



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## Tillägg till detaljplan för Bostäder vid Flatås park



Illustration White arkitekter

Samrådshandling  
April 2009

## **Planprocessen**

program      samråd      utställning      antagande

### **Information om planförslaget lämnas av:**

Göteborgs stadsbyggnadskontor:  
Ulrika Lundquist, tfn 031-368 17 07  
Filip Siewertz. Tfn 031-368 15 01  
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Illustration av planförslag: White arkitekter AB

### **Samråd:**

Planförslaget ställs ut för granskning under tiden 6 maj till den 16 juni 2009.  
Samrådsmöte hålls tisdagen den 26 maj kl. 17.30-19.00 i Flatåsskolan. Information om  
förslaget  
ges kl. 18.00.

### **Synpunkter:**

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligt senast den 16 juni 2009 till  
Byggnadsnämnden Box 2554, 403 17 Göteborg eller sbk@sbk.goteborg.se



Ulrika Lundquist  
Tfn 031-368 17 07  
[fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

Tillägg till detaljplan för  
BOSTÄDER VID FLATÅS PARK  
inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

## PLANBESKRIVNING

### DETALJPLANETILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tillägget till detaljplanen syftar till att möjliggöra komplettering och justering av tidigare förslag för bostäder vid Flatås park.

Under plansamrådet inkom ett mycket stort antal synpunkter som beskrev negativa konsekvenser av att trafik fördes in i parkområdet.

Tillägget syftar till att pröva en ny byggrätt längs med Nymilsgatan och samtidigt lösa parkeringsbehovet för föreslagna bostäder vid Flatås park genom att flytta den föreslagna markparkeringen från det södra delområdet till en parkeringsanläggning på Nymilsgatan. Biltrafiken in i parkområdet kommer därmed väsentligt minska.

Byggnaderna har placerats längs med det viktiga stråket till spårvagnshållplatsen och därmed kan en ökad faktisk och upplevd trygghet uppnås.

Gällande plan F 3019 ersätts helt inom planområdet.

### HANDLINGAR

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta
  - Illustration
  - Planbeskrivning med bestämmelser (denna handling)
  - Genomförandebeskrivning
- } på en gemensam A3 karta

och övriga handlingar:

- Redogörelse för programsamråd
  - Redogörelse för plansamråd Detaljplan för bostäder vid Flatås park.
  - Fastighetsförteckning
  - Förteckning över samrådskrets
  - Program godkänt av Byggnadsnämnden 2005-05-03
  - Bullerutredning
- } finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och vid utställning

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Läge**

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

### **Areal och markägförhållanden**

Det tillagda planområdet, del av Järnbrott 758:137 och 148:1, omfattar cirka 5500m<sup>2</sup> och ägs av Göteborgs kommun. Sammanlagt omfattar planområdet cirka 45 000 m<sup>2</sup>.

### **Planförhållanden**

#### *Översiktsplan*

Översiktsplanen för Göteborgs kommun från 2009 anger markanvändning *bebyggelseområde* inom det tillagda planområdet.

#### *Detaljplan*

För det tillagda området gäller detaljplan F 3019, från 1961. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger för aktuellt planområde spårtrafikändamål och parkeringsändamål.

#### *Fastighetsplan*

För Järnbrott 148:1 gäller fastighetsplan akt 1480K-III-5525.

#### *Program*

Området ingick i programstudier för Högsbo och bedömdes lämpligt att prövas för vidare studier. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2005-05-03.

### **Mark och vegetation**

Planområdet består av plan parkeringsmark, en del av Nymilsgatan och grässlånter.

### **Geotekniska förhållanden**

Spårområdet väster om Nymilsgatan ligger mellan 5 – 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 och Nymilsgatan ligger ytterligare ca en meter lägre. Berget går i dagen väster och 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.

### **Markradon**

Berggrunden i området klassas utifrån utförda mätningar på kalt berg som normalradonmark. Uppmätta radonhalter i jordluften varierade 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.

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

Området för fornlämningen VF 116 går delvis in över planområdet. Lämningarna finns vid Orkestergatan på andra sidan spårvagnsspåren uppe på berget.

### **Befintlig bebyggelse**

Närmast gränsande till planområdet ligger inom Järnbrott 149:1 Flatåsskolan från 1966 i en till tre våningar och inom Järnbrott 148:1 en fd yrkesskola som numera inrymmer Motortekniskt gymnasium, Ayende, som är ett centrum för arbetsmarknadsstöd och Mellansteget, som inrymmer daglig verksamhet för funktionshindrade. Byggnaderna är dels från f.d. Lv:6 dels från 1960-, 80- och 90- talet. Fasadmateriäl är till största delen rött tegel.

Omgivande bostadsbebyggelse är från 1960-talet och består av 2-4 våningars lamellhus i gult tegel och med flacka sadeltak. Byggnaderna saknar hiss. Planmönstret är relativt storskaligt medan bostadsgårdarna och gatumiljöerna är mer småskaliga. Befintlig bebyggelse trafikmatas utifrån. Gårdsrummen, skolan och parken är skilda från biltrafik. All parkering sker i områdets utkanter.

Söderut på Nymilsgatan finns en enplans förskola.

### **Trafik**

Flatås byggdes 1962-66 enligt SCAFT-principen (Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen för Trafiksäkerhet). En av riktlinjerna i SCAFT var separering av trafikslag. Den grundläggande idén i Flatås var att lägga all parkering i områdets ytterkant och skapa inre gårdsrum skilda från all fordonstrafik. Säckgator för angöring leder in i området till bostäderna, till Flatås torg och till Flatåsskolan.

Nuvarande trafikmängd på denna del av Nymilsgatan understiger 1500 fordon/dygn.

I utkanten finns även kollektivtrafiken med bussar på Distansgatan och spårvagn längs Nymilsgatan. 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.

### **Service**

På Flatås torg finns bland annat Flatåskyrkan, en mindre mataffär och blomsteraffär. På ett avstånd av cirka en kilometer ligger stadsdelscentrum i Högsbo; Axel Dahlströms torg med kommersiell och offentlig service. Inom knappt två km ligger Frölunda torg med stort utbud av service.

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

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

## DETALJPLANETILLÄGGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Tillägget i detaljplanen innebär att ett parkeringsgarage och cirka 80 nya lägenheter, i första hand avsedda för ungdomar, kan byggas i tre byggnader i 5-6 våningar plus garagevåning. Samtliga lägenheter blir tillgängliga med hiss.

### Användning av allmän plats

LOKALGATA

Lokaltrafik

### Användning av kvartersmark.

B1

Bostäder, icke störande verksamhet medges i bottenvåningen.

### Utformning av allmän plats

Marken ska utformas så att en god helhetsverkan erhålles inom planområdet.

### Begränsning av markens bebyggande

u

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### Markens anordnande

Marken ska utformas så att en god helhetsverkan erhålles inom planområdet.

### Placering, utformning, utförande och teknik

Byggnader ska utformas så att en god helhetsverkan erhålles inom planområdet.

Lägenheterna utformas genomgående och minst hälften av bostadsrummen ska kunna öppna fönster mot tyst sida med högst 50dBA.

Fasader utformas så att gällande riktvärden för buller ej överskrids.

Minst en balkong eller uteplats per lägenhet vänds mot sida med högst 50dBA vid fasad.

Ny bebyggelse skall utföras med radonsäker konstruktion.

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

Kontrollprogram avseende omgivningspåverkan vid grundläggning och byggnation av stödkonstruktion ska utföras och omfatta kontrollmätning av jordrörelser och rörelsemätning på angränsande spårvagnspår och slänt.

Lägsta golvnivå 0,3m över marknivå i förbindelsepunkt för anslutning med självfall.

Planområdet ligger inom skyddszon för underjordisk tunnel. Sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer.

### Placering och utformning

**p1** Parkeringsgarage får anläggas till en byggnadshöjd om max +39,6, +39,5m resp. +39,3 meter. Byggnadsarea för garagevåning är 2100 kvm, utöver detta får ramper finnas. Totalhöjd av-



ser tak parkeringsgarage, över det får cykelparkering och komplementbyggnader finnas.

**p2** Parkeringsplatser, cykelparkering, vistelseytor och komplementbyggnader. Parkering får ej anläggas mitt över mellanrummen mellan byggnader på motstående sida gatan.

**b1** Området får bebyggas med tre huvudbyggnader enligt följande principer:

Avstånd mellan hus ska vara minst 10 meter. Byggnadsdjup max 10 meter. I mellanrummet mellan huskropparna får entrébyggnad i 1 våning byggas. Avstånd till fastighetsgräns mot gata ska vara högst 0,5 meter.

Högsta antal våningar är fem plus en indragen sjätte våning utöver nedsänkt parkeringsgarage. Sjätte våningen ska vara indragen minst 2 meter mot gata.

Största byggnadsarea är 900 kvm fördelat på tre byggnader. På sjätte våningsplanet är arean 600 kvm fördelat på tre byggnader.

Entrébyggnader, komplementbyggnader, trappor, hiss, loftgångar och balkonger får finnas utöver byggnadens area.

## Bebyggelseområden

### *Bostäder och övrig bebyggelse*

Viktiga utgångspunkter för de nya byggnaderna har varit trygghetsfrågor, bullersituationen och en målsättning om att tillföra en tidsmarkör i det relativt homogena området.

### *Service*

Det behov av kommunal och offentlig service som uppkommer genom en exploatering kan till stora delar tillgodoses av den befintliga servicen. Underlaget för befintlig service ökar.

## Friytor

Friytetillgången inom det tillagda området blir begränsad. Sittplatser ska anordnas på kvartersmark i bra lägen. På hustaken ska anordnas gemensamma terrasser. Loftgångar kan utformas med gemensamma vistelseytor.

Bristen på friytor inom kvartersmark kan kompenseras av att Flatås park finns inom planområdet. Den kommer efter upprustning i samband med bostadsbyggande vid Flatås park att inrymma goda möjligheter till lek, idrott och rekreation för alla åldrar.

## Trafik

### *Gång och cykeltrafik*

Sker på befintliga gång –och cykelbanor.



*Kollektivtrafik*

Inom ett avstånd på 50 m från planområdet finns spårvagnslinjerna 1, 7 och 8. Med spårvagn är restiden till centrum ca 20 minuter. Till busshållplats med busslinjerna 84 och 95 är det cirka 600 meter.

*Biltrafik och parkering*

Förslaget innebär att Nymilsgatan blir tillfartsgata för ytterligare cirka 80 lägenheter, sammanlagt inom hela planområdet blir det cirka 180 nya lägenheter med tillfart Nymilsgatan. Garaget under byggnaden kommer till stor del disponeras av boende i det södra delområdet vid Flatås park. Parkering för tillkommande lägenheter ordnas på kvartersmark inom planområdet. Den sammanlagda trafikökningen på Nymilsgatan för bostäderna i södra delen vid Flatås park och för bostäderna längs Nymilsgatan beräknas till ca 540/dygn, beräknat på cirka tre trafikrörelser per dygn och lägenhet.

*Parkeringsbehov*

Cykelparkering ska ordnas på kvartersmark.

Bilnehavet i Högsbo är enligt tillgänglig statistik avsevärt lägre än för hela Göteborg. De tillkommande lägenheterna kommer till mer än 80 % att bestå av smålägenheter och är i första hand avsedda till ungdomar. Spårvagnshållplatsen ligger på ett mindre avstånd än 100 meter. Detta sammantaget gör att parkeringsbehovet beräknas efter en låg norm och att ungdomsbostäder i detta avseende i princip likställs med studentbostäder.

Göteborgs stads parkeringsnorm för nybyggda bostäder i flerbostadshus med mer än 70 % smålägenheter för studenter/ungdomar anger i detta läge cirka 0,20 bilplatser per lägenhet. Till detta ska ytterligare 5 % för besöksplatser läggas. Det innebär minimum cirka 18 platser för föreslagna 80 lägenheter. Inom planområdet kommer cirka 30 platser utöver de som reserveras för den södra delen vid Flatås park kunna anordnas. En buffert med cirka 10 platser utöver norm möjliggörs således i planen.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse bedöms kunna rymmas inom planområdet.

Befintlig parkering längs Nymilsgatan flyttas in på skol- och verksamhetsområdet inom Järnbrott 148:1. Studeras vidare i senare skede i planprocessen.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Vatten och avloppsledningar finns inom området och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

### *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*

Inom det tillagda planområdet kommer avfallshanteringen att ske inom kvarteren eller inom bostadshusen. Närmaste återvinningsstation ligger på Ny-milsgatan.

## **Grundläggning**

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

## **Markradon**

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

## **Markmiljö**

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

## Trygghet

Spårvagnshållplatsen vid Nymilsgatan och området runt Flatåsskolan upplever många idag som otrygga platser och där sker viss vandalisering. Genom att bygga nya bostäder längs med viktiga stråk kan upplevd och faktisk trygghet öka. Stråket till spårvagnshållplatsen Nymilsgatan kommer att gå längs med bostäder. Lägenheter kommer att ha uppsikt över spårvagnshållplatsen. Flatåsskolan och gymnasiet får ytterligare bostadsbebyggelse nära vilket innebär att området befolkas även efter skoltid.

## Tillgänglighet

Idag saknar samtliga lägenheter inom Flatås hiss. Tillägget till planen för bostäder vid Flatås park innebär att ytterligare cirka 80 nya lägenheter blir tillgängliga med hiss.

## Konsekvensbeskrivning, sammanfattning och slutsatser

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning i ett centrumnära läge med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur och service. De tillkommande byggnaderna kommer att tillföra området nya kvalitéer och komplettera befintlig bebyggelsekaraktär. Stadsdelen får ett tillägg med i första hand smålägenheter, samtliga tillgängliga med hiss.

Bebyggelsen är uppdelad i tre huskroppar. Byggnadernas skala bryter med omkringliggande låga byggnader men tar stöd i bergets skala i öster. 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 bullersidan, sovrum och vardagsrum är orienterade mot den tysta sidan i öster.

Parken och området runt omkring skolan har i dag problem med skadegörelse och otrygghet. Nya bostäder längs ett viktigt gång- och cykelstråk kan öka den upplevda och faktiska tryggheten. Bostäderna kommer dessutom att ha uppsikt över spårvagnshållplatsen vilket är positivt ur trygghetssynpunkt.

Underlag för service i närområdet kan förbättras.

## 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Behovsbedömningen ska avstämmas med Länsstyrelsen.

*Motiv till bedömning om betydande miljöpåverkan.*

Inom planområdet finns en känd fornlämning, den ligger vid Orkestergatan på andra sidan spårvägen och berörs i princip inte av den föreslagna bebyggelsen. Inga andra riksintressen eller områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Påverkan på kulturmiljön bedöms bli liten.

Den föreslagna tillagda bebyggelsen kommer att generera en trafikökning på upp till 240 fordon/årsmedeldygn. Sammantaget för hela planområdet kan trafikökningen på Nymilsgatan bli cirka 540 fordon/årsmedeldygn. (Beräknad trafikökning cirka tre biltrafikerörelser/dygn och lägenhet). Detta bedöms inte innebära att någon miljökvalitetsnorm överskrids. De nya bostäderna kommer att vara väl försörjda med kollektivtrafik.

Området är utsatt för buller men bostädernas disposition ger en tyst sida mot Nymilsgatan där trafiken understiger 2000 fordon per dygn. Bullret från tillkommande trafik bedöms inte innebära att riktlinjer och normer överskrids.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborgs kommun från 2009 vilken anger markanvändning *bebyggelseområde* inom det tillagda planområdet.

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 SDN Högsbo är flertalet lägenheter inte tillgängliga med hiss. De tillkommande lägenheterna kommer samtliga att 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.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara 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 cirka 80 nya lägenheter varav flertalet tillgängliga med hiss,
- underlaget för kommersiell och offentlig service blir oförändrat.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Fastighetsplan akt 1480K-III-5525 upphör att gälla inom planområdet då detaljplanen vinner laga kraft.

Birgitta Löf  
Planchef

Ulrika Lundquist  
Planarkitekt