



Göteborgs Stad

| | | | | | |
|----------------|---------|-----|--------|----|------|
| Antagen av | KE / BN | den | 25 / 4 | 20 | 17 |
| § | 215 | | 1 AC | | |
| Laga kraft den | 3015 | | 2017 | | 1 AB |

Planhandling

Antagande

Datum: 2016-10-25, rev. 2017-04-25

Aktbeteckning: 2-5385

Diarienummer SBK: 1099/15

Handläggare SBK

Niklas Idesjö

tel: 031-368 17 58

niklas.idesjo@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5222/15

Handläggare FK

Sara Gustafsson

Tel: 031-368 10 73

sara.gustafsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Kaverös inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Illustrationskarta

Utredningar:

- Bullerberäkning, *Stadsbyggnadskontoret*, 2016-09-21
- Geotekniskt utlåtande, *Structor*, 2015-12-01
- Solstudie, *Abako*, 2016-09-16
- Byggnadstekniskt utlåtande, *Cowi*, 2016-03-24
- PM Brandskydd, Utformning av räddningsväg, *Prevecon*, 2016-03-23
- PM Geoteknik, Insatsvägar, *Ramböll*, 2016-09-12

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I KAVERÖS INOM STADSDELEN JÄRNBROTT I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021 | 1 |
| PLANBESKRIVNING | 3 |
| INNEHÅLL | 4 |
| SAMMANFATTNING | 5 |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR | 7 |
| <i>Syfte</i> | <i>7</i> |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> | <i>8</i> |
| <i>Planförhållanden</i> | <i>9</i> |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i> | <i>9</i> |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> | <i>10</i> |
| <i>Sociala aspekter</i> | <i>11</i> |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> | <i>11</i> |
| <i>Teknik</i> | <i>12</i> |
| <i>Störningar</i> | <i>12</i> |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE | 13 |
| <i>Bebyggelse</i> | <i>13</i> |
| <i>Trafik och parkering</i> | <i>19</i> |
| <i>Tillgänglighet och service</i> | <i>22</i> |
| <i>Friytor</i> | <i>22</i> |
| <i>Sociala aspekter</i> | <i>23</i> |
| <i>Teknisk försörjning</i> | <i>23</i> |
| <i>Övriga åtgärder</i> | <i>24</i> |
| <i>Fastighetsindelning</i> | <i>26</i> |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> | <i>26</i> |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | <i>26</i> |
| <i>Avtal</i> | <i>27</i> |
| <i>Tidplan</i> | <i>27</i> |
| <i>Genomförandetid</i> | <i>28</i> |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER | 28 |
| <i>Nollalternativet</i> | <i>29</i> |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> | <i>29</i> |
| <i>Miljökonsekvenser</i> | <i>30</i> |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> | <i>33</i> |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN | 33 |

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger vid Tunnländsgatan, Barytongatan och Dirigentgatan och innefattar nio befintliga flerbostadshus. Dessa utgör en del av ett större område med 13 fyra-våningsbyggnader i gult tegel från tidigt 1960-tal. De fyra hus som inte ingår i planområdet byggdes på med två våningar på 00-talet. Husen ligger utspridda i ett lummigt parkområde med varierande höjdförhållanden. Området är bilfritt och parkering sker i befintliga tillhörande parkeringsanläggningar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning i området genom påbyggnad i två våningar på de nio befintliga fyra-våningshusen, vilket ger ca 180 nya lägenheter. Detaljplanen medger även utbyggnad av befintliga balkonger, samt uppförande av komplementbyggnader för cykelparkering på angivna platser. Byggrätter för befintliga miljöhus, enligt ändring av detaljplan 1480K-II-5094, inkluderas i planen. I samband med påbyggnaden kommer även hissar att installeras i samtliga byggnader.

Då ärendet gäller påbyggnad och förtätning inom befintligt bostadsområde syftar också detaljplanen till att skapa ramar för hur på- och ombyggnaderna ska utformas för att områdets ursprungliga karaktär med avseende på byggnader och parkmiljö ska bevaras så långt det är möjligt. Planen innehåller förutom utformningsbestämmelser även varsamhets- och skyddsbestämmelser. Inom kvartersmark gäller användningen bostäder. Bostadsanknuten verksamhet är tillåten.

I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av befintlig infrastruktur och täthet av boende och arbetande.

Denna detaljplan ingår i BoStad2021, tidigare Jubileumssatsningen. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Planens innebörd och genomförande

Planområdet berör fyra fastigheter helt eller delvis. Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra för cirka 180 nya bostäder. Inga nya parkeringsplatser anläggs då det finns gott om lediga platser i tillhörande parkeringsgarage. Möjlighet till att anlägga handikapparkering kommer att finnas i anslutning till entréerna till de byggnader som byggs på. För att tillgodose behovet av cykelparkering i bostadsområdet medger planen att komplementbyggnader för cykelparkering uppförs på angivna platser.

Kommunen är huvudman för befintlig gång- och cykelväg som går genom planområdet. Byggaktören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmarken.

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning av bebyggelsen i det aktuella området kan skapa fler bostäder i en attraktiv del av staden

med god tillgång till service och i kollektivtrafiknära läge. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Kaverös ligger mellan två så kallade kraftsamlingsområden, Frölunda torg och Axel Dahlströms torg och är ett prioriterat utbyggnadsområde. Det anses lämpligt att förtäta i utbyggnadsområdena där det är möjligt att nyttja befintliga resurser och strukturer.

Påbyggnaderna kommer innebära att ett antal befintliga lägenheter får färre soltimmar än idag vid höst- och vårdagjämning. Boverkets rekommendation om minst fem soltimmar per dag vid vår- och höstdagjämning kommer därmed inte att uppfyllas för dessa lägenheter. I Kaverös är flertalet lägenheter enkelsidiga vilket innebär att alla inte uppfyller rekommendationerna idag, eftersom solen går från östra sidan till västra sidan av husen vid 13-tiden. Framtagen solstudie visar att några lägenheter kommer få ungefär 1 timme minskat solljus per dag. Områdets struktur gör dock att det är möjligt att sitta i solen på områdets uteplatser under de flesta av dygnets ljusa timmar.

Rapporten Kaverös, *Varsamhetsplan inför ändringar och underhåll* som togs fram 2003 till detaljplanen för tidigare påbyggnation i området menar att det ur antikvarisk synvinkel är olämpligt att bygga på övriga hus på grund av att områdets struktur och formmässiga upplevelsevärden riskerar att skadas. Påbyggnaden av husen kommer att förändra byggnadernas uttryck men genom utformningsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i plankartan ska ursprunglig karaktär kunna utläsas även fortsättningsvis. Byggnaderna finns inte upptagna i stadens bevarandeprogram. Med stöd från Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) som tydliggör prioriterade utbyggnadsområden framgår att Kaverös är ett lämpligt område att förtäta i.

Enligt parkeringsvägledningen för Göteborgs Stad behövs 60 nya cykelparkeringar per byggnad. Plankartan medger att komplementhus för cykelparkering uppförs inom markerade områden och till en yta som motsvarar behovet. Exakt placering av cykelhusen bestäms i bygglovskedet. Det är viktigt att parkmiljön kring husen bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Placeringen av tillkommande cykelhus bör därför studeras noga. Husen bör inte spridas ut över hela området utan så långt det är möjligt samordnas med befintliga miljöhus eller placeras på redan hårdgjorda ytor.

Trafikverket har yttrat sig angående att planen kan ha påverkan på riksintresset E6/Västerleden för vilket det pågår arbete med en åtgärdsvalsstudie. Framdriften av planerna i BoStad2021 pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Lösningar som är nödvändiga och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hantteras i ÅVS:en. Enligt prognos genererar detaljplanen en ökning av endast 250 fordon per dygn år 2035. Planområdet ligger nära kollektivtrafikhållplats med god turtäthet och flera spårvagnslinjer. Det finns även goda cykelmöjligheter till övriga staden med 22 minuter till centralstationen och 8 minuter till Frölunda torg. Planområdet ligger även i nära anslutning till den planerade Dag Hammarskjölds boulevard som kan ge en ökad tillgänglighet till centrala staden i framtiden.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning vid Tunnländsgatan, Barytongatan och Dirigentgatan i området Kaverös. Förtätningen ska ske genom påbyggnad i två våningar på nio befintliga fyravåningshus, vilket ger cirka 180 nya lägenheter.

Detaljplanen medger även utbyggnad av befintliga balkonger, samt uppförande av komplementbyggnader för cykelparkering på angivna platser. Byggrätter för befintliga miljöhus, enligt ändring av detaljplan 1480K-II-5094, inkluderas i planen. I samband med påbyggnaden kommer även hissar att installeras i samtliga byggnader.

Då ärendet gäller påbyggnad och förtätning inom befintligt bostadsområde syftar också detaljplanen till att skapa ramar för hur på- och ombyggnaderna ska utformas för att områdets ursprungliga karaktär med avseende på byggnader och parkmiljö ska bevaras så långt det är möjligt. Planen innehåller förutom utformningsbestämmelser även varsamhets- och skyddsbestämmelser. Inom kvartersmark gäller användningen bostäder. Bostadsanknuten verksamhet är tillåten.

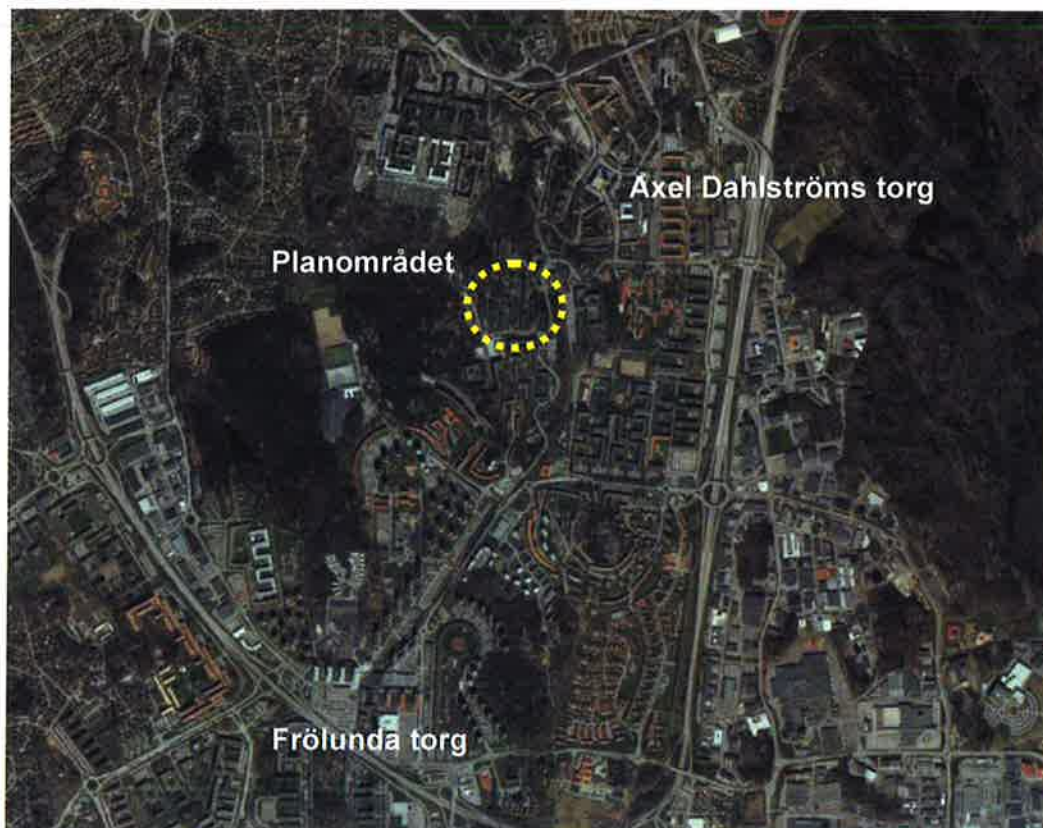
I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av den infrastruktur och täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska Göteborg bland annat vara en jämlik stad, det vill säga klyftorna ska minska och den sociala hållbarheten ska öka. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska präglade utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att fysiska hinder byggs bort. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre utrymme för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

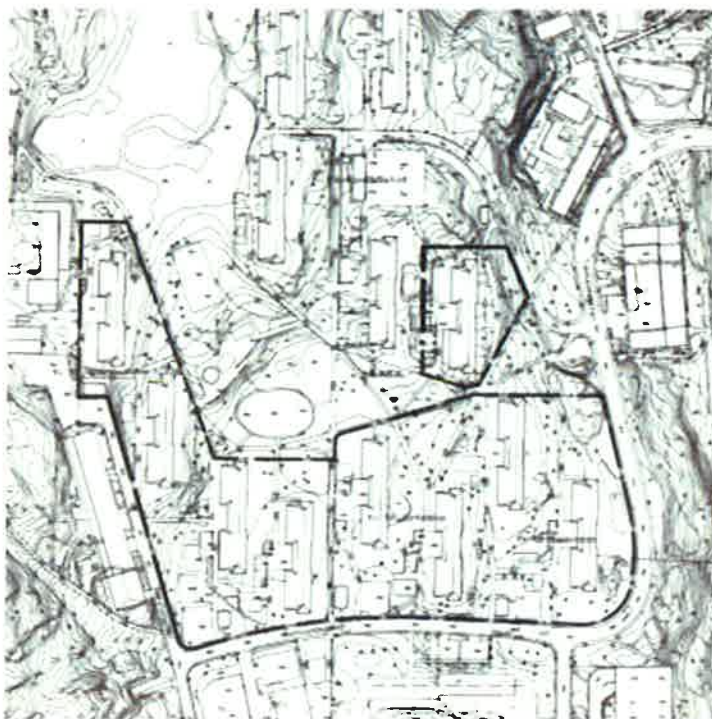
Bostadsbristen ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden. Andelen hyresrätter i nybyggnation ska öka.

Denna detaljplan ingår i BoStad2021, tidigare Jubileumssatsningen. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringskarta



Grundkarta med plangräns

Planområdet är beläget vid Tunnländsgatan i Kaverös, cirka 5 kilometer sydsydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 4,7 hektar och ägs av Bostads AB Poseidon, fortsättningsvis benämnt Poseidon. En kommunägd gång- och cykelväg går genom området.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (KF 2009) anger planområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det är den benämning som omfattar huvuddelen av den idag bebyggda staden. Här ingår bostäder, kontor och mindre verksamheter, handel och andra serviceanläggningar. Dessutom ingår lokalgator, allmänna platser, gång- och cykelstråk samt grönytor.

Strategi för utbyggnadsplanering – Göteborg 2035

Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Kaverös ligger mellan två så kallade kraftsamlingsområden, Frölunda torg och Axel Dahlströms torg och är ett prioriterat utbyggnadsområde. Tanken med dessa områden är att man ska dra nytta av befintliga resurser och strukturer.

Detaljplan

För området gäller detaljplan 1480K-II-4742, som vann laga kraft år 2005. Genomförandetiden gick ut 2015-04-14. Ett tillägg till den detaljplanen har gjorts för befintliga miljöhus.

Fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning, 1480K-III-5487 för 155-Skjutfönstret i Järnbrott samt 1480K-III-5508 för 156-Garderoben i Järnbrott upphör att gälla.

Övriga bestämmelser

Det finns inga Natura 2000-områden och inga biotop- eller artskyddsområden i planområdet eller i angränsande områden.

Planområdet ligger inom upptagningsområdet för Västerleden som är riksintresse för kommunikation.

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbilden i området präglas av en naturnära känsla med många äldre träd som sparades då området byggdes på 60-talet. Vanliga trädarter är tall och björk, med inslag av mer exotiska arter närmast husen. Vegetationen och den böljande marken skapar tillsammans med byggnaderna ett område med stark rumskänsla och mänsklig skala. Det är tydligt att området planerades med omsorg. Det finns inga dokumenterade naturvärden i området.



Bilderna visar gångvägar genom det lummiga och gröna området. På bilderna syns också att området är relativt kuperat.

Geoteknik

Marken inom planområdet utgörs av berg och svallsediment enligt SGU:s jordartskarta och marken klassas som normalriskområde med avseende på radon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Hela området består av 13 lamellhus varav fyra byggdes på under 00-talet. Husen ligger i en delvis kuperad terräng med österslutning, vackert omgivna av grönska. Området upplevs som mycket luftigt och mitt i ligger en större gemensam lekplats och park. Grönskan är hela tiden närvarande i området.

Bostadshusen som omfattas av denna detaljplan har fyra våningar med två trapphus i varje hus. Hissar saknas i de hus som denna detaljplan gäller.

Samtliga ursprungliga material är i naturligt förekommande kulörer (jord och sten). Bostadshusen vilar på en gråputsad sockel, fasaden är i gult, trådkuret tegel murat i löpförband. Teglet var från början dåligt bränt och har delvis frusit sönder efter ett par decennier. 1981-84 gjordes en renovering av vissa fasadytor, särskilt fasader i söderläge och hörn, där delar har murats om med nytt tegel. De tegelsorter som använts vid ommurning ska efterlikna det ursprungliga teglet men resultat är inte det bästa.

Taken är svagt sluttande sadeltak som är brutna i partiet ovanför entréerna.

Fönstren är enluftsfönster i liv med fasaden. Vissa hörn är försedda med fönster i två väderstreck. Fönstren är i trä, utvändigt klädda i plåt och vitmålade.

Balkongerna i de aktuella husen är små och är halvt indragna och balkongrummet är beklätt med vitmålad träpanel. Balkongernas fronter är monoliter av prefabricerade och vinkelgjutna betongelement med frilagd ballast i dansk sjösten.

Entrédörrarna var ursprungligen glasade träpartier som har bytts ut. Fasaden vid entréerna är dekorerade med tidstypiska konstnärliga utsmyckningar som varierar mellan de olika husen.

Kvarteren Panelradiatorn, Garderoben och Skjutfönstret finns upptagna i ett Kulturmiljöunderlag framtaget av Göteborgs Stadsmuseum 2015. I beskrivningen av området beskrivs bland annat husens entréer som är smyckade med olika typer av reliefkonst vars utformning varierar från ett hus till ett annat.

År 2003, i arbetet med den detaljplan som idag gäller för området, togs rapporten *"Varsamhetsplan inför ändringar och underhåll i Kaverös"* fram. I den pekades områdets två främsta antikvariska kvaliteter ut, nämligen:

- Områdets höga planeringsmässiga kvaliteter, till exempel husens integrering i naturen, som visar på höga sociala ambitioner.
- Att området är välbevarat och uppvisar fortfarande en homogenitet gällande både materialval och ursprungliga volymer och kulörer med mera.

Rapporten kom att ligga till grund för flera av de planbestämmelser som idag gäller för området och som i mångt och mycket behålls i denna detaljplan.



En av de byggnader som kommer att byggas på.



Befintligt konstverk på en av de berörda byggnaderna.

Sociala aspekter

I primärområdet Kaverös bor cirka 4 300 personer (2013), av dessa är 9 % barn och 22 % över 65 år. Antal boende per lägenhet har minskat betydligt sedan husen byggdes vilket påverkar utbudet av service och upplevelsen av området.

Fördelningen mellan bostadsformer i primärområdet Kaverös är 73 % bostadsrätter och 27 % hyresrätter. Inom planområdet är dock alla bostäder hyresrätter. Storleken på lägenheterna varierar mellan ettor på 32 kvm och femmor på 141 kvm. En stor andel av de små enkelsidiga lägenheterna är studentlägenheter. I planområdet finns även en enhet för bostäder med särskild service.

I planområdet finns en förskola, belägen på Barytongatan. Ytterligare förskolor finns på Barytongatan precis utanför planområdet, samt i Kavåsskolan som är omgjord till förskola. Inga skolor ligger inom eller i anslutning till planområdet. Flatåsskolan ligger på andra sidan spårvägen.

I planområdet och dess närhet finns mycket grönska. Kaverösparken, där det bland annat finns en kommunal lekplats, gränsar till detaljplaneområdet. Strax väster om området ligger Ruddalen. Även mellan husen är det mycket grönska med större träd, gräsmattor och lekplatser som tillhör bostäderna och förvaltas av fastighetsägaren.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Dag Hammarskjöldsleden via Tunnländsgatan eller via Marconigatan/Orkestergatan. Dirigentgatan leder upp i området och slutar vid en vändplats i anslutning till ett miljöhus samt en markparkering. Tunnländsgatan, Dirigentgatan och Barytongatan omsluter området som i princip är bilfritt med undantag från tillfälliga transporter eller utryckningsfordon.

Med cykel når man planområdet i blandtrafik och via cykelvägar. Frölunda torg är beläget på ett cykelavstånd av cirka 2,5 km. Inne i området är det trafikseparerat med nät av befintliga gångvägar.

Poseidon har idag inom området cirka 500 parkeringsplatser fördelade dels på markparkering samt i parkeringsanläggning. Av de befintliga 500 parkeringarna är i dagsläget 328 stycken platser uthyrda vilket ger 172 stycken lediga platser.

Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik. Hållplats Lantmilsgatan trafikeras av spårvagnslinje 1,7 och 8 och man kan nå både Centrum och Frölunda torg. Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga upp till området från hållplatsen är dock inte helt tillfredställande med en ganska kraftig lutning upp från spårvagnshållplatsen. Boende i området med nedsatt rörelseförmåga kan få tillträde till hiss via Kaverösporten och därmed lättare ta sig till området. För den besökande som kommer med kollektivtrafik kan lutningen från hållplats vara ett hinder. Som ett komplement finns Flexlinjen Högsbo i området som i dagsläget trafikerar Dirigentgatan/Barytongatan.

Precis i anslutning till planområdet, i Kaverös centrum, finns en livsmedelsbutik. Ytterligare service finns vid Axel Dahlströms torg, en hållplats norrut med spårvagn. Frölunda torg ligger fyra hållplatser söderut. Här finns ett mycket stort utbud av handel med mera.

Teknik

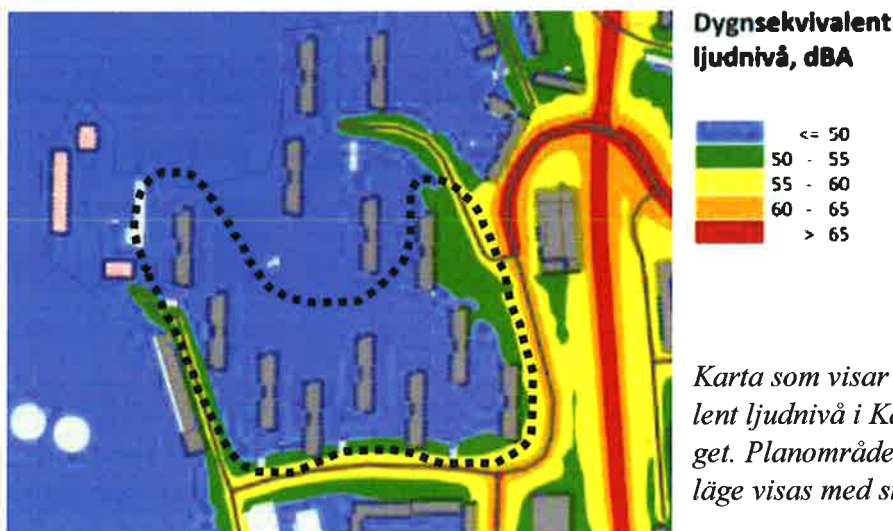
VA, fjärrvärme, el och tele.

Förslaget innebär att befintliga ledningar inte behöver byggas ut.

Störningar

Buller

Buller från trafiken på Tunnländsgatan medför förhöjda bullernivåer på några ställen i planområdet, se kartbild nedan. En bullerutredning är framtagen som sammanfattas på sidan 24.



Luftmiljö

Trafiknivåerna är låga i området och det finns inga indikationer på problem med luftmiljön.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger tillbyggnad genom påbyggnad med två våningar på nio befintliga flerbostadshus i fyra våningar. Föreslagen ny bebyggelse rymmer cirka 180 hyreslägenheter, men detaljplanen reglerar inte upplåtelseform. Användning av kvartersmark är bostäder och bostadsanknuten verksamhet.

Syftet med utformningsbestämmelserna i detaljplanen är att säkerställa att anpassning sker till befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar bland annat utformning av balkonger och påbyggnader samt hur byggnadernas befintliga fasader, med mera ska bevaras. Även de unika konstverk som finns i anslutning till entréerna på vart och ett av husen ska bevaras.

Detaljplanen kommer också att innefatta byggrätter för befintliga miljöhus, enligt ändring av detaljplan 1480K-II-5094. Befintliga miljöhus klarar avfallshanteringen på tillkommande lägenheter med utökad tömningsfrekvens, enligt utredning gjord av Poseidon.

Planen medger även utbyggnad av befintliga balkonger.

Enligt parkeringsvägledningen för Göteborgs Stad behövs 60 nya cykelparkeringar per byggnad. Plankartan medger att komplementhus för cykelparkering uppförs inom markerade områden och till en yta som motsvarar behovet. Se även under rubriken parkering/cykelparkering på sidan 22.

Även handikapplatser kommer att kunna anläggas inom 25 meter från entréer vid behov.

En utredning har tagits fram som visar att ytterligare räddningsvägar behöver anordnas till samtliga hus. Dessa medges i detaljplanen. Viss förstärkning av marken kan behövas. På några ställen behövs utökning av svängradier för brandfordon eftersom de efter påbyggnad måste kunna komma runt med och ställa upp stegbil på husens baksidor. Förstärkningar av marken på baksidan av husen görs i armerat gräs.

I samband med påbyggnaderna planeras installation av hissar i byggnaderna som är förberedda med hisschakt sedan tidigare. Hisschakten är dock inte stora nog att uppfylla dagens krav på bårhiss utan kommer ha ett invändigt mått av 1,1 x 1,4 m. För att kunna anlägga bårhissar skulle lägenhetsyta behöva tas i anspråk. Alternativet är att anlägga utanpåliggande hissar vilket skulle innebära ett stort ingrepp i fasaderna som är viktiga att bevara. Därför finns särskilda skäl att göra avsteg från Boverkets byggregler vid bygglovprövningen. Trapphusen i påbyggnaderna kommer dock att vara tillräckligt stora för att rymma transport av sittbår.

Planområdet omfattar till största del kvartersmark. En allmän gång- och cykelbana går genom området.

Avtal om genomförande av detaljplanen har tecknats med byggaktören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av denna. byggaktören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmarken.

Bebyggelse

De nio flerbostadshusen inom planområdet ingår i ett större område med totalt 13 hus. De fyra övriga husen har genomgått liknande påbyggnad med start 2006. De nu aktu-

ella påbyggnaderna behöver förhålla sig till områdets och befintliga byggnaders karaktär såväl som till genomförda påbyggnader.



Illustration som visar planområdet där hus som byggs på visas i mörkgrått. Befintliga miljöhus och förslag på placering av komplementbyggnader för cykelparkeringar visas i mörkgrönt. (Abako)



Illustration perspektiv som visar hela planområdet med påbyggnader. (Abako)

Balkonger

Planen möjliggör en utbyggnad av befintliga balkonger så att de ska uppfylla dagens tillgänglighetskrav och för att de ska kunna svara mot dagens behov. Balkonger medges även på tillkommande våningar.

Balkongerna har två olika storlekar liksom de ursprungliga balkongerna, och placeras med hänsyn till möjliga konstruktiva infästningspunkter. De byggs som en plåtinklädd lättkonstruktion i stål, och stagas ut från fasad. Stag med lutning om 45 grader döljs bakom balkongfronter.

Balkonger ska vara enhetliga i färg och form, exempelvis med fronter av perforerad plåt med hög grad av genomsiktighet. Detta för att skapa ett luftigt, lätt intryck samt för att så mycket som möjligt av den befintliga fasaden ska vara fortsatt synlig.

Översta balkongerna kan ha skärmtak i lätt konstruktion.

Utanpåliggande balkonger på såväl befintliga husdelar som på påbyggnader ska placeras rakt över varandra i lodräta rader. Varje balkong ska ha samma bredd som balkongen under. Befintliga balkongdörrar behålls i ursprungligt läge. Indragna balkonger kan medges i andra lägen, såsom hörnläge. En planbestämmelse (f_1) reglerar balkongernas placering.



Fasadskisser som visar placering av balkonger och övergången mellan befintlig byggnad och föreslagen påbyggnad. Överst fasad mot väster och underst fasad mot öster. (Bild från Abako)

Påbyggnader

Ny påbyggnad bör ha en fasad som i material avviker från fasadmaterialet på de ursprungliga byggnaderna, exempelvis puts eller skivmaterial (till exempel horisontellt liggande fibercementpanel i neutral mellangrå ton). Samtliga plåtar och anslutnings-

detaljer på fasad, fönster och takfot utförs med fördel i samma kulör som panelens. Ny takfot ligger på samma nivå runt hela byggnaden. Takmaterial ska vara svart papp lika befintligt, alternativt falsad plåt.

Befintlig fasad i gult trådkuret tegel kan ges ett lätt förhöjt väggliv upp till nytt våningsplan. På så vis kommer tegeldelen att dominera fasaduttrycket även efter påbyggnad.

Den nya ytan kan byggas upp med ett tegel så likt det befintliga som möjligt, i ett artikulerat förband. På så vis är det tydligt vad som är gammalt och nytt. Läget för ursprunglig takfot ska ses i tegelförbandet. En planbestämmelse (f_2) på plankartan reglerar markeringen av tidigare takfot.

Entréer

Indragna entrépartier behålles men flyttas ut för att ge plats åt invändiga postboxar. En ca 50 cm djup nisch bevaras på utsidan. Befintlig tegelklädd klack ovan entréer utgör tillsammans med nischen skärmtak som idag. Alla konstverk vid entréerna har i tidigare detaljplan omfattats av bevarande planbestämmelse, vilket fortsatt säkerställs genom en skyddsbestämmelse (q_1) i detaljplanen.

Komplementbyggnader

Befintliga miljöhus enligt ändring av detaljplan 1480K-II-5094 ingår i planen. Ett av dessa är försett med en planbestämmelse (b_1) som syftar till att byggnaden, som ligger i direkt anslutning till u-område med vattenledningar, ska vara konstruerad på ett sådant sätt att den inte kan raderas på grund av att vattenledningarna springer läck.

I övrigt medges komplementbyggnader för cykelparkering.

Enligt p-vägledningen för Göteborgs Stad behövs 60 nya cykelparkeringar per byggnad. Plankartan medger att komplementhus för cykelparkering uppförs inom markerade områden och till en yta som motsvarar behovet. Exakt placering av cykelhusen bestäms i bygglovskedet. Det är viktigt att parkmiljön kring husen bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Placeringen av tillkommande cykelhus bör därför studeras noga. Husen bör inte spridas ut över hela området utan så långt det är möjligt samordnas med befintliga miljöhus eller placeras på redan hårdgjorda ytor.

Solförhållanden

Boverkets rekommendationer är att en bostad ska ha minst fem timmar sol mellan 9:00 och 17:00 vid vår- och höstdagjämning. Boverkets byggregler anger i 6:323 Solljus *"I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus."* (BFS 2014:3). I Kaverös är flertalet lägenheter enkelsidiga vilket innebär att alla inte uppfyller rekommendationerna idag, eftersom solen går över från östra sidan till västra sidan av husen vid 13-tiden vårdagjämning. Den solstudie som har tagits fram visar att några lägenheter, kommer att få minskat solljus med ungefär 1 timme per dag, från cirka 4 timmar till cirka 3 timmar. De berörda lägenheter som vetter mot öster kommer att få en timme mindre sol på förmiddagen och berörda lägenheter som vetter mot väster kommer att få en timme mindre sol på eftermiddagen. Områdets struktur gör dock att det kommer att vara möjligt att sitta i solen på någon av områdets uteplatser under de flesta av dygnets ljusa timmar.

Nedan presenteras några bilder från solstudien. Se bilaga för hela rapporten.



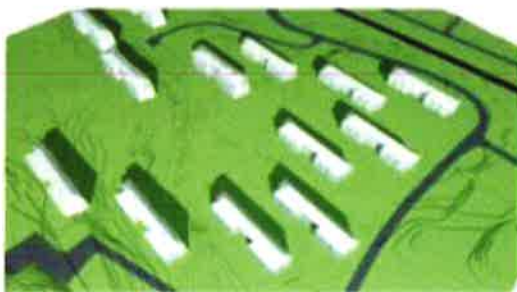
Skuggor vid vårdagjämning klockan 9:00 före och efter påbyggnad, sett från sydost.



Skuggor vid vårdagjämning klockan 10:00 före och efter påbyggnad, sett från sydost.



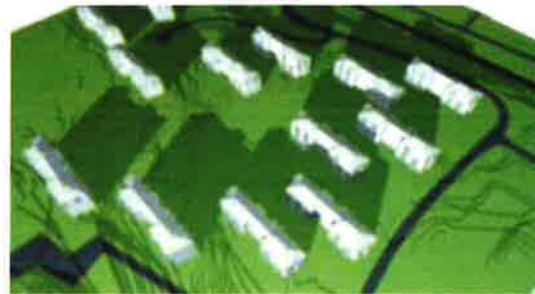
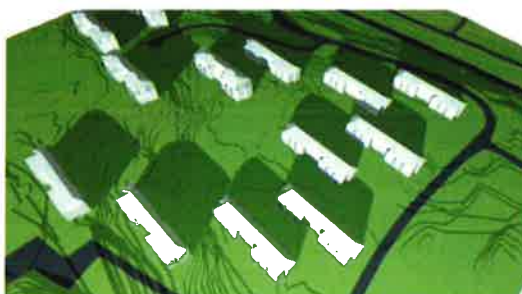
Skuggor vid vårdagjämning klockan 11:00 före och efter påbyggnad, sett från sydost.



Skuggor vid vårdagjämning klockan 15:00 före och efter påbyggnad, sett från sydväst.



Skuggor vid vårdagjämning klockan 16:00 före och efter påbyggnad, sett från sydväst.



Skuggor vid vårdagjämning klockan 17:00 före och efter påbyggnad, sett från sydväst.

Bevarande, rivning

Detaljplanens bestämmelser syftar till att bevara befintlig karaktär på samtliga flerbostadshus, samt i omgivande parkmiljö så långt det är möjligt.

I arbetet med detaljplanen för påbyggnaderna som gjordes i området på 00-talet togs rapporten *Kaverös, varsamhetsplan inför ändringar och underhåll* fram av Lindholm restaurering 2003. Rapporten beskriver områdets och byggnadernas värden, som sedan omvandlades till varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Varsamhetsbestämmelserna gäller utformning av fasader, tak och fönster samt bevarande av konstnärlig utsmyckning vid byggnadernas entréer. Varsamhetsbestämmelserna överförs i stort till denna detaljplan. Ytterligare påbyggnad bedömdes då som olämplig ur antikvarisk synvinkel. Idag gör dock stadsbyggnadskontoret bedömningen att bostadsbristen måste prioriteras. Med stöd från Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) anses Kaverös vara ett lämpligt område att förtäta i. Utbyggnaderna ska dock göras med hänsyn till områdets och befintliga byggnaders karaktär. Inga byggnader kommer att rivas.

Trafik och parkering

Tillkomsten av de nya bostäderna beräknas inte förändra trafikflödet nämnvärt utmed Tunnländsgatan eller Dirigentgatan. Enligt den trafikberäkning som gjorts som underlag till bullerberäkningen beräknas trafiken öka med 250 fordon per dygn. Förutom boendetrafik kan en viss tillkommande trafik upp i området förekomma i form av färdtjänsttransporter, besökande och körningar för tömning till miljöhus.

Trafikalstring till följd av exploatering i södra mellanstaden

Bakgrund

Göteborg väntas fram till år 2035 växa med 150 000 invånare och 80 000 arbetsplatser och därmed växa till en nära storstad. Göteborgs Stad vill att mycket av stadsutvecklingen för att bygga denna nära storstad ska ske genom förtätning i det vi kallar för mellanstaden, det vill säga i den sammanhängande staden utanför stadskärnan. Med det ökade antalet invånare i staden antas också antalet resor till, från och inom staden öka proportionerligt, vilket ställer nya krav på såväl trafiksystemet som på förändrade resebeteenden. Detta är förutsättningar för att möjliggöra den önskade tillväxten av regionkärnan som vi ser framför oss och som är ett övergripande mål för förtätningen i staden. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen och annan service – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill härigenom skapa fler attraktiva platser för boende, besökare och för det näringsliv som önskar växa eller etablera sig i staden.

Förutsättningar för stadsutveckling

En förutsättning för att möjliggöra denna stadsutveckling är att trafiksystemet genom olika åtgärder kan ställas om i en mer hållbar inriktning. Samtidigt skapar förtätningen i sig själv förutsättningar för en omställning av trafiksystemet. Förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling för bebyggelse- och infrastrukturplaneringen är således ömsesidigt beroende av varandra och dess växelverkan måste därför beaktas igenom hela planeringsprocessen. Därmed finns också möjligheter till att genom stadsplanering påverka trafikstringen för olika trafikslag i önskad riktning. Detta blir möjligt eftersom andelen resor med ett givet trafikslag antas påverkas av förutsättningarna att resa med detta trafikslag, samtidigt som antalet resor för samtliga trafikslag antas vara konstant för ett givet antal invånare. Gällande inriktnings- och effektmål för denna stadsutveckling kan utläsas i Göteborgs Stads styrdokument Trafikstrategi för en nära storstad Göteborg 2035 samt i Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, dokument som ska ses som konkretiseringar av Göteborgs Stads översiktsplan.

Södra mellanstaden och dess trafikleder

Södra mellanstaden omfattas av Högsbo, Frölunda och Tynnered. Området omgärdas av de fyra stora trafiklederna Västerleden, del av Oscarsleden, Högsboleden samt Dag Hammarskjöldsleden.

Idag fyller trafiklederna viktiga funktioner för vägtrafiken. De två förstnämnda lederna, Västerleden samt Oscarsleden, har staten som huvudman och är klassade som riksintresse kommunikation. Det är bland annat Västerledens funktion som korridor för näringslivets transporter till Göteborgs Hamn som är anledningen till riksintresset. Idag trafikeras Västerleden av närmare 60 000 fordon per vardagsmedeldygn. Väster-

leden och Oscarsleden fyller också en viktig funktion som en del i Göteborgs Stads lokalnät, genom att de avlastar Göteborgs centrala delar från biltrafik.

Högsboleden och Dag Hammarskjöldsleden är däremot kommunala leder. De har idag viktiga funktioner för vägtrafiken genom att koppla ihop de perifera södra och västra delarna av staden med Göteborgs innerstad. I dag finns dock tankar om ändrad framtida funktion för dessa trafikleder. För Dag Hammarskjöldsleden är tankarna långt gångna och det pågår ett arbete med att omvandla Dag Hammarskjöldsleden till en stadsgata. Dag Hammarskjöldsleden trafikeras idag av runt 30 000 fordon per vardagsmedeldygn.

Trots att lederna idag utgör en viktig funktion för vägtrafiken så utgör de samtidigt en barriär sett ur det sociala perspektivet. Detta blir extra tydlig när staden vill stadsutveckla, växa och bli större.

Effekter av förtätningen

Bostadsutvecklingen i södra mellanstaden beräknas ge ett tillskott av totalt 30 000 bostäder i området (varav ca 3500 bostäder ingår i BoStad2021). Då är såväl utbyggnaden i utbyggnadsplaneringen medräknad som den senare tillkomna stadsutvecklingen kring Dag Hammarskjölds boulevard medräknad. En stor del av dessa bostäder väntas byggas fram till år 2035.

Med dagens tankar om bostadsutveckling i södra mellanstaden kommer det innebära att södra mellanstaden fullt utbyggd i princip kommer få en fördubbling av antalet invånare jämfört med var det bor där idag. Det innebär ett tillskott på 45 000 invånare och mer än 135 000 resor per dygn jämfört med idag.

I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 procent år 2035 jämfört med 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik, vilket är i linje med K2020 där större omställningar bör ske där bäst förutsättningar finns. Södra mellanstaden är ett sådant område där förutsättningarna för att uppnå just en sådan större omställning av trafiksystemet finns. För biltrafiken innebär den tänkta förtätningen 38 000 fler bilresor och 46 000 kollektivtrafikresor per dygn jämfört med 2011 års nivå, om trafikstrategins viljeinriktning uppfylls.

Trafikstrategins färdmedelsfördelning har dock brutits ned på områdesnivå för att utgöra ett verktyg för den planering som sker i program, detaljplaner och ombyggnader. Det innebär att det är mot denna trafikfördelning som planeringen och trafikstringen ska beräknas ifrån. Det innebär också att de frågor som berör infrastrukturinvestering och genomförande blir extra viktiga att fastställa redan i tidigt skede. De olika planområdenas bidrag till de nödvändiga systemåtgärderna kan då fastställas, och tillika konsekvenserna av avvikelser från denna planering. En sådan helhetsbild av områdets utveckling bidrar också till att skapa en förståelse hos byggaktörerna för de investeringar som kommer att krävas på områdesnivå för att exploatera södra mellanstaden.

Arbete som främjar utvecklingen i södra mellanstaden

Utöver Göteborgs Stads planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs även planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål. Göteborgs Stad samverkar med Västra Götalandsregionen, Mölndal och Partille i ett gemensamt projekt som syftar till att säkerställa kapaciteten och kvalite-

ten i kollektivtrafiken med sikte på 2035, vilket är en vidareutveckling av K2020. Denna utveckling av kollektivtrafiken i södra mellanstaden är en viktig del i den omställning av trafiksystem som är nödvändig för att möjliggöra den önskade stadsutvecklingen i området.

Göteborgs Stad har via trafikkontoret initierat ett arbete med en åtgärdsvalsstudie i södra mellanstaden, under namnet ÅVS Södra Mellanstaden. Arbetet ska bedrivas i enlighet med den metod som Trafikverket tillsammans med Sveriges kommuner och länningar och Boverket har arbetat fram.

För ÅVS Södra Mellanstaden är syftet att hitta åtgärder som resulterar i att de nationella transportpolitiska målen och trafikstrategins målsättningar kan uppfyllas inom det område som vi kallar för södra mellanstaden. Målen ska vara uppfyllda efter det att södra mellanstaden byggts ut i enlighet med utbyggnadsplaneringen och annan tänkt planering som Göteborgs Stad ser framför sig. En bedömning är att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden kommer att gå ut på samråd tidigast under våren 2017 och arbetet som helhet kommer att pågå till minst sommaren 2017. Framdriften av planerna i Bo-Stad2021 pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Lösningar som är nödvändiga och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en.

Samordning av infrastrukturprojekt

Utbyggnaden av detaljplanen sammanfaller i tid med en rad större exploaterings- och infrastrukturprojekt i Göteborg. För att minimera störningar och påverkan på framkomligheten under byggtiden kommer projektet att samarbeta med övriga projekt i närområdet inom ramen för SAMKO. SAMKO är en del i KomFram Göteborg som ingår i Västsvenska paketets samverkansorganisation och SAMKO-gruppen består av representanter från Göteborgs Stad Trafikkontoret, Trafikverket och Västtrafik. SAMKO:s uppdrag är att, tillsammans med projekten, samplanera alla de projekt som ska genomföras så att framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

Detaljplanens förhållning till Trafikstrategin

Planförslaget förhåller sig till Trafikstrategin enligt följande;

- De nya bostäderna kommer att skapas i närhet till kollektivtrafikhållplats med god trafiktäthet och flera spårvagnslinjer. Planområdet har även närhet till två av stadens större kollektivtrafiknoder, Frölunda torg och Marklandsgatan.
- Från planområdet finns bra cykelmöjligheter till service och innerstadens utbud. Det tar åtta minuter att cykla till Frölunda torg och 22 minuter till centralstationen.
- Planområdet ligger även i nära anslutning till den planerade Dag Hammarskjölds boulevard som kan ge en ökad tillgänglighet till centrala staden i framtiden.

Gator, GC-vägar

Inga nya gator eller gång- och cykelvägar kommer att anläggas. Planområdet kommer att som idag nås från Tunnländsgatan, Dirigentgatan och Barytongatan som ligger

utanför planområdet. En befintlig gång- och cykelväg går igenom planområdet. Samtliga gator och gång- och cykelvägar är kommunala.

Parkering/cykelparkering

Enligt parkeringstalen för cykel beräknat på de tillkommande lägenheterna så är behovet av tillkommande cykelparkering totalt 540 platser, vilket motsvarar 60 platser/byggnad. Plankartan medger att komplementhus för cykelparkering uppförs inom markerade områden och till en yta som motsvarar behovet. Cykelhusen bör placeras ut varsamt mellan befintliga träd och planteringar. Gestaltningen av dessa kan gärna knyta an till befintliga miljöhus, exempelvis genom tak i sedum. Exakt placering av cykelhusen bestäms i bygglovskedet. Långtidsparkering av cyklar kan eventuellt inordnas i befintliga anläggningar för bilparkering.

Enligt Göteborgs stads parkeringspolicy ska parkering tillgodoses på tomtmark. Bostads AB Poseidon har i dagsläget 714 lägenheter och med den kommande påbyggnaden kommer det totala antalet lägenheter bli totalt 894 lägenheter. Enligt beräkning av parkeringsbehov enligt Göteborgs Stads parkeringspolicy kommer tillbyggnaderna generera ett behov av 130 stycken parkeringsplatser. Detta parkeringsbehov kan tillfredställas av befintliga platser där Poseidons parkeringsutredning daterad 2015-11-26 visar på totalt 172 stycken lediga parkeringsplatser.

Parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga kan anordnas vid behov inom 25 meter från entré.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik blir densamma.

Då detaljplanen medger bostadsanknuten verksamhet kan tillgängligheten till service förbättras. Fler bostäder i området kan även förbättra underlaget för servicen i närområdet.

Byggnadernas tillgänglighet förbättras genom att hissar installeras i alla hus i samband med påbyggnaderna.

Planen möjliggör även för att befintliga balkonger byggs ut och blir mer tillgängliga samt lättare att använda.

Friytor

Endast mindre ytor av bostadshusens omgivande parkmiljö kommer att tas i anspråk då planförslaget gäller påbyggnad på befintliga byggnader. Cykelparkeringar för 60 cyklar per byggnad kommer att behöva anläggas. Planen pekar ut ytor där det bedöms lämpligt att placera dessa cykelhus. Planen innehåller också en bestämmelse om maxbyggnadsyta för dessa. Exakt placering bestäms i bygglovskedet. Även räddningsvägar kommer att anläggas samt eventuella parkeringar för funktionshindrade.

I området finns goda möjligheter till rekreation, både i den närbelägna Kaverösparken och i själva bostadsområdet. Vid varje entré finns sittplatser, planteringar och lekplats.

De bostadsnära parkmiljöerna är betydelsefulla inslag i området. Man bör därför undvika att ta ner träd för att ge plats åt byggbodan, byggtrafik eller liknande.

Naturmiljö

Planen berör påbyggnad på befintlig bebyggelse varför ingen naturvärdesinventering har gjorts.

Sociala aspekter

Installation av hiss i alla byggnader ökar möjligheten för fler personer att bo kvar i området. Nya bostäder i området påverkar befolkningssammansättningen så att den blir mer varierad, vilket är positivt ur social synvinkel.

De 180 tillkommande bostäderna kan innebära att antalet förskoleplatser i närområdet behöver utökas. I förprövningsremissen har SDF Askim-Frölunda-Högsbo påpekat att det är en ansträngd situation i stadsdelen vad gäller förskoleplatser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet inom den egna kvartersmarken ska fördröjas innan det avleds till befintligt dike eller allmän dagvattenledning. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Eventuella fördröjningsanordningar ska anläggas och bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/byggaktör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Berganläggning

Planen berörs av en berganläggning. Byggaktören är informerad om gällande restriktioner.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns mellan husen och mellan fastigheterna.

El och tele

Ledningsnät för el och tele finns utbyggt.

Beställning av utsättning respektive 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

Inom planområdet finns fyra miljöhus för källsortering av avfall. Genom att tömningsfrekvensen ökas på dessa till ytterligare en gång per vecka klaras kapaciteten, enligt utredning som tagits fram av Poseidon.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Ett geotekniskt utlåtande som tagits fram i december 2015 bedömer att stabilitetsförhållandena inom området inte utgör några hinder mot att bygga på befintliga bostadshus. Marken inom planområdet utgörs antingen av berg i dagen eller är flack.

Ett utlåtande med avseende på byggnadsteknik och befintliga byggnaderna stomme har också tagits fram i mars 2016. I utlåtandet står att påbyggnader på befintliga byggnader är möjliga genom att bjälklaget utförs med en lätt konstruktion. För att säkerställa genomförbarheten ska lastnedräkning och kontroll av grundläggningen utförs för respektive hus utifrån dagens norm.

Markmiljö

Det har tidigare påträffats tjärasfalt i området. Marken kommer dock endast att byggas av cykelhus, varför en markmiljöutredning inte bedöms vara nödvändig. Inför byggnation av cykelhusen kommer markprover att tas och marken saneras vid behov. Markarbeten i förorenade massor ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Buller

Denna plan tillämpar bullerförordningens riktvärden (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Bullerförordningen anger att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

För små bostäder med boarea max 35 m² gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

I planbestämmelserna om buller finns riktvärden för ljudnivåer som överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärden som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

En bullerberäkning har upprättats enligt 4 kap 33a § i PBL, se bilder nedan. Den visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids med ca 1 dBA på nordöstra fasaden på Tunnlandsgatan 5, detta värde anses ligga inom felmarginalen för beräkningen. Vidare syftar detaljplanen till att medge en påbyggnad på befintliga byggnader vilket gör att placeringen redan är låst vilket gör det svårt att genom annan placering minska bullret. Byggnaderna ingår också i en kulturmiljö och varje byggnadskropp har kulturvärden som ska tas hänsyn till. Yttermiljön är däremot tåligare och möjligheten finns att uppföra bullerplank inom planområdet mellan byggnad och Tunnlandsgatan.

Nedan presenteras motiven till den bedömning som Stadsbyggnadskontoret gjort om att byggnationen av dessa fyra tillkommande bostäder bedöms som lämplig:

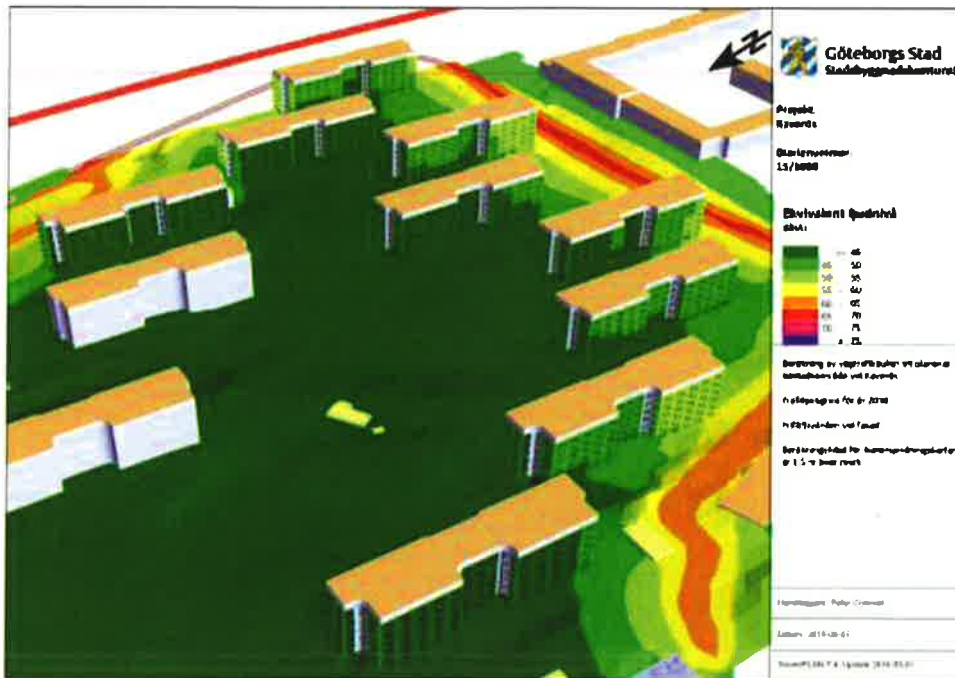
- I bullerutredningen bedöms överskridelsen vara så låg att den anses ligga inom beräkningsmodellens felmarginal.
- Föreslagen påbyggnad är motiverad utifrån anpassning till befintlig byggnadskropp, enhetligheten med de övriga byggnaderna i området och kulturvärdena för både området och de enskilda byggnaderna.
- Byggnadernas utformning och lägenheternas planlösningar har studerats ingående och någon annan placering av påbyggnaden är rimligtvis inte möjlig med anledning av att det är en påbyggnad på befintlig bebyggelse.
- Lägenheter mindre än 35 m² kan eventuellt inordnas för att klara bullerförordningens krav.
- Planförslaget omfattar totalt 180 nya lägenheter i påbyggnaderna. Av dessa är det endast fyra lägenheter på Tunnländsgatan 5, av de totalt 20 nya lägenheterna i byggnaden, som inte klarar riktvärdena. Merparten av lägenheterna inom planområdet får goda ljudmiljöer i enlighet med bullerförordningen.
- Planområdet ligger med god tillgänglighet till tysta miljöer såsom bostadsgårdar och större rekreatiomsområden som naturområdet.
- Möjligheten finns att upprätta bullerskydd såsom bullerplank inom fastigheten nära Tunnländsgatan i föreslagen detaljplan.

Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrids med 1 dB även på de södra kortsidorna på Tunnländsgatan 9 och 13. Dessa lägenheter kommer dock att ha minst hälften av rummen mot luddämpad sida vilket gör att de klarar bullerförordningen genom åtgärd.

Möjlighet till utevistelse i god ljudmiljö finns i stora delar av området.



Byggnaderna sett från sydöst



Byggnaderna sett från nordväst.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning, 1480K-III-5487 för 155-Skjutfönstret i Järnbrott samt 1480K-III-5508 för 156-Garderoben i Järnbrott upphör att gälla.

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.

Allmän plats inom planområdet utgörs av en gång- och cykelväg.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggaktören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom park och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av gång- och cykelvägen på allmän plats.

Byggaktören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning planeras att ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Säkerställandet av ledningsrätt för allmänna ledningar inom områden markerade med u på plankartan prövas i en lantmäteriförrättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ingen fastighetsbildning planeras att ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Berörda fastigheter inom planområdet är Järnbrott 156:1, Järnbrott 155:1, Järnbrott 758:66 och Järnbrott 154:1.

Nya ledningsrätter kan komma att nybildas alternativt ombildas inom fastigheterna Järnbrott 156:1, Järnbrott 155:1 och Järnbrott 154:1.

Avtal

Avtal mellan kommun och byggaktör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och byggaktören angående genomförandet av planen. Avtalet ska bl.a. reglera tidplan för utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med kravet på genomförande av BoStad2021 samt ersättningskrav för skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Avtal mellan ledningsägare och byggaktör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/byggaktören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/byggaktören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 2: a kvartalet 2016

Granskning: 4: e kvartalet 2016

Antagande: 1: a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2018. Färdigställande: senast 4:e kvartalet 2021.

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

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området kan skapa fler bostäder i en attraktiv del av staden med god tillgång till service och i kollektivtrafiknära läge. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden. Kaverös ligger mellan två så kallade kraftsamlingsområden, Frölunda torg och Axel Dahlströms torg och är ett prioriterat utbyggnadsområde. Det anses vara lämpligt att förtäta i utbyggnadsområdena eftersom det då är möjligt att dra nytta av befintliga resurser och strukturer.

De nya påbyggnaderna kommer att innebära att ett antal befintliga lägenheter får färre soltimmar än idag vid höst- och vårdagjämning. Boverkets rekommendationer om minst fem soltimmar per dag kommer därmed inte att uppfyllas för dessa lägenheter.

I Kaverös är flertalet lägenheter enkelsidiga vilket innebär att alla inte uppfyller rekommendationerna idag, eftersom solen går över från östra sidan till västra sidan av husen runt klockan 13:00 på vårdagjämningen. Den solstudie som har tagits fram visar att några lägenheter kommer att få minskat solljus med ungefär 1 timme per dag. Områdets struktur gör dock att det kommer att vara möjligt att sitta i solen på någon av områdets uteplatser under de flesta av dygnets ljusa timmar.

Rapporten Kaverös, *Varsamhetsplan inför ändringar och underhåll* som togs fram 2003 till detaljplanen för tidigare påbyggnation i området menar att det ur antikvarisk synvinkel är olämpligt att bygga på övriga hus. Rapporten anger att det i området finns en väl fungerande struktur och att de formmässiga och visuella upplevelsevärdena riskerar att skadas. Byggnaderna finns dock inte upptagna i stadens bevarandeprogram. Påbyggnaden av husen förändrar byggnadernas uttryck men genom utformningsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i plankartan går ursprunglig karaktär att utläsa även fortsättningsvis. Med stöd från Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) som tydliggör prioriterade utbyggnadsområden anses att Kaverös är ett lämpligt område att förtäta i. Utbyggnaderna ska dock göras med hänsyn till områdets och befintliga byggnaders karaktär.

Planen medger att komplementhus för cykelparkering uppförs inom markerade områden och till en yta som motsvarar behovet. Enligt p-vägledningen för Göteborgs Stad behövs 60 nya cykelparkeringar per byggnad. Exakt placering av cykelhusen bestäms i bygglovskedet. Det är viktigt att parkmiljön kring husen bevaras i så stor utsträck-

ning som möjligt. Placeringen av tillkommande cykelhus bör därför studeras noga. Husen bör inte spridas ut över hela området utan så långt det är möjligt samordnas med befintliga miljöhus eller placeras på redan hårdgjorda ytor.

Trafikverket har yttrat sig angående att planen kan ha påverkan på riksintresset E6/Västerleden för vilket det pågår arbete med en åtgärdsvalsstudie. Enligt prognos genererar denna plan en ökning av endast 250 fordon per dygn år 2035. Planområdet har närhet till kollektivtrafikpunkt med god trafiktäthet och flera spårvagnslinjer. Det finns även goda cykelmöjligheter till övriga staden med 22 minuter till centralstationen och 8 minuter till Frölunda torg. Planområdet ligger även i nära anslutning till den planerade Dag Hammarskjölds boulevard som kan ge en ökad tillgänglighet till centrala staden i framtiden.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas kommer byggnaderna och området att behålla sin nuvarande karaktär. Byggnaderna kommer även behålla sina tillgänglighetsbrister, såvida hissar inte ändå installeras. Det kan i så fall resultera i att äldre människor inte kan bo kvar när de får problem att gå i trappor. Balkongerna kommer också att vara oförändrade då de inte kan byggas ut utan planändring.

Underlag till service blir oförändrat, vilket gör att närbutiker m.m. kan få allt svårare att gå runt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Ett dialogmöte anordnades av Poseidon den 30 mars 2016 då boende i området fick chans att ställa frågor och komma med synpunkter kring projektet.

En workshop med temat social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomfördes under hösten 2015. Deltagare var olika förvaltningar samt Poseidon. Nedan följer en sammanfattning av slutsatserna från denna.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna.

Detaljplanen syftar till att förtäta med bostäder i befintliga bostadshus. Området har god tillgång både till parkmiljöer och till kollektivtrafik för att nå service i stadskärnan såväl som vid Frölunda torg. Ur ett "sammanhållen stad"-perspektiv är förslaget därför positivt, då befintliga kvaliteter kan utnyttjas av fler. Att husen innehåller olika stora lägenheter skapar förutsättningar för blandning av människor. Hus i parkkonceptet utan enskilda gårdar gör också att den omgivande miljön blir gemensam för boende i området vilket är positivt ur socialt hänseende. Området är bilfritt och flera gångvägar inom och genom området bildar kopplingar mot närliggande Ruddalen med flera parker i stadsdelen.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Områdets struktur gör att det är lätt att röra sig inom det. Även för barn är det lätt att ta sig mellan hemmet och sina vänner eller andra målpunkter inom området. I områ-

det finns flera mindre lekplatser i anslutning till entréerna vid husen. Dock finns en viss tillgänglighetsproblematik beroende på att området är kuperat. Eftersom förtätningen handlar om att bygga på befintliga hus kommer ingen ny mark att tas i anspråk. Områdets planform kommer därför att förbli oförändrad.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Kaverös är ett grönskande område med tillgång till gröna gårdar med lekplatser och picknickplatser för rekreation nära hemmet. I nära anslutning till området finns även förskola, en livsmedelsbutik samt kollektivtrafik för att ta sig till större utbud av service på Frölunda torg, Axel Dahlströms torg eller stadskärnan. Fler boende kan skapa ett större underlag för service samt förskola/skola i närområdet.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. Planområdet upplevs idag som ett mycket lummigt och grönt område. Då förslaget inte innebär att större markytor tas i anspråk, kommer parkkänslan att bestå. Dock kan själva husen komma att upplevas som mer storskaliga och få ett modernare uttryck i och med påbyggnaden. Även ytorna mellan husen kan komma att upplevas trängre och bli mer skuggad. Tunnländsgatan får också en annan karaktär då husen blir högre. Annars kommer husen i mångt och mycket att behålla ursprungliga karaktärer, material och färgskala. Även de identitetsskapande konstverken som är unika för varje byggnad kommer att bevaras.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Området är idag relativt fritt från buller och luftföroreningar. Förtätningen kommer inte att bidra med någon större ökning av trafik i området, då parkering sker i parkeringshus i områdets utkanter. Biltrafik genom området är inte tillåten. Landskapet i området och omgivningarna är delvis kuperat, vilket gör att delar av området kan vara svårtillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångvägarna kan även upplevas som otrygga när det är mörkt.

Själva byggnaderna kommer att bli mer tillgängliga då man i samband med påbyggnaderna även planerar att installera hissar och bygga ut balkongerna. Befintliga balkonger är mycket små och svår användbara. De nya balkongerna kommer underlätta användandet och öka möjligheten till att uppleva området från lägenheterna.

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 m.m.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen medför en komplettering av bostäder i befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Kompletteringen sker genom tillbyggnad av befintliga hus. Trafikökningen bedöms bli begränsad. Parkering sker i parkeringshus i utkanten av området där lediga p-platser finns. Det är viktigt att påbyggnaden sker med hänsyn till befintlig miljö.

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.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 19 februari 2016. Följderna av planens genomförande ska

dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Planen innebär cirka 180 nya bostäder nära god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen.

Området får en god bebyggd miljö genom påbyggnader i två våningar på nio befintliga flerbostadshus. Påbyggnaderna ska anpassas till befintlig arkitektur och karaktär, samt till befintliga kulturmiljövärden. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Riktvärden för bullernivåer klaras med undantag från ett fåtal lägenheter på Tunnländsgatan 5 samt på de två kortsidor som närmast vetter mot Tunnländsgatan. Vid Tunnländsgatan 5 bedöms uppmätt värde ligga inom felmarginalen för beräkningen. Annars kan förhöjda bullervärden i dessa härader lösas genom att minst hälften av rummen i lägenheterna vetter mot ljuddämpad sida eller lägenheterna blir mindre än 35 m². För området finns även möjlighet att anordna bullerskydd utmed mellan bebyggelse och bullerkällan. Luftkvaliteten påverkas inte av planförslaget. Trafiknivåerna är låga och ökningen bedöms bli begränsad beroende bland annat på närheten till kollektivtrafiken.

Exploateringen innebär att viss ny mark tas i anspråk. Här avses de cykelhus som kommer att medges i planen. Det bedöms ändå att det ur dagvattensynpunkt inte blir någon försämring.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö kommer att tas i anspråk.

Kulturmiljö

Rapporten Kaverös, *Varsamhetsplan inför ändringar och underhåll* som togs fram 2003 till detaljplanen för tidigare påbyggnation i området menar att det ur antikvarisk synvinkel är olämpligt att bygga på övriga hus. Rapporten anger att det i området finns en väl fungerande struktur och att de formmässiga och visuella upplevelsevärdena riskerar att skadas. Byggnaderna finns dock inte upptagna i stadens bevarandeprogram. Påbyggnaden av husen förändrar byggnadernas uttryck men genom utformningsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser i plankartan går ursprunglig karaktär att utläsa även fortsättningsvis. Med stöd från Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) som tydliggör prioriterade utbyggnadsområden anses att Kaverös är ett lämpligt område att förtäta i. Utbyggnaderna ska dock göras med hänsyn till områdets och befintliga byggnaders karaktär.

Påverkan på luft

Planen bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

Påverkan på vatten

Planen bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få några intäkter eller kostnader till följd av planförslaget.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av planförslaget.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av planförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av nya anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få några kostnader till följd av planförslaget.

Trafiknämndens kostnader för skötsel och underhåll av gatumark bedöms bli oförändrad.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några ökade utgifter till följd av planförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för byggaktören

Byggaktören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark och får bland annat utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt
Planchef

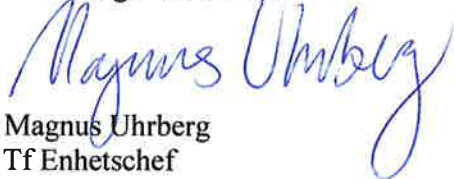


Agneta Runevad
Bitr. projektledare
BoStad2021



Niklas Idesjö
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef



Sara Gustafsson
Exploateringsingenjör