
10. *Levande skogar*
11. God byggd miljö
12. *Ett rikt växt- och djurliv*

Miljömålet *god byggd miljö* (miljömål 11) bör påverkas positivt då stadsdelen vitaliseras med ny bebyggelse. Nackdelen av att exploateringen tar befintlig park i anspråk uppvägs av de sociala vinster som en tryggare utomhusmiljö ger. Fastighetskontorets *Program för miljöanpassat byggande* kommer att tillämpas, vilket garanterar att flera miljömål hanteras, också god inomhusmiljö.

Flertalet miljömål bedöms inte beröras eller medföra någon skillnad mot dagsläget när detaljplanen genomförs (miljömål 4, 7, 8, 9, 10, 12). Kommunens riktlinjer för dagvattenhanteringen innebär att risken för övergödning minimeras och att MKN för vatten kan nås (miljömål 5 och 6).

Ökningen av biltrafiken som den nya bebyggelsen ger upphov till, påverkar några miljömål negativt men i ringa omfattning. Det gäller miljömålen *begränsad klimatpåverkan*, *frisk luft*, *bara naturlig försurning* (miljömål 1, 2, 3).

### Naturmiljö

Inga utpekade naturvärden berörs.

### Kulturmiljö

Inga utpekade kulturvärden berörs.

### Påverkan på luft

Detaljplanens genomförande påverkar luften ytterst marginellt av den begränsade biltrafiken till och från området.

### **Påverkan på vatten**

Vattendirektivet ställer krav på att miljökvalitetsnormen (MKN) ”god ekologisk status” uppfylls för våra sjöar, vattendrag och kustvatten. Vattendirektivet utgör referens för miljöförvaltningens riktvärden, men då kvartersmarken utöver fosfor beräknas avge något högre mängder av föroreningarna krom, kvicksilver och totalt organiskt kol än idag, uppnås inte MKN enligt strikt tolkning (enligt en ny europeisk dom, Weserdomen)

Med rening och fördröjning av dagvattnet kommer råvattenuttaget i Göta älv inte att påverkas negativt.

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får inkomster för försäljning av kvartersmark till exploitören och kostnader för anläggande av ny hundrastplats och upprustning av gatan över Gropens Gård.

Fastighetsnämnden får kostnader i form av nyplantering av biotopskyddade träd samt åtgärder inom naturmark.

Kretslopp och Vatten kan få kostnader för bildande av ledningsrätt för att säkerställa sina VA-ledningar inom planområdet.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Trafiknämnden får fortsatt kostnader för driften av gc-vägarna och får kostnader för skötsel och underhåll av ny allmän gata och därmed tillhöriga anordningar.

Kretslopp och vatten får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och avloppsanläggningar.

Park- och naturnämnden har kostnader för drift, skötsel och underhåll av hundrastplats, också för det nya läget.

En större befolkning i stadsdelen innebär drifts- och förvaltningsekonomiska konsekvenser för stadsdelsnämnden. Kostnader för till exempel skola och förskola kan komma att påverkas.

#### **Planeekonomi**

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms finansieras genom försäljning av kvartersmarken inom planområdet.

Planen bedöms inte ge något ekonomiskt överskott.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploitören**

#### **Inkomster**

Exploatörerna får inkomster i samband med försäljningen av sina bostäder.

#### **Utgifter**

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, förrättningskostnader med mera.

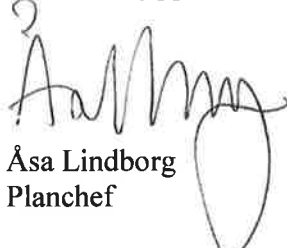
**Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Kommunen tar över anslutningsgatan Gropens Gård och därmed tillhöriga anordningar från tomträttshavaren Gropens Gård KB. Kommunen tar därmed över upprustningen och drift- och underhållskostnaderna för gatan.

**Överrensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret



Åsa Lindborg  
Planchef



Kristina Tidäng  
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors  
Distriktschef



Albin Svahn  
Exploateringsingenjör