



Sida

Antagen av ~~ES~~/BN den 29/11 2011  
§ 601 1 Ae  
Laga kraft den 15/9 2014. 1 AT

### Planhandling

#### Antagande

Datum 2010-10-26, rev 2011-11-29  
Diariennr: 0647/05 (F IIa 5061)

#### Planavdelningen

Alma Mesihovic, Tel:031-368 18 25  
e-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

## Detaljplan för BOSTÄDER VID FLATÅS PARK inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

### PLANBESKRIVNING

Antagen av KF/~~BN~~ den 13/6 2013  
§ 15 1 Ae  
Laga kraft den 15/9 2014. 1 AT

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra komplettering av stadsdelen med cirka 320 nya bostäder, varav flertalet tillgängliga med hiss. De nya bostäderna byggs på delar av det som idag är park och fotbollsplan samt på parkeringen vid Nymilsgatan. I samband med exploateringen rustas resterande park- och idrottsytor upp och kompletteras med nya funktioner.

För att uppnå ökad trygghet i och runt parken har de nya byggnaderna placerats längs med viktiga stråk samt i anslutning till Nymilsgatans spårvagnshållplats.

I förslaget som illustreras är området uppdelat i tre delar med olika upplåtelseformer och med något olika karaktärer. I norra delen föreslås lamellhus i fem våningar där byggnaderna omsluter två bostadsgårdar. I anslutning till Flatås torg föreslås ett punkthus i tio våningar.

I södra delen föreslås fyra egeningångshus i tre våningar med tio lägenheter per hus och tre punkthus i fem våningar. Mitt i det södra området ligger en bostadsgård som är gemensam för de planerade bostäderna. Gränsen mellan nya bostadshus och Flatås park ska vara tydlig.

På parkeringen vid Nymilsgatan föreslås tre lamellhus i sju våningar där nedersta våningen blir en garagevåning. Dessa hus blir lämpliga för små lägenheter.

Gemensamt för delområdena är en hög ambition i utförande, kvalitet och miljöanpassning varför ett särskilt gestaltningsprogram följer planen (ingår som bilaga till planbeskrivningen).

Gällande plan F 3081 och F 3019 ersätts helt inom planområdet.

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Gestaltningsprogram för nya bostäder och ny park i Flatås
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse för Bostäder vid Flatås park
- Samrådsredogörelse för Tillägg till Bostäder vid Flatås park
- Utställningsutlåtande för Bostäder vid Flatås park

### Övriga handlingar

- Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo
- Redogörelse för programsamråd
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge

Planområdet är beläget i Flatås, drygt fem kilometer söder om Göteborgs centrum.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6,5 hektar och ägs av Göteborgs kommun.

### Planförhållanden

#### Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor inom planområdet.

#### Detaljplan

För området i Flatås park gäller detaljplan F 3081 som vann laga kraft år 1963. Planen anger för aktuellt planområde allmän plats park, lekplats m.m. och idrottsändamål. Detaljplan F 3019 som vann laga kraft 1963 gäller längs Nymilsgatan och anger spårtrafik och parkering. Planernas genomförandetid har gått ut.

## Program

Området ingick i programstudier för Högsbo och bedömdes lämpligt att prövas vidare för bostadskomplettering. Programmet innehöll i en bilaga olika illustrationer på hur området kunde kompletteras med två till fyra stycken 6-8 våningars punkthus. Efter programsamrådet justerades programmet och för Flatås park påpekades att förhållandet park – bebyggelse skulle omstuderas. Programmet godkändes av byggnadsnämnden den 3 maj 2005.

På initiativ av Stadsdelsförvaltningen i Högsbo, Idrotts- och föreningsförvaltningen och Park- och naturförvaltningen bildades en arbetsgrupp. Därefter tog man med hjälp av konsult fram ett förslag som innebar bebyggelse i 3-4 våningar och en till ytan minskad, men till innehåll och utförande utvecklad park.

Efter begäran från Fastighetskontoret i samband med markanvisning omprövades omfattningen och strukturen på bebyggelsen och ca 240 lägenheter i olika hustyper inom området bedömdes vara lämpligt att pröva i en detaljplan. Parkdispositionen från arbetsgruppens förslag ligger i princip kvar.

Området mellan Nymilsgatan och spårvagnsspåren bedömdes i programmet lämpligt att pröva för bebyggelse. Här prövas tre byggnadsvolymer i sju våningar med ca 80 lägenheter samt ett parkeringsgarage under i enlighet med intentionerna i programmet.

## Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av plan parkmark med gräsytor och en grusad fotbollsplan. Enkla eller dubbla trädrader av lind inramar parken på alla sidor. De viktigaste gång- och cykelstråken går i alléer i väst-östlig riktning.

Området väster om Nymilsgatan består till största delen av parkering samt grässlånter upp mot spårvägen.

## Geotekniska förhållanden

I parken utgörs marklagren av lera med ett jorddjup på mellan 5-15 m med störst jorddjup i sydväst och minskande mot nordost. Leran består överst av fast torrskorpelera med siltkörtlar och därunder en siltig eller sandig lera med skal. Närmast bergytan finns ett drygt metertjockt friktionsjordlager. Inom södra delen av området finns en 5 m hög kulle av överbliven jord som lades upp i samband med ledningsdragning och markarbeten 1985. Fyllnadsmassor förekommer inom hela området. Marken inom området är i stort sett horisontell, stabiliteten bedöms därmed tillfredsställande.

Spårområdet väster om Nymilsgatan ligger mellan 5 och 7,5 meter över parkeringsytan. Nivåskillnaden tas idag upp med en stödmur och en slänt upp mot spårområdet. Parkeringsytan ligger på nivåer strax under 38,5 meter över referensytan och Nymilsgatan ligger ytterligare ca en meter lägre. Berg i dagen återfinns väster om spårvägen samt inom ett parti öster om Nymilsgatan.

Jordlagren utgörs i slänten, under ett vegetationsskikt, av ett knappt två meter mäktigt lager av sandig lera eller silt. Därunder finns mulljord på lager av silt eller lera. Det tyder på att den norra delen av slänten utgörs av fyllnadsmassor. Det totala jorddjupet i slänten är 4-5 meter.

I parkeringsytan utgörs jordlagren under asfaltsytan av knappt en meter fyllning och sand. Fyllningen och sanden underlagras av sandig siltig lera. Det totala jorddjupet varierar här mellan 1 till 3 meter.

Totalstabiliteten i området är idag betryggande.

## Markradon

Området i parken är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (SGU rapport 2002:27).

Väster om Nymilsgatan klassas berggrunden utifrån utförda mätningar på kalt berg som normalradonmark. Uppmätta radonhalter i jordluften varierar kraftigt mellan provpunkterna i området, vilket troligen beror på att området är utfyllt med massor med varierande egenskaper. Mätresultaten varierar mellan normal- och högradonmark vilket ger den sammantagna bedömningen att området vid rådande markförhållanden klassas som högradonmark. Åtgärder krävs vid nybyggnation för att undvika höga värden inomhus.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Fornlämningsområdet för tre kända lämningar, VF 116, VF 284 och VF 239 går delvis in över planområdet. Lämningarna VF 284 och VF 239 finns inom det som idag är bebyggt sjukhusområde. Väster om Nymilsgatan går området för fornlämningen VF 116 delvis in över planområdet. Lämningarna finns vid Orkestergatan på andra sidan spårvagnsspåren uppe på berget.

Högsbo 58:3, Bua gård, fd Lv 6 är med i Göteborgs kommuns program för bevarande och gränisar i norr till planområdet. Huvudbyggnaden Bua gård är från 1600-talet. Gården drevs till 1940-talet men togs över av dåvarande Kungl. Göta luftvärnskår, Lv 6, som byggde ett tiotal nya tegelbyggnader. Militären lämnade området 1962, tegelbyggnaderna byggdes om och området kompletterades för Högsbo sjukhem.

## Befintlig bebyggelse

Omgivande bostadsbebyggelse är från 1960-talet och består av 2-4 våningars lamellhus i gult tegel med flacka sadeltak. Byggnaderna saknar hiss. Flatåsskolan är från 1966 i en till tre våningar. Vid Nymilsgatan ligger också en fd yrkesskola som numera inrymmer Motortekniskt gymnasium, Ayende; ett centrum för arbetsmarknadsstöd och Mellansteget, som inrymmer daglig verksamhet för funktionshindrade. Byggnaderna är av varierande ålder. Någon byggnad är från f.d. Lv 6 och några från 1960-, 80- och 90- talet. Fasadmateriäl är till största delen rött tegel.

Planmönstret är relativt storskaligt medan bostadsgårdarna och gatumuljöerna är mer småskaliga. Karaktäristiska är de upphöjda svalgångarna i två våningar mellan fyra-våningsbyggnaderna som gränisar till parken. Detta skapar gångpassager från matargatorna in till gårdsrummen och parken.

Befintlig bebyggelse trafikmatas utifrån. Gårdsrummen, skolan och parken är skilda från biltrafik. Flatås torg vänder baksidan mot parken och nås från olika säckgator. All parkering sker i områdets utkanter.

Gränsande till planområdet finns även rester av Lv 6:s förläggning, vilken består av lägre bebyggelse från 1940-talet med tegeltäckta sadeltak och med fritt placerade väl definierade volymer i grå puts och rött tegel. Höga träd och den fria placeringen av byggnaderna ger området en parkkaraktär.

## Befintlig park

Flatås park stod färdig 1966. Idén för parken följde planmönstret i övrigt med räta vinklar och funktionsuppdelade ytor. Parken innehöll lekplatser, gräsytor, sport- och lekaktiviteter med bygglek, tennis, badminton och fotboll. Under en period fanns även betande djur i parken. Dubbla och enkla rader med lind ramade in parken och buskplanteringar på jordvallar delade upp ytorna inom parken.

Sedan början av 1980-talet har parken successivt avvecklats och idag består den av en grusad fotbollsplan, stora gräsytor, en kulle, en tennisbana och några gungor. Underhållet är eftersatt. Idag är parken i stort behov av förnyelse. Området i och runt parken och Flatåsskolan upplevs av många som otryggt.

Befintlig fotbollsplan är en grusplan för 11-mannalag. Den är sällan bokad men används av en lokal fotbollsklubb.

## Trafik

Flatås byggdes 1962-66 enligt SCAFT-principen (Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen för Trafiksäkerhet). En av riktlinjerna i SCAFT var separering av trafikslag. Gående och cyklister skulle inte behöva korsa bilvägar, och bilister skulle inte störas av gående och cyklister.

Den grundläggande idén i Flatås var att lägga all parkering i områdets ytterkant och skapa inre gårdar skilda från all fordonstrafik. Säckgator för angöring leder in i området till bostäderna och till Flatås torg. Gång- och cykelstråk korsar hela området. Boende inom området kan idag ta sig mellan bostaden och skolan eller torget utan att behöva passera biltrafikerad väg.

I utkanten finns även kollektivtrafiken med bussar på Distansgatan och spårvagn längs Nymilsgatan. Trafikmängden på Nymilsgatan vid spårvagnshållplatsen understiger 1500 fordon/dygn. Hållplatserna vid Nymilsgatan och Lantmilsgatan kan upplevas som otrygga.

Bilnehavet i Högsbo är betydligt lägre än snittet för Göteborg. Andelen resor med kollektivtrafik är högre.

## Kollektivtrafik

Inom ett avstånd på 50-400 m från planområdet finns spårvagns- och busshållplats. Med spårvagn är restiden till centrum ca 20 minuter.

## Service

Vid Flatås torg finns bland annat en mindre mataffär, blomsteraffär och Flatåskyrkan. Cirka en kilometer norrut ligger Axel Dahlströms torg med kommersiell och offentlig

service. Inom knappt två km ligger Frölunda torg med stort utbud av service och handel.

Den kommunala servicen är god, inom stadsdelen finns förskola, grundskola och en specialinriktad gymnasieskola, Motorbranschens tekniska gymnasium.

Flatåsskolan är en F till 9-skola. Närmaste förskola ligger vid Nymilsgatan.

## DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Delar av Flatås park tas i anspråk till bostadsändamål. I området kan cirka 320 nya lägenheter byggas - ca 80 nya bostäder längs Nymilsgatan, ca 100 nya bostäder i den södra delen och ca 140 i den norra delen av planområdet. Parkering för bostäderna i den södra delen av planområdet löses i garage och markparkering längs Nymilsgatan. Parkering för bostäderna i den norra delen av planområdet löses i första hand med ett P-garage vid befintliga parkeringar vid Svängrumsgatans infart, i andra hand med parkering under det planerade kvarteret. Bostäderna kommer att komplettera befintligt bestånd. Största delen av de nya bostäderna blir tillgängliga med hiss.

Park- och idrottsytor upprustas och disponeras om. Innehållet blir mer omväxlande med bl.a. en 9-manna fotbollsplan, lekplats, gräsytor och eventuellt en mindre skatepark. Tryggheten i och runt parken samt längs gång- och cykelstråk kan öka när det finns bostäder som har utblick över parken.

För att möjliggöra uthyrningsbar fotbollsplan i anslutning till Flatåsskolan ändras markanvändningen från allmänt ändamål till skola och idrottsändamål.

Till planhandlingarna hör som bilaga till planbeskrivningen ett gestaltungsprogram som hanterar de grundläggande principerna för utformningsfrågor för både hus och mark.

## Bebyggelseområden

### Bostäder och övrig bebyggelse

Viktiga utgångspunkter för den nya bebyggelsen har varit relationerna till parken och till befintlig bebyggelse. De nya områdena har en öppenhet mot parken, såväl visuellt som fysiskt, med tydligt definierade gränser mellan privat, halvprivat och offentligt så att parken kan bli och upplevas som en tillgång för hela stadsdelen.

Befintlig bebyggelse har höjden två till fyra våningar och detta är en karaktär och kvalitet som i huvudsak återspeglas i den nya bebyggelsen. Undantaget är höghuset vid torget i tio våningar som blir ett nytt landmärke för stadsdelen och Flatås torg.

En annan kvalitet i den befintliga bebyggelsen som fått inspirera det som ska tillföras är de välgestaltade gårdsmiljöerna. Den nya bebyggelsen ska ha tydliga och väldefinierade bostadsnära gårdsmiljöer.

Som grund för planen har ett gestaltungsprogram arbetats fram som behandlar de olika delområdena mer i detalj bland annat vad gäller volymer, fasader och förhållandet till omgivningarna.

### Längs Nymilsgatan:

Bostädernas närhet till spårvagnshållplatsen gör att man kan bli sedd av de boende och den upplevda tryggheten ökar. Den nedersta våningen är garage som är något

nedsänkt i förhållande till gatan. Garagevåningens fasadutformning är viktig för att det inte ska bli en död yta.

Byggnaderna är smala lameller i sju våningar där sjätte våningen är indragen och bottenvåning är en parkeringsvåning. Loftgångar går längs den västra fasaden. Byggnadernas höjd tas upp av slänten i väster. På grund av buller från spårvägen är lägenheterna genomgående så att en tyst sida mot öster uppnås. En målsättning är att genom ett modernt arkitektoniskt uttryck tillföra en tidsmarkör i det relativt homogena området.

#### **Södra delen:**

Området ligger mellan Motortekniska gymnasiet, MTG, och parken. Gräns mot norr och söder utgörs av befintliga trädalléer i öst- västlig riktning. De nya byggnaderna möter dels Flatåsskolan och Motortekniska gymnasiets en- till tvåvåningsbyggnader, dels de befintliga bostadshusen i tre till fyra våningar och förhåller sig på ett harmoniskt sätt till denna relativt låga skala i omgivningen.

Byggnader placeras och utformas så att bästa möjliga solförhållanden på friytorna uppnås.

Bebyggelsen består av två hustyper enligt illustrerat förslag. I nordost fyra egeningångshus i tre våningar och i sydväst tre punkthus i fem våningar. Byggnaderna bildar ett gemensamt gårdsrum. Byggnaderna har en gedigen karaktär med utanpåliggande balkonger med fronter i genomskiktligt utförande. Byggnaderna inom området samspekar och bildar en gemensam helhet. Fasaderna utformas omsorgsfullt med stark materialkänsla.

Egeningångshusens möte med parken gestaltas med öppningar mellan parkrum och gårdsrum men med en tydlig tillhörighet av de olika ytorna. Trevåningsskalan ger relativt goda solförhållanden till parkrummet öster om de nya byggnaderna. Egeningångshusen består av lägenheter på marknivå och etagelägenheter som nås via en trappa. Bottenvåningens uteplats mot parken i öster avgränsas med en mur eller häck. Mellan uteplats och park anläggs en grusväg som ytterligare markering mellan privat och offentligt.

Femvåningshusen uppfattas som tydliga och enkla volymer. Fasadmateriell harmonierar med omkringliggande bebyggelse och kan till exempel vara tegel och/eller trä.

Avståndet mellan MTG:s hallbyggnad och ett par av punkthusen blir förhållandevis litet, detta beror delvis på att hänsyn behöver tas till befintliga ledningar inom området och på att parkens gestaltning och funktioner inte tillåter att byggnader går ytterligare in i parkrummet.

#### **Norra delen:**

Området ligger mellan baksidan av Flatås torg, sjukhusparken och öster om den nya fotbollsplanen. För att markera torget kontrasterar den nya bebyggelsen mot omkringliggande tegelbebyggelse. Lamellhusen bildar tydliga gårdsrum med sin L-form. Detta ger både öppningar mot parken och avskilda bostadsgårdar. Genomgående entréer ger kontakt med gårdsmiljöer och omgivande gång- och cykelbanor. Gårdarna har angöringsplatser ut mot angöringsgatan och en bilfri del. Bottenvåningens bostäder har uteplatser in mot gårdar, eller balkonger om de vänder sig ut mot parkrummet.

Husen har fyra våningsplan och ett indraget femte våningsplan med pulpettak. Fasadmateriell är skivmaterial alternativt puts, med inslag av trä. Balkongfronter är av

genomsiktligt utförande. Fönster ligger nära eller i fasadliv. Fjärde våningsplanet avslutas tydligt mot den indragna femte våningen. Taket har en lätt karaktär.

Höghuset är 10 våningar. Det har entré med direkt kontakt ut mot angoringsgatan.

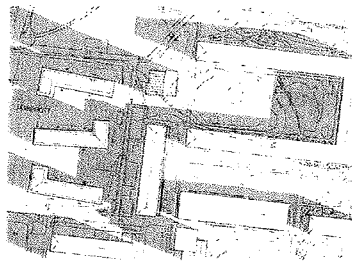
### Ekonomihus:

Sop/cykelhus är av enklare karaktär. Fasadmateriel är skivmaterial eller trä och tak av plåt alternativt papp.

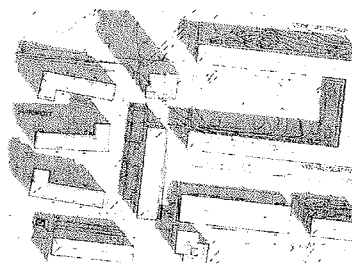
### Solstudier:

Solstudier har gjorts för att undersöka hur nya byggnader påverkar befintliga fastigheter. Studierna visar att framförallt fastigheten 145:1 nordost om punkthuset får en ökad skuggning mellan kl. 16 och 18 av höghuset vid höst-/vårdagjämning. Även 145:4, torghuset, påverkas av skugga efter ca kl. 16 vid vår-/höstdagjämning och efter ca kl. 18 i juli.

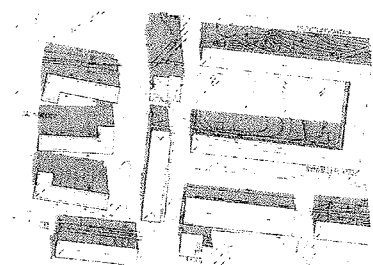
Enligt Boverkets riktlinjer bör en bostads fönster vara solbelysta minst fyra timmar per dygn under vår/höstdagjämning. Med det föreslagna punkthuset blir det möjlighet till ca 8 timmar eller mer på befintlig byggnad. Sänker man punkthusets byggnadshöjd till samma nivå som lamellerna blir en något mindre del av fasaden skuggad.



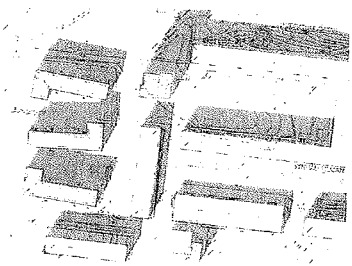
070321 kl. 08.00



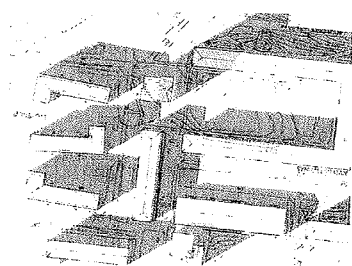
070321 kl. 10.00



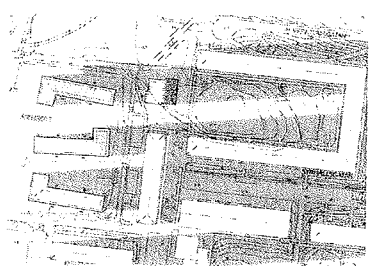
070321 kl. 12.00



070321 kl. 14.00



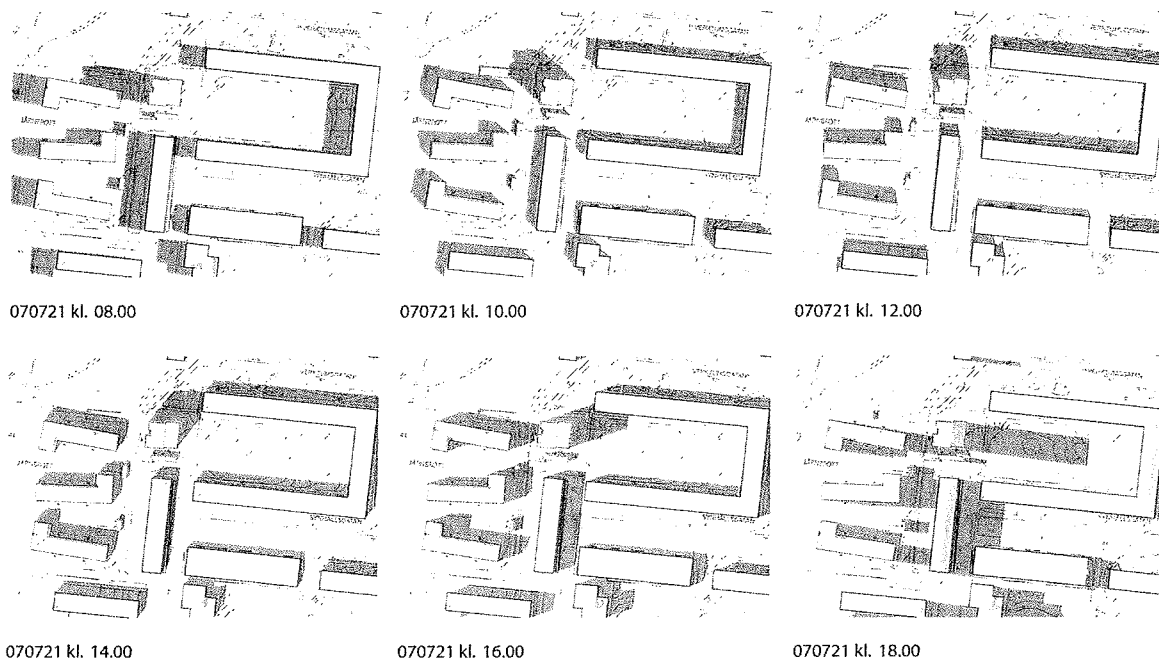
070321 kl. 16.00



070321 kl. 18.00

*Solstudie den 21 mars*





*Solstudie den 21 juli*

## Service

Genom en utbyggnad enligt detaljplanen ökar behovet av service. Det kan till stora delar tillgodoses och ge ett större underlag för den befintliga servicen.

Förskoleverksamhet kan eventuellt expandera bland annat inom Flatås gård, Högsbo sjukhus, som har planbestämmelsen A, allmänt ändamål i gällande plan.

## Friytor och park

### Lek och rekreation, naturmiljö

Lekytter för småbarnslek och sittplatser anordnas på kvarteretsmark. På bostadsgårdarna finns goda möjligheter att ordna dessa i bra lägen.

Inom planområdet finns Flatås park som inrymmer möjligheter till lek, idrott och rekreation för alla åldrar.

Den nya parken sträcker sig från Högsbo sjukhuspark i norr till befintlig bebyggelse i söder. Parken består av ett relativt plant parkrum som definieras av nya och befintliga byggnader åt tre håll. Befintliga alléer och trädader är karaktärsskapande. De kompletteras i parkens södra del mot den befintliga bebyggelsen i öster.

Diagonala rörelser genom parken möjliggörs med bågformade gångvägar.

På norra delen koncentreras sport- och aktivitetsytor med fotbollsplan och en mindre yta för spontana aktiviteter/lek.

Södra delen innehåller fria gräsytor, lekyta, sittplatser och planteringar. Landskapet kompletteras med lägre gräskullar vilket ger slänter för pulkaåkning och vistelse.

Friyretillgången väster om Nymilsgatan är begränsad. Sittplatser anordnas på kvarteretsmark i bra lägen. På hustaken ska gemensamma terrasser anordnas. Loftgångar kan utformas med gemensamma vistelseytor.

Bristen på friytor väster om Nymilsgatan kompenseras av att Flatås park finns inom planområdet. Den kommer efter upprustning att inrymma goda möjligheter till lek, idrott och rekreation för alla åldrar.

## Trafik

### Gång och cykeltrafik

Förslaget innebär att gång- och cykelstråk genom stadsdelen förstärks. Kopplingen till Axel Dahlströms torg via Högsbo sjukhusområde förtydligas genom att gångvägen knyts samman med en ny gångväg i parken. Gång- och cykeltrafik i planområdets nordöstra del sker på en ny lokalgata vilken utformas som gångfartsgata. Torget kopplas till parken med nya gångvägar norr om torget.

Nya konfliktpunkter mellan gående/cyklande och biltrafik kan komma att uppstå vid bilinfarterna till delområdena.

### Biltrafik och parkering

Förslaget innebär att Nymilsgatan blir tillfartsgata för cirka 180 nya lägenheter. Den sammanlagda trafikökningen längs Nymilsgatan beräknas bli ca 540 trafikrörelser per vardagsdygn, beräknat på cirka tre trafikrörelser per dygn och lägenhet.

Det södra området angörs via en lokalgata som utformas som gångfartsområde där det idag är gång- och cykelväg från Nymilsgatan. Lokalgatan sträcker sig fram till infarten till det södra områdets gård. Eftersom bostädernas parkeringar ligger vid Nymilsgatan blir trafiken som går in i området begränsad.

Det norra området angörs från Svängrumsgatan delvis via det som i dag är en gångbana. Nuvarande gångbana breddas och blir en lokalgata som utformas som gångfartsområde där alla trafikslag samsas på de gåendes villkor. Bostädernas parkeringar skall i första hand placeras i ett parkeringsdäck vid Svängrumsgatans infart. Om detta alternativ inte blir möjligt så skall en p-garage under det planerade bostadskvarteret byggas.

Genomfartstrafik på gång- och cykelbanan i norra allén eller mellan Flatås torg och den norra delen av Flatås medges inte.

### Parkeringsbehov

Parkeringsplatser för boende i det södra delområdet anordnas dels i parkeringsgarage under bostäderna vid Nymilsgatan, dels längs Nymilsgatans östra sida där även besöksplatser anordnas.

Göteborgs stads parkeringsnorm anger för nybyggda bostäder i flerbostadshus i detta läge ca 0,65 parkeringsplatser per lägenhet. Till detta ska ytterligare 0,1 parkeringsplatser per lägenhet för besökare läggas. Det innebär minimum cirka 229 platser för föreslagna ca 320 lägenheter. Om mer än 70 % av lägenheterna är ett- och tvåor kan normen sänkas med 0,15 platser per lägenhet.

Det södra området inklusive väster om Nymilsgatan planeras för ca 180 lägenheter. Ungefär 80 av dessa kommer att vara ett- och tvåor. Det innebär att ca 115 parkeringsplatser inklusive besöksparkering ska anordnas enligt parkeringsnormen.

Tillgänglig statistik visar att bilinnehavet i Högsbo är avsevärt lägre än för Göteborg och tillgängligheten till kollektivtrafik i området är mycket god.

I den norra delen av planområdet planeras ca 140 bostäder. Enligt parkeringsnormen ska ca 100 parkeringsplatser anordnas för dessa lägenheter. Det görs i första hand genom tillbyggnad av ett parkeringsdäck vid befintlig parkering vid Svängrumsgatans infart. I andra hand i p-garage under det planerade kvarteret.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avloppsledningar finns inom området och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa. Viss utbyggnad krävs i norra delområdet.

### **Värme**

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Den närmaste ledningen ligger inom planområdet.

### **El och tele**

El- och teleledningar finns inom området dit tillkommande bebyggelse kan anslutas.

### **Avfall**

Avfallshanteringen sker i separata byggnader strategiskt placerade inom kvarteren eller inom bostadshusen. Närmaste återvinningsstationer ligger på Distansgatan och Nymilsgatan.

## **Grundläggning**

För områdena i parken ska i bygglovskedet detaljerad geoteknisk utredning genomföras och grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultaten. Stödpålning blir sannolikt aktuellt som grundläggningsmetod.

Området väster om Nymilsgatan ligger nära spårvägsspåren och slänten. För att kunna ha vistelseplatser i markplan åt väster behöver en stödkonstruktion uppföras på sträckan för att säkerställa stabiliteten för slänten mot befintligt spårområde. Höjden på konstruktionen kommer att bli högst i söder där den kommer att uppgå till ca 3 m och behöver gå ner till berg för att skära av glidytor. Slänten mellan stödmuren och spårområdet läggs i lutning 1:3, med början en meter från staketet mot spårområdet.

För att säkerställa stabilitet och förhindra skadliga rörelser i spårområdet under byggskedet kommer det att krävas en spont längs slänten. Med planerad utformning kan stödkonstruktionen utföras som en permanent spont mellan spårområdet och planerat byggområde.

Grundläggning av huset kommer preliminärt att ske på packad sprängbotten på berg i kombination med packad fyllning.

Inför bygglov ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Stödkonstruktionen ska dimensioneras så att stabiliteten i området uppfyller riktlinjerna enligt skredkommissionens rapport 3:95 för lägst detaljerad utredning.

## Markradon

Den största delen av planområdet är enligt SGU:s radonriskkarta huvudsakligen lågradonmark. På grund av förekomst av fyllnadsmassor och grövre fraktioner i leran så bedöms dock en uppklassning till normalradonmark vara rimlig. Väster om Nymilsgatan där höga värden uppmätts ska byggnaderna uppföras radonsäkert om inte kompletterande mätning på terrassbotten visar att radonskyddande utförande är tillräckligt.

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

## Markmiljö

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

## Trygghet

Spårvagnshållplatsen vid Nymilsgatan, Flatås park och området runt om upplever många idag som otrygga platser och där sker viss vandalisering. Genom att bygga nya bostäder längs med viktiga stråk och vid parken kan upplevd och faktisk trygghet öka. Stråken mot spårvagnshållplats och Axel Dahlströms torg via sjukhusområdet kommer att gå längs med bostäder i större utsträckning än idag. Lägenheter kommer att ha uppsikt över spårvagnshållplatsen. Flatåsskolan och MTG får bostadsbebyggelse nära vilket innebär att området befolkas även efter skoltid.

Den upprustade parken med aktiviteter för alla åldrar och de bostadsnära gårdarna kan främja sociala kontakter.

## Tillgänglighet

Idag saknar samtliga lägenheter inom Flatås hiss. Genomförs planen blir ca 280 nya lägenheter tillgängliga med hiss. Ytterligare ca 20 lägenheter nås direkt från markplan.

## Konsekvensbeskrivning, sammanfattning och slutsatser

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning i ett centrumnära läge med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur och service. Bebyggelsen är uppdelad i tre delar med cirka 80, 100 respektive 140 lägenheter främst placerade runt bostadsnära gårdsmiljöer vilket ger goda förutsättningar till sociala kontakter. En hög ambitionsnivå för gestaltning av de nya byggnaderna är angiven i gestaltungsprogrammet (se bilaga 1). De tillkommande byggnaderna kommer att tillföra området nya kvalitéer. Stadsdelen kompletteras med bostäder tillgängliga med hiss.

Nya byggnader, med undantag från höghuset i norra området, följer i princip befintlig, omgivande bebyggelses skala. Mötet mellan Flatåsskolans tvåvåningsskala och femvåningsbyggnaderna i södra delen mildras av ett relativt väl tilltaget avstånd. Tre-

våningsskalan i öster i södra delområdet bidrar till att trappa ner bebyggelsen mot skolan och mot parken.

Det höga huset i norr blir ett nytt landmärke för Flatås.

Parken och området runt omkring har i dag problem med skadegörelse och otrygghet. Flatås park kommer att minska i yta men genom en vitalisering och omdisponering bedöms planförslaget öka möjligheterna till rekreation, sport och lek. Parken ger goda förutsättningar till sociala kontakter. Nya bostäder längs viktiga gång- och cykelstråk kan öka den upplevda och faktiska tryggheten.

Motortekniska gymnasiet mister grönytan mot öster inom ett runt skolan inhägnat område. Detta kan i viss mån kompenseras genom att parken finns tillgänglig för vistelse för skolans elever och lärare. Gymnasiet har idag problem med inbrott och skadegörelse. Bostäderna direkt öster om skolan kommer att innebära att området blir befolkat även kvälls- och nattetid och därmed uppnås en ökad säkerhet. Skolbyggnadens fasad mot öster blir skalskydd och förstärks med okrossbara fönster.

Del av gångbanan i södra allén från spårvagnshållplatsen på Nymilsgatan längs parkens södra del görs om till en lokalgata som utformas som gångfartsområde där alla trafikslag samsas på de gåendes villkor för att det ska gå att komma fram med bilen till sin port.

I den norra delen görs en gångbana om och breddas till en lokalgata som utformas som gångfartsområde. Angöring till de cirka 140 lägenheterna löses genom att Svängrumsgatan förlängs en kort sträcka in på en del av gång- och cykelbanan i norra allén. Risk för konflikter mellan trafikslagen kan finnas men mängden biltrafik på sträckan är låg eftersom det i första hand endast är angöringstrafik som går här. Om parkering inte kan lösas vid Svängrumsgatans infart kommer nedfarten till ett garage under det planerade kvarteret vara vid den sydöstra delen av kvarteret. Svängrumsgatans karaktär av huvudangöringsgata gör att den bedöms tåla den ökade trafikmängden.

Bebyggelsen väster om Nymilsgatan är uppdelad i tre huskroppar. Byggnadernas skala bryter med omkringliggande låga byggnader men tar stöd i bergets skala i väster. Mötet mellan Flatåsskolans lägre skala och de tillkommande byggnaderna mildras av ett relativt väl tilltaget avstånd.

Byggnaderna hamnar i ett bullerutsatt läge med spårvägen på västra sidan. Lägenheterna löses med loftgång på den bullriga sidan, sovrum och vardagsrum är orienterade mot den tysta sidan i öster.

Underlag för service i närområdet förbättras i och med de nya bostäderna.

## **Miljökonsekvenser**

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

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

## **Behovsbedömning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken och 5 kap 18§ Plan- och bygglagen.**

Stadsbyggnadskontoret har sammantaget bedömt att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen.

### **Motiv till bedömning om betydande miljöpåverkan.**

Inom planområdet finns en känd fornlämning. Nya byggnader tillåts inte uppföras i dess påverkansområde. Inga andra riksintressen eller områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Påverkan på kulturmiljön bedöms bli liten. Flatås park kommer att minska i yta men genom en vitalisering och omdisponering bedöms planförslaget öka möjligheterna till rekreation, sport och lek.

Den föreslagna bebyggelsen kommer sammanlagt att generera en trafikökning på upp till ca 1000 fordon per årsmedeldygn. (Beräknad trafikökning är cirka tre biltrafikrörelser per dygn och lägenhet). Detta bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. De nya bostäderna kommer att vara väl försörjda med kollektivtrafik.

En liten del av området är utsatt för buller från spårvagn. Här är den andra sidan av de planerade byggnaderna tyst. Bullret från tillkommande trafik bedöms inte innebära att riktlinjer och normer överskrids.

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning av den befintliga strukturen. Redan gjorda investeringar i infrastruktur kan utnyttjas. Tillgång till närservice finns i planområdets närhet.

Inom stadsdelen finns ett stort antal lägenheter som inte är tillgängliga med hiss. I Flatås saknar alla 3- till 4-våningshus hiss. De tillkommande lägenheterna kommer till övervägande delen vara tillgängliga med hiss.

Flatås park och området runt omkring har i dag problem med skadegörelse och otrygghet. Genom att bygga nya bostäder längs viktiga gång- och cykelstråk kan den upplevda och faktiska tryggheten öka. Parkens upprustning och inramning av bostäder på närmare håll än i nuläget kan innebära att den kommer att användas av fler än idag. Bostadsnära gårds- och parkmiljöer främjar sociala kontakter.

Kontoret bedömer att redovisad användning är den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.


### **Nollalternativ**

Nollalternativet, det vill säga att detaljplanen inte fastställs med nuvarande inriktning och utformning bedöms innebära att:

- området inte bebyggs med ca 320 nya lägenheter varav flertalet tillgängliga med hiss,
- Flatås park behåller nuvarande utbredning och utformning,
- underlaget för kommersiell och offentlig service blir oförändrat.

## GENOMFÖRANDETID

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



Johan Altenius

Tf planchef



Alma Mesihovic

Planarkitekt

Bilaga 1: Gestaltningsprogram för nya bostäder och ny park i Flatås.



## Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 29/11 2011  
§ 601 1 AC  
Laga kraft den 15/9 2014. 1 AT

**Planhandling** 10-26 *Alm*  
Utställning 2010-09-28; rev 2011-11-29  
FN Diarienummer: 0651/05  
Plannummer: (FIIa 5061) *le*

### Exploateringsavdelningen

Emma Eliasson  
Telefon: 031-368 10 70  
E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Flatås Park inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Antagen av KF/BN den 13/6 2013  
§ 15 1AC  
Laga kraft den 15/9 2014. 1 AT

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

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

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

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2008
Utställning	4 kv. 2010
Antagande	4e kv. 2011
Laga kraft	1a kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### 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

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Järnbrott 758:137, 143:5, 145:1, 145:3, 145:4, 147:5, 148:1 och 149:1. All mark inom planområdet ägs av kommunen. Fastigheterna Järnbrott 145:1, 145:3, 145:4 och 147:5 är upplåtna med tomträtt. Järnbrott 143:5, 148:1 och 149:1 är upplåtna med kommunintern upplåtelse, se nedan under avtal.

Fastighetsnämnden har lämnat markanvisning i området till Robert Dicksons stiftelse, för byggande av hyresrättslägenheter, och till Veidekke Bostad AB, för byggande av bostadsrättslägenheter. Stiftelsen och bolaget kallas nedan exploatörerna.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## Huvudmannskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

### Anläggningar inom kvartersmark

Alla anläggningar inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatörerna.

## Avtal

Den norra delen av planområdet, dvs den befintliga grusplanen, är upplåten till idrotts- och föreningsnämnden. Avtalet mellan idrotts- och föreningsnämnden och fastighetsnämnden skall ändras så att det istället omfattar den markyta som behövs för den planerade konstgräsplanen, dvs den yta som utgör kvartersmark för idrott i den nya detaljplanen.

Del av fastigheten Järnbrott 147:5 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 29.

Del av fastigheterna Järnbrott 145:1 och 145:3 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gångväg. Järnbrott 145:1 är upplåten med tomträtt till Brf Verktum. Järnbrott 145:3 är upplåten med tomträtt till privatpersoner.

Del av fastigheten Järnbrott 145:4 föreslås i den nya detaljplanen utgöra lokalgata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Amlövs Byggnadsbolag KB

Enligt gällande tomträttskontrakt mellan kommunen och nämnda tomträttshavare har kommunen rätt att utnyttja obebyggd mindre del av fastigheten som behövs för gata, till följd av ändrad detaljplan.

Del av kommunens fastighet Järnbrott 758:137 behöver tas i anspråk för den nya lokalgatan i den norra delen av planområdet. Denna del av fastigheten är upplåten med arrende för parkering. Arrendator är Hepaso Ekonomisk förening. Arrendeområdet behöver ändras, vilket innebär att några parkeringsplatser försvinner.

Detaljplanen föranleder ändring av ett kommuninternt upplåtelseavtal mellan fastighetsnämnden och lokalförslörningsnämnden, avseende tomtyta för Motorbranschens Tekniska Gymnasium (MTG). I den nya planen föreslås gymnasieskolans tomtyta minskas, dels i öster mot den nya bebyggelsen och dels i söder mot den nya lokalgatan. Dessutom omöjliggör planen att del av befintligt stängsel runt skolan bibehålls. En överenskommelse skall träffas mellan fastighetsnämnden och lokalförslörningsnämnden för att reglera minskningen av tomtytan samt nödvändiga åtgärder till följd av att

stängslet tas bort. Behov av inbrottssäkert fönsterglas har diskuterats samt nödvändigheten av att detta installeras innan del av stängslet runt skolan tas bort.

Flatåsskolans tomtyta, fastigheten Järnbrott 149:1, ingår i den nya detaljplanen. Fastigheten är upplåten med kommunintern upplåtelse till lokalförvaltningsnämnden. Avtalet behöver ändras, eftersom en markremsa föreslås utgöra park/idrotts-område.

Delar av fastigheten Järnbrott 758:137 (väster om Nymilsgatan) som omfattas av den nya detaljplanen är upplåtna med kommuninterna avtal till Lokalförvaltningsnämnden och Utbildningsnämnden, för parkeringsändamål. Dessa avtal skall upphävas till följd av den nya planen och parkeringsfrågan föreslås lösas inom fastigheten Järnbrott 148:1 (vid MTG). Nya kommuninterna avtal skall upprättas mellan fastighetsnämnden och Lokalförvaltnings- respektive Utbildningsnämnden för att reglera detta.

### **Kommunen och exploatör**

Avtal skall träffas mellan kommunen och respektive exploatör avseende överlåtelse, alternativt upplåtelse med tomträtt, av kvartersmarken inom planområdet. I dessa avtal skall även regleras kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, tillämpning av miljöanpassat byggande, ledningsflytt mm. För delområde som ligger inom skyddszon för underjordisk tunnel skall det regleras att sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer, i enlighet med vad som beskrivs under rubriken ”tunnlar”. I avtal med exploatören i det norra delområdet skall även regleras att exploatören förbinder sig att inte utnyttja möjligheten att anlägga parkeringsgarage under den nya byggnaden om det går att genomföra en parkeringslösning vid Svängrumsgatans infart (lösningen beskrivs närmare under rubriken ”parkering”).

### **Ledningsägare och exploatör**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Frågor om ledningsflytt, t ex säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt, kommer att regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

#### **Järnbrott 147:4 och 147:5**

Del av fastigheterna Järnbrott 147:4 och 147:5 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Riksbyggens Brf Flatås 1. Markremssorna bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

#### **Järnbrott 145:1**

Del av fastigheten Järnbrott 145:1 föreslås i den nya detaljplanen utgöra allmän gångväg. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Brf Verktum. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

**Järnbrott 145:3**

Del av fastigheten Järnbrott 145:3 föreslås i den nya detaljplanen utgöra allmän gångväg. Fastigheten är upplåten med tomträtt till privatpersoner. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

**Järnbrott 145:4**

Del av fastigheten Järnbrott 145:4 föreslås i den nya detaljplanen utgöra lokalgata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Amlövs Byggnadsbolag KB. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

**Järnbrott 758:137**

Del av kommunens fastighet Järnbrott 758:137 föreslås tas i anspråk för den nya lokalgatan. Denna del av fastigheten är upplåten med arrende för parkering. Arrendator är Hepaso Ekonomisk förening.

**Järnbrott 149:1**

Del av fastigheten Järnbrott 149:1 föreslås utgöra park/idrottsområde. Fastigheten ägs av kommunen och är upplåten med kommuninternt upplåtelseavtal till Lokalförvaltningen.

**Fastighetsplan**

Fastighetsplaner gäller för Järnbrott 145:1, 145:3-4 (akt 1480K-III-5377), Järnbrott 147:3-5 (akt 1480K-III-5370), Järnbrott 147:6 (akt 1480K-III-5876), Järnbrott 148:1 (akt 1480K-III-5525) och Järnbrott 149:1 (akt 1480K-III-5522). Dessa fastighetsplaner skall upphöra att gälla för nämnda fastigheter, i enlighet med administrativ bestämmelse på plankartan.

**Fastighetsbildning**

Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning vara genomförd i enlighet med den nya detaljplanen.

I den norra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål utgöra en eller två fastigheter. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörd fastighet är Järnbrott 758:137.

I den södra och västra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål utgöra en eller två fastighet. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörda fastigheter är Järnbrott 758:137 och Järnbrott 148:1.

Föreslagen yta för konstgräsplan (Y-området i den norra delen av Flatåsparken) skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Järnbrott 149:1. Det innebär att föreslagna ytor för idrottsändamål funktionsmässigt kopplas till den befintliga skolfastigheten, vilken i den nya detaljplanen får beteckningen SY. Fastigheten Järnbrott 149:1 kommer efter genomförd fastighetsbildning att bestå av två skiften.

Fastighetsreglering, berörande fastigheterna Järnbrott 758:137, 147:4, 147:5, 145:1, 145:3, 145:4, 148:1 och 149:1 föreslås genomföras för att få överensstämmelse med den nya detaljplanen.

## Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser i föreslaget parkeringsgarage väster om Nymilsgatan.

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser i föreslaget parkeringsdäck utanför planområdet. Deltagande fastigheter skall vara den eller de blivande fastigheterna för bostadsändamål i den norra delen av planområdet och den eller de fastigheter som är berörda inom Riksbyggens bostadsrättsområde.

## Ledningsrätt

Vissa delar av befintliga allmänna ledningsområden kommer att hamna på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare. Berörda ledningshavare är Göteborg Energi, avseende fjärrvärmeledning i den södra delen av planområdet, samt nämnden för Göteborg Vatten, avseende vattenledning i den norra delen av planområdet. Ledningsområden på kvartersmark är markerade som u-område på plankartan. Befintlig transformatorstation inom planens E-område föreslås säkerställas med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. I samband med upprättande av genomförandeavtal mellan kommunen och exploatörerna kommer frågor om ledningsflytt regleras.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter. Erforderlig fastighetsbildning inom bostadskvarteren initieras och bekostas av respektive exploatör.

## Tekniska frågor

### Trafik

Angöring till de södra delområdena föreslås ske från Nymilsgatan och till det norra delområdet från Svängrumsgatan.

### Gator

Angöring till det södra delområdet (öster om Nymilsgatan) föreslås ske från Nymilsgatan via en ny lokalgata. Den planerade lokalgatan utgör idag gång- och cykelväg från Nymilsgatan in i Flatåsparken.

Angöring till det norra delområdet föreslås ske från Svängrumsgatan. Även här föreslås en ny lokalgata anläggas på en yta som idag utgör gångväg.

De nya lokalgatorna föreslås utgöra sk gångfartsgata där alla trafikslag samsas på de gåendes villkor.

## Gång- och cykelvägar

I den nya detaljplanen föreslås nya gångvägar genom parken. Befintliga gc-vägar skall vara kvar dock med skillnaden att viss gång- och cykeltrafik i planområdets norra del föreslås ske på en ny gångfartsgata. Även i planområdets södra del föreslås cykeltrafik ske inom föreslagen lokalgatan för infart till de nya bostäderna.

Utöver föreslagna gångvägar i parken föreslås en ny gångväg öster om det planerade punkthuset i den norra delen av planområdet.

## Parkering

Göteborgs stads parkeringsnorm anger ca 0,65 p-platser per lägenhet för nybyggda bostäder i flerbostadshus i aktuellt läge. Till detta skall läggas ytterligare 0,1 p-plats per lägenhet för besökare. Det innebär att det behövs ca 229 p-platser för att tillgodose behovet för de föreslagna 320 lägenheterna. Om mer än 70% av lägenheterna är ettor och tvåor kan normen sänkas med 0,15 p-platser per lägenhet.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i de södra delområdena skall tillgodoses med parkeringsgarage under bostäderna väster om Nymilsgatan samt med markparkering längs den östra delen av Nymilsgatan.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i det norra delområdet föreslås tillgodoses med parkeringsdäck vid Svängrumsgatans infart, dvs utanför planområdet. Detaljplanen medger byggande av garage under de nya bostadshusen men det möjligheten skall utnyttjas endast om det inte går att genomföra parkeringsdäcket vid Svängrumsgatan.

Befintlig parkering väster Nymilsgatan föreslås flyttas in på skol- och verksamhetsområdet inom fastigheten Järnbrott 148:1.

Cykelparkering skall ordnas på kvartersmark.

## Kollektivtrafik

Närhet till kollektivtrafik, se planbeskrivningen.

## Park och natur

Inom planområdet föreslås omfattande åtgärder inom allmän platsmark för parkändamål. Detaljplanen föreskriver inte vad som skall anläggas inom parkmarken men i illustrationsritningen redovisas ett förslag som tagits fram i samarbete mellan berörda kommunala förvaltningar.

Den södra delen av parken föreslås innehålla gångstråk, fria gräsytor, lekyta, sittplatser och planteringar. Landskapet föreslås även kompletteras med lägre gräskullar, vilket ger slänter för bl a pulkaåkning.

## Kompensationsåtgärder

Syftet med de föreslagna åtgärderna inom planområdets park- och idrottsområde är att höja kvaliteten på de ytor som inte bebyggs. Iordningsställandet av parkytan ses som en kompensationsåtgärd, där del av utgiften föreslås belasta Fastighetsnämnden och del av utgiften föreslås belasta Park- och naturnämnden. Kompensationsåtgärderna finns upptagna i den samordnade investeringsplanen (SIV). Det innebär att det blir kommunfullmäktige som avgör om medel ska beviljas till kompensationsåtgärderna.

## Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- och dagvattenanslutning kan ske till befintligt allmänt ledningsnät för större delen av planerad bebyggelse. För punkthuset i planområdets nordöstra hörn behöver spillvattenledning byggas ut på en sträcka om ca 85 m och dagvattenledning på en sträcka om ca 20 m.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

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

Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. För byggnadsdelar förlagda på lägre nivå fordras därför pumpning.

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

I den södra delen av planområdet finns spill- och dagvattenledningar som behöver flyttas till följd av planerad bebyggelse. Ledningarna är belägna väster om den befintliga "kullen" och planeras att flyttas till ett nytt läge öster om "kullen", på en sträcka om ca 175 m.

Längs tillfartsgatan till det norra delområdet finns en befintlig dricks- och spillvattenledning som måste beaktas. I planens nordöstra del ligger en allmän dricksvattenledning (V150) som behöver flyttas på en sträcka om ca 60 m. Befintlig servis till Järnbrott 145:3 (V66K) får behöver läggas om.

Va-ledningar som kommer att ligga inom kvartersmark är markerade som U-område i planen och skall säkerställas med ledningsrätt.

## Tunnlar

Den del av planområdet som är beläget väster om Nymilsgatan ligger inom skyddszon för underjordisk tunnel.

Sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas. Förbesiktningens protokoll upprättas med tunnelansvarig besiktningsman och byggherrens underskrift.

Tillåten vibrationsnivå för Göteborg Vatten berganläggningar är för närvarande bestämd till maximalt  $v_{10}=35$  mm/s. Denna nivå kan anpassas efter utförd förbesiktning. Vibrationsmätare skall placeras i berganläggningen eller på annan plats om besiktningsman ansvarig för berganläggningen godkänner detta.

Göteborg Vatten skall ta del av riskanalys för sprängning före arbetena påbörjas.

Anmälan om sprängning skall göras senast 2 veckor före start för att möjliggöra förbesiktning. Besiktning utförs på bekostnad av exploatören.

Efter avslutad sprängning utförs efterbesiktning och protokoll upprättas med besiktningsman ansvarig för berganläggningarna och exploatörens underskrift.

Skador på berganläggningen och berganläggningens eventuella installationer åtgärdas på bekostnad av exploatören.

## Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas omhand lokalt inomkvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin 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 att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Göteborg Vatten ger inga alternativa förslag till LOD-lösningar i parken utan detta bör lösas i samband med att parken planeras och projekteras.

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

## Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

### El- och fjärrvärmeledningar

Det finns elledningar inom såväl den norra som den södra delen av planområdet, vilka behöver flyttas pga planerad bebyggelse. I den norra delen av området behöver en lågspänningskabel flyttas och i den södra delen behöver en högspänningsledning flyttas.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet skall vara kvar i befintligt läge. De delar av ledningsområdena som hamnar på kvartersmark är markerade som u-områden i detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt.

Möjlighet finns att ansluta planerad bebyggelse till befintligt el- och fjärrvärmenät. Eventuellt behöver befintlig transformatorstation inom planområdet byggas om för att öka dess kapacitet. Detta är möjligt inom planens E-område.

## Tele

I planområdets norra del finns det teleledningar som behöver flyttas. Enligt Skanova är det tre mindre rör som behöver flyttas till ett nytt läge.

## Markmiljö

Det finns asfaltsytor inom planområdet, vilka skall tas bort till följd av den nya detaljplanen. Asfaltsytor kan innehålla stenkolstjära, eftersom det är vanligt förekommande i asfalt från 50- och 60-talet i Göteborg. Provtagning skall ske för att undersöka om de aktuella ytorna utgörs av sk tjärasfalt. Om så är fallet skall den borttagna asfalten tas omhand på lämpligt sätt, efter samråd med berörda myndigheter.

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

## Luft och buller

Delområdet väster om Nymilsgatan är utsatt för buller från spårvägen strax väster om området. Bostädernas föreslagna disposition ger dock en tyst sida mot Nymilsgatan där trafiken understiger 2000 fordon per dygn. Bullret från tillkommande trafik bedöms inte innebära att riktlinjer och normer överskrids.

## Geoteknik

**Delområdena öster om Nymilsgatan:** Marklagren utgörs av lera med ett jorddjup på mellan 5-15 m med störst jorddjup i sydväst och minskande mot nordost. Leran består överst av fast torrskorpelera med siltkörtlar och därunder en siltig eller sandig lera med skal. Närmast bergytan finns ett drygt metertjockt friktionsjordlager. Inom södra delen av området finns en 5 m hög kulle av överbliven jord som lades upp i samband med ledningsdragning och markarbeten 1985. Fyllnadsmassor förekommer inom hela området. Marken inom området är i stort sett horisontell, stabiliteten bedöms därmed tillfredsställande.

Detaljerad geoteknisk utredning måste genomföras och grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultatet. Stödpålning blir sannolikt aktuellt som grundläggningsmetod. Exploatörerna ansvarar för att ta fram detaljerad geoteknisk utredning.

Området är enligt SGU:s radonriskkarta huvudsakligen lågradonmark (SGU rapport 2002:27). På grund av förekomst av fyllnadsmassor och grövre fraktioner i leran så bedöms dock en uppklassning till normalradonmark vara rimlig. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta införs i planen.

**Delområdet väster om Nymilsgatan:** En geoteknisk utredning har genomförts för detta delområde.

Spårområdet väster om Nymilsgatan ligger mellan 5 – 7,5 meter över parkeringsytan. Nivåskillanden tas idag upp med en stödmur och en slänt upp mot spårområdet. Parkeringsytan ligger på nivåer strax under 38,5 och Nymilsgatan ligger ytterligare ca en meter lägre. Berget går i dagen väster om spårvägen samt inom ett parti öster om Nymilsgatan.

Jordlagren utgörs i slänten, under ett vegetationsskikt, av ett knappt 2 meter mäktigt lager av sandig lera eller silt. Därunder påträffades mulljord på lager av silt eller lera. Resultatet tyder på att den norra delen av slänten utgörs av fyllnadsmassor. Det totala jorddjupet i slänten är 4-5 meter.

I parkeringsytan utgörs jordlagren under asfaltsytan av knappt 1 meter fyllning och sand. Fyllningen/sanden underlagras av sandig siltig lera. Det totala jorddjupet varierar här mellan 1–3 meter.

Totalstabiliteten i området är idag betryggande.

För att utföra husbyggnationen med vistelseplatser i markplan åt väster behöver en stödkonstruktion uppföras på sträckan för att säkerställa stabiliteten för slänten mot befintligt spårområde. Höjden på konstruktionen kommer att bli högst i söder där den kommer att uppgå till ca 3 m och behöver gå ner till berg för att skära av glidytor. Slänten mellan stödmuren och spårområdet läggs i lutning 1:3, med början en meter från staketet mot spårområdet.

För att säkerställa stabilitet och förhindra skadliga rörelser i spårområdet under byggskedet kommer det att krävas en spont längs slänten. Med planerad utformning kan stödkonstruktionen utföras som en permanent spont mellan spårområdet och planerat byggområde.

Grundläggning av huset kommer preliminärt ske på packad sprängbotten på berg i kombination med packad fyllning

Inför bygglov ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Exploatören ansvarar för att ta fram kompletterande geotekniska undersökningar. Stödkonstruk-



tionen ska dimensioneras så att stabiliteten i området uppfyller riktlinjerna enligt skredkommissionens rapport 3:95 för lägst detaljerad utredning.

Hänsyn ska tas till de uppmätta värdena av de höga radonhalterna i området vilket innebär att byggnaderna ska utföras radonsäket om inte kompletterande mätning på terrassbotten visar att radonskyddat byggande är tillräckligt.

## Arkeologi

Föreslagna byggrätter berörs inte av några kända fornlämningen.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2010 års prisnivå exklusive moms.

#### Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

##### Inkomster

Fastighetsnämnden får en framtida inkomst, i form av köpeskilling eller tomträttsavgift, för försäljning eller upplåtelse av mark för de planerade bostäderna.

##### Utgifter

Iordningsställande av Flatåsparken enligt det förslag som illustreras i detaljplanen beräknas kosta ca 9 Mkr. I beräkningen ingår anläggande av föreslagna park- och idrottsanläggningar.

Anläggningarna inom park/idrottsområdet förutsätts finansieras gemensamt av park- och naturnämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt fastighetsnämnden.

Investeringsmedlen, för park- och naturnämnden och fastighetsnämnden, tas upp för behandling i den samordnade investeringsplanen.

Anläggande av föreslagna lokalgator, dvs tillfart till de nya bostäderna från Nymilsgatan respektive Svängrumsgatan, beräknas uppgå till ca 8 Mkr. Dessa gator bekostas av fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga va-ledningar i den södra delen av planområdet beräknas kosta ca 1,7 Mkr. Flytt av befintlig dricksvattenledning i den nordöstra delen av planområdet beräknas kosta ca 0,26 Mkr. Ledningsflytterna bekostas av fastighetsnämnden.

Anläggande av nya parkeringsplatser (för att ersätta de befintliga vid Nymilsgatan) beräknas kosta 2 Mkr och belastar fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga elledningar, i såväl den södra som den norra delen av planområdet, beräknas kosta ca 0,3 Mkr exkl kostnaden för schakt. Ledningsflytten bekostas av fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga teleledningar i den norra delen av planområdet beräknas kosta ca 0,3 Mkr. Kostnaden skall delas lika mellan fastighetsnämnden och Skanova, enligt gällande ledningsavtal.

Dessutom tillkommer utgifter för fastighetsnämnden för att installera okrossbara fönster i MTG-byggnaden, eventuellt omhändertagande av tjärasfalt samt eventuella ytterligare tekniska utredningar.

### **Park- och Naturnämndens utgifter**

Kostnaden för att iordningsställa Flatåsparken i huvudsaklig utformning enligt det förslag som illustreras i detaljplanen beräknas uppgå till ca 10,5 Mkr. I beräkningen ingår anläggande av föreslagna park- och idrottsanläggningar.

Anläggningarna inom park/idrottsområdet förutsätts finansieras gemensamt av park- och naturnämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt fastighetsnämnden.

Investeringsmedlen, för park- och naturnämnden och fastighetsnämnden, skall tas upp för behandling i den samordnade investeringsplanen.

### **Idrotts- och Föreningsnämnden**

Del av åtgärderna inom idrottsområdet förutsätts finansieras av Idrotts- och föreningsnämnden, vilka skall nominera sin investering i den ordinarie investeringsberedningen.

### **Nämnden för Göteborg Vattens utgifter**

I det norra delområdet behöver spillvattenledning byggas ut på en sträcka om ca 85 m och dagvattenledning på en sträcka om ca 20 m. Beräknad kostnad för det är ca 0,4 Mkr. Utbyggnaden bekostas av nämnden för Göteborg Vatten.

### **Kretsloppsnämndens inkomster**

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Dessa har för planerad bebyggelse enligt den nya detaljplanen beräknats till ca 1,8 Mkr.

### **Göteborg Energi Nät AB utgifter**

Göteborg Energi Nät AB får en utgift om befintlig transformatorstation i området behöver byggas om (för ökad kapacitet).

### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Trafiknämnden får en kostnad för drift av föreslagna lokalgator.

Park- och Naturnämnden får en kostnad för drift av föreslagen parkyta.

Idrotts- och Föreningsnämnden får en kostnad för föreslagen idrottsyta.


### **Planekonomi**

Sammanfattningsvis bedöms den nya detaljplanen medföra utgifter för kommunen om minst 21 Mkr. Kommunens inkomster, till följd av försäljning av mark för bostäder, beräknas överstiga utgifterna. Planekonomin betraktas som godtagbar.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stödkonstruktioner.

Exploatören i den norra delen av planområdet skall bekosta byggande av parkeringdäck vid Svängrumsgatan, inkl kostnader för lantmäteriatgärder, bygglov, projektering mm.



Ulf Edgren  
Avdelningschef



Charlotta Cedergren  
Distriktschef



Emma Eliasson  
Handläggare