# Detaljplan för Bostäder med mera vid Guldmyntsgatan

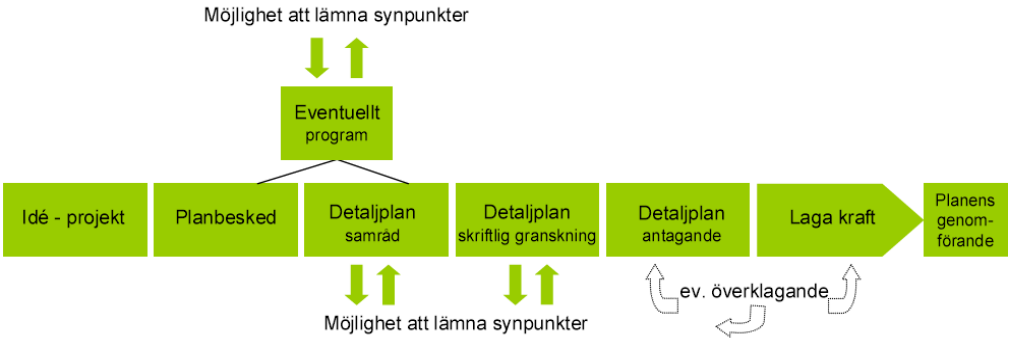
**Granskningshandling**
**augusti 2015**

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 ett planprogram.




# Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
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:

Hanna C Kaplan, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 74 eller
Stefan Unger, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 65
Roland Ahlgren, Trafikkontoret, tfn 031-749 60 34

## Granskningstid: 9-29 september 2015

Göteborgs Stad

**Planhandling (FII2-5327)**

Granskningshandling

Datum: 2015-08-31

Diarienummer SBK: 0589/11
Handläggare SBK, Hanna C Kaplan
tel: 031-368 19 74
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4975/11
Handläggare FK, Stefan Unger
Tel: 031-368 10 65
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder med mera vid Guldmyntsgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

# Planbeskrivning

## Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning av ÅF Infrastructure AB, 2012-09-18, reviderad juni 2013
- Geoteknisk utredning för detaljplan, Sweco Infrastructure AB, 2012-09-27
- Kulturhistorisk dokumentation och analys inför detaljplan, 2012-09-12
- Kretslopp och Vatten: dagvattenutredning juni 2015 (utkast)
- Parkeringsutredning augusti 2015 (framtagen av exploatörerna)

# Innehåll

*Syfte* ... *1*
*Läge, areal och markägoförhållanden* ... *1*
*Planförhållanden* ... *2*
*Mark, vegetation och fauna* ... *3*
*Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse* ... *3*
*Trafik och parkering, tillgänglighet och service* ... *5*
*Teknik* ... *6*
*Störningar* ... *6*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE ... 7
*Bebyggelse* ... *8*
*Trafik och parkering* ... *10*
*Biltrafik* ... *10*
*Gång- och cykelvägar* ... *11*
*Parkering för bil och cykel* ... *11*
*Tillgänglighet och service* ... *12*
*Friytor* ... *12*
*Upphävande av strandskydd* ... *12*
*Teknisk försörjning* ... *12*
*Räddningstjänst* ... *13*
*Övriga åtgärder* ... *13*
*Fastighetsindelning* ... *15*
*Huvudmannaskap och ansvarsfördelning* ... *15*
*Fastighetsrättsliga frågor* ... *16*
*Avtal* ... *19*
*Detaljplanens tidplan* ... *20*
*Genomförandetid* ... *20*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER ... 20
*Nollalternativet* ... *20*
*Sociala konsekvenser* ... *20*
*Miljökonsekvenser* ... *22*
*Ekonomiska konsekvenser* ... *24*
*Lokalnämndens utgifter* ... *24*
*Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna* ... *25*
*Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare* ... *25*
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN ... 25

*Högsboskolan från spårvagnshållplatsen. Högsboskolan är nu riven.*

# Planens syfte och förutsättningar

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera Högsbo med tillgängliga bostäder, möjlighet till handel och en ny förskola/skola. Planen ska ge möjlighet till utvecklade gångvägar genom området och mer livfulla gaturum för omgivande gator. Ett syfte är också att planen ska vara flexibel för att kunna passa både små och stora byggherrar och ge möjlighet till nya boendeformer. Genom att detaljplanen medger totalt drygt 400 lägenheter (fördelade på flera huskroppar) är en integration i den mindre skalan, genom olika upplåtelseformer, fullt möjlig. Avsikten är att skapa bostäder nära service, arbetsplatser och kollektivtrafik. Fler boende innebär även ett ökat underlag för handel, service och verksamheter i stadsdelen.

Naturen med berghällar och stora träd nära inpå bebyggelsen utmärker denna del av Högsbo och det är angeläget att även den nya bebyggelsen tar fasta på denna karaktär. En förtätning med fler bostäder är önskvärt för att ge ett bättre underlag för service och för att möta de behov som finns idag och i framtiden.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget intill Axel Dahlströms torg i stadsdelen Högsbo, cirka 3,5 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar knappt 3,5 ha. Marken inom planen ägs av Göteborgs Stad och den ligger på fastigheterna Järnbrott 64:5, 758:606, 758:178, 758:525, 758:602 och 758:66. Kommunen har med arrende upplåtit del av planområdet för bl.a. parkeringsändamål. Arrendena är uppsagda.

Parken vid Rubelgatan och Örtugsgatan samt Högsbovallen förvaltas av Park och Natur. Högsboskolan revs under 2013 eftersom det inte fanns fortsatt behov av skolan

och eftersom byggnaderna bedömdes vara i för dåligt skick för att tas tillvara. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

*Planområdet ligger inom det röda området.*

## Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor och att området omfattas av detaljplan. Den föreslagna detaljplanen för Bostäder vid Guldmyntsgatan överensstämmer med översiktsplanens intentioner. I ett program från 2005 framgår att förtätning är angeläget för Högsbo. Detaljplanen överensstämmer med intentionerna. Gällande plan för området är F IIac 3279, som vann laga kraft 1969. Planens genomförandetid har gått ut.

*Befintlig gångväg mellan Riksdalergatan och Guldmyntsgatan.*

## Mark, vegetation och fauna

Marken inom planområdet lutar från Riksdalergatan ner mot Guldmyntsgatan. Det befintliga området utmärks av att naturens kvaliteter tagits till vara vid planeringen; berghällar och stora träd är integrerade i bebyggelsen.

Norr om planområdet finns en park med en liten lekplats som Park och natur-förvaltningen ansvarar för, utefter Örtugsgatan finns en grusplan, Högsbovallen, som använts av skolan. Stora björkar och aspar finns på den tidigare skoltomten och i nordvästra hörnet finns ett parti med naturmark.

Ovanför husen vid Bankogatan finns ett relativt stort naturområde som är parkmark i befintlig stadsplan. En del av området ingår i detaljplanen.  I området finns stora tallar och lövskog. Naturmark med berg och träd finns nära inpå bebyggelsen.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar till Axel Dahlströms Torg och till punkthusen utefter Banko-gatan som är med som kulturhistorisk intressant bebyggelse i den inventering som Göteborgs Stad har gjort. Stadsdelens landmärke är det höga punkthuset på torget.

En kulturhistorisk dokumentation av Högsboskolan har gjorts innan rivning och en analys har tagits fram inför detaljplaneringen. Utredningen har tagits fram av Lindholm restaurering AB.

Högsbotorp är utbyggt som en grannskapsenhet under 1950-talet. Grannskapsenheten som idé var en reaktion mot den täta rutnätsstaden. Tanken var att samla boende och samhällsservice, handel, kultur och mötesplatser i enheter som var överblickbara och som tillgodosåg människors vardagliga behov. Det skulle bidra till att skapa trivsel och hemkänsla för de boende.

*Stjärnhusen utefter Bankogatan. Huset längst bort är sju våningar och det närmaste huset är nio våningar.*

*Axel Dahlströms Torg.*

*Axel Dahlströms Torg. Bibliotek och samlingslokaler finns vid torget.*

Planen för Högsbotorp anpassades till terrängen och mellan husen sparades naturmark med hällar och växtlighet. Vägar och bebyggelse är anpassade till naturen och följer marknivåerna. Stadsdelen trafikseparerades med bilfria gårdar, där husen nås från gatan på den ena sidan.

Bebyggelsen följer gatunätet och höjdskillnaderna i terrängen. Byggnadskropparna är indelade i sektioner som är anpassade efter nivåskillnader både i höjd- och sidled.

Husen är mellan tre och åtta våningar och har sadeltak. Husen byggdes i en relativt traditionell stil med fasader i rött eller gult tegel eller puts i jordfärger.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

*Terränganpassat bostadshus.*

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Närmaste spårvagnshållplats är belägen invid Axel Dahlströms Torg i planområdets sydöstra hörn ungefär 50 m från planområdet. Spårvagnslinjerna 1, 2, 7 och 8 trafikerar platsen och det tar ca 20 minuter med genaste spårvagnslinje mellan hållplatsen och centrum. Det innebär att området har god tillgång till kollektivtrafik. Hållplatsen har dock inte särskilt god tillgänglighet för rörelsehindrade. Marklandsgatan som är en knutpunkt för kollektivtrafiken ligger ca 700 m från planområdet.

Högsbotorp kan angöras med bil från norr via Högsboleden, Högsbogatan eller Guldmyntsgatan eller från väster via Dag Hammarskjöldsleden, Tunnlandsgatan vidare mot Markmyntsgatan.

Gång- och cykelväg finns ca 75 m norr om planområdet, norr om Högsboleden. Därifrån tar man sig vidare mot Högsbohöjd eller Kungsladugård. Cyklister är hänvisade till gatorna i den del av Högsbotorp som planområdet ligger inom. I programmet Kompletteringsbebyggelse för Högsbo (2005) konstateras att gång- och cykelvägnätet behöver kompletteras. De gång- och cykelvägar som finns hänger inte alltid ihop och leder inte alltid till de viktiga målpunkterna inom och utom stadsdelen. Cykelbana finns också utefter Dag Hammarskjöldsleden och Högsbogatan.

Högsbotorp byggdes innan bilismens expansion och stadsdelen har i början av 1970-talet kompletterats med parkeringsanläggningar i två plan. Ett parkeringsdäck ligger utmed Bankogatan, delvis under spårvagnsspåren och ett annat ligger i Rubelgatans förlängning. I hörnet vid Örtugs- och Guldmyntsgatan finns en parkeringsplats som har använts av skolans personal. Parkeringsplatsen är för närvarande uthyrd till Familjebostäder men platserna behöver inte ersättas när aktuell plan upprättas. I en del av bostadshusen finns garage i markplan ut mot gata och markparkering förekommer på en del av gårdarna inom området.

Axel Dahlströms Torg ligger i anslutning till planområdet. På torget finns bibliotek och samlingslokaler, matvarubutik och ett utbud av närservice. Utefter Riksdalergatan finns lokaler i husens bottenvåningar, som rymmer olika verksamheter t.ex. trafikskola, hunddagis och ateljéer. Vid Frölunda Torg som ligger ca 1,5 km från planområdet finns ett stort utbud av handel och social service bl.a. vårdcentral och sjukhus. Spårvagn finns mellan Högsbotorp och Frölunda Torg.

Boende i Högsbotorp har nära till Svarte mosse/Ruddalen som nås via ett naturområde väster om planområdet. Frölundaborg och Slottskogsvallen, Slottsskogen och Änggårdsbergen ligger inom promenadavstånd ca 1 km från planområdet. Dag Hammarskjöldsleden är en barriär för den som vill nå Änggårdsbergen.  Möjliga passager är en gångtunnel under leden vid Marklandsgatan och en bro vid Flataåsmotet.

Små lekplatser finns norr om planområdet, i parken norr om Örtugsgatan, och inom parken bakom Bankogatan. Inom planområdet finns en mindre fotbollsplan, Högsbovallen.

Den gångväg som finns mellan Riksdalergatan och Bankogatan lutar drygt 1:12, vilket är en kraftig lutning för den som har svårt att röra sig. Går man utefter Riksdalergatan, Örtugsgatan och Guldmyntsgatan ner till Axel Dahlströms Torg är lutningen betydligt mindre.

## Teknik

Fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området och har varit indraget i Högsboskolan. Närmaste transformatorstation finns på Silvermyntsgatan. Dricksvatten, dagvatten och spillvatten har funnits utbyggda till Högsboskolan. Ledningarna ligger i omgivande gator.

## Störningar

Dygnsvärden för kvävedioxid ligger över nedre utvärderingströskeln för skolområdet och ökar något längre norrut mot Högsboleden. Miljökvalitetsnormen överskrids inte inom planområdet.

Bullerkällor i planområdets närhet är biltrafiken på Högsboleden och kurvskrikljud från spårvagnarna som går på bana sydöst om planområdet.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att drygt 400 lägenheter med möjlighet till verksamheter i husens bottenvåningar och en ny förskola/skola med sex avdelningar kan byggas i planområdet. Planen medger bebyggelse utefter Riksdalergatan, Örtugsgatan och Guldmyntsgatan samt inne i området. En ny gångväg i nord-sydlig riktning knyter ihop torget och förskolan samt utgör en länk mellan de olika parkområdena. En ny gångväg i öst-västlig riktning knyter ihop området med Dollargatan och Silvermyntsgatan, delvis inom allmän plats och delvis inom kvartersmark. Övriga gator och gångvägar inom området ordnas på kvartersmark. Parkering sker inom respektive tomt eller på gemensamma ytor. Om bebyggelsen uppförs som planerat, med stor andel små lägenheter och bo-/byggemenskaper, har parkeringsbehovet bedömts vara litet.

*Illustration av möjlig utformning av området.*

Befintlig grus-/fotbollsplan utgår och ytan ingår i förskolegården. Förskolan kan även nyttja parkområdet i planens nordvästra hörn.

Förskolan/skolan ligger utmed Örtugsgatan med möjlighet till angöring och rundkörning på kvartersmark. Gården har ett skyddat läge mot söder.

En ny lekyta anläggs i parken intill Rubelgatan där den är lätt nåbar för många och ökar tryggheten på platsen.

Befintlig återvinningsplats i hörnet Rubelgatan och Riksdalergatan flyttas ca 100 m norrut för att ge plats för angöring till ett nytt bostadshus.

Till planhandlingarna hör ett kvalitetsprogram som hanterar de grundläggande principerna för utformningsfrågor för både hus och mark. Kvalitetsprogrammet blir styrande genom exploateringsavtal. Kvalitetsprogrammet har uppdaterats sedan samrådet i samverkan med de markanvisade exploatörerna.

Fastighetsnämnden har markanvisat kvartersmarken till fyra exploatörer och markreserverats för tre så kallade bygg- och bogemenskaper. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med de exploatörer som erhållit markanvisning. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

## Bebyggelse

Detaljplanen är flexibel vilket innebär att flera olika hustyper, kvartersbildningar och höjder är möjliga. Planen reglerar byggnadernas nockhöjd, alltså takens högsta del, (undantaget skorsten och liknande) och hur stor sammanlagd yta som får byggas, så kallad bruttoarea. Bruttoarean kan fördelas olika: högre hus med mindre utbredning på marken eller lägre hus med större utbredning på marken. Avsikten är att planen ska fungera för olika byggherrar och över tid. Husen lokaliseras utmed Guldmyntsgatan och Riksdalersgatan, med en förskola/skola utmed Örtugsgatan och även bostadshus inne i planområdets mitt.

Takvinkel har angivits för byggnaderna utmed gatorna för att ge en samstämmighet med omgivande bebyggelses sadeltak av varierande lutningar. Högre lutning, upp till 45 grader, har möjliggjorts för att solpaneler ska kunna få optimala förutsättningar.

Bebyggelsen inordnas i den skala som finns i stadsdelen sedan tidigare. Anpassning till terrängen ska eftersträvas och återplantering av träd är önskvärt eftersom grönska och naturmark inpå husen är utmärkande för denna del av Högsbo. Bebyggelsen kommer upplevas som nutida genom fönsterplaceringar, materialval, stora balkonger och uteplatser. Miljöhus, cykelhus och liknande bostadskomplement kan tillkomma utanför husen. Området blir också tätare bebyggt än omgivande kvarter.

Förskolegården har ett bra läge åt söder. Befintliga bostäder vid Riksdalergatan kommer att påverkas av skuggning från de nya husen vid vissa tider (mestadels förmiddagen) men stadsbyggnadskontorets bedömning är att påverkan inte blir omfattande. Under vinterhalvåret faller skuggorna längre från både befintliga och nya hus.

Planens angivna bruttoareor har ökat sedan samrådet. Till en del beror det på en bedömning av att platsen klarar en högre exploatering och att det är önskvärt att ge möjlighet till fler bostäder. En del av ökningen av bruttoarean förklaras också av att till exempel vindar och lokaler för boende i suterräng har tillkommit i beräkningarna. Det gör delvis stora skillnader i siffrorna jämfört med i samrådet, utan att byggnaderna i sig upplevs som så mycket större.

**Riksdalersgatan**

Utefter Riksdalergatan kommer byggnaderna att angöras från gatan och deras höjd motsvarar 4 vanliga våningar mot gatan. Marken lutar mot öster och planen ger förutsättningar för suterrängplan ner mot gångvägen i kvarteret. Där marken lutar kan entré till husen ligga mot gatan, med en inre kommunikation. Planen ger möjlighet till verksamhetslokaler i husens bottenvåningar i hela området, och ställer krav på det i vissa byggnader utmed Guldmyntsgatan..

En byggnad planeras med gaveln mot Riksdalersgatan och långsidan mot Rubelgatans gångväg. För den byggnaden innebär planen krav på en trappning i höjd för att följa markens lutning. Trappningen regleras med att två olika höjder tillåts och bestämmelsen att minst 1/3 av byggnaden ska utföras med respektive höjd. 1/3 utgör ett riktvärde för att uppnå en god helhetsverkan mellan volymerna. Byggnadens nockhöjd är 1,5 m högre än intilliggande hus, en skillnad som inte upplevs från gatan. Höjden innebär att byggnaden kan få 5 våningar i gaveln mot gatan. Byggnadens läge utmed Rubelgatan ger ”fler ögon” på gång- och cykelvägen.

**Förskola/skola vid Örtugsgatan**

Förskolan/skolan kan byggas utmed Örtugsgatan. Plats finns för en parallell angöringsgata på kvartersmark och om möjligt sparas oxelträden utmed gatan. Planen ger möjlighet att även uppföra bostäder eller inrymma verksamheter på byggrätten. Byggs förskola i en egen byggnad blir den 2-3 våningar, men planen ger utrymme för en byggnad i motsvarande fem våningar för att vara öppen för framtida behov. Tomten är ca 2500 kvm vilket innebär att den i sig är liten för en förskola med sex avdelningar. Därför kommer intilliggande parkmark, i planens nordvästra hörn, att nyttjas av förskolan under skoltid. På skoltomten finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader. Inom förskoletomten finns även möjlighet att anordna bostäder, kontor eller handel, för att ge planen flexibilitet över tid. Det kan vara möjligt att t ex bygga på förskolan med en mindre bostadsdel.

**Inne i kvarteret**

Inne i kvarteret är flexibiliteten stor, där är det möjligt med byggnader upp till 64 meter över stadens nollplan, vilket motsvarar ca 6 vanliga våningar. Här finns inte krav på takvinkel, som i övriga delar av planen, eftersom området inte ingår i den omgivande gatustrukturen och en annan takutformning, t ex platta tak, bedöms inte olämpligt i denna del. En markanvisningstävling har genomförts för dessa inre kvarter, där det vinnande förslaget innebär små kringbyggda gårdar med höjder från 2 till 6 våningar.

**Guldmyntsgatan**

Längs Guldmyntsgatan kommer bebyggelsen att följa gatan i den norra delen. Den angivna nockhöjden på 57,5 m för byggnaderna längs Guldmyntsgatan motsvarar 5 våningar. Utifrån given bruttoarea för byggnaderna är det troligt att byggnaderna uppförs något lägre än angiven maximal nockhöjd. Dessa byggnader ska placeras utmed gatan och har krav på en förhöjd våning mot Guldmyntsgatan och har även krav på lokaler i bottenvåningen för att ge utrymme för handel och kontor eller verksamheter i bottenplan. Lokaler i bottenvåningen kan även nyttjas av personer som bor i husen, eftersom föreningslokal ryms inom bestämmelsen Centrum.

I planens södra del utmed Guldmyntsgatan ökar höjdskillnaderna mellan gatan och marken. Här är det troligt att bebyggelsen klättrar uppe på höjden till största del, så

som skolan tidigare legat. Här tillåts högre byggnader  med en nockhöjd som motsvarar nockhöjden på de intilliggande punkthusen på Bankogatan. Höjden och byggrätten möjliggör både lamellhus och punkhus i detta läge eftersom planen är flexibel. Illustrationen visar punkhus, som en fortsättning på husen utmed Bankogatan, men andra lösningar är också möjliga. I Högsbotorp som helhet är höghuset på Axel Dahlströms Torg en hög solitär byggnad och den högsta byggnadshöjd som tillåts i planen är ca 8 m lägre än höghusets höjd.

### Bevarande, rivning

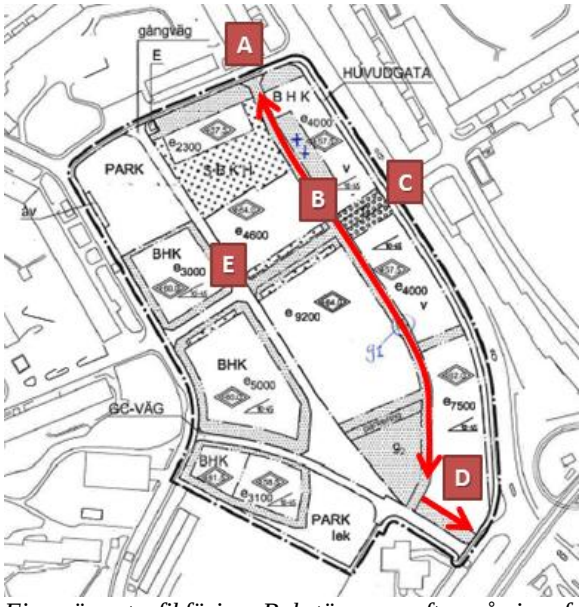
Högsboskolan har dokumenterats innan rivning. I planområdet finns vissa delar från skolan som eventuellt kan bevaras och integreras i det nya området även om de inte ges särskilt skydd i detaljplanen. I hörnet Rubelgatan och Guldmyntsgatan finns en vacker naturstensmur. I kvarteret finns naturstensmurar och trappor.

## Trafik och parkering

### Biltrafik

Planområdet nås från befintligt gatunät. Förskolan/skolan angörs från Örtugsgatan och angöringsgata för av- och påstigning anordnas på kvartersmark. Där det är möjligt sker tillfart för den nya bebyggelsen från befintliga gator.

För att nå husen inne i området lägger planen fast en gata på kvartersmark; B i figuren nedan. Kvartersgatan gör det möjligt för angöring, handikapparkering, utrycknings- och renhållningsfordon att nå de inre delarna av kvarteret. Med sektionen som anges i plankartan kan den utföras dubbelriktad mellan Örtugsgatan A ner till korsningspunkten med gång- och cykelvägen på allmän platsmark (E). På grund av sikt och trafiksäkerhetsskäl är det lämpligt att anslutning mot Bankogatan (D) endast tillåter utfart.  Byggnaderna längs Guldmyntsgatan i norr med garage i källarplan nås med tillfart mot Guldmyntsgatan (C). Om garage byggs under de södra byggnaderna längs Guldmyntsgatan kan åtkomst ske via Bankogatan (D)




*Figur över trafikföring. Bokstäverna syftar på vissa funktioner som beskrivs i texten.*

### Gång- och cykelvägar

Utmed Guldmyntsgatans västra sida möjliggör planen en utbyggnad av gångbanan till en separerad gång- och cykelväg. Inom planen behålls Rubelgatan som en gång- och cykelväg, med en bredare del närmast Bankogatan (som i dagsläget), för att rymma utfart via planerad kvartersgata och möjlig angöring till garage. Planen lägger fast ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning mellan Rubelgatan och Örtugsgatan som kan ansluta till Rubelgatans gångväg på skrå. Förbindelsen ökar tillgängligheten så att alla bostäder inom planområdet kan nå Axel Dahlströms torg. Tillgängligheten för personer med nedsatta funktioner förbättras avsevärt även om lutningarna mot befintliga gångvägar och anslutande gator på grund av terrängen överstiger dagens standardkrav. En gångväg knyter ihop området med omgivande gatustruktur från öster till väster, (rakt västerut från C i figuren på förra sidan). Gångvägen har delvis stora lutningar och blir inte fullt tillgänglig. Den västra delen läggs på allmän plats, eftersom den underlättar tillgängligheten till förskolan, medan övriga delar av gångvägen läggs på kvartersmark och säkras som gemensamhetsanläggning eller servitut.

### Parkering för bil och cykel

Möjlighet finns att ordna bilparkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy för planeringsskedet. För att klara dessa nivåer behöver parkering inom området grävas ned i garage under mark eller läggas i parkeringshus, vilket innebär att en del av den byggbara ytan inom planen skulle tas i anspråk för parkering. Detta alternativ är möjligt men inte önskvärt enligt stadsbyggnadskontoret.

Angöring ska kunna ske och parkering för rörelsehindrade kunna ordnas inom kvartersmark med maximalt avstånd 25 m från varje port. Planområdets förutsättningar enligt gällande vägledning till parkeringstal är efter reduktion för god kollektivtrafik (10%) 6,48 platser/1000 kvm BTA och 0,9 besöksplatser/1000 kvm BTA.

Eftersom flera av de tänkta byggherrarna i området avser att bygga små lägenheter eller bo-/byggemenskaper, bedöms det finnas förutsättningar att reducera parkeringsbehovet. Lösningar med bilpool etc. kan reducera behovet av egen bil och därmed av parkeringsplatser.
I normalfallet görs en prövning av möjlig reduktion i bygglovsskedet men i detta fall har en parkeringsutredning gjorts redan i planskedet vilken ligger till grund för resonemang till både plan- och bygglovsskedet.

Byggherrarna har tagit fram en parkeringsutredning som redovisar antal parkeringsplatser som krävs för både plan- och bygglovsskedet enligt gällande parkeringspolicy. Utredningen visar antalet möjliga parkeringar som kan tillskapas med den planerade disponeringen av området.
Stadsbyggnadskontoret prövar att i plankartan lägga en bestämmelse som innebär att:
*En parkeringsutredning finns framtagen för detaljplan och bygglov. Där byggnationen uppfyller principerna för lägre parkeringstal enligt utredning, får utredningens parkeringstal tillämpas.*
I den norra delen av Guldmyntsgatan ordnas utrymme för korttidsparkering längs gatan, utanför gång- och cykelbanan, för att underlätta för besökare till eventuella butiker i närheten.

Cykelparkeringar ska anordnas enligt parkeringstalen. Det ska finnas tillgång till både väderskyddade platser och platser i anslutning till entrén. Cykelplatser ordnas på kvartersmark, inne i husen och/eller i särskilda cykelhus.

## Tillgänglighet och service

Planen innebär att fler människor kommer att bo nära spårvagnshållplatsen och torget vilket ger bättre underlag för kollektivtrafik och service i området. Tillgången till kollektivtrafik och service är god redan idag.

## Friytor

Parkområden finns i direkt anslutning till planområdet; i norr och i söder. Ett gångstråk genom planområdet förbinder parkområdena och förbättrar tillgängligheten. Befintlig bollplan utgår. Befintligt naturområde i hörnet Riksdaler- och Örtugsgatan läggs fast som park och kommer att kunna nyttjas av förskolan. Utrymme för en ny lekplats ges i parken utmed Rubelgatan. Placeringen framkom efter samråd med elever vid Västerhedsskolan.

### Upphävande av strandskydd

Planen omfattas inte av strandskydd.

## Teknisk försörjning

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

### Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark. Eftersom området har tunna markskikt ovanpå berget är infiltration svårt att ordna. Fördröjning kan ske genom anläggande av till exempel magasin, uppbyggda växtbäddar eller gröna tak innan vattnet avleds till allmän dagvattenledning (antingen i Rubelgatan eller i Guldmyntsgatan). Med ökad belastning från området bedöms dessa ledningar behöva dimensioneras upp. Se VA-utredning för dimensionering av dagvattenflöden och avrinningsområden.

Material för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön, vilket bland annat innebär att kopparplåt inte är lämpligt.

### Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till befintligt allmänt ledningsnät antingen i Riksdalergatan, Örtugsgatan eller Guldmyntsgatan. Befintligt dricksvattenledningsnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att klara den planerade utbyggnaden. Troligen kommer tryckstegring att behövas för att uppnå tillräcklig vattentrycksnivå i de högst belägna våningsplanen. Tryckstegring bekostas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvarteret ska utformas som ett duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att självfall för spill- och dagvatten ska fås måste lägsta höjd på färdigt golv vara minst 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt. Uppfylls inte detta krävs pumpning av vattnet. Anslutningspunkter till allmänt nät finns i Riksdalergatan, Örtugsgatan och Guldmyntsgatan. VA-utredningen visar förslag på utbyggnad av nya ledningar för dricksvatten och avlopp.

### Värme

Uppvärmningsmetod har inte bestämts. Erforderliga ledningar för fjärrvärme finns i intilliggande gator och en del av dessa kan behöva flyttas till följd av exploateringen.

U-område för allmänna ledningar säkras i planens nordöstra hörn för eventuell omläggning av fjärrvärmeledning.

Planen reglerar inte takmaterial vilket gör det möjligt att rymma till exempel solpaneler eller solceller på taken. Takvinkel på upp till 45 grader är tillåten för att möjliggöra optimal placering av solpaneler.

### El och tele

Befintliga ledningar på kvartersmark kommer att behöva läggas om för de nya fastigheterna som bildas. Planen ger möjlighet att uppföra en transformatorstation mot Örtugsgatan.

### Avfall

Befintlig återvinningsplats flyttas ca 100 m mot norr och läggs i kanten av parkmarken. Vid nybyggnation finns möjlighet att anordna återvinning inom fastigheterna vilket bör eftersträvas.

### Räddningstjänst

Insatstiden är normalt under 10 minuter, vilket även inbegriper höjdfordon med en vertikal räckvidd på 23 m.
Utryckningsfordon kräver en minsta körbredd på 3 m, portalbredd på 3,5 m, svängradie på 7 m och att vägen tål ett axeltryck på minst 10 ton. Utryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och entré inte överskrider 50 m. Maskinstegen fordrar en uppställningsplats om 5,5 x 11 m.
Brandvattenförsörjning bedöms vara tillgodosedd genom konventionellt system.
Det finns inga verksamheter invid planområdet som genererar behov av riskutredning.

Räddningstjänsten angör i första hand byggnaderna från omgivande gator. Räddningstjänsten kan även angöra byggnaderna inne i kvarteret via kvartersgatan eller via den nya gångvägen i nord-sydlig riktning.

## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Grundläggning kommer att ske på berg. Maximalt grundläggningsdjup till berg är 4 m. I de fall parkering eller förråd under mark väljs kan sprängning bli aktuellt.

### Markmiljö

Under 2013 revs före detta Högsboskolan. I samband med rivningen sanerades även marken runt skolan från så kallad tjärasfalt. Tjärasfalt innehåller stenkolstjära vilket i sin tur innehåller höga halter av PAH:er (polyaromatiska kolväten).

Markområdet där skolan låg är kuperad bergsterräng. Inom området har ojämnheter fyllts ut med sprängsten, krossmaterial och sand. När asfaltsytorna en gång anlades hälldes tjära ut på bärlagren och på vissa platser trängde det även ner i underliggande fyllnadsmassor och ibland ända ner till bergets överyta. Det gjorde saneringsinsatsen komplicerad.

I samråd med tillsynsmyndigheten avbröts saneringsinsatsen under rivningsarbetet när massorna med de högsta halterna hade avlägsnats. Kvarstående är ca 2000 $m^2$ med

PAH-halter i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Lagrens mäktigheter varierar men är i snitt ca 0,5 m. Ytorna är inmätta och täckta av markduk och ett tunt lager av rena massor.

Under en av skolbyggnaderna påträffades vid rivningen även gamla rivningsrester som var förorenade av framför allt bly. De massorna är fullständigt sanerade.

I samband med att rivningen avslutades togs även prover på de rivningsrester bestående av krossad betong och tegel som nu lämnats kvar på platsen. Det visade sig att även de i viss utsträckning innehåller förhöjda halter av PAH:er. Hur mycket som krävs av fortsatta saneringsinsatser är inte helt klarlagt men den yta som byggnaderna tidigare täckte är på ca 2000 $m^2$.

Sammantaget betyder det att fortsatta avhjälpande åtgärder är nödvändiga för att marken ska bli lämplig för detaljplanens ändamål. Riskbedömning och framtagning av platsspecifika riktvärden kan innebära att inte samtliga PAH-förorenade massor behöver avlägsnas men om så blir fallet handlar det om i storleksordningen 4 000 ton massor och kostnader på i storleksordningen 2-4 miljoner kronor.

Markarbeten inom det tidigare skolområdet är anmälningspliktigt enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. En anmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetet påbörjas.

Med nuvarande kunskap om förutsättningarna står det klart att nödvändiga åtgärder kan genomföras och bekostas av exploateringen. För att optimera efterbehandlingen planerar kommunen att ta fram riskbedömning, platsspecifika riktvärden och en åtgärdsutredning.

### Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Buller

Trafikbullerberäkning visar att mest utsatt för buller är fasaden mot Guldmyntsgatan som påverkas av ljud från Högsboleden, Guldmyntsgatan och från spårvagnarna. Dygnsekvivalent ljudnivå 2 m över mark, dvs. medelvärde per dygn, är mellan 55 och 65 dB(A) och maximal ljudnivå är mellan 75-85 dB(A). Kurvskrik från spårvagnens vändslinga påverkar de hus som ligger närmast. En avvägning av ekvivalenta och maximala ljudnivåer på fasaderna visar att det är möjligt att få en ljuddämpad sida med tysta och lugna uteplatser/balkonger mot gårdssidan. Fasad mot Guldmyntsgatan behöver reducera bullret. Åtgärder för att minska kurvskrik kan bidra till att förbättra ljudmiljön nattetid. Planbestämmelse om buller införs. Planområdet bedöms vara ett avstegsområde för buller där avsteg från gällande riktvärden får göras. Området ligger i stadsmiljö och bidrar också till stadsmiljöns utveckling. Området har goda kollektivtrafikförbindelser och nära till bra cykelvägar mot centrum. Genom god utformning, som innebär att bebyggelsen längs Guldmyntsgatan skärmar bakomliggande bebyggelse, kan husen i övriga planområdet få goda bullernivåer och husen längs Guldmyntsgatan får en bra ljuddämpad sida mot gården.

I illustrationen till granskningen visas en möjlighet att bygga punkthus i södra delen utmed Guldmyntsgatan. Punkthus kräver en noggrann planering av byggnaderna för att uppfylla bullerkraven som anges i planen och är i den schematiska form som redovisas i illustrationen inte tillräckligt väl studerad. Planens flexibilitet säkerställer att det finns utformningar som klarar bullret, men utformning av bebyggelsen i södra delen av kvarteret får studeras vidare inför kommande bygglov.

## Fastighetsindelning

Planområdet ska delas in i ett flertal fastigheter för bostadsändamål med mer samt för förskola/skola. Markanvisning och markreservation har skett och det är sannolikt att kvartersmarken för bostäder delas upp i sju fastigheter, därutöver en separat fastighet för förskola.

Inom tomt avsedd för förskola med mera är flera markanvändningar möjliga; förskola/skola, handel, kontor och bostäder . De olika användningarna har olika huvudmän och det innebär att det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning inom tomten. Planerade bostäder i planområdets centrala och östra del, samt en fastighet utmed Riksdalersgatan, kommer att ha en gemensam infart vilket kräver bildande av gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen kan även innehålla andra gemensamma funktioner. Det är även aktuellt att inrätta en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering i planområdets södra del.

## 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 omfattar parkanläggning med gångväg och lekplats, gång- och cykelbana i Rubelgatan. Längs Guldmyntsgatan omfattar allmän plats huvudgata anläggandet av gång- och cykelbana samt parkeringar för butiksbesökare, dessutom en ny in-/utfart för fastigheterna vid Guldmyntsgatan.

Anläggningar inom allmän plats skall bekostas dels genom planerad exploatering och dels av kommunen genom trafiknämnden och park- och naturnämnden.

### Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll. För närvarande är Göteborgs Stad fastighetsägare men planområdet ska markanvisas och byggas ut av exploatör/-er.

Kommunen, genom lokalförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av förskola. Kommunen, genom kretslopp och vatten, ansvarar för anläggande av återvinningsplats. Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad av teknisk anläggning, **E**, transformatorstation.

### Anläggningar utanför planområdet

Det kan bli aktuellt att rusta upp befintlig gångförbindelse vid Bankogatan till Axel Dahlströms torg (under spårvägen). En upprustning förutsätter dock att en överenskommelse om detta kan träffas mellan kommunen och förvaltare av torget.

### Drift och förvaltning

Områden redovisade som allmän plats **GC-VÄG** och **HUVUDGATA** kommer att förvaltas av kommunen, genom trafiknämnden. Områden redovisade som allmän plats **PARK** (innehåller även gångväg och lekyta) kommer att förvaltas av kommunen, genom park- och naturnämnden.

Kretslopp och vattennämnden kommer att samordna ansvaret för återvinningsplatsen i planens norra del med Förpacknings- och tidningsinsamlingen och se till att markarrendeavtal tecknas med fastighetskontoret.

Kommunen, genom lokalförvaltningen, kommer att förvalta förskolan.

Inom kvartersmarken föreslås gemensamhetsanläggningar inrättas för de gemensamma anläggningar som är nödvändiga för fastigheternas funktion, t ex trafik, parkering och dagvattenfördröjning. En samfällighetsförening bör bildas för att sköta förvaltningen av anläggningarna.

## Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har genomförts.

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen äger all mark inom planområdet och någon inlösen av allmän plats är därför inte nödvändig.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

De delområden som utgör allmän plats ska, genom fastighetsreglering, överföras till lämplig kommunal fastighet.

Teknisk anläggning, **E** samt återvinningsplats kan upplåtas med ledningsrätt respektive arrende.

Det är möjligt att bilda en fastighet för förskola/skola. Inom den tomten finns även byggrätt för bostäder med mera. Om, och i så fall hur, byggrätterna ska delas upp på flera fastigheter är inte klart.

Planerade bostäder skall delas upp i bostadskvarter och markanvisning/mark-reservation har skett.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning och finns reglerat i anläggningslagen. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal. Vid förrättningen bestäms även anläggningens omfattning, standard med mera. Berörda fastighetsägare kan komma överens om andelstalen och anläggningens standard med mera alternativt bestäms det av lantmäterimyndigheten. Andelstal, standard och deltagande är dock inte en fråga som avgörs genom detaljplanen.

Det blir nödvändigt att bilda två stycken gemensamhetsanläggningar för planerade bostadsfastigheter inom planområdet. En bildas för väg (**$g_1$**) genom planområdet. I södra delen av planområdet inrättas en gemensamhetsanläggning på befintlig naturmark (**$g_2$**), som kan nyttjas för dagvattenhantering med mera. Det kan bli aktuellt

att dela upp gemensamhetsanläggningarna i olika sektioner beroende på ändamål och deltagande.

Det bedöms lämpligt att följande fastigheter deltar i de olika gemensamhets-anläggningarna:

*Schematisk redovisning av aktuella gemensamhetsanläggningar och servitutsområde.*

**GA 1, Gemensamhetsanläggning för väg (bil, gång och cykel), $g_1$.**

| **Funktion:** | **Deltagande fastigheter:** |
|---|---|
| Bil: | 1,2,3,4,6 |
| Gång/cykel: | 1-6 |

**GA 2, Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering (LOD), $g_2$**

| **Funktion:** | **Deltagande fastigheter:** |
|---|---|
| Dagvatten/LOD | 2, 3, 4, 7 |

Deltagande i $\mathbf{g_2}$ är beroende av vilka funktioner respektive anläggning ska innehålla och möjligheterna att lösa motsvarande behov inom den egna fastigheten. Detta är svårt att avgöra innan planerad byggnation har bestämts mer i detalj.

Beroende av hur kvartersmarken för bostäder delas upp i fastigheter kan det även bli aktuellt att inrätta anläggningar såsom sophus, lekplatser etc. som gemensamhetsanläggningar. Berörda fastighetsägare avgör och bevakar den frågan.

### Servitut

En av de planerade bostadsfastigheterna längs Riksdalersgatan planeras att delta i gemensamhetsanläggning för väg ($\mathbf{g_1}$, förra sidan). För att nå garage i egen bottenvåning blir det nödvändigt att korsa gångvägen (**PARK**). Den rättigheten bör tryggas med servitut till förmån för bostadsfastigheten och belastas den kommunala fastigheten.

I områdets centrala del planeras en gångförbindelse mellan kvartersgatan och Guldmyntsgatan, markerad med gult på bilden på föregående sida. Gångförbindelsen hamnar inom fastighet 1 och ska nyttjas, förutom av egen fastighet, av fastigheterna 2-6 inom planområdet. För att trygga rättigheten för fastighet 2-6 kan servitut till förmån för fastigheterna upplåtas inom fastighet 1. Kommunen skall ansöka om detta i samband med lantmäteriförrättning där frågan sedan avgörs. Alternativt kan frågan avgöras genom upplåtelse av avtalsservitut.

Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende av hur bostadskvarteren utformas och delas in i fastigheter kan det uppstå behov av nya servitut.

### Ledningsrätt

Område för teknisk anläggning, **E** ska upplåtas med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi.

Ledningar inom områden som ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar, **u**, kan upplåtas med ledningsrätt eller genom upplåtelseavtal mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fjärrvärmeledningar finns förlagda både i Guldmyntsgatan och den södra delen av Riksdalersgatan. I det nordöstra hörnet av detaljplaneområdet måste en fjärrvärmeledning läggas om vid uppförandet av byggnaden. Det kan även krävas en omläggning av en så kallad lyra på fjärrvärmeledningen i korsningen Guldmyntsgatan-Silvermyntsgatan. De två föreslagna byggnaderna i det sydvästra hörnet av området kommer att beröra befintlig fjärrvärmeledning, eventuellt krävs omläggning även av denna ledning. Nytt ledningsläge regleras genom upplåtelseavtal mellan kommunen och Göteborg Energi, eventuellt kan det bli aktuellt att trygga delar av nytt ledningsläge med ledningsrätt.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats samt bildande av nya kvarter görs av kommunen. Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter samt gemensamhetsanläggningar m.m. inom kvartersmarken skall göras av exploatören/fastighetsägaren.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Eftersom detaljplanen endast omfattar kommunägda fastigheter bedöms det inte nödvändigt att redovisa några särskilda fastighetsrättsliga konsekvenser.

## Avtal

### Befintliga avtal som berörs

Inom detaljplaneområdet finns arrendeavtal för bl.a. parkering som har sagts upp.

### Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och de exploatörer som erhåller/erhållit markanvisning angående genomförande av planen. Avtalen skall reglera utbyggnad av allmän plats, utbyggnad inom kvartersmark, villkor för upplåtelse/överlåtelse av kvartersmark, villkor för fastighetsbildning med mera. Avtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om fastighetsbildning/servitutsavtal/övriga avtal kommer även att upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

### Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av avtal mellan kommunen och andra fastighetsägare än de exploatörer som erhåller/erhållit markanvisning.

### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet bör åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt regleras

### Detaljplanens tidplan

Samråd: andra-tredje kvartalet 2013
Granskning: tredje kvartalet 2015
Godkännande byggnadsnämnden:  fjärde kvartalet 2015
Antagande kommunfullmäktige: första kvartalet 2016
Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Tiden mellan samråd och granskning har dragits ut eftersom det under den perioden har genomförts markanvisningar/markreservationer och samarbete med de nya exploatörerna. Byggstart är osäkert att ange.

## 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 räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

# Överväganden och konsekvenser

Idag utgörs planområdet av en stor yta med utjämnade rivningsmassor och en del bevarade träd och grönytor från förskolegården. Tryggheten ökar när området tas i anspråk för nya bostäder. Lokaler i bottenvåningarna och en förskola/skola med plats för sex förskoleavdelningar förbättrar också tryggheten. Området ligger centralt i stadsdelen med bra kollektivtrafik och service. Stadsdelen är attraktiv och planområdet har bedömts som lämpligt för att pröva möjligheten att bygga prisvärda och yteffektiva hyresbostäder och nya boendeformer. Planområdets goda läge vid kommunikationer och service ger möjlighet för fler att klara vardagen utan att behöva bil.

## Nollalternativet

I stadsplanen har kvarteret en A-beteckning dvs. allmänt ändamål. Då skolan numera är riven finns det ingen efterfrågan på den sorts allmänna anläggningar som får uppföras inom en tomt med A-beteckning, vilket innebär att tomten står obebyggd tills en ny detaljplan är framtagen.
En förtätning av stadsdelen är angelägen eftersom staden i första hand ska byggas ut genom komplettering i kollektivtrafiknära lägen.

## Sociala konsekvenser

Tryggheten i och intill planområdet ökar när området tas i anspråk för nya bostäder och med möjlighet till lokaler i bottenvåningarna. Inom kommunen finns stort behov av bostäder. Inom planområdet är avsikten att integrera fler boendeformer i området, gärna med en blandning av upplåtelseformer och olika typer av gemenskapsboenden. Allmänna stråk som knyter ihop området med omgivningarna är positivt eftersom det gör området tillgängligt för fler.

### Integration

Integration underlättas av varierade bostadsområden och stadsmiljöer. Strävan från kommunen är att upplåta bostäder med hyres- och bostadsrätt. Lägenheterna i dagens bostadsbestånd i Högsbotorp är små och idag lämnar ofta barnfamiljer området när boendet blir för litet. Större lägenheter inom det område som planeras skulle ge förutsättningar för barnfamiljer att bo kvar i stadsdelen.

Ny bostadsbebyggelse kommer att ha hiss och det innebär att förutsättningar ges för bland annat äldre att bo kvar i stadsdelen.

### Tillgänglighet

Området väster om Guldmyntsgatan ligger i en sluttning. Gångvägen Rubelgatan, från Riksdalersgatan ner mot torget, lutar 1:12, vilket innebär att den inte räknas som tillgänglig. Inne i området kommer en ny gångväg i nord-sydlig riktning att anläggas som ansluter till Rubelgatan på skrå. Därmed blir det möjligt för alla boende i det nya området att ta sig ner mot torget på en mer tillgänglig väg.
Alla nya bostäder har möjlighet att bli tillgängliga. Ny bostadsbebyggelse med hiss ökar andelen tillgängliga bostäder inom stadsdelen. I nuläget saknar de flesta hus i stadsdelen hiss.

### Trygghet/säkerhet

Förtätning med bostäder i anslutning till Axel Dahlströms Torg, spårvagnshållplatsen samt gångvägen mellan Bankogatan och Riksdalergatan är positiv eftersom fler människor kommer att röra sig i området vilket bedöms öka tryggheten. Planen innebär att det blir fler stråk för människor att röra sig på och välja mellan.

### Barnperspektivet

Planen ger förutsättningar för en förskola/skola i kvarteret och boende kan röra sig inom kvarteret till förskolan/skolan utan konflikt med bilar. Skola för årskurs F-6 finns inom gångavstånd vid Sjupundsgatan, F-3 vid Västerhedsskolan och för de äldre barnen finns Flatåsskolan.
Området har gestaltats för att ge barn en trygg lek- och gårdsmiljö. Inom kvarteret finns en liten park i anslutning till förskole-/skolgården. Förskolans gård och parken kan nyttjas av alla utanför skoltid. I norr finns Örtugsparken med lekplats och norr om Bankogatan finns det parkmark med berghällar och stora träd. Här föreslås en ny lekplats intill Rubelgatan.
Samverkan med skolbarn i området visar att gångvägen från Riksdalersgatan mot torget är ett viktigt stråk där skolbarnen också rör sig själva till spårvagnshållplatsen och torget. Området upplevs dock inte alltid som tryggt av barnen. Parkerna intill är spännande miljöer men en bättre och roligare belysning skulle förbättra trygghet och trivsel.
Samverkan med skolbarnen har inneburit att föreslagen lekplats flyttats inom planområdet, till nu anvisat läge invid Rubelgatan. Betydelsen av säkra och trygga gångvägar för barn till och från spårvagnshållplatsen har också framkommit tydligt, liksom barnens tydliga önskemål om förbättrad renhållning så att området upplevs snyggt och städat.

### Folkhälsa

En bullerutredning har gjorts. Bullerkällor är spårvagnstrafiken och biltrafiken. Hörnet närmast spårvagnshållplatsen har de högsta värdena men det går inom den flexibla planen att hitta utformningar av bebyggelsen som klarar planens bullerkrav. Skuggning av ny bebyggelse beror på vilken utformning som området slutligen får. Skol-/förskolegården ligger åt söder.
Befintliga bostäder vid Riksdalergatan kommer att påverkas av skuggning från de nya husen vid vissa tider (mestadels förmiddagen). Stadsbyggnadskontorets bedömning är emellertid att påverkan inte blir omfattande. Under vinterhalvåret faller skuggorna längre från både befintliga och nya hus.

### Vardagsliv

Boende i området har bra förutsättningar för ett fungerande vardagsliv med både kommersiell och social service nära. Den nya bostadsbebyggelsen ligger nära Axel Dahlströms Torg med dagligvarubutiker och bibliotek. Förskola och skola finns inom gångavstånd. Spårvagnshållplatsen ligger även den nära. Stora grönområden finns inom gångavstånd liksom Slottsskogsvallen, Frölundaborg och Ruddalen.

### Visuell miljö

De nya byggnaderna kommer att vara ett tydligt nytt inslag i den relativt homogena bebyggelsen i Högsbotorp. Kvalitetsprogrammet beskriver särdrag och kvaliteter i den befintliga bebyggelsen som den nya bebyggelsen ska ta avstamp i.

Byggnadernas volymer kan komma att variera inom planområdet. Höjdmässigt har den nya bebyggelsen begränsats så att den anpassar sig till skalan i omgivande bebyggelse och varierar i olika gaturum. Området kommer att bli tätare bebyggt än omgivande äldre kvarter.

## 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 miljökvalitetsnormerna 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.

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. Detaljplaneförslaget medger en 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 miljökvalitetsnormer 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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 11 maj 2012. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### Naturmiljö

Planen tar i anspråk tidigare bebyggd mark. Den vegetation som funnits inne på skolgården kommer troligen att försvinna vid byggandet av nya hus, men ny grönska etableras inom gårdarna och mellan husen. I norr säkras parkmark i anslutning till skol-/förskolegården. Nya gångvägar genom området ansluter till parkområden norr och väster om planområdet.

### Kulturmiljö

Till planen finns ett kvalitetsprogram som lägger fast viktiga utgångspunkter för gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen.

### Påverkan på luft

Biltrafiken till och från området ökar men bedöms inte påverka området i någon större omfattning. År 2025 beräknas Guldmyntsgatan trafikeras av ca 5000 fordon/dygn, vilket motsvarar befintlig trafik och trafik från tillkommande föreslagen bebyggelse. Om de bostäder som byggs har ett mindre parkeringsbehov än parkeringstalen anger, kan det till och med innebära färre bilrörelser och minskad miljöpåverkan.

### Påverkan på vatten

Området är taget i anspråk sedan tidigare. Området består till största delen av ytliga markskikt på berg och förhållandena kommer inte att ändras nämnvärt.

## Ekonomiska konsekvenser

### Planens ekonomi

Planekonomin som helhet bedöms som *godtagbar* för kommunen.

### Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden har tidigare haft kostnader för övertagande samt rivning av Högsboskolan och får kostnader för sanering av skolområdet. Fastighetsnämnden får även kostnader för att anlägga lekplats och park, flytt av återvinningsplats, bullerdämpande åtgärder, flytt av fjärrvärmeledningar samt del av kostnaderna för att anlägga gång- och cykelbana.

Ovan nämnda kostnader bedöms uppgå till totalt ca 50 miljoner.

Under förutsättning att överenskommelse kan träffas med förvaltare av Axel Dahlströms Torg kommer fastighetsnämnden att få kostnader för upprustning av gångförbindelse till torget (utanför planområdet).

Fastighetsnämnden kommer att få intäkter från de byggrätter som markanvisas. Byggrätternas värde bedöms ge tillräckliga intäkter för att täcka fastighetsnämndens ekonomiska åtaganden och ett överskott.

### Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för fortsatt skötsel och underhåll av befintlig gångväg (Rubelgatan) och för anläggande av gång- och cykelbana längs Guldmyntsgatan (del av kostnaden) vilket bedöms uppgå till ca 3,3 miljoner kronor samt skötsel och underhåll av densamma.

### Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av gångvägar inom allmän plats, PARK vilket bedöms uppgå till ca 2 000 000 kr samt för skötsel och underhåll av parkanläggningar (gångvägar, park med lekplats).

### Nämnden för Kretslopp och Vattens utgifter och inkomster

Detaljplanen föranleder utbyggnad, ombyggnad och flytt av vatten- och avloppsledningar med mera vilket bedöms uppgå till ca 3 000 000 kr Kretsloppsnämnden får en inkomst som beräknas till ca 3 500 000 kr via anläggningsavgifter enligt va-taxa.

### Lokalnämndens utgifter

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för planerad förskola.

### Göteborg Energis utgifter och inkomster

Detaljplanen föranleder utbyggnad, ombyggnad och flytt av ledningar med mera. Kommunen, genom fastighetskontoret, ska träffa överenskommelse med Göteborg Energi kring villkoren för detta. Göteborg Energi får en inkomst via anläggningsavgifter.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Framtida exploatörer bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning av sina skapade bostäder.

### Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte få ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare utöver vad som ovan nämnts.

## Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

För
Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Hanna C Kaplan
Planarkitekt

För
Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Stefan Unger
Projektledare