

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

**Standardförfarande**



**Samrådshandling  
april 2016**

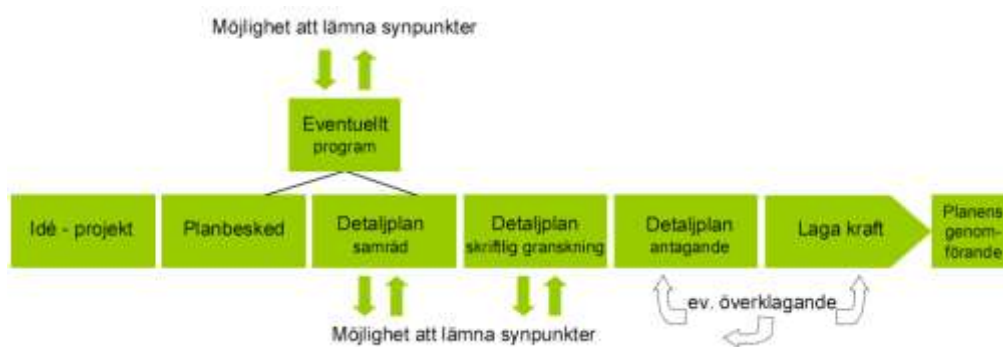


**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Information

Planarbetet startade 2015-08-28, då Byggnadsnämnden gav besked om planstart.

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031- 368 15 80

Anna Widman, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 58

Sara Gustafsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

Agneta Lapidus Muregård, Trafikkontoret, tfn 010-505 47 47

**Samråd tid: 13 april – 3 maj 2016**



## Planhandling

Samråd

Datum: 2016-04-13

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 1099/15  
Handläggare SBK  
Anna Widman  
tel: 031-368 17 58  
anna.widman@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 Krokslätt i Göteborg

---

Detaljplanen är upprättad 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:*

- Bullerutredning, sbk
- Geotekniskt utlåtande, Structor Mark Göteborg AB
- Solstudie, sbk
- Byggnadstekniskt utlåtande, Cowi
- Räddningsvägar, Prevecon

# Innehåll

<b>DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I KAVERÖS INOM STADSDELEN JÄRNBROTT I GÖTEBORG, EN DEL AV JUBILEUMSSATSNINGEN .....</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen</i> .....	2
<i>Information</i> .....	2
<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i> .....	3
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i> .....	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i> .....	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i> .....	6
<b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>7</b>
<i>Syfte</i> .....	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....	7
<i>Planförhållanden</i> .....	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i> .....	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....	11
<i>Sociala aspekter</i> .....	12
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....	13
<i>Teknik</i> .....	13
<i>Störningar</i> .....	13
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>15</b>
<i>Bebyggelse</i> .....	15
<i>Trafik och parkering</i> .....	17
<i>Tillgänglighet och service</i> .....	18
<i>Friytor</i> .....	19
<i>Sociala aspekter</i> .....	19
<i>Teknisk försörjning</i> .....	20
<i>Övriga åtgärder</i> .....	20
<i>Fastighetsindelning</i> .....	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	23
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	23
<i>Avtal</i> .....	23
<i>Tidplan</i> .....	24
<i>Genomförandetid</i> .....	24
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>24</b>
<i>Nollalternativet</i> .....	24
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....	25
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> .....	29
<b>ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....</b>	<b>29</b>

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger vid Tunnländsgatan, Barytongatan och Dirigentgatan och innefattar nio befintliga bostadshus. Dessa utgör en del av ett större område med 13 fyravåningsbyggnader 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 pröva en förtätning i området Kaverös. Förtätningen ska ske genom att nio befintliga fyravåningshus byggs på med två våningar, vilket ger cirka 180 nya lägenheter. Tillkommande bruttoyta beräknas bli cirka 12 800 m<sup>2</sup>. I samband med påbyggnaden kommer även hissar att installeras. Planen kommer också att möjliggöra för utbyggnad av befintliga balkonger. Detaljplanen kommer också att innefatta byggrätter för befintliga miljöhus, enligt ändring av detaljplan 1480K-II-5094, samt byggrätter för cykelhus.

Detaljplanen syftar också till att skapa ramar för hur på- och ombyggnaderna ska utformas för att områdets karaktär ska bevaras. Exempelvis behålls varsamhetsbestämmelser från gällande detaljplan.

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 plan ingår i Jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen 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.

## Planens innebörd och genomförande

Planområdet omfattar 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 anordnas cykelparkering dels i nära anslutning till entréer samt bland annat i cykelhus.



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

*I bilden syns ett av de hus som byggdes på med två våningar på 00-talet.*



*Perspektivskiss som visar husen som byggs på.*

## **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 kollektivtrafikhöga 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 där det är möjligt att dra nytta av befintliga resurser och strukturer.

De nya påbyggnaderna kommer att innebära att vissa befintliga lägenheter får ett mindre antal soltimmar än idag. Dock bedöms att Boverkets rekommendationer om minst fem timmars solljus per dag kommer att uppfyllas. Påverkan på befintliga hus anses därför vara liten.

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 anses att Kaverös är ett lämpligt område att förtäta i.

Planen kommer att medge att ett antal cykelhus uppförs i planområdet. Omfattning och placering av dessa är inte klar, utan frågan kommer att utredas vidare till nästa planskede. 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.

## **Avvikelser från översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning i området Kaverös. Förtätningen ska ske genom påbyggnad med två våningar av nio befintliga fyravåningshus, vilket ger cirka 180 nya lägenheter. Tillkommande bruttoyta beräknas bli cirka 12 800 m<sup>2</sup>.

I samband med påbyggnaden planeras även utbyggnad av balkongerna samt installation av hissar i befintliga hisschakt. Detaljplanen syftar också till att skapa ramar för hur på- och ombyggnaderna ska utformas för att områdets karaktär ska bevaras. Exempelvis kommer varsamhetsbestämmelser från gällande detaljplan att behållas.

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 prägla 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 plan ingår i Jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen 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) pekar ut 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 den 2015-04-14. En tillägg till den detaljplanen har gjorts för befintliga miljöhus. Se plankartor nedan.

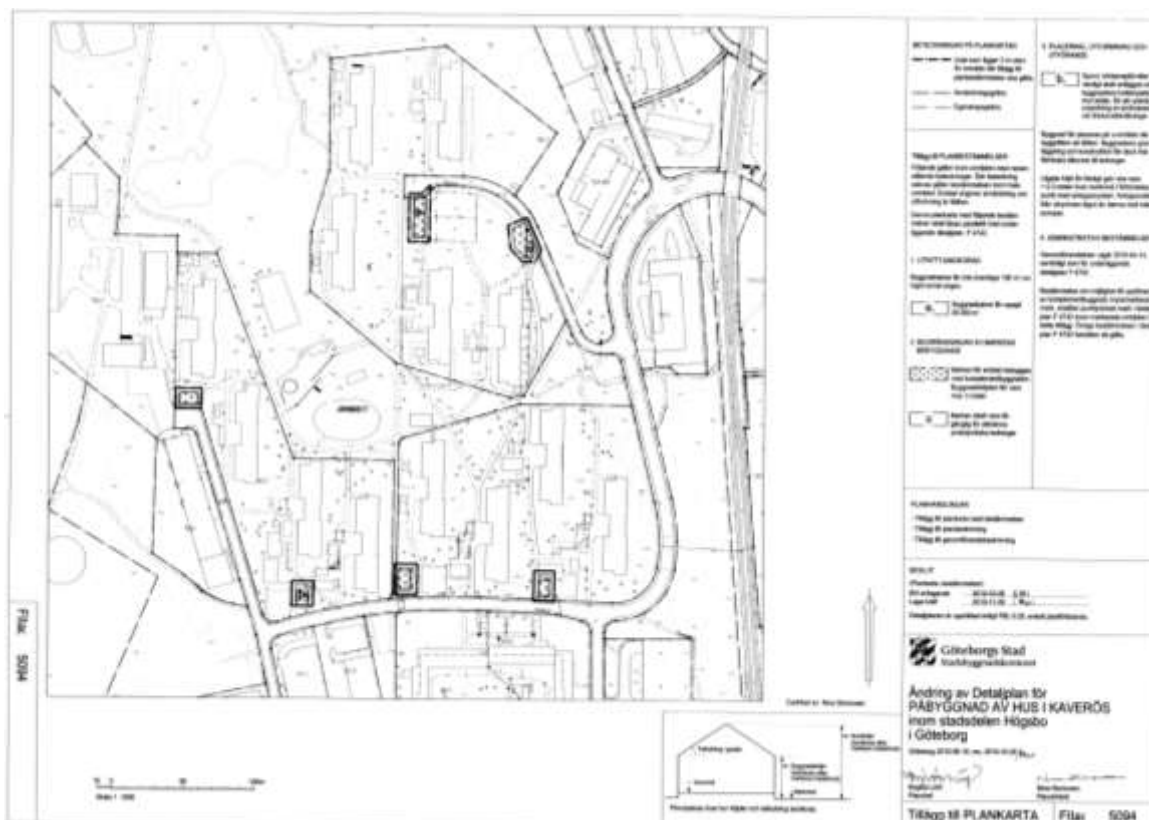
### Övriga bestämmelser

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

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



*Gällande detaljplan*



Ändring av detaljplan för Miljöhus.

## 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 skall 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 av Lindholm restaurering AB. 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 byggnaderna som berörs av detaljplanen*



*Ett av de befintliga konstverken*

## **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 dels från Dag Hammarskjöldsleden via Tunnländsgatan samt via Marconigatan/ Orkestergatan. Dirigentgatan leder upp i området och slutar vid en vändplats i anslutning till ett miljöhus samt 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 ca 2,5 km. Inne i området är det trafikseparerat med nät av befintliga gångvägar inom området.

Poseidon har idag inom området ca 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 Kaveröporten och därmed lättare ta sig upp i 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 befintlig infrastruktur 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 21.



Karta som visar dygnsekvivalent ljudnivå i Kaverös i nuläget. Planområdets ungefärliga läge visas med streckad linje.

### Luftmiljö

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



Karta som visar dygnsmedelvärde för kvävedioxid i Kaverös i nuläget. Planområdets ungefärliga läge visas med streckad linje.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger tillbyggnad genom påbyggnad med två våningar på nio befintliga fyrvåningshus. Föreslagen ny bebyggelse rymmer ca 180 hyreslägenheter.

I samband med tillbyggnationen planeras installation av hissar i byggnaderna som är förberedda med hisschakt sedan tidigare. Hisschakten är dock inte stora nog att uppfylla dagens krav. För att kunna anlägga tillräckligt stora hissar behöver lägenhetsytan tas i anspråk. Alternativet är att anlägga utanpåliggande hissar vilket skulle innebära ett relativt stort ingrepp i fasaderna som är viktiga att bevara. Därför finns särskilda skäl att göra avsteg från Boverkets byggregler vid bygglovprövningen.

I samband med tillbyggnationen planeras även utbyggnad av befintliga balkonger.

Planen kommer att innehålla varsamhetsbestämmelser för att skydda byggnadens ursprungliga karaktär gällande utformning av fasader, fönster och tak samt konstverk som är unika för varje byggnad och som finns i anslutning till entréerna.

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 kommer även att medge byggrätter för enklare byggnader för cykelparkering. Omfattningen och placeringen av dessa utreds vidare till nästa planskede. Se även under rubriken parkering/cykelparkering på sidan 18.

Även handikapplatser ska kunna anläggas intill entréer vid behov.

En utredning har tagits fram som visar att ytterligare räddningsvägar behöver anordnas till samtliga hus. Dessa medges i detaljplanen men studeras i detalj i nästa skede.

Planområdet omfattar till största del kvartersmark. En allmän gång- och cykelbana finns anlagd inom området.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av denna. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark.

### Bebyggelse

Då fyra av de 13 husen i området byggdes om på liknande sätt på 00-talet behöver påbyggnaderna på resterande nio hus förhålla sig till befintliga påbyggnader.

Syftet med regleringarna i detaljplanen är att säkerställa en anpassning till befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar att påbyggnaderna ska ha ett liknande formspråk som intilliggande, befintliga påbyggnader som genomfördes under 00-talet. Detaljplanen reglerar även hur balkongerna kan byggas om samt hur byggnadernas fasader, med mera ska bevaras. Varsamhetsbestämmelser gäller även de unika konstverk som finns i anslutning till entréerna på vart och ett av husen.

De tidigare påbyggda husen har endast indragna balkonger på de två översta våningarna. I denna plan utreds om det är lämpligt med utanpåhängande balkonger även i de två övre våningsplanen. Dessa placeras i ett läge som följer balkonger i de fyra ursprungliga våningarna. Ytterligare balkonger ska vara indragna. Frågan kommer att utredas vidare under kommande planskede.



Komplementhus för cykelparkering kommer att medges. Omfattning och placering utreds vidare under nästa planskede. 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.

### **Solstudie**

En solstudie har tagits fram i tidigt skede som visar att några lägenheter kommer att få minskat solljus. Boverkets rekommendationer om minst fem timmar solljus per dag bedöms uppfyllas, möjligtvis med något enstaka undantag. Boverkets byggregler anger dock 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. Studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus."* (BFS 2014:3). På vårdagjämningen mellan 10:00 och 15:00 faller i stort sett inga skuggor på husen i planområdet. Påverkan på befintliga lägenheter anses därför vara liten. Frågan kommer att utredas vidare till nästa planskede.



*Bilderna visar skuggorna på vårdagjämningen klockan 10:00 resp. 15:00.*



## Bevarande, rivning

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser behålls på samtliga byggnader som ingår i planen inom fastigheterna Järnbrott 156:1, 154:1 och 155:1.

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 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. Förutom boendetrafik kan en viss tillkommande trafik upp i området förekomma i form av färdtjänsttransporter, besökande och körningar för tömning till Miljöhus.

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 framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

## Åtgärdsvalsstudie

Göteborgs Stad vill att mellanstaden, den sammanhängande staden utanför stadskärnan, ska byggas tätare. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill på detta vis också skapa fler attraktiva platser för företagsetableringar. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta. Göteborgs Stad har som ambition att förtäta och stadsutveckla i södra mellanstaden. I princip genererar all nybyggnation ett ökat antal resor. Även om förtätning i ett längre perspektiv bidrar till att förändra resmönster så är sannolikheten stor att antalet bilresor ökar under en period innan dessa mönster läggs om. Västerleden är av riksintresse och går genom södra mellanstaden, och Trafikverkets uppgift är att tillsammans med Länsstyrelsen värna statens intressen i förhållande till kommuner och exploatörer. I dagsläget bedöms översiktligt byggvolymen i delar av södra mellanstaden uppgå till ca 5 000 nya bostäder till 2022, samtidigt som ett genomförande av Dag Hammarskjölds boulevard sammantaget kan addera ca 20 000 nya bostäder, arbetsplatser och verksamhetsyta. Om Dag Hammarskjöldsleden inte byggs om till boulevard beräknas 10 000 bostäder kunna tillkomma längs leden. I Högsbo planeras

för 3 000-5 000 bostäder. Västerleden, som är av riksintresse för kommunikation, går genom detta område och idag använder 55 000-60 000 fordon Västerleden varje dag. Under delar av dygnet är det trångt i körfälten och svårt att ta sig fram.

På grundvalar av beskrivningen ovan har Göteborgs Stad genom trafikkontoret påbörjat ett arbete för att hantera problematiken. Arbetet ska bedrivas enligt den process Trafikverket, Sveriges kommuner och landsting och Boverket har arbetat fram för åtgärdsvalsstudier som bygger på fyra steg: initiera, förstå situationen, pröva tänkbara lösningar samt forma och rekommendera. Ett inledande möte hölls mellan Staden och Trafikverket i juni 2015 och ytterligare möten hölls i november 2015. Kortfattat har uppstart och skedet "Förstå situationen" pågått under 2015, framtagande och rekommenderandet av åtgärder sker under våren 2016, remissförfarande under sommar/höst 2016 och slutligen en slutbehandling innan årsskiftet 2016. Målet med arbetet är att Göteborgs Stad och Trafikverket ska finna samsyn i planeringen av nybyggnation och trafikåtgärder i södra mellanstaden på ett sådant sätt att detaljplaner kan antas utan att påverka riksintresset för Västerleden negativt. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att undersöka hur Göteborgs Stads ambitioner om stadsutveckling i södra mellanstaden påverkar de statliga lederna, framförallt Västerleden, samt att föreslå åtgärder för att säkerställa att de utpekade riksintressena tillgodoses.

Viktiga frågor att hantera inom arbetet är att utreda vilken påverkan Stadens utbyggnadsambitioner faktiskt kan förväntas ha på det statliga vägnätet, givet olika scenarion för färdmedelsfördelning. Både en klassisk framskrivning av trafikmängder behöver göras, likväl en mer resonerande prognos som baserar sig på områdets specifika förutsättningar. Vidare behöver arbetet leda till att definiera när riksintresset Västerleden kan anses tillgodosett, utifrån till exempel trafikmängder (per dygn och maxtimme), vilka transporter som ska premieras, reell hastighet och restidsosäkerhet.

Primärt är det effekten av stadsutveckling i södra mellanstaden (Frölunda-Högsbo) som ska analyseras, medan ytterligare stadsutveckling i ett större omland analyseras schematiskt. Avgränsningen i trafiksystemet däremot har en något större utbredning, från Järnbrottsmotet i söder till Rödastensmotet i norr (med redovisning av hur stora flöden som fortsätter på fastlandet respektive till Hisingen). Den tidsmässiga aspekten av analysen föreslås ha två horisontår: år 2022 då jubileumssatsningen och andra närstående projekt anses utbyggda, och år 2035 då större stadsomvandlingar som Dag Hammarskjölds boulevard kan vara genomförda.

### **Gator, GC-vägar**

Inga nya gator eller gång- och cykelvägar kommer att anläggas. Planområdet kommer att som idag nås från Tunnlandsgatan, 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 448 platser. Av dessa 448 platser skall 320 stycken finnas i cykelförråd under tak och 128 stycken i anslutning till entréerna. Det är inte utrett i vilken omfattning cykelparkering kan ske i befintliga bostadshus. Utformning av och placering av tillkommande fristående cykelhus är inte heller klar och kommer att utredas vidare till nästa planskede. Långtidsparkering av cyklar kan even-

tuellt inordnas i befintliga anläggningar för bilparkering. Parkeringsutredningen visar att 448 platser för cykelparkering ska anordnas, varav 320 i cykelförråd under tak och 128 stycken i anslutning till entréerna. Då det inte är möjligt att placera alla de 320 platserna inuti befintliga byggnader behöver någon form av cykelhus anordnas. Frågan kommer att utredas vidare till nästa planskede. Ytan som dessa cyklar beräknas uppta är 345 m<sup>2</sup>, det vill säga drygt 38 m<sup>2</sup> per hus. I denna yta ingår dock inte till exempel friyta bakom cyklarna som bör vara ca 2,1 meter.

Enligt Göteborgs stads parkeringspolicy skall 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 105 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.

Tillgänglighet till service påverkas inte direkt i planen som inte innehåller handel eller verksamheter av något slag. Däremot kan fler bostäder i området förbättra underlaget servicen i närområdet.

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

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

## **Friytor**

Inga ytterligare ytor kommer att tas i anspråk då planförslaget gäller påbyggnad på befintliga byggnader. Däremot kommer cykelhus att behöva anläggas. Placering, utformning och omfattning av dessa kommer att utredas till nästa planskede.

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 byggbodar, 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 äldre personer att bo kvar i området. Nya bostäder i området påverkar befolkningssammansättningen så att den blir mer varierad, vilket är positivt ur social synvinkel.

180 tillkommande bostäder 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**

Då planförslaget gäller påbyggnad av befintliga hus, bedöms dagvattenhanteringen inte påverkas.

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet.

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

### **Värme**

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns mellan husen.

### **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.

### **Övriga ledningar**

Inom detaljplanen finns u-områden för ledningar.

### **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 i 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 utföras med lätt konstruktion. För att säkerställa genomförbarheten ska lastnedräkning och kontroll av grundläggningen utföras för respektive hus utifrån dagens norm. Detta görs i kommande skede.

## **Markmiljö**

Det har tidigare påträffats tjärasfalt i området. Marken kommer dock endast att byggas av cykelhus, varför en markmiljöutredning inte bedöms vara nödvändig.

## **Arkeologi**

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

## **Buller**

Denna plan tillämpar bullerförordningens riktvärden. 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.

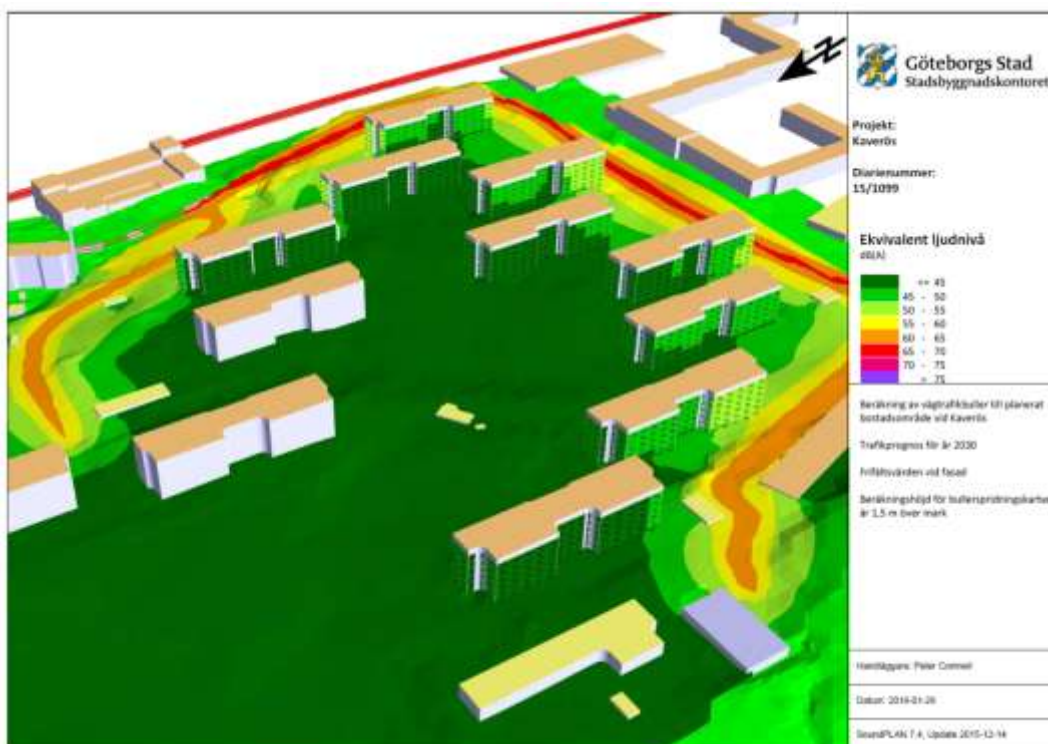
För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

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 en dBA på nordöstra fasaden på Tunnländsgatan 5. På motsatt sida är bullernivåerna dock låga. Möjlighet finns att bygga genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrids även på de södra kortsidorna på Tunnländsgatan 9 och 13. Även här finns möjlighet att förlägga minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

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



## Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, 1480K-III-5487 för 155-Skjutfönstret i Järnbrott samt 1480K-III-5508 för 156-Garderoben i Järnbrott upphör att gälla inom fastigheterna Järnbrott 155:1 och 156:1.

Fastighetsindelningen och u-områden mm, behandlas i granskningshandlingen.

## 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.

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark märkt med **u** på plankartan.

### Drift och förvaltning

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

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning kommer att ske inom detaljplaneområdet.

Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

### Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

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

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter inom planområdet är Järnbrott 156:1, Järnbrott 155:1, Järnbrott 758:66 och Järnbrott 154:1.

Ingen fastighetsbildning kommer att ske inom detaljplaneförslaget.

## Avtal

### Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen.

### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid

omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

## Tidplan

Samråd: 2: a kvartalet 2016

Granskning: 4: e kvartalet 2016

Antagande: 1: a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2017

Färdigställande: 2: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 vissa befintliga lägenheter får ett mindre antal soltimmar än idag. Dock bedöms att Boverkets rekommendationer om minst fem timmars solljus per dag kommer att uppfyllas. Påverkan på befintliga hus anses därför vara liten.

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 kommer att medge att ett antal cykelhus uppförs i planområdet. Omfattning och placering av dessa är inte klar, utan frågan kommer att utredas vidare till nästa planskede. 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.

### **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 området 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. Tunnlandsgatan 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 svåränvändbara. 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.

Planområdet ligger inom upptagningsområdet för Västerleden som är riksintresse. Den ökade trafikallstring som planen förväntas ge är dock inte betydande.

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. Problematiken kan lösas genom att minst hälften av rummen i lägenheterna vetter mot ljuddämpad sida. 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. Omfattning och placering av dessa bestäms i nästa planskede. 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 exploatören**

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

Resultatet av pågående åtgärdsvalsstudie från Trafikverket, ÅVS, kan komma att medföra att åtgärder behöver göras på såväl Västerleden som på det kommunala gatunätet. I granskningsskedet ska dessa eventuella åtgärder så långt möjligt beskrivas och dess finansiering klargöras. Kostnader kan komma att belasta kommunen samt exploatören.

## **Överrensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överrensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt  
Planchef

Agneta Runevad  
Bitr. projektledare  
Jubileumssatsningen

Anna Widman  
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg  
Tf Enhetschef

Sara Gustafsson  
Exploateringsingenjör