

Detaljplan för Bostäder mm vid Guldmyntsgatan



**Samrådshandling
28 maj 2013**

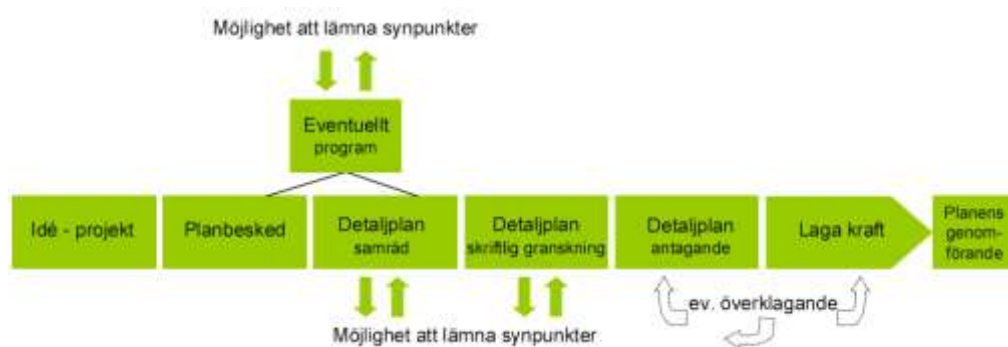


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

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

Annelie Svanberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 87

Samråd tid: 19 juli – 3 september 2013



**Göteborgs
Stad**

Planhandling (Fila xxxx)

Samrådshandling

Datum: 2013-05-28

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

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

Detaljplan för Bostäder mm 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
- Göteborg Vatten, dricksvatten, spillvatten och dagvatten, 2012-09-04

Innehåll

<i>Syfte</i>	1
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	1
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	3
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	3
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	6
<i>Teknik</i>	7
<i>Störningar</i>	7
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	8
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Tillgänglighet och service</i>	11
<i>Friytor</i>	11
<i>Upphävande av strandskydd</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Övriga åtgärder</i>	12
<i>Fastighetsindelning</i>	13
<i>Huvudmannskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	15
<i>Tidplan</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	16
<i>Nollalternativet</i>	16
<i>Sociala konsekvenser</i>	16
<i>Miljökonsekvenser</i>	18
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	19
<i>Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter</i>	20
<i>Lokalnämnden</i>	20
<i>Drift och förvaltning</i>	21
<i>Ekonomiska konsekvenser för exploatören</i>	21
<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare</i>	21
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	21



Högsboskolan från spårvagnshållplatsen. Högsboskolan är nu riven.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta Högsboskolan som inte behövs och 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. En integration i den mindre skalan är fullt möjlig eftersom det totalt är ca 300 lägenheter fördelat på flera olika huskroppar vilket möjliggör olika upplåtelseformer. Avsikten är att skapa bostäder nära service, arbetsplatser och kollektivtrafiken. 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 35 000 kvm. Marken inom planen ägs av Göteborgs kommun 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 Rubingatan och Örtugsgatan samt Högsbovallen förvaltas av Park och Natur. Kommunen har beslutat att riva Högsboskolan som inte behövs. Byggnaderna har bedömts 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, där berghällar och stora träd är integrerade i bebyggelsen.

Norr om planområdet finns en park med en lekplats som Park och Naturförvaltningen ansvarar för. En annan lekpark finns ca 200 m öster om planområdet vid Silvermyntsgatan. Utefter Örtugsgatan finns en grusplan, Högsbovallen, som använts av skolan. Stora björkar och aspar finns på 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 in på bebyggelsen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar till Axel Dahlströms Torg och till punkthusen utefter Bankogatan som är med som kulturhistorisk intressant bebyggelse i den inventering som Göteborg 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 detaljplaceringen. Utredningen har tagits fram av Lindholm restaurering AB.

Högsbotorp är utbyggt som en grannskapsenhet under 1950-talet. Idén om en grannskapsenhet är en reaktion mot den täta rutnätsstaden. Idén bakom grannskapsplaneringen 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 9 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 spåren och det tar ca 20 minuter med senaste spårvagn mellan hållplatsen och centrum. Det innebär att området har god tillgång till kollektivtrafik, men hållplatsen har 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 norr om Högsboleden vidare mot Högsbohöjd. 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 mot Kungsladugård finns ca 75 m från planområdet. Cykelbana finns också utefter Dag Hammarskjöldsleden och Högsbogatan.

Högsbotorp byggdes innan bilismens expansion och stadsdelen har i början på 70-talet kompletterats med parkeringsanläggningar i två plan. Ett parkeringsdäck ligger utmed Bankogatan, delvis under spårvagnsspåren och ett annat ligger i Rubelgatans förlängning. I hörnet 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.

Familjebostäder har en parkeringsanläggning utefter Högsboleden som vid behov kan utökas. I en del av bostadshusen finns garage i markplan ut mot gata och markparkering på en del av gårdarna förekommer 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. tandläkare, 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. Möjlig passage är en gångtunnel under leden vid Marklandsgatan och en bro vid Flatåsmotet.

Lekplatser finns norr om planområdet, i parken norr om Örtugsgatan, och i Silvermyntsgatans förlängning. 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 Guldkmyntsgatan 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 finns 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 skrik ljud från spårvagnarna som går på bana sydöst om planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att cirka 300 lägenheter med möjlighet till verksamheter i husens bottenvåningar och en ny förskola/skola med fyra avdelningar kan byggas i planområdet. Planen medger bebyggelse utefter Riksdalergatan, Örtugsgatan och Guldmyntsgatan. Grönområdet söder om Rubelgatan kopplas samman med en gångväg genom den nya bebyggelsen upp till Örtugsparken. En ny gångväg i östvästlig riktning knyter ihop området med Dollargatan och Silvermyntsgatan. Övriga gator och gångvägar inom området ordnas på kvartersmark. Parkering sker samordnat i garage, i första hand i planområdets norra del.



Illustration: två möjliga alternativa utformningar av planområdet.

Befintlig grus-/fotbollsplan ersätts med en bollbänge dvs. en mindre, inhägnad lektyta och på den före detta grus/bollplanen ligger förskole-/skolgården.

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

Befintlig återvinningsplats i hörnet Rubelgatan och Riksdalergatan har flyttats 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 och vid markanvisningstävling som kommer att utlysas.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av fastighetsnämnden. Avsikten är att en del av området ska markanvisas genom markanvisningstävling. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med de exploatörer som erhåller 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, s k 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 över tid och ge utrymme för tävling om utformningen. Husen kan lokaliseras utmed Guldmyntsgatan och Riksdalersgatan, med en förskola/skola utmed Örtugsgatan och även bostadshus inne i planområdet mitt.

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 parken i kvarteret. Där marken lutar kan entré till husen ligga mot gatan, med en inre kommunikation. Planen ger möjlighet till verksamhetslokaler i husens bottenvåningar.

Förskolan/skolan kan byggas utmed Örtugsgatan. Plats finns för en parallell angöringsgata på kvartersmark. Planen ger möjlighet att även uppföra bostäder eller inrymma verksamheter på bygggrätten. 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 fungerar bra för en förskola. Det finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader på förskoletomten.

Inne i kvarteret är flexibiliteten stor, där det är möjligt med byggnader upp till ca 70 meter över stadens nollplan, vilket motsvarar ca 8 vanliga våningar. Jämfört med husen på Bankogatan innebär det att husen tillåts bli ungefär lika höga, men planområdet ligger högre än Bankogatan. I Högsbotorp som helhet är höghuset på Axel Dahlströms Torg en hög solitär byggnad och byggnadshöjden som tillåts i planen är 10 m lägre än höghusets höjd. Den tillåtna bruttoarean kan också fördelas på lägre hus, utformade till exempel som lameller.

Längs Guldmyntsgatan kommer bebyggelsen att följa gatan. Med hänsyn till höjdskillnaderna i söder, är det troligt att bebyggelsen där klättrar uppe på höjden till största del, så som skolan tidigare legat. Höjden på byggnaderna längs Guldmyntsgatan motsvarar 5 våningar och en inredd vind.

Bebyggelsen inordnas i den skala som finns i stadsdelen sedan tidigare. Anpassning till terrängen ska eftersträvas och återplantering av träd är önskvärt eftersom grönskan och naturmark inpå husen är utmärkande för denna del av Högsbo. Bebyggelsen kommer upplevas som nutida genom fönsterplaceringar, materialval, stora balkonger och uteplatser. Balkonger och uteplatser bör eftersträvas för att skapa en bra bostad. Miljöhus, cykelhus och liknande bostadskomplement kan komma till utanför husen.

Olika möjliga utformningar har prövats i solstudier. Förskolegården har ett bra och soligt läge. 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.

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 och det finns också en trappa i natursten längre mot norr från Guldmyntsgatan upp till skolan. På parkmark i kvarteret finns naturstensmurar och trappor.

Trafik och parkering

Planområdet nås från befintligt gatunät. Förskolan/skolan angörs från Örtugsgatan och angöringsgata för av- och påstigning anordnas på kvartersmark. I de fall det är möjligt kommer den nya bebyggelsen att angöras från befintliga gator. För att nå husen inne i området lägger planen fast en gata på kvartersmark, markerad g i planen. Denna gata är endast avsedd att användas av utrycknings-/ renhållningsfordon, in- och utflyttning från bostäderna och för angöring för dem som har behov av tillgänglig parkering.

Gator, GC-vägar

Befintlig gatustruktur runt planområdet ligger kvar och utmed Guldmyntsgatan sker en komplettering med separerad cykelbana. Inom planen behålls Rubelgatan som en gång- och cykelväg. Planen lägger fast ett gångstråk i nord-sydlig riktning mellan Rubelgatan och Örtugsgatan, som kan ansluta till Rubelgatans gångväg på skrå. På så vis förbättras tillgängligheten och alla bostäder inom planområdet kan nå Axel Dahlströms Torg via en tillgänglig gångväg. En gångväg knyter ihop området med omgivande gatustruktur från öster till väster. 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.

Parkering för bil och cykel

Möjlighet finns att ordna bilparkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy för planeringsskedet. Parkering kan anordnas under förskolans gård och under bostadshuset. En tillgänglig parkeringsplats ska finnas högst 25 m från varje port och ordnas inom kvartersmark.

I senare skeden av genomförandet kan behovet av parkeringsplatser komma att revideras. Frågan prövas i bygglovet. Det som talar för att parkeringstalet kan komma att minskas i bygglovet är ambitionen att bygga billiga lägenheter och att markanvisa till gemenskapsboenden. Det är rimligt att anta att de som väljer att bo i planområdet inte kommer att ha behov av eller önskemål om bil i den omfattning som parkeringstalen anger. God tillgång till kollektivtrafik, tillgång till cykelvägar och eventuell tillgång till bilpool kan tala för ett lägre behov än planen ger utrymme för.

Parkering för boende förutsätts ske under mark, i garage med infart från Örtugsgatans östra del och möjligen på ytterligare en plats. Garageanläggningen blir antingen gemensamhetsanläggning eller en egen underjordisk fastighet och betjänar hela området. Önskas parkering under en enskild fastighet är det möjligt att anordna.

Planen ger möjlighet att bygga parkeringsplatser under husen utefter Guldmyntsgatan och under förskole-/skoltomten. Bjälklaget/taket på garaget under gård/mark ska vara körbart och klara lasten av räddningstjänstens fordon samt vara planeringsbart för gräs, buskar och mindre träd.

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 kvartermark, 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 kollektivtrafiken och service i området. Tillgången till kollektivtrafik och service är god redan idag.

Friytor

Parkområden finns i direkt anslutning till planområdet, i norr och söder. Ett gångstråk genom planområdet förbinder parkområdena och förbättrar tillgängligheten. Befintlig bollplan ersätts med en bollbinge och befintligt naturområde i hörnet Riksdaler- och Örtugsgatan läggs fast som park.

Upphävande av strandskydd

Planen omfattas inte av strandskydd.

Teknisk försörjning

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

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartermark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning antingen i Rubelgatan eller i Guldmyntsgatan. Eftersom ny bebyggelse placeras på befintliga hårdgjorda ytor bedöms att vattenflödet inte kommer öka nämnvärt.

Material för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön.

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.

Avlopps nätet inom kvarteret ska utformas som ett duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att självfall för spill- och dagvatten ska tillåtas ska lägsta höjd på färdigt golv vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt. Uppfylls inte detta krävs pumpning av vattnet.

Anslutningspunkter till allmänt nät finns i Riksdalergatan, Örtugsgatan och Guldmyntsgatan.

Värme

Uppvärmning har inte bestämts. Erforderliga ledningar för fjärrvärme finns i intilliggande gator. Planen reglerar inte takmaterial, vilket gör det möjligt att rymma t ex solpaneler eller solceller på taken.

EI och tele

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

Avfall

Befintlig återvinningsplats flyttas ca 100 m mot norr och ligger på parkmark. Vid nybyggnation finns möjlighet att anordna återvinning inom fastigheterna vilket bör eftersträvas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Grundläggning kommer att ske på berg. Maximalt grundläggningsdjup till berg är 4 m. För parkeringsanläggning under mark krävs sprängning. Två möjliga lägen finns för gemensamma garage dels under förskolans gård och dels under husen mot Guldmyntsgatan.

Markmiljö

Lokalförvaltningen ansvarar för rivning av Högsboskolan och därmed följande miljöinventering. I samband med pågående rivning av skolbyggnaden har förorenade massor påträffats. Det är sannolikt nödvändigt med sanering men innan det kan ske krävs ytterligare samråd med miljöförvaltningen för att avgöra hur det bör hanteras. Rivningen är genomförd när markanvisning sker..

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. Dygns ekvivalent 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 ekvivalent 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 behövs för att säkra god ljudmiljö 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 till 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.

Fastighetsindelning

Planområdet ska delas in i ett flertal fastigheter för bostadsändamål mm, förskola/skola samt parkering. Eftersom marken ännu inte har markanvisats är antalet fastigheter inte klart men det är sannolikt att kvartersmarken för bostäder till en början delas upp i minst tre större fastigheter. En separat fastighet för förskola ska bildas.

Inom tomt avsedd för förskola mm är flera markanvändningar möjliga; parkering, 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. Det kan även bli aktuellt att upplåta utrymme för gemensamhetsanläggning. Planerade bostäder i planområdets centrala och östra del kommer att ha en gemensam infart, vändyta mm vilket kräver bildande av gemensamhetsanläggning

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, GC-väg samt huvudgata (gång- och cykelbana längs Guldmyntsgatan). I planens norra del, inom parkområdet, anläggs en så kallad bollbinge.

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 kommun 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 (E1), 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 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. 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, E1 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 parkering, bostäder mm. Om, och i så fall hur, byggrätterna ska delas upp på flera fastigheter är oklart.

Parkeringsgarage kan komma att bildas som 3d-fastighet/3d-utrymme. Alternativt inrättas parkeringsutrymme som gemensamhetsanläggning.

Planerade bostäder skall delas upp i bostadskvarter. Beroende av hur markanvisningen sker kan det bli aktuellt att ytterligare dela upp bostadskvarteren i mindre fastigheter.

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

Gemensamhetsanläggningar

Det blir nödvändigt att bilda gemensamhetsanläggning för väg (g1) för planerade bostadsfastigheter i planområdets centrala och östra del. Deltagande fastigheter avgörs av hur kvarteren delas upp i fastigheter.

För att trygga allmänhetens tillgång till gångförbindelse tvärs genom planens centrala del, mellan parkområdet i väster och Guldmyntsgatan i öster, skall lämplig kommunal fastighet bli delägare i gemensamhetsanläggningen. Kommunen har dock inget behov av att delta i den del av gemensamhetsanläggningen som utgör kvartersväg från Örtugsgatan ned till planerad vändyta strax norr om Rubelgatan. Av den anledningen kan det bli aktuellt att antingen dela upp gemensamhetsanläggningen i olika sektioner alternativt bilda två olika gemensamhetsanläggningar.

Beroende av hur kvartersmarken för bostäder delas upp i fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta anläggningar såsom sophus, lekplatser etc. som gemensamhetsanläggning.

Servitut

Detaljplanen bedöms inte ge upphov av nya servitutsupplåtelser eller bedöms 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, E1 (transformatorstation) skall upplåtas med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi.

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats 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 ej nödvändigt att redovisa några särskilda fastighetsrättsliga konsekvenser.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom detaljplaneområdet finns arrendeavtal för bl.a. parkering som har sagts upp. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och de exploatörer som erhåller markanvisning angående genomförande av planen. Avtalen skall behandla bland annat frågor, såsom ansvarsfördelning, utförande och kostnadsfördelning m.m. Särskilt avtal om fastighetsbildning skall upprättas i samband med ovanstående avtal. Avtal kan komma att tecknas angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov.

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 regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: andra-tredje kvartalet 2013

Granskning: fjärde kvartalet 2013

Antagande: första kvartalet 2014

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Någon markanvisning har ännu inte skett och i och med det är det svårt att bedöma när byggstart kan ske.

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

Högsboskolan har stått tom under några år och en oanvänd byggnad riskerar att göra området upplevs som otryggt. Kommunen har funnit att lokalerna inte motsvarar dagens behov och beslutat om rivning. Tryggheten ökar när området tas i anspråk för nya bostäder och med möjlighet till lokaler i bottenvåningarna och en förskola/skola med plats för fyra förskoleavdelningar. 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

Lokalförvaltningen har konstaterat att det inte finns behov av att behålla Högsboskolan som skola eller lokalreserv. I stadsplanen har kvarteret en A-beteckning dvs. allmänt ändamål. Upprättas ingen ny detaljplan kan inte bostäder byggas i kvarteret. En förtätning av stadsdelen är angeläget eftersom staden i första hand ska byggas ut genom förtätning och 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. Avsikten är också att markanvisa en del av området för billiga bostäder. 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 Högsbotorp är små och idag lämnar ofta barnfamiljer området när boendet blir för litet. Möjlighet ges när nya bostäder byggs att även bygga större lägenheter som ger bättre förutsättning för barnfamiljer att bo 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 anläggas, som ansluter till Rubelgatan på skrå och därmed gör det möjligt för alla boende i det nya området att ta sig ner mot torget på en tillgänglig väg.

Alla nya bostäder har möjlighet att bli tillgängliga. Ny bostadsbebyggelse med hiss ökar andelen tillgängliga bostäder inom stadsdelen, eftersom de flesta hus i stadsdelen saknar hiss.

Trygghet/säkerhet

Förtätning med bostäder i anslutning till Axel Dahlströms Torg, spårvagnshållplatsen och gångvägen mellan Bankogatan och Riksdalergatan är positiv eftersom fler människor kommer röra sig i området och det 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 och ett lekområde med bl.a. en bollbinge i anslutning till förskole-/skolgården. I norr finns Örtugsparken med lekplats och norr om Bankogatan finns det parkmark med berghällar, stora träd och en lekplats.

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. Parkerna intill är spännande miljöer men en bättre och roligare belysning skulle förbättra trygghet och trivsel.

Folkhälsa

En bullerutredning har gjorts. Bullerkällor är spårvagnstrafiken och biltrafiken. Hörnet närmast spårvagnshållplatsen har de högsta värdena men husfasaden ligger i öster och kan få en bra och skyddad uteplats mot i västläge mot gården.

Skuggning av ny bebyggelse beror på vilken utformning som området slutligen får. Skol-/förskolegården har gott solläge.

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.

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, Slottsskogsvallen, Frölundaborg och Ruddalen går lätt att nå.

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. Inne i området, där högre bebyggelse tillåts,

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 miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 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.

Påverkan på luft

Biltrafiken till och från området ökar men bedöms inte påverka området i någon större omfattning. Enligt Trafikkontoret ökar trafiken med ca 900 fordon /dygn vilket förmodligen är något högt då befintlig verksamhet i Högsboskolan försvinner. I bullerutredning har trafikmängden 4800 fordon/dygn år 2025 använts, vilket motsvarar befintlig trafik och tillkommande föreslagen bebyggelse. Om de bostäder som byggs har ett mindre parkeringsbehov än parkeringstalen anger, innebär det färre bilrörelser och minskad miljöpåverkan.

Påverkan på vatten

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

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planekonomin som helhet bedöms som godtagbar för kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark som föreslås utgöra kvartersmark.

Fastighetsnämnden får kostnader för rivning av Högsboskolan samt sanering av skolområdet. Det är i dagsläget svårt att bedöma vad detta kommer att kosta då omfattningen av förorenad mark inte är känd eller vilka åtgärder som är lämpliga att vidtaga.

Fastighetsnämnden får även kostnader för att anlägga lekplats/bollbänge samt flytt av återvinningsplats inom allmän plats, park. Fastighetsnämnden kommer även att få del av kostnaderna för att anlägga gång- och cykelbana längs Guldmyntsgatan. Dessa kostnader bedöms täckas genom avtal med framtida exploatörer.

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 kommer att markanvisas. Inriktningen på markanvisningen är ännu inte bestämd och del av planområdet avses markanvisas genom tävling. Det är därför svårt att bedöma värdet av planerad exploatering. En försiktig bedömning av värdet av byggrätterna pekar dock på att planerad exploatering kommer att ge tillräckliga intäkter för att täcka fastighetsnämndens ekonomiska åtaganden.

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) samt skötsel och underhåll av densamma.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av gångvägar inom allmän plats, PARK samt för skötsel och underhåll av parkanläggningar (gångvägar, park med lek/bollbänge).

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden bedöms få en mindre utgift för anordnande av anslutningspunkter för ny bebyggelse och inkomster i form av anläggningsavgifter från ny bebyggelse.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för planerad förskola.

Drift och förvaltning

Den utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar som planen medför innebär en marginell ökning av driftkostnaden för berörda förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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 eventuell flytt av ledningar samt 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

Åsa Swan
Planchef

Hanna C Kaplan
Planarkitekt

Kerstin Säfblad
Plankonsult

För
Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Stefan Unger
Projektledare