



**Göteborgs  
Stad**

Antagen av KB/BN den 25/4 2017  
§ 217 1 AC  
Laga kraft den 10 / 1 2018 /

## Planhandling

Antagandeskede

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

Aktbeteckning: 2-5384

Diarienummer SBK: 0667/14

Handläggare SBK

Maria Carlsson

tel: 031-368 19 56

maria.carlsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4451/15

Handläggare FK

Susanne Calming

Tel: 070-556 37 83

Susanne.calming@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Nymilsgatan, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad 2021.

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar:

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

#### Utredningar:

- PM buller, 2017-01-16, SBK
- PM dagvattenutredning, 2016-08-24, Ramböll
- PM sol- och skuggstudie 2016-06-08, Arkitektbyrå Design och Kirsch+Dereka Arkitekter
- Översiktlig sammanställning av geotekniska förhållanden, *Fastighetskontoret*, 2015-11-25
- Parkeringsutredning Koucky & Partners AB, del 1 inför detaljplan (2016-05-10) och del 2- inför bygglov (2016-10-06)
- Markmiljöundersökning 2016-02-01, Sweco
- Program för Distansgatan Marconigatan – delar av Flatås, Dnr 0353/07
- Gestaltungsprogram Flatås Park, koncept 2008-03-31, SBK

## Innehåll

<b>DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NYMILSGATAN, INOM STADSDELEN JÄRNBROTT, EN DEL AV BOSTAD2021 .....</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen.....</i>	2
<i>Information.....</i>	2
<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
<i>Planens syfte och förutsättningar.....</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande.....</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	7
<b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>7</b>
<i>Syfte.....</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden.....</i>	9
<i>Planförhållanden.....</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.....</i>	13
<i>Sociala aspekter.....</i>	14
<i>Trafik och parkering.....</i>	15
<i>Övergripande syn på närområdets trafikstruktur.....</i>	16
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	19
<i>Teknik.....</i>	20
<i>Störningar.....</i>	22
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>23</b>
<i>Bebyggelse.....</i>	24
<i>Trafik.....</i>	31
<i>Parkering.....</i>	32
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	33
<i>Friytor.....</i>	34
<i>Sociala aspekter.....</i>	34
<i>Teknisk försörjning.....</i>	35
<i>Övriga åtgärder.....</i>	37
<i>Fastighetsindelning.....</i>	44
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	44
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	44
<i>Avtal.....</i>	46
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	47
<i>Tidplan.....</i>	47
<i>Genomförandetid.....</i>	47
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>48</b>
<i>Nollalternativet.....</i>	48
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv.....</i>	49
<i>Miljökonsekvenser.....</i>	50
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	55

## Sammanfattning



Översiktskarta med gator i närområdet. Planområdets läge (röd ring) i stadsdelen Järnbrott

### Planens syfte och förutsättningar

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Lokaliseringar som också erbjuder närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och annan service är särskilt intressanta för förtätning i enlighet med antagen utbyggnadsstrategi och trafikstrategi i Göteborgs Stad. Syftet med detaljplanen är att omvandla och förtäta inom Flatås med moderna tillgängliga bostäder så att stadsmässig bebyggelse nära skola och befintligt spårvagnsläge (Nymilsgatan) skapas. Lokaliseringen har i markanvisningen lyfts som särskilt gynnsam för lösningar som kan underlätta ett hållbart vardagsliv utöver krav på att uppnå passivhusnivå samt i övrigt uppfylla Stadens riktlinjer för ”Miljöanpassat byggande”. Detaljplanen ska pröva bostadsbebyggelse samt bostadsanknuten verksamhet, skoländamål samt tillhörande mindre yta för service (centrumändamål) vid Nymilsgatan i stadsdelen Järnbrott. Detaljplanen säkerställer ytor för gång- och cykelväg utefter Nymilsgatan och gångväg utefter Famngatan. Denna detaljplan går under projektnamnet Flatås alléer.

För bebyggelsen inom den nya detaljplanen ska de gestaltungsprinciper som tagits fram i gestaltungsprogrammet för detaljplan för Flatås Park tillämpas.

I dagsläget finns en fd gymnasieskola (MTG) på platsen som tillfälligt används för transitboende för flyktingar. Övriga lokaler hyser olika kommunala verksamheter. Verksamheterna inom området flyttar senast vid månadsskiftet mars/april 2017 varefter byggnaderna rivs.

Detaljplanen ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen) innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

Planen tas fram enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) och drivs enligt standard planförfarande.

### Planens innebörd och genomförande



*Fotovy korsningen Nymilsgatan/Famngatan*



*Vy från korsningen Famngatan och ny kvartersgata*

*Källa: Arkitektbyrån Design*

Planförslaget innebär att cirka 300 lägenheter i form av flerbostadshus kan uppföras. Bebyggelsen varierar mellan 5-9 våningar med den högsta delen i nordväst. Bebyggelsen hålls lägre närmast befintliga bostäder vid Famngatan och gentemot tillkommande bostäder i Flatås Park. En ny förskola med 4 avdelningar samt tillhörande utemiljö förläggs i den nordöstra delen. Bostadsanknuten verksamhet tillåts i bebyggelsen med krav på en mindre lokal för centrumändamål i bottenvåningen närmast spårhållplatsen i korsningen Nymilsgatan/Famngatan. Parkering sker i underjordiskt garage. Angöringen till området sker från Famngatan. Ytorna norr om kvarteret hålls bilfria som skolväg till Flatås skola. Utefter Nymilsgatan byggs en gång- och cykelväg. Skolans och förskolans hämtning och lämning sker vid vändplatsen i Nymilsgatans slut.

Gällande detaljplan DP 3081 från 1963 ersätts helt inom planområdet.

### Överväganden och konsekvenser

Samtliga byggnader inom området rivs. Planerad bebyggelse placeras i kvartersstruktur med två bostadsgårdar. Bebyggelsen placeras vid Nymilsgatan, med entréer både mot gång- och cykelväg och bostadsgård. Detta tätare gaturum skapar en tydligare karaktär och riktning mot skolans entré som kommer att överblickas och befolkas och kan öka tryggheten i området. I söder förskjuts bebyggelsen från Famngatan något för att medge utrymme för gångväg och längre avstånd till befintlig bebyggelse.

Exploateringen genererar trafik till och från området och därigenom visst buller. Tillkommande trafikmängder innebär inte att riktvärdena överskrids för tillkommande bebyggelse. Befintliga bostäder utefter Nymilsgatan får ökade ljudnivåer på grund av tillkommande trafik som planförslaget genererar. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att trots att bullervärdena ökas för befintliga bostäder så överväger behovet att åstadkomma fler bostäder.

Planområdets närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt service tillsammans med stadens planeringsinriktning för förtätning inom det prioriterade utbyggnadsområdet Högsbo-Frölunda-Tynnered där Flatås ligger innebär att en reduktion av p-talet tillåts. Tillsammans med gällande översiktsplan och dess utbyggnads- och trafikstrategi samt framarbetade hanteringsprinciper för reduktion av p-talet inom BoStad2021 finns det möjlighet att i bygglovskedet kunna reducera parkeringstalet ytterligare i gengäld mot att mobilitetsåtgärder avtalas och genomförs. En reduktion av parkeringstalet kan även gynna trafiksituationen som uppstår i relation till befintlig bebyggelse utefter Nymilsgatan då andelen trafikrörelser kan minska och därigenom även trafikbullret.

Området berör inte kulturhistorisk bebyggelse eller särskilda naturvärden och inga miljö kvalitetsnormer befaras överskridas. Marken kommer att saneras från eventuella markföroreningar före byggnation.

### **Avvikelser från översiktsplanen**

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

## **Planens syfte och förutsättningar**

### **Syfte**

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Lokaliseringar som också erbjuder närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och annan service är särskilt intressanta för förtätning i enlighet med antagen utbyggnadsstrategi och trafikstrategi i Göteborgs Stad.

Syftet med detaljplanen är att omvandla och förtäta inom Flatås med moderna tillgängliga bostäder så att stadsmässig bebyggelse nära skola och befintligt spårvagnsläge (Nymilsgatan) skapas. Lokaliseringen har i markanvisningen lyfts som särskilt gynnsam för lösningar som kan underlätta ett hållbart vardagsliv utöver krav på att uppnå passivhusnivå samt i övrigt uppfylla Stadens riktlinjer för "Miljöanpassat byggande". Detaljplanen ska pröva bostadsbebyggelse och bostadsanknuten verksamhet, skoländamål samt tillhörande mindre yta för service (centrumändamål) vid Nymilsgatan i stadsdelen Järnbrott. Detaljplanen säkerställer ytor för gång- och cykelväg utefter Nymilsgatan och gångväg utefter Famngatan.

I Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bl a att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt när det gäller att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda används på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns



mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetade som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska bl.a Göteborg vara en jämlik stad, dvs vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnation ska förtäta och komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt. Nybyggnationen ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor torg och grönytor. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Nybyggnation ska framförallt ske i redan exploaterade lägen med god kollektivtrafik. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att bygga bort fysiska hinder. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

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

Detaljplanen ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen) som innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Med stöd i upprättade markanvisningsavtal för detaljplanen lyfts vissa krav med hänvisning till ovanstående Göteborgs strategi, utbyggnadsplanering, och i Göteborgs stads budget 2016. Bland annat är inriktningen att boendeformen fördelas lika mellan hyresrätter och bostadsrätter. Boenden med särskild service (sk BmSS) och förskola kommer lokaliseras inom hyresrätterna. För bebyggelsen inom den nya detaljplanen ska de gestaltungsprinciper som tagits fram i gestaltungsprogrammet för detaljplan för Flatås Park tillämpas.

Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. 2020 ska utsläppen av koldioxid i Göteborg ha minskat med minst 40 % jämfört med 1990. Bostadsbyggandet är ett viktigt led i att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar stad. Göteborgs program för miljöanpassat byggande tillämpas därför vid all anvisning av kommunal mark.

För den framtida bebyggelsen vid Nymilsgatan ska ytterligare ett steg tas för att bidra till att uppfylla målen genom att endast lågenergibyggnader ska uppföras inom planområdet. Även andra lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag för de framtida boende ska genomsyra projektet dvs hur exploatörerna avser att höja ambitionen vad gäller ekologisk hållbarhet och vara nytänkande. Arbetet med byggherren har hitintills visat sig i att solpaneler föreslås på alla tak för hyresrätterna. Dagvattenhanteringen görs synlig på bostadsgårdarna. Mobilitetsåtgärder föreslås för att minska bilanvändandet och gynna kollektivtrafikresande och cykelanvändande.

## Läge, areal och markägoförhållanden



Översiktskarta med gator i närområdet. Planområdets läge (röd ring) i stadsdelen Järnbrott.



Ortofoto med fastighetsbeteckning. Röd streckad linje ungefärligt planområde.

Planområdet är beläget vid Nymilsgatan, cirka fem kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas av Nymilsgatan i väster, gång- och cykelväg längs Flatås skola i norr och Famngatan i söder. I öster angränsar planområdet till Flatås Park. Denna del av parken kommer att bebyggas i enlighet med detaljplan Flatås park (se planförhållanden)

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och berör fastigheten Järnbrott 148:1 som ägs av Göteborgs kommun.

Fastighetskontoret har upplåtit fastigheten med en så kallad kommunintern upplåtelse till lokalnämnden, som bl a ansvarar för skolfastigheter. Upplåtelsen kommer att sägas upp.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

## Planförhållanden

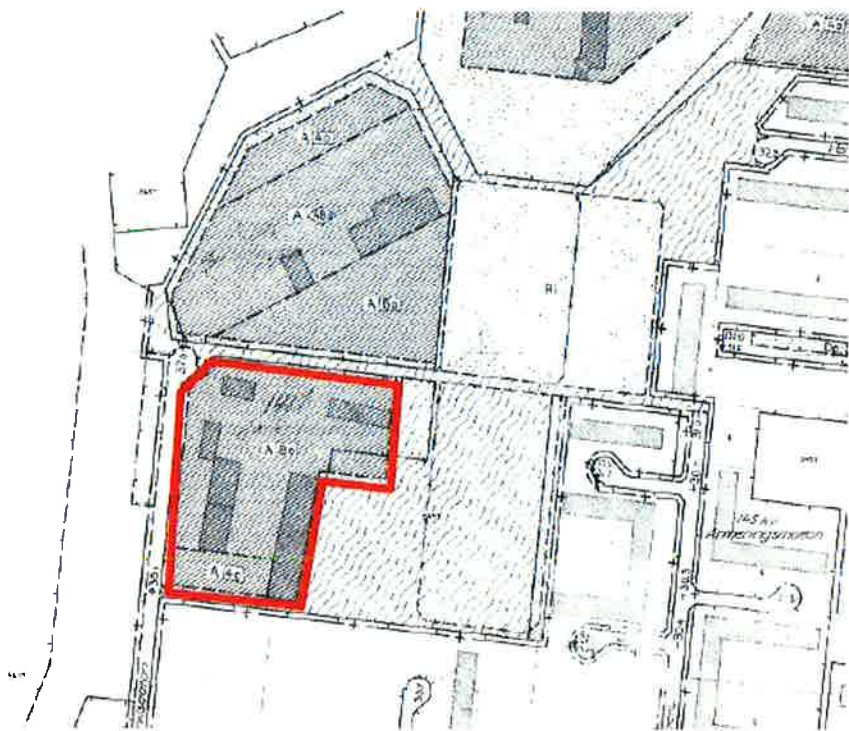
Planen tas fram enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) och drivs enligt standard planförfarande.

Översiktsplanen för Göteborgs Stad, antagen 2009, anger pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor mm (bostäder, arbetsplatser, service och handel mindre grönytor). Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Program för Distansgatan Marconigatan<sup>1</sup> angränsar till planområdet och berörs genom de strategier som anges för bl a nya målpunkter (vid spårvagnshållplatsen Nymilsgatan) och nya förbättrade stråk (Norra Alléen och Södra Alléen).

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, "Trafikstrategi för en nära storstad", "Grönstrategi för en tät och grön stad" samt "Strategi för utbyggnadsplanering". Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

För området gäller detaljplan DP 3081 från 1963. Genomförandetid har gått ut. Gällande detaljplan ersätts helt inom planområdet.



Gällande detaljplan 3081 från 1963, A=allmänt ändamål. Röd linje ungefärlig gräns för planområdet.

<sup>1</sup> Program för Distansgatan Marconigatan –delar av Flatås inom stadsdelen Järnbrott (Dnr 0353/07)



Planområdet är helt omslutet av detaljplanen för Flatås Park som vann laga kraft 2014-09-15 med genomförandetid till 2019-09-15. Denna detaljplan medger ca 300 lägenheter och en upprustning/kvalitetshöjning av återstående park/grönytor för lek/idrott inom Flatås Park. Väster om planområdet vid spårvägen finns byggrätt för tre lamellhus i sju våningar, öster om planområdet byggrätt för radhusbebyggelse/lameller i tre våningar samt tre punkthus i fem våningar.



*Laga kraftvunnen detaljplan, Flatås Park, som omringar planområdet.*



*Illustration till detaljplan, Flatås Park. Denna detaljplan berör markerat område i rött.*

Planområdet berörs inte av strandskydd, biotopskydd - eller artskydd eller Natura 2000.

## Mark, vegetation och fauna



Planområdet är idag bebyggt med ett antal lägre byggnader. Området är till största delen hårdgjort med gator och parkeringsytor. Mindre gräsytor finns i områdets ytterkanter och vid vändplatsen. I planområdets nordvästra hörn finns ett antal träd. I väster angränsar planområdet till den högre liggande Nymilsgatan, nivåskillnaden är ca 3 m. Arbeta pågår med att anlägga en gång- och cykelväg utefter Nymilsgatan och tillhörande stödåtgärder som tar upp nivåskillnaden.

Öster om planområdet finns idag ytor för rekreation i form av park och fotbollsplaner. Delar av denna rekreationsyta kommer att inom Dp Flatås Park tas i anspråk för bebyggelse medan återstående delar av parken upprustas och kompletteras med ytor för idrott/lek.

### Geoteknik

Väster om planområdet och befintligt spårområde går berget i dagen, jorddjupen ökar successivt åt öster in mot planområdet och utgörs av blandningar och skikt av grus, sand, silt och lera som underlagras av ett friktionsjordlager på berg. Jordlagrens mäktighet varierar mellan ca 3-4 m. Inom den nordöstra delen av planområdet ligger jorddjupet på mellan ca 7 – 14 m. Jordlagren utgörs överst av ca 0,5-1 m fyllning som underlagras av siltig lera med varierande mäktighet, lera underlagras av ett ca 0,5-2 m tjockt lager friktionsjord på berg.

Inom övriga delar av planområdet bedöms likvärdiga geotekniska förhållandena föreligga som inom de nordöstra delarna. Före byggnadslov/startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena kommer det att krävas en objektsanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning.

### Radon

Området är klassat som låg-/normalriskområde för radon.



## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga uppgifter om fornlämningar eller särskilt kulturhistoriskt intressant bebyggelse finns i området.

Omgivande bostadsbebyggelse är från 1960-talet och består av 2-4 våningars lamellhus i gult tegel med flacka sadeltak. Närmast Nymilsgatan har dessa även souterrängvåning. Byggnaderna saknar hiss. I norr angränsar planområdet till Flatåsskolan med tillhörande vändplats. Flatåsskolan är från 1966 i 1-3 våningar.



*Befintliga flerbostadshus i 4 våningar med souterrängvåning mot Nymilsgatan Flatås skola vid Norra Alléen.*

Inom planområdet varierar bebyggelsen i ålder, från 1960-90-tal. Fasadmaterialet är till största delen rött tegel.



*Lokaler inom planområdet. Till vänster i bild fd Motortekniska gymnasiet som tills byggnaderna rivs används för bl a transitboende. Övriga kommunala verksamheter i planområdet kommer att flytta till årsskiftet 2016/2017.*



*Byggnaden "Axet" inom planområdet, används för daglig verksamhet för funktionshindrade.*

Befintlig bebyggelse trafikmatas från Nymilsgatan. Samtliga byggnader inom planområdet kommer att rivas vid en exploatering. Verksamheterna flyttar successivt ut. Befintlig tillfart från Nymilsgatan tas bort.

### **Sociala aspekter**

I Flatås bor det ca 3475 personer där andelen äldre är något högre än genomsnittet för staden. Större delen av lägenheterna i området saknar idag hiss. Föreslagen detaljplan tillför lägenheter med hiss. Befolkningsprognosen visar att 6-9-åringar kommer öka stort. Nya skolplatser planeras därför till Björkåsskolan och till Skytteskolan. Den omfattande utbyggnaden av bostäder som planeras i och omkring planområdet förutsätter utbyggnad av förskolor.

Inga permanenta bostäder finns i planområdet idag men fd gymnasielokalerna nyttjas tillfälligt som transitboende för flyktingar och för daglig verksamhet för funktionshindrade. Både i och i direkt anslutning till området finns skolverksamhet vilket gör att platsen är välbesökt dagtid men förhållandevis folktom kvälls- och nattetid och kan då upplevas som otrygg. Spårvagnshållplatsens läge i korsningen Nymilsgatan/Famngatan innebär viss gångtrafik i området.

Bebyggelsen i direkt anslutning till planområdet utgörs av bostadsrätter, men i stadsdelen är det jämt fördelat med hyresrätter. Inriktningen i detaljplanens markanvisning är att tillkommande bostäder ska fördelas lika mellan hyresrätt (i norr) och bostadsrätt (i söder). Boenden med särskilt stöd (sk BmSS) och förskolan lokaliserar inom hyresrätterna i norr.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar. Där framkom bland annat behov av förbättrade gång- och cykelstråk till spårvagnshållplats/skola samt längs hela Nymilsgatan ner till Marconigatan för att förbättra attraktiviteten men också öka trafiksäkerheten. Även belysning lyftes i sammanhanget. Att planområdet och hela Flatås har ett ypperligt läge, genom en placering "mitt på" spårvagnslinjen dvs man kan som boende i området vara del av alla sociala grupper och lätt flytta sig däremellan vilket mångfaldsmässigt och integrationsmässigt är betydelsefullt. Befintlig bebyggelse kan dock upplevas introvert pga tydlig trafikseparering och privata/halvprivata gårdar vilket begränsar kontakten utifrån. Tillkommande bebyggelse ska därför tydligt bjuda in närområdet med välkomnande entréer till bostadsgårdarna. Föreslagen bebyggelse



innebär ökad tillgänglighet med hiss och därmed chans till flyttkedjor. Närmiljön med park- och idrottsområdets möjliga aktiviteter ”det aktiva gröna” får gärna spela över på planområdet som idag har en liten social funktion. Viktigt att skapa helhet och kopplingar mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse samt att helheten även fungerar under en byggtid.

Strukturskissen från programmet<sup>2</sup> bekräftar sakfrågor från social- och barnkonsekvensanalysen. Bland annat utpekas spårvagnshållplatsen och Flatås torg som befintliga mötesplatser som bör förstärkas i närheten av planområdet. Spårvagnsspåren utgör en barriär i väster medan Marconigatan längre söderut samt Dag Hammarsköldsleden i öster har liknande inverkan.

Strukturskissen illustrerar även behov av två förstärka kopplingar i öst-västlig sträckning, förlängning av gång- och cykelväg vid Flatås skola norr om kvarteret resp utefter Famngatan, dels för att mildra barriären och skapa kontakt med bostadsområdet på andra sidan spårvägen och dels för att tydliggöra kopplingen till befintlig spårvagnshållplats. Detaljplanen tillgodoser denna inriktning.

### Trafik och parkering

Planområdet nås med bil söderifrån via Nymilsgatan, vilken är tvärgata till Marconigatan. Genomförandet av detaljplan Flatås Park innebär angränsande bostads-, park- och skolområde tillåter inte biltrafik istället finns utbyggda gång- och cykelvägar från bostadsområdenas matargator vidare in på gårdarna med kopplingar emellan dessa och till och från skola och parkmiljö.

I samband med byggnationen av Flatås Park kommer ny gångväg etableras utefter Famngatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Nymilsgatan, ungefär 100 meter från planområdet. Från Nymilsgatan avgår spårvagnslinjerna 1, 7 och 8. Spårvagnslinje 1 kopplar samman Tynnered med Östra Sjukhuset via Brunnsparken, linje 7 Tynnered till Bergsjön via Sahlgrenska och Brunnsparken och linje 8 binder samman Frölunda och Angered via Korsvägen. Spårvagnslinjerna via Nymilsgatan möjliggör resande till centrala knutpunkter och noder för vidare resa. Restiden till centrum är cirka 20 minuter. Från området når man kollektivtrafikknutpunkten Marklandsgatan inom 4 min, varifrån det avgår ett stort antal spårvagnslinjer (1, 2, 3, 7, 8, och 13) och bussar (16, 45, 64, 82, 84, 95, 758, (Blå Express, Rosa Express)<sup>3</sup>. Se figur under rubrik Tillgänglighet och service.

Öster om området finns även en busshållplats, Synhallsgatan inom 5 minuters gångväg. Från Synhallsgatan avgår buss 84, 95, 185, 82n. Buss 84 kopplar samman Frölunda Torg med Marklandsgatan via Sisjön. Buss 95 kopplar samman Frölunda Torg med Marklandsgatan. Restid till Marklandsgatan är 6 minuter och till Frölunda Torg cirka 12 minuter. Buss 185 går till Torslanda och buss 82n till Brottkärr. (Västtrafik, 2016).

<sup>2</sup> Program för Distansgatan Marconigatan-delar av Flatås, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg. Dnr 0353/07.

<sup>3</sup> Västtrafik, 2016-06-17.

Från området går det också enkelt att resa med cykel. Avstånd till de centrala delarna såsom Kungssportsplatsen, Göteborg C, Stenpiren nås alla inom 18-22 minuter med cykel. Exempel på restider till andra platser är 5 minuter till Axel Dahlströms torg, 6 minuter till Ruddalens idrottsanläggning, 8 minuter till Frölunda Torg, 11 minuter till Botaniska Trädgården, 11 minuter till Mariaplan och 13 minuter till Klippans färjeläge.<sup>4</sup>

Samtliga parkeringsplatser inom planområdet, som idag nyttjas av de verksamheter som är aktiva inom området, kommer tas bort. Parkeringen väster om Nymilsgatan bebyggs med bostäder utifrån tidigare lagakraftvunnen detaljplan Flatås Park.

### **Övergripande syn på närområdets trafikstruktur**

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

### **Stadens syn på trafikallsträng till följd av exploatering södra mellanstaden**

En förutsättning för att möjliggöra denna stadsutveckling är att trafiksystemet genom olika åtgärder kan ställas om i en mer hållbar inriktning. Samtidigt skapar förtätningen i sig själv förutsättningar för en omställning av trafiksystemet. Förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling för bebyggelse- och infrastrukturplaneringen är således ömsesidigt beroende av varandra och dess växelverkan måste därför beaktas igenom hela planeringsprocessen. Därmed finns också möjligheter till att genom stadsplanering påverka trafikallsträngen för olika trafikslag i önskad riktning. Detta blir möjligt eftersom andelen resor med ett givet trafikslag antas påverkas av förutsättningarna att resa med detta trafikslag, samtidigt som antalet resor för samtliga trafikslag antas vara konstant för ett givet antal invånare.

Gällande inriktnings- och effektmål för denna stadsutveckling kan utläsas i Göteborgs Stads styrdokument Trafikstrategi för en nära storstad Göteborg 2035 samt i Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, dokument som ska ses som konkretisering av Göteborgs Stads översiktsplan.

Planområdet ligger i södra mellanstaden som omfattas av Högsbo, Frölunda och Tynnered. Södra mellanstaden omgärdas av de fyra stora trafiklederna Västerleden, del av Oscarsleden, Högsboleden samt Dag Hammarskjöldsleden.

<sup>4</sup> Trafiken.nu, 2016.

Idag fyller trafiklederna viktiga funktioner för vägtrafiken. De två först nämnda lederna, Västerleden samt Oscarsleden, har staten som huvudman och är klassade som riksintresse kommunikation. Det är bland annat Västerledens funktion som korridor för näringslivets transporter till Göteborgs Hamn som är anledningen till riksintresset. Idag trafikeras Västerleden av närmare 60 000 fordon per vardagsmedeldygn. Västerleden och Oscarsleden fyller också en viktig funktion som en del i Göteborgs Stads lokalnät, genom att de avlastar Göteborgs centrala delar från biltrafik.

Högsboleden och Dag Hammarskjöldsleden är däremot kommunala leder. De har idag viktiga funktioner för vägtrafiken genom att koppla ihop de perifera södra och västra delarna av staden med Göteborgs innerstad. I dag finns dock tankar om ändrad framtida funktion för dessa trafikleder. För Dag Hammarskjöldsleden är tankarna långt gångna och det pågår ett arbete med att omvandla Dag Hammarskjöldsleden till en stadsgata. Dag Hammarskjöldsleden trafikeras idag av runt 30 000 fordon per vardagsmedeldygn. Trots att lederna idag utgör en viktig funktion för vägtrafiken så utgör de samtidigt en barriär sett ur det sociala perspektivet. Detta blir extra tydlig när staden vill stadsutveckla, växa och bli större.

### **Effekter av förtätningen**

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

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

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

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

### Arbete som främjar utvecklingen i södra mellanstaden

Utöver Göteborgs Stads planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs även planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål. Göteborgs Stad samverkar med Västra Götalandsregionen, Mölndal och Partille i ett gemensamt projekt som syftar till att säkerställa kapaciteten och kvaliteten i kollektivtrafiken med sikte på 2035, vilket är en vidareutveckling av K2020. Denna utveckling av kollektivtrafiken i södra mellanstaden är en viktig del i den omställning av trafiksystem som är nödvändig för att möjliggöra den önskade stadsutvecklingen i området.

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

För ÅVS Södra Mellanstaden är syftet att hitta åtgärder som resulterar i att de nationella transportpolitiska målen och trafikstrategins målsättningar kan uppfyllas inom det område som vi kallar för södra mellanstaden. Målen ska vara uppfyllda efter det att södra mellanstaden byggts ut i enlighet med utbyggnadsplaneringen och annan tänkt planering som Göteborgs Stad ser framför sig. En bedömning är att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden kommer att gå ut på samråd tidigast under våren 2017 och arbetet som helhet kommer att pågå till minst sommaren 2017.

Framdriften av planerna i BoStad2021 pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Lösningar som är nödvändiga och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en.

### Detaljplanens förhållning till trafikstrategin

Planförslaget förhåller sig till Trafikstrategin enligt följande;

- Området ligger i nära anslutning till två större kollektivtrafiknoder; Frölunda Torg och Marklandsgatan. Buss trafikerar mellan dessa noder med turer under större delen av dygnet. Detta innebär att bostäder skapas i läge med tillgång till god kollektivtrafik och närhet till service vid dessa knutpunkter.
- Med närheten till spårvagnshållplats, inom 200 meter för hela planområdet, är kollektivtrafiken i restid konkurrenskraftig, inom ca 3 min promenad .
- Planområdet ligger med god anslutning till cykelväg längs Dag Hammarskölds boulevard med anknytning till Marklandsgatan och Frölunda Torg. Oavsett de förändringar som kommer att ske av boulevarden kommer gång- och cykeltrafiken prioriteras.
- Inom gång- och cykelavstånd 1, 2 km (900m fågelvägen) till Axel Dahlströms torg finns vårdcentral, apotek, livsmedelsbutik mm och ett ännu bredare serviceutbud finns vid Frölunda torg (1,5 km).
- Bostäder skapas i direkt anslutning till förskola och skola F-6 som kan nås utan att korsa bilväg. I planområdet ingår en gång- och cykelväg till skolan utefter Nymilsgatan samt en separat gångväg utefter Famngatan som länkar till spårvagnshållplatsen.



- Detaljplanen utgår från ett reducerat p-tal och mobilitetsåtgärder planeras, bland annat bilpool/cykelpool och andra cykelbefrämjande åtgärder i syfte att främja en ekologiskt hållbar vardag för att uppfylla kommunens markanvisning.

### **Tillgänglighet och service**

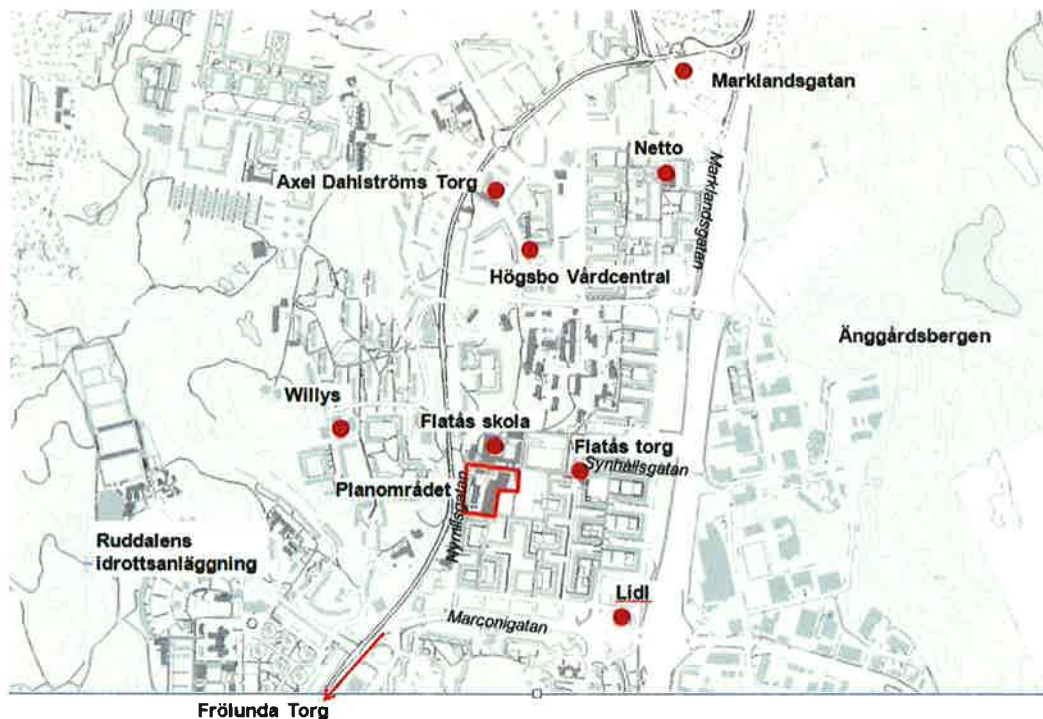
Stora delar av närområdet utgörs av bostadsområden med lokalgator. Det är cirka 2 minuter gång till spårvagnshållplats Nymilsgatan i väster och cirka 5 minuter gång till busshållplats Synhållsgatan. Det finns ett visst utbud av handel och service i närområdet som kan nås via gång.

Vid Frölunda Torg sydväst, och Axel Dahlströms Torg norr om området finns ett stort utbud av service och tjänster. En rad andra exploateringar i närområdena, tillsammans med denna exploatering ökar efterfrågan och behov av tjänster och service allt eftersom kundunderlaget utökas.

Det finns en rad gröns- och rekreationsområden som är lätta att nå både med gång-, cykel- och kollektivtrafik. Ruddalen är 6 minuters cykling bort, Slottsskogen 9 minuter, Botaniska Trädgården 11 minuter och lika lång tid tar det till Västra Kyrkogården. På gångavstånd finns även Änggårdsbergens naturreservat.

Flatås skola (F-6) angränsar planområdet i norr och nyttjar intilliggande park- och grönytor som även innehåller lekplats. Genomförandet av detaljplanen för Flatås park innebär minskade grönytor men att de återstående rustas upp och ges ett ökat innehåll av funktioner. Skolan angörs från Nymilsgatan i gatans vändplats där även hämtning och lämning av elever sker liksom leveranser till/från skolan.

Vid Flatås torg finns lokaler för butiker, restaurang samt Flatås kyrka. I nuläget saknar vissa lokaler runt torget hyresgäster. Bibliotek och övrig samhällsservice, inklusive kultur- och fritidscentrum med fritidsgård, finns vid Axel Dahlströms torg norr om planområdet ca 10 min promenadväg. Vårdcentral Närhälsan Högsbo ligger inom en 7 min promenadväg. Strax söder om planområdet vid Marconigatan ligger en matvarubutik.



*Lokalisering för service i närheten till planområdet*

## Teknik

Fastigheten är ansluten till dricks-, spill- och dagvatten.

## Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som finns utbyggt norr om detaljplaneområdet och till nya ledningar som anlagts i Famngatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +77 m, höjdsystem RH2000. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

## Spillvatten

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske antingen till allmänt ledningsnät som finns utbyggt norr och söder om detaljplaneområdet. Kapaciteten bedöms vara god.

## Dagvatten

Fastighetens nästan uteslutande hårdgjorda ytor innebär att det sker en väsentlig dagvattenavledning från området i nuläget. Genomförd dagvattenutredning<sup>5</sup> konstaterar att exploateringen innebär ett minskat dagvattenflöde från området eftersom krav ställs på fördröjning så att den effektiva magasinvolymen motsvarar minst 10 mm per kvadratmeter på de hårdgjorda anslutna ytorna. För att uppnå god fördröjning och

<sup>5</sup> Dagvattenutredning för detaljplan vid Nymilsgatan, 2016-08-24, Ramböll

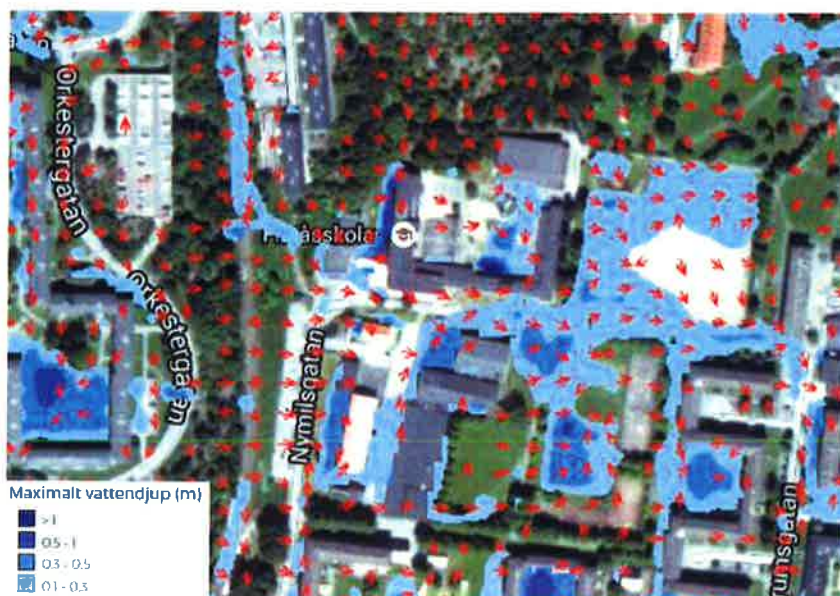
rening ska fördröjningsanläggningarna vara ytliga och öppna. Inom kvartersmarken kan bebyggelse- och gårdsutformning bidra med så stora gröna ytor som möjligt, gröna tak och växtbäddar till en god fördröjning och ökad reningsfunktion så att kraven på fördröjning enligt dagvattenutredningen uppnås.

Planområdet är anslutet till dagvattennätet i gång- och cykelvägen vid Flatås skola och i Famngatan i söder. Området sluttar nedåt mot öster. Dess lågpunkt finns i det nordöstra hörnet. I den västra delen mot Nymilsgatan har en slänt fyllts igen och utfyllnaden hålls upp av en stödmur för att möjliggöra angränsande parkeringsyta och gång- och cykelväg. Utfyllnad och stödmur står på ett lager dränerande makadam, i gränsen till planområdet. Gatans vatten kommer att tas om hand i rännstens brunn. Vatten på den nya gång- och cykelvägen leds ned till en trädrad mellan parkeringen och gång- och cykelvägen. Det vatten som inte fångas upp av trädraden kommer att rinna genom utfyllnaden och genom makadamlagret in till planområdet.

Underjordiska garage anläggs under kvarteret vilket kräver hänsyn vid utformning av fördröjnings- och reningslösningar för dagvattnet. Ett underjordiskt garage minskar möjligheten till infiltration och kan eventuellt försvåra grundvattenströmningen österut genom planområdet.

Bebyggelsen kommer att hamna nära stödmuren när bebyggelsen uppförs. Höjdsättning och åtgärder för att undvika vattenansamlingar mot byggnader i planområdets västra gräns är viktigt att tänka på och framgår av dagvattenutredningen.

### Skyfall



*Skyfallsmodellering av ett 100-årsregn. Blå områden är översvämningsområden. Röda pilar visar ytvattnets flödesriktning*

Figuren ovan visar ett utdrag ur skyfallsmodellen av ett 100-årsregn för Göteborgs kommun. Modelleringen beskriver hur vatten rinner av vid extrema regn samt var och till vilket djup vattnet ansamlas. Ytvatten rinner mot nordöst enligt skyfallsmodellen. Risk för ansamlingar av vatten finns inom planområdets nordöstra del. Det är viktigt att gårdar utformas så att inte dagvatten blir instängt, utan får rinna fritt ut från området. Området bedöms vara tillgängligt vid ett 100-årsregn. Bebyggelsen och dagvat-

tenhantering måste utformas så att inte omkringliggande bebyggelse påverkas negativt, detta är viktigt att tänka på eftersom Flatåsskolan ligger intill planområdet.

Omgestaltningen av Flatås Park innebär att ytterligare kapacitet frigörs i ledningsnätet då lokala dagvattenlösningar skapas. Parkens utformning förändrar även vilka ytor som befaras ansamla vatten vid extrem nederbörd.

### **Värme**

Befintliga lokaler inom området försörjs med fjärrvärme. Ledningar, som tidigare var förlagda i den norra delen av planområdet, har flyttas ut i gång- och cykelvägen vid Flatås skola, varifrån framtida anslutningar kan ske. Det södra kvarteret kan försörjas med fjärrvärme från nya ledningar som ska anläggas i Famngatan.

### **El- och teleledningar**

Ett ledningsstråk för el ligger i gång- och cykelvägen längs Flatås skola med möjligheter att ansluta och nya elledningar har anlagts i Famngatan. Befintliga transformatorstationer finns strax väster och öster om planområdet. Göteborgs Energi gör bedömningen att tillkommande bostäder, vid uppvärmning med fjärrvärme, kan försörjas med det befintliga nätet med vissa förstärkningar och ombyggnad av lågspänningsnätet.

### **Berganläggning**

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning, se även sid 36.

### **Störningar**

#### **Buller**

Trafiken på Nymilsgatan samt trafiken från den spårbundna trafiken genererar buller till omgivningen. Den ekvivalenta ljudnivån för bostadsbebyggelsen utefter Nymilsgatan är idag  $\leq 55$  dBA ekvivalentnivå och den maximala ljudnivån är  $\leq 69$  dBA, Riktvärdena anger högst 55 dBA ekvivalenta ljudnivå och 70 dBA maximala ljudnivå<sup>6</sup>. Riktvärdena klaras härigenom.

#### **Föroreningar**

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet. Resultatet visar inte på förekomst av några markföroreningar med halter överstigande generella riktvärden för planerad markanvändning. Provtagningen som har utförts är av stickprovskaraktär och har endast genomförts utanför befintliga byggnader. Det kan inte uteslutas att högre föroreningshalter förekommer lokalt inom området men utredningen visar ändå att förutsättningarna för planläggning och utbyggnad inte ska behöva försvåras eller fördyras nämnvärt med avseende på förorenad mark. Med tanke på den verksamhet som tidigare har bedrivits inom området kommer föroreningsfrågan finnas med när man planerar för rivning av befintliga byggnader och gör nödvändiga markarbeten.

<sup>6</sup> PM buller SBK 20170116



## Detaljplanens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär ett tillskott av ca 300 bostäder i form av flerbostadshus i ett gynnsamt läge för kollektivtrafik utefter Nymilsgatan, nära befintlig skola. Detaljplanen ändrar markanvändningen från nuvarande allmänt ändamål till Bostäder med bostadsanknuten verksamhet (B), område för Bostäder och skola (BS) och Bostäder och bostadscentrumändamål. (BC<sub>1</sub>).

Genomförandet av detaljplanen innebär att samtliga befintliga byggnader och anläggningar inom Järnbrott 148:1 rivs. Planläggningen säkerställer även markutrymme för en gång- och cykelväg utefter Nymilsgatans östra sida för en trafiksäker väg för skolbarn och ungdomar till Flatås skola. Längs Famngatan ianspråkats mark för att ge utrymme för en gångväg, trädplantering samt kantstensparkering. Därmed blir gångväg till spårvagnshållplats mer tillgänglig.

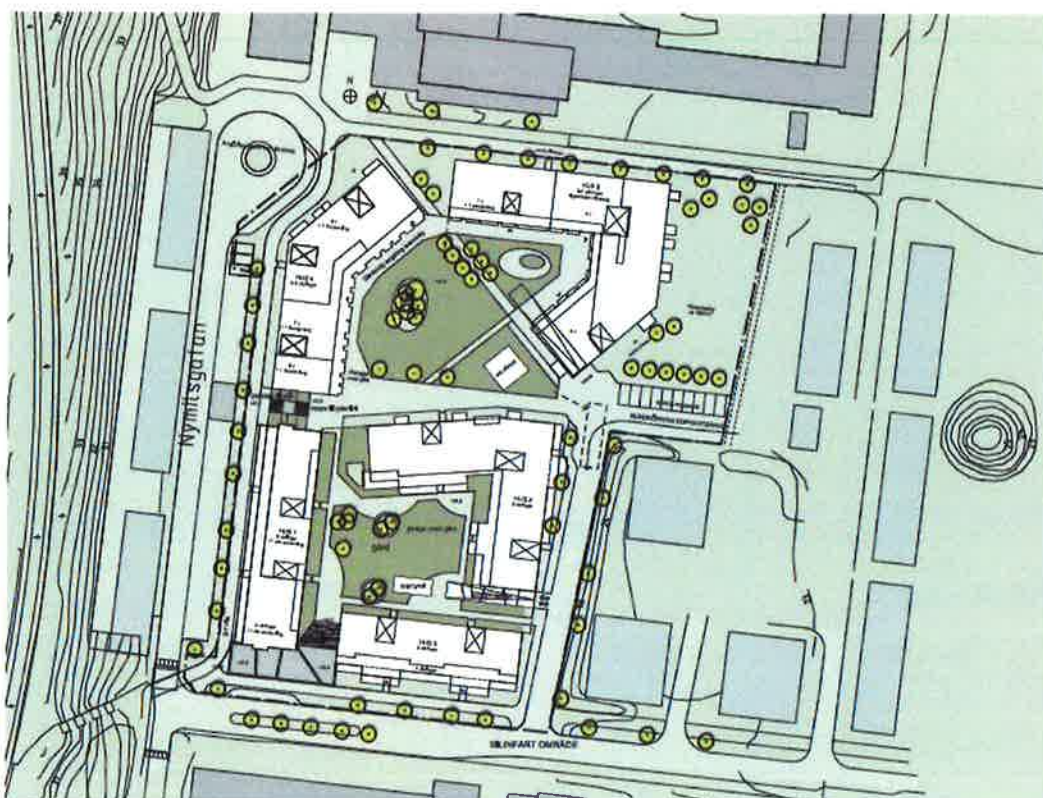
Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän plats.

Detaljplanen ingår i BoStad 2021 (Jubileumssatsningen) som innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Kvartersmarken är markanvisad till Nordfeldt Invest AB och Alaska Fastigheter AB/AB Lejonstaden. Markanvisningen för Nordfeldt Invest AB avser hyresrätter (ca 50%), markanvisningen för Alaska Fastigheter AB/AB Lejonstaden avser bostadsrätter (ca 50%). Avtal om genomförande av detaljplanen ska tecknas med byggaktörerna. Byggaktörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

## Bebyggelse



*Illustrationsritning över planområdet*

Viktiga utgångspunkter för bebyggelsen har varit att hitta en kvartersstruktur med tydliga bostadsgårdar och ett samlat uttryck. Bostadsgårdarna har medvetet fått tydliga entréer/öppningar för att inte avskärmas och upplevas privata. Möjligheten att kunna passera igenom kvarteret till skola och förskola är betydelsefullt.

Planförslaget medger uppförande av flerbostadshus i 5 till 9 våningar, ca 300 lägenheter. Byggnadernas höjd går från högre i norr mot lägre i söder och anpassas till den befintliga bebyggelsen vid Famngatan. Planläggningen innebär ett tillskott av bostäder som till skillnad från dagens bestånd kommer att ha hiss.

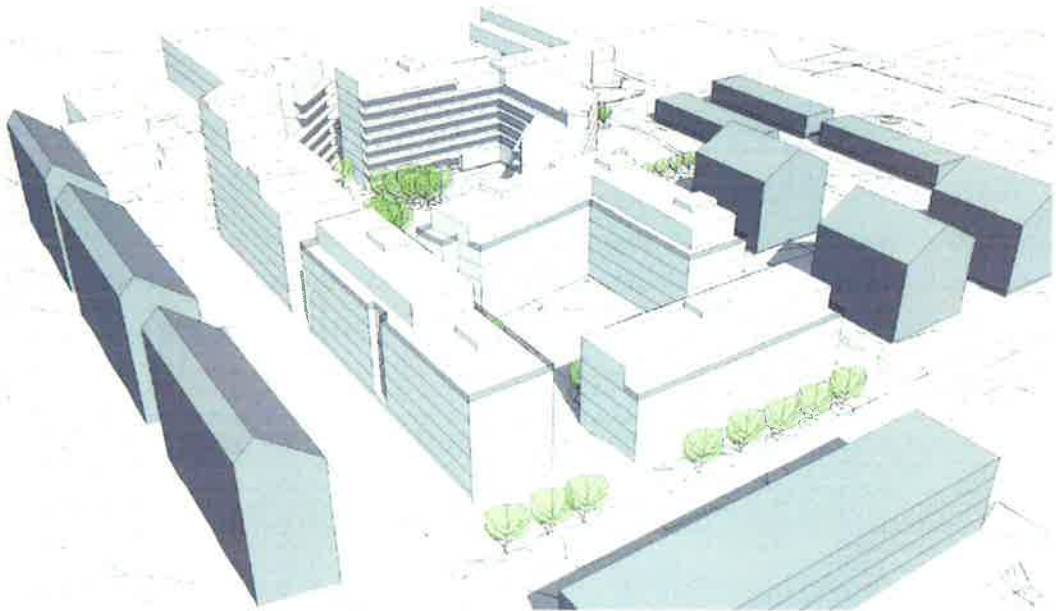
De nya bostadshusen bildar en övergång mellan Nymilsgatans hus längs gata till ett öppnare planmönster närmre parken. Fem huskroppar bildar en kvartersform med två bostadsgårdar. Hyresrätterna grupperas kring den norra gården och bostadsrätterna kring den södra. Öppningar och stråk kopplar samman de två delarna. I bostadshuset i nordost, närmast park och skola, integreras en förskola med 4 avdelningar och gårdar för närlek. Förskolan ligger nära, ca 50 meter, från Flatåsparken med möjligheten för ytterligare lekytor. Av hänsyn till parkens närhet och fastighetens begränsade yta har riktlinjerna om 20 kvm/barn förskolegårdsyta varit utgångspunkt istället för 35kvm/barn.

Befintlig bebyggelse i Flatås har en sammanhållen karaktär. Den tillkommande bebyggelsen i Flatås Park, intill denna detaljplan, kommer däremot ha en större variation med lamellhus, punkthus och radhus i varierande höjder. Ett motsvarande förhållningssätt fortsätter i denna detaljplan för Flatås Alléer, med karaktärsskillnader mellan de två delarna och en variation inom dem.

Kring den norra gården föreslås hushöjderna variera mellan 6 och 9 våningar med en högsta punkt i det nordvästra hörnet där Nymilsgatans nya vidgade gaturum formar en platsbildning med angöring till skola och förskola. Marknivåerna och placeringen av förskolan bidrar till entréer både mot vändplats och mot bostadsgård respektive förskolegård. Byggnadernas placeringar formar ett tydligt gårdsrum där de två volymerna spelar mot och med varandra. Här utformas husen med stora balkonger och loftgångar med möjlighet till sittplatser och social samvaro. Material och/eller färg skapar ytterligare variation.

Bostäderna kring den södra bostadsgården varierar i våningshöjd från 5 till 7 våningar. För ökad anpassning gentemot befintlig bebyggelse ska den översta våningen vara indragen minst 2,5 meter från underliggande fasad. Bebyggelsen mot Nymilsgatan har entréer mot gatan samt mot bostadsgården som ligger en våning ner.

För bebyggelsen inom denna detaljplan ska de gestaltungsprinciper som tagits fram i gestaltungsprogrammet för detaljplan för Flatås Park tillämpas.



*Illustration, vy söderifrån med föreslagen bebyggelse i vitt. Grå bebyggelse visar byggrätt inom detaljplan Flatås Park.*



*Illustration, vy österifrån med föreslagen bebyggelse i vitt. Grå bebyggelse visar byggrätt inom detaljplan Flatås Park.*



*Illustration, vy norrifrån med föreslagen bebyggelse i vitt. Grå bebyggelse visar byggrätt inom detaljplan Flatås Park.*





*Principskiss av bebyggelsen vid Nymilsgatans vändplats .  
Arkitekter: Kirsch+Dereka Arkitekter*



*Principskiss  
gårdsmiljö  
för norra  
delen av  
planområ-  
det. Arkitekt:  
Kirsh  
+Dereka  
Arkitekter*





*Principskiss  
gårdsmiljö  
för södra  
delen av  
planområdet.  
Arkitekt: Ar-  
kitektbyrån  
Design AB*



*Principskiss  
gatuvy Famn-  
gatan. Arki-  
tekt: Arkitekt-  
byrån Design  
AB*

### **Bostadsanpassad verksamhet, lokal och platsbildning**

För bebyggelsen utefter Nymilsgatan och Famngatan tillåts bostadsanknuten verksamhet, såsom exempelvis frisör, fotvård, cykelfaciliteter etc. I hörnet vid korsningen Nymilsgatan/Famngatan ställs krav på en lokal för centrumändamål om minst 30 kvm inom en byggrätt med BYA på 300kvm. Platsen framför och strax öster om detta hörn ligger som allmän plats GÅNG. Platsen kan vid stöd av tillfälligt bygglov användas för till exempel uteservering/sittplatser. Befintliga nivåskillnader i detta hörn behöver tas upp inom kvartersmarken för att angöring till lokal samt gångväg ska vara tillgängliga. Platsen passeras av boende i närområdet på väg till spårvagnshållplats och/eller skola och utgör en viktig entrépunkt till planområdet som benämns Flatås Alléer. Platsen kommer angöras från bostadsgården genom en trappa på kvartersmark.

Den nya bebyggelsen utformas efter de principer som anges i gestaltningsprogram<sup>8</sup> för Detaljplan för Flatås Park, 5061.

<sup>8</sup> Gestaltningsprogram för nya bostäder och ny park i Flatås, koncept 2008-03-31

## Förskola

I del av bottenplan/souterräng på flerbostadshuset i nordöst inryms en förskola om 4 avdelningar. Förskolans lekytor tillgodoses genom två lekgårdar i direkt kontakt med förskolan, en större på 1250 kvm i öster och en mindre på minst 200 kvm i väster. Förskolegårdarna motsvarar 20 kvm per barn för en verksamhet med fyra avdelningar. Flatåsparken som efter upprustning färdigställs 2017 nås utan korsande trafik inom 50 m, vilken innebär tillgång till friytor med andra möjligheter. Avsteg från riktlinjen på 35 kvm lekyta/barn har bedömts rimlig utifrån fastighetens begränsade yta samt närheten till intilliggande Flatås Park.



*Principillustration, förskolans två lekgårdar samt en första utformning av västra gårdsmiljön.*

I stadens ramprogram för förskolor framhålls att det kan vara lämpligt att en förskolegård delas upp i olika mindre gårdar för att öka överblickbarhet och skapa miljöer med olika fokus. Den större gården ger i planförslaget plats för rörelse och kreativ aktivitet med utrymme för fysiska utmaningar. Den mindre gården ges en annan karaktär med fokus på sinnliga upplevelser och social kontakt med odlingstema som även kringboende kan få del av. Den större gården utvecklas lämpligen i dialog med kommande verksamhet medan den mindre gården blir en del av ett större rum och gestaltas i en helhet.

Utemiljöernas placering innebär att god ljudmiljö<sup>9</sup> uppfylls. Förskolegårdarna är beräknade till att innehålla en ljudnivå om 37-38 dBA ekvivalent ljudnivå.

Lokalsekretariatet har gjort bedömningen att Staden kan acceptera presenterad lösning med 20 kvm/barn, alternativet är att gå ner på antalet föreslagna förskoleplatser och då uppfylls inte behovet av antalet platser. En större enhet är dock att föredra gällande verksamhetens ekonomi. Tidigare antagen detaljplan Flatås Park tillgodosåg ingen förskola vilket bidragit till uppkommen situation.

Hämtning och lämning till förskolan sker vid Nymilsgatans vändplats. Varuleveranser/avfallshantering till förskolan kommer att ske från den nya kvartersgatan i sydost.

## Bostadsgårdar

På vardera bostadsinnergård samt på ytan knuten till skoländamålet tillåts komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus, växthus mm till en sammanlagd area av 75 kvm BYA för norra bostadskvarteret, 50 kvm BYA för södra bostadskvarteret och 50

<sup>9</sup> Understigande 55 dbA ekvivalent ljudnivå



kvm BYA för förskolegården. Detta innebär att bostadsgårdarna och förskolegården maximalt får tas i anspråk till 4% i relation till gårdarnas varierande storlek. Komplementbyggnader tillåts med en högsta nockhöjd om 3,5 meter.

Det är på bostadsgårdarna som miljöinriktningen visuellt kommer att kunna bli synlig för de boende. Dagvattenutredningen redovisar ytliga och öppna dagvattenlösningar. För att kunna kombinera omhändertagande av dagvatten och underliggande parkeringsgarage med ett grönt intryck förutsätts och en god avvägning av marknivåerna samt nödvändiga plank och murar.



Ovan: Principillustration norra bostadsgården. Källa: 02Landskap



Principillustration södra bostadsgården. Källa: 02Landskap

## Trafik

Bebyggelsen nås från det övergripande vägnätet med Dag Hammarsköldsleden/Marconigatan/Nymilsgatan. Via Famngatan, tvärgatan till Nymilsgatan söder om planområdet, nås kvartersgata och infarter till de två underjordiska parkeringsgaragen inom kvarteret.

### Gång- och cykelvägar

Planförslaget innebär att gång- och cykelstråk genom stadsdelen kompletteras och bidrar till ökad trafiksäkerhet närmast Flatås skola. En gemensam gång- och cykelvägen anläggs utefter Nymilsgatan i planområdets västra gräns. Gång- och cykelvägen omfattar minst tre meters bredd, med en trädrad på västra sidan och ett respektavstånd till byggnad om minst 2,0 m.

Utmed Famngatans norra sida anläggs en allmän gångväg som kopplar an till utrymme för gångväg inom detaljplan Flatås park. En trädrad mellan gångväg och körbana anläggs samt kantstensparkering för angöring till lokalen vid korsningen.

Korsningen Nymilsgatan/Famngatan upphöjs för att hastighetsreducera biltrafiken och uppmärksamma gång- och cykeltrafikanter liksom biltrafikanter på kopplingen till spårvagnshållplatsen.

Diskussioner pågår i intilliggande planarbetet för detaljplan för Distansgatan/Marconigatan kring utbyggnad av en gång- och cykelväg utefter Nymilsgatan från Famngatan till Marconigatan.

### Gator och träd

Allmän plats GATA omfattar dels en 2 meter bred zon längs Famngatan för kantstensparkering och trädplantering, och dels en mindre yta som utökning till vändplanen vid Nymilsgatan, ca 190 kvm. Vändplanen vid Nymilsgatans norra ände håller på att omarbetas oberoende denna detaljplan. Angöring för att hämta/ lämna till Flatås skola och ny förskola möjliggörs här. Som en hastighetsreducerande åtgärd och för att bryta upp det dominerande inslaget av asfalt på platsen föreslås ett träd i vändplanen.

Trädplantering sker utefter Nymilsgatan och Famngatan mellan gång och cykelväg samt parkering och körbana. Träden placeras i Famngatan med sådant avstånd att kantstensparkering samt angöring och räddningsuppställningsytor medges och med hänsyn till befintliga träd.

Samverkansavtal har tecknats mellan exploitörerna i denna detaljplan och exploitören i angränsande detaljplan, Flatås Park, angående en gemensam trafiklösning för renhållningsfordon m m. Den nya kvartersgatan i planområdets östra del får nyttjas av den angränsande fastigheten Järnbrott 148:2 (Flatås Park), för att lösa framkomligheten för renhållningsfordon. På samma vis kommer fastigheterna i denna detaljplan att nyttja kvartersgatan inom fastigheten Järnbrott 148:2. Denna gemensamma färdväg över varandras fastigheter möjliggör en gen körväg/rundkörning för hämtning av avfall samt för varutransporter till förskolan, utan att behöva anlägga ytkrävande vändplatser inom båda planområdena. Backvändning är inte tillåten i denna detaljplan av hänsyn till förskolan.

Utefter den nya kvartersgatan föreslås platser för bilpool. En gemensam bilpool för fastigheterna inom detta planområde och med inriktningen att även intressera fastig-

heterna inom Flatås Park att ansluta sig liksom övriga bostadsrättsföreningar i närområdet.

### **Kvartersgata**

Kvartersgatan ingår i en gemensamhetsanläggning som även omfattar gång- och cykelbana utefter den västra sidan. För att uppnå god sikt vid det södra parkeringsgaraget in- och utfart krävs att gång- och cykelbanan minskas i bredd i till 1,6 meter idet-ta avsnittet så att 2,5 meters avstånd uppnås från fasaden.

### **Parkering**

Boende- och besöksparkering sker inom respektive fastighet i källargarage under tillkommande bostadsgårdar.

Till den mindre lokalen i sydväst anordnas besöksparkeringen som kantstensparkering vid gata. Hämtning/lämning till förskola anläggs i anslutning till vändplatsen vid Nymilsgatans slut.

Cykelparkering löses på respektive fastighet, i källare och på respektive bostadsgård. Cykelparkering behöver anläggas i cykelförråd och vid entréer. Byggherrarna avser med en rad insatser underlätta de boendes mobilitet och främja att de boende väljer kollektivtrafik och cykel för sina resor.

Enligt *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011*, krävs ett parkeringstal för bil på 8,2/1000 kvm BTA inklusive besök vid nybyggnation. Detta innebär att totalt 206 nya bilplatser och 879 nya cykelplatser för tillkommande lägenheter ska tillgodoses inom detaljplanen<sup>10</sup>. Denna beräkning grundar sig på att kollektivtrafiken anses vara relativt god dvs att området ligger inom Övriga Göteborg. Detaljplanen ger möjlighet att lösa parkeringen med p-tal enligt vägledningen. Fortsatt arbete med detaljplanen har visat att området har ett gott kollektivtrafikläge och bedömningen har gjorts att det är möjligt att tillgodoräkna sig en reduktion knuten till detta i enlighet med vägledningen i detaljplaneskedet vilket innebär ett behov av sammanlagt 185 bilplatser för området.

### **Hanteringsprinciper för reducerat P-tal inom BoStad2021 vid bygglovprövning**

Parkeringstalet diskuteras i flera detaljplaner och en översyn av vägledning för parkeringstal pågår inom staden med utgångspunkten att bättre stödja trafikstrategins inriktning för minskat bilresande. BoStad2021 har i september 2016 med stöd i pågående översyn av parkeringstalet fått hanteringsprinciper att följa som har förvaltningsövergripande förankring. Eftersom processerna i BoStad2021 pågår parallellt så har utkast till bygglovhandlingar redovisat ritningar över antalet lägenheter som är aktuella. Hanteringsprinciperna medger en reduktion av parkeringstalet från angivet lägenhetsantal i bygglovhandlingar med upp till 25% om en parkeringsutredning med redovisade mobilitetsåtgärder godkänns samt att ett avtal upprättas som säkerställer ett genomförande av föreslagna mobilitetsåtgärder. Avtal om mobilitetslösningarna ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Upplysning sker på plankartan om att projektet har en upprättad parkeringsutredning med mobilitetsåtgärder.

<sup>10</sup> Särskild parkeringsutredning Koucky & Partners AB, del 1- inför detaljplan



Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdets läge nära kollektivtrafik, gång- och cykelvägnät samt service kan medverka till en reduktion av parkeringstalen i denna detaljplan. Vid beräkningen av bilplatser i bygglovsområdet tas det hänsyn till om det planeras för små eller stora lägenheter i området, vilket innebär att kravet på antalet parkeringsplatser minskar något.

Detaljplanen utgår även från en markanvisning där Fastighetskontoret ställt krav på att följa Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Kommunen har efterfrågat andra lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag. På vilket sätt man reser är en betydande del i hur människors vardag kan bli mer ekologisk hållbar vilket torde förstärka den samlade bedömningen inför ett beslut om reducerat parkeringstal i bygglovet.

Till dags datum har en parkeringsutredning inför bygglov<sup>12</sup> inlämnats i syfte att få en reduktion av parkeringstalet i utbyte mot mobilitetsåtgärder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en reduktion av p-talet är möjlig och skulle kunna göras i bygglovet. Inlämnad parkeringsutredning/mobilitetsutredning utgör ett underlag inför avtalskrivningen där mobilitetsåtgärder fastställs. De mobilitetsåtgärder som hitintills diskuterats är att underlätta och uppmuntra till i första hand kollektivt resande och ökat cyklande genom bland annat cykelpool mm för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare. Därtill avses en bilpool inrättas och andra cykelbefrämjande åtgärder, såsom cykelfaciliteter och åtgärder knutna till cykelunderhåll i de nya fastigheterna. För Nordfjells del är avsikten att paketera mobilitetsåtgärderna i en sk grön resplan.

Sammantaget gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att den politiska planeringsinriktningen, markanvisningens uttalade intention och de olika idéer om mobilitetsåtgärder som lyfts i parkeringsutredningarna ger motiv och ett bra stöd för att i bygglovsområdet godkänna en ytterligare reduktion i enlighet med BoStad2021 hanteringsprinciper. På plankartan under rubriken Upplysning har detta ställningstagandet lyfts fram.

### **Parkering skola/förskola**

Detaljplanen medger 6 p-platser för hämtning/lämning till ny förskola vid vändplanen på Nymilsgatan. Ytterligare ca 6 platser ska iordningställas på parkeringsytan söder om vändplatsen.

Parkering för personal till Flatås skola omhändertas inte i planen med hänvisning till stadsdelens tagna miljömål och regler om att parkeringsplatser N136A00095 – ”Arbetsgivaren har ingen skyldighet att ordna fram parkeringsplatser till sina medarbetare såvida inte arbetsgivaren kräver att den anställda ska köra bil i tjänsten”.

### **Tillgänglighet och service**

Planområdet ligger nära spårvagnshållplatsen med god turtäthet. Med fler bostäder ökar underlaget för kollektivtrafik. Planområdet är i huvudsak plant men mot Nymilsgatan ökar nivåskillnaden. Den nya bebyggelsen mot Nymilsgatan kommer att ha entréer från två håll samt hiss som gör att nivåskillnaden kan överbryggas och därigenom bättre anpassning till terrängen vilket ökar tillgängligheten. Däremot är de sista

<sup>12</sup> Särskild parkeringsutredning Koucky & Partners AB, del 2- inför bygglov (20161006)

25 metrarna från Nymilsgatan till spårvagnsläget kraftigt kuperat vilket bidragit till långa ramper i rätt lutning.

Tillgängligheten till service kan öka genom att en lokal för centrumändamål om minst 30 kvm medges i entréplanet ut mot spårvagnshållplatsen. Att medge bostadsanknuten verksamhet öppnar upp för mindre ickestörande verksamheter som gynnar de boende och verksamma i närområdet såsom frisör, fotvård, cykelfaciliteter etc.

Tillkommande förskola förväntas klara den ökade andelen barn som tillkommer med föreslagen bebyggelse.

### **Friytor**

Planområdet tillför friytor i form av bostadsgårdar och ytor knutna till skoländamålet.

### **Naturmiljö och strandskydd**

Ingen naturmiljö eller strandskydd berörs av detaljplanen.

### **Sociala aspekter**

Planförslaget innebär tillkommande bostäder vilka fördelas lika mellan hyresrätt och bostadsrätt i enlighet med markanvisningsavtalet. Boenden med särskild service (sk BmSS) lokaliseras inom hyresrätterna. I dag saknar samtliga bostäder i Flatås hiss. I detta planförslag tillkommer ca 300 bostäder med god tillgänglighet.

Bostadsgårdarna med lekytor, sitt- och odlingsplatser ger tillfälle till möten mellan gammal och ung då de även kan nyttjas för förskolan. I hyresrättskvarteret är *Träffpunkten* tänkt att lokaliseras, för husets boende med mekarplats för cykeln, orangeri för skötsel och vinterförvaring av balkongväxter, plats för distansarbete och plats för husets äldre/ensamstående som träffar varandra över en kopp kaffe. *Träffpunkten* kan bli en plats för boendes spontana möten minska isolering och bidra till trivsel och trygghet.

Förskolans lekytor är tillgängliga utanför förskoletid på kvällar och helger.

Planförslaget drar nytta av planerad upprustning och aktivering av Flatås Park vilket omfattar bland annat aktivitetsytor för ungdomar, lekytor för barn, 7-manna konstgräsplan, vistelseytor för vuxna, nya träd och andra planteringar. Arbete med parkens gestaltning sker parallellt med planarbetet.

Föreslagna gång- och cykelvägar/gångbanor innebär trafiksäkrare kopplingar till skola och kollektivtrafik/spårvagnshållplats vilket kan få till följd att attraktiviteten för människor att röra sig i dessa stråk och igenom området ökar vilket på samma gång kan förstärka upplevelsen av trygghet till dessa målpunkter kvälls- och nattetid. Bebyggelsen genom sin fönstersättning och entréer till området samt överblickbara gaturum från lägenheterna innebär större social kontroll vilket även omfattar bostadsgårdarna och dess funktioner.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Genomförd dagvattenutredning<sup>13</sup> redovisar ett behov av fördröjningsvolym från allmän plats mark på ca 11 kubikmeter och från kvartersmarken på cirka 74 kubikmeter fördelat på norra kvarteret cirka 40 kubikmeter och södra kvarteret cirka 35 kubikmeter. Dagvattenutredningen föreslår ytlig, öppen dagvattenhantering, vilket både möjliggör fördröjning och rening av vattnet. För förskolegården säkerställs säkerheten genom underjordiska men ledningsfria alternativ. Miljökontoret har gjort bedömningen att föreslagna rening i makadamdiken och makadammagasin för kvartersmarken är tillräcklig.

Dagvattenvolymer om ytterligare 13 kubikmeter för norra kvarteret och 7,5 kubikmeter för södra kvarteret behöver kunna hanteras för att klara ett 20-årsregn. Dessa extra volymer behöver inte fördröjas på plats utan det räcker att man säkerställer att denna volym kan rinna ut från området på ett säkert sätt. Dagvattenutredningen ger alternativa förslag på dagvattenlösningar med kombinationer av dräneringsstråk, rännor/kanaler och dagvattenledningar. Fördröjningen och reningen föreslås ske i makadamdiken, stenkistor, biofilter och regnträdgårdar. Inför projektering ger utredningen vägledning gällande marknivåer på bostadsgårdarna i relation till garagebjälklag och övrigt ledningssystem.

Anmälan av dagvattenhantering på kvartersmark ska göras till Miljöförvaltningen av respektive exploatör.

Vid beräkning av föroreningshalter utgår förslagen i dagvattenutredningen från att det norra kvarteret i huvudsak renas i ett makadamdike medan reningen till största del renas i ett makadammagasin för det södra kvarteret.

Anslutning sker till befintliga kommunala ledningar i gång- och cykelvägen vid Flatås skola för fastigheterna med hyresrätter samt anslutning från Famngatan för respektive fastigheter som avses bildas inom bostadsrätterna. Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dagvatten bedöms vara god.

### Skyfall

Vid extrem nederbörd behöver dagvatten kunna avledas yttledes, bort från byggnader. Dagvattenutredningen poängterar behovet av att gatorna runt planområdet sluttar ut så att dagvattnet fritt kan rinna bort från bebyggelsen. Höjdsättningen av gårdsmiljöerna är betydelsefulla för att inte orsaka skador på byggnaderna vid extrema regn. Detta eftersom planområdet ligger lägre än omgivande mark. Fortsatt planering av gårdsmiljöerna omhändertar denna aspekt.

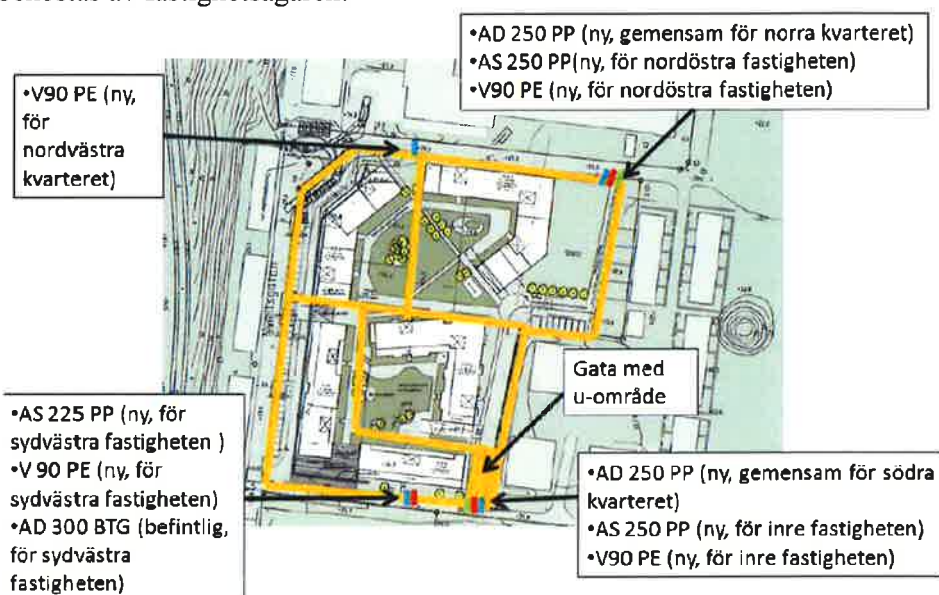
Omgestaltningen av Flatås Park innebär att ytterligare kapacitet frigörs i ledningsnätet då lokala dagvattenlösningar skapas. Parkens utformning förändrar även vilka ytor som befaras ansamla vatten vid extrem nederbörd.

<sup>13</sup> PM Dagvattenutredning för detaljplan vid Nymilsgatan, 2016-08-24, Ramböll

## Vatten och avlopp

Anslutning kommer ske med servis mot befintliga ledningar i gång- och cykelvägen vid Flatås skola (hyresrätterna) och i Famngatan (bostadsrätterna).

Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten bedöms vara god. Kapaciteten för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P83). Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 77m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.



*Nya serviser för fastigheterna inom detaljplaneområdet. Gula linjer markerar ungefärliga fastighetsgränser. Blå streck är dricksvattenserviser, gröna streck är dagvat-tenserviser och röda streck är spillvattenserviser.*

## Värme

Det norra kvarteret med två byggnader ansluts till fjärrvärmenätet i gång- och cykelbanan vid Flatås skola. Det södra kvarteret, ansluts till fjärrvärmeledningar i Famngatan. Markanvisningens krav på miljöanpassat byggande gör att även solenergi diskuteras tillsammans med ett energieffektivt klimatskal. Bergvärme kan eventuellt bli aktuellt.

## Ei och tele

Planområdet kan anslutas till optofiberkabel i gång- och cykelvägen vid Flatås skola i norr och i söder i Famngatan.

Göteborgs Energi gör bedömningen att tillkommande bostäder, vid uppvärmning med fjärrvärme, kan försörjas med befintliga nätet med vissa förstärkningar och ombyggnad av lågspänningsnätet. Planerad ny transformatorstation i öster kommer att tillgodose behovet för planerad exploatering.

## Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning ska utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning eller i berganläggningens installatio-



ner. Plankartan anger en lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet + 19.0 meter för kvartersmarken.

### **Avfall**

Avfallshanteringen planeras i miljöhus där även fastighetsnära insamling för fraktioner som *matavfall, förpackningar, grovavfall* löses. Detaljplanen medger komplementbyggnader till en sammanlagd storlek om 75 respektive 50 kvm (största byggnadsarea i kvm ovan mark) för respektive bostadsgård. För dessa komplementbyggnader begränsas byggnadshöjden till 3,5 meter. Miljöhusen placeras i närheten av garagenedfarterna på bostadsinnergårdarna så att tömning ska kunna ske smidigt från kvartersgatan.

Till den mindre lokalen i sydväst kan, beroende på hyresgäst, särskilda lösningar behöva anordnas.

Förskolans avfallshantering är inte klarlagd om den ska ske i byggnad eller i fristående miljöhus. Hämtningen sker via kvartersgatan som kommer att utgöra en genomgående gata som även försörjer bostadsbebyggelsen i Flatås Park.

Enligt avfallsutredning<sup>14</sup> är alla 23 återvinningsstationerna (ÅVS) inom stadsdelen relativt hårt belastade vilket föranleder krav på fastighetsnära insamling (FNI) för tillkommande bebyggelse. Vid Famngatan finns en befintlig ÅVS på privat mark som bedöms ha en medel belastning redan idag.

### **Brand och riskfrågor**

Insattstiden i området är normalt 10 minuter. Planerade byggnadshöjder kommer sannolikt att innebära behov av höjdfordon vid utrymning. Det finns alternativ till höjdfordon såsom byggnadstekniska åtgärder med t ex Tr2-trapphus som innebär att tillgänglighet för höjdfordon inte behöver tillskapas. Fortsatt projektering får avgöra lämpligt alternativ. Ny brandpost finns i Famngatan. Hänsyn har tagits till brandvattenuttag när dricksvattenkapaciteten utreddes.

### **Övriga åtgärder**

#### **Geotekniska åtgärder**

För byggnadslov/startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena kommer det att krävas en objektsanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning. Utredningen behöver klarlägga sättningsförhållandena i detalj och föreslå sättningsreducerande åtgärder om så krävs. Markuppfyllnader utan förstärkningsåtgärder måste minimeras om inte blivande geotekniska utredningar visar på annat.

Stabiliteten bedöms tillfredsställande för både nuvarande och blivande förhållanden. Lokalstabiliteten för djupare schakter under utbyggnad får beaktas. Inget vattendrag finns i närheten som påverkar erosion. Området redovisar inget berg i dagen.

Planerade flerbostadshus kommer att behöva grundläggas till fast botten/berg. Beroende på befintliga jorddjup kan flera olika grundläggningssätt bli aktuella. I väster där jorddjupen är små kan grundläggningen utföras med plintar till berg alternativt

<sup>14</sup> Nuläge för avfallshanteringen inför förtätning i Frölunda, Sweco 2015-12-01

schaktas befintligt jord ur, ner till berget, och ersätts med packad tätad sprängstensfyllning på berg. Vid större jorddjup kommer pågrundläggning att bli nödvändig. Vid stora variationer av jorddjupen kan en kombination av två eller alla tre grundläggningssätten bli ett alternativ.

Beroende på bergnivån och planerat golv i de underjordiska garagen kan det även bli aktuellt med vissa sprängningsarbeten, främst i sydvästra/västra delen av området. Se geoteknisk utredning för utförande av bergschakt samt riskanalyser som krävs vid sprängning liksom efterföljande behov av radonmätningar.

Äldre grundläggning i området, plattor, fundament, pålar mm behöver tas bort för att inte utgöra hinder för de nya grundläggningsarbetena innan de nya byggnaderna påbörjas.

Stödmuren längs Nymilsgatans gång- och cykelväg innebär att en tillfredsställande stabilitet skapas i kombination med att planområdet i övrigt är plant. Förändringar i stödmuren som kan uppkomma i samband med uppförandet av föreslagna byggnader får inte påverka förhållandet och inför bygglov/startbesked krävs en objektsanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning.

### Radon

Området är klassat som låg-/normalriskområde för radon. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddade dvs en grundkonstruktion som inte har öppnbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar ska tätas.

### Vibration och stomljud

För bedömning av komfortstörande vibrationer ges riktlinjer i Svensk standard SS 460 48 61 "Vibrationer och stöt-mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader fastställd 1992-09-09. Vid nybyggnation anges normalt riktvärdet 0,4 mm/s vägd rms som planeringsmål. För att komfortstörande vibrationer ska uppstå krävs normalt att både byggnad och banvall är grundlagda på lösare jordar och kohe-sionsjordar. Avståndet till spåren har betydelse liksom husets grundläggning, antal våningsplan, bjälklagens spännvidd mm. Det är en mängd parametrar som påverkar förutsättningarna för vibrationsspridning till omgivningen. I detta fall rör det sig om spårvagnstrafik, ej godstrafik, det finns heller inga växlar i närheten. Närmsta avstånd är 46 meter från hushörn i sydväst till spår. Planerad bebyggelse inom Flatås Park kommer att ligga på ett avstånd av 17 meter. Den geotekniska utredningen anger även att grundläggning kommer att behöva ske till fast berg och inte lösare jordar vilket torde minimera risken för komfortstörande vibrationer. Risk för skadedrivande vibrationer från spårvagnstågtrafik till kommande bebyggelse bedöms liten om grundläggningen av fastigheterna sker till fast berg. Banvallen för de södra delarna ligger på fast berg.

Stomljud genereras från markvibrationer till byggnadens stomme. Stommen börjar på grund av dessa vibrationer att svänga och enskilda byggnadsdelar genererar ett hörbart ljud, stomljud. Detta fenomen förutsätter normalt att både byggnad och banvall är grundlagda på berg. I dagsläget finns inga riktlinjer för trafikrelaterat stomljud. Normalt tillämpas riktvärde  $L_{Aeq} = 30$  dB(A). Byggnadstekniskt kan både byggnad och spår isoleras så att stomljudsspridning elimineras. Inför projektering av planerad be-

byggelse bör en utredning för bedömning av aktuell situation göras så att eventuell stomljudsavskiljning av byggnadskonstruktionerna kan ske.

### Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet (se rubrik *Föroreningar* under förutsättningar). Resultatet visar inte på förekomst av några markföroreningar med halter överstigande generella riktvärden för planerad markanvändning. Med tanke på den verksamhet som tidigare har bedrivits inom området kommer föroreningsfrågan dock finnas med när man planerar för rivning av befintliga byggnader och gör nödvändiga markarbeten.

Inför rivning av befintliga byggnader sker en miljöinventering för att klargöra eventuell förekomst av PCB m m.

### Arkeologi

Planområdet är ianspråktaget sen tidigare och bedöms inte vara föremål för ytterligare arkeologiska utredningar.

### Buller

En bullerutredning<sup>15</sup> har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerberäkningen utgår från ett trafikunderlag med prognosvärden för framtida trafikmängder år 2035 på omkringliggande gator, se tabell nedan samt för spårvagnstrafik. Framtida flöden baseras på tillkommande trafik från 480 nya bostäder. Dels fordonsrörelser från tillkommande 300 lägenheter i denna detaljplan, dels från 180 lägenheter i redan lagakraftvunnen detaljplan Flatås Park som är under byggnation och också kommer att ha sin angöring från Nymilsgatan. Varje lägenhet antas enligt Trafikkontorets planeringstal ge 1,5 fordonsrörelse vardera per dygn. De fordonsrörelser som försvinner i och med att nuvarande verksamheter inom planområdet flyttar har bedömts gå jämt ut med trafikrörelserna till och från planerad förskola. Maximal ljudnivå nattetid beräknas för lätta fordon på Tellusgatan och Merkuriusgatan eftersom det inte finns tydliga målpunkter för tung trafik nattetid för dessa gator. Det innebär att tillskottet ger följande trafikmängder på omkringliggande gator.

<i>Nymilsgatan (norr om korsning med Famngatan)</i>	<i>670 f/d</i>
<i>Nymilsgatan (söder om korsning med Famngatan)</i>	<i>1125 f/d</i>
<i>Famngatan</i>	<i>450/f/d</i>

Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Riktvärdena  $\leq 55$  dBA ekvivalentnivå uppfylls utefter samtliga fasader i planområdet undantaget en beräkningspunkt, vilket anses ligga inom begreppet riktvärde, se buller-PM. Detta innebär att inga övriga åtgärder krävs gällande trafikbullret för föreslagna bebyggelse. Om planerade byggnader utefter spårvägen (bygglov inlämnat) uppförs sjunker ljudnivån ytterligare. Se figur nedan och buller-PM.

<sup>15</sup> PM buller SBK 2017-01-16

Den maximala ljudnivån nattetid för tågtrafik för prognosåret 2035 ligger under riktvärdet på  $\leq 70$  dBA. Om planerade byggnader utefter spårvägen (bygglov inlämnat) uppförs sjunker ljudnivån ytterligare. Se figur nedan och buller-PM.



**Ekvivalent ljudnivå**  
dB(A)

≤ 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

**Maximal ljudnivå, vägtrafik**  
dB(A)

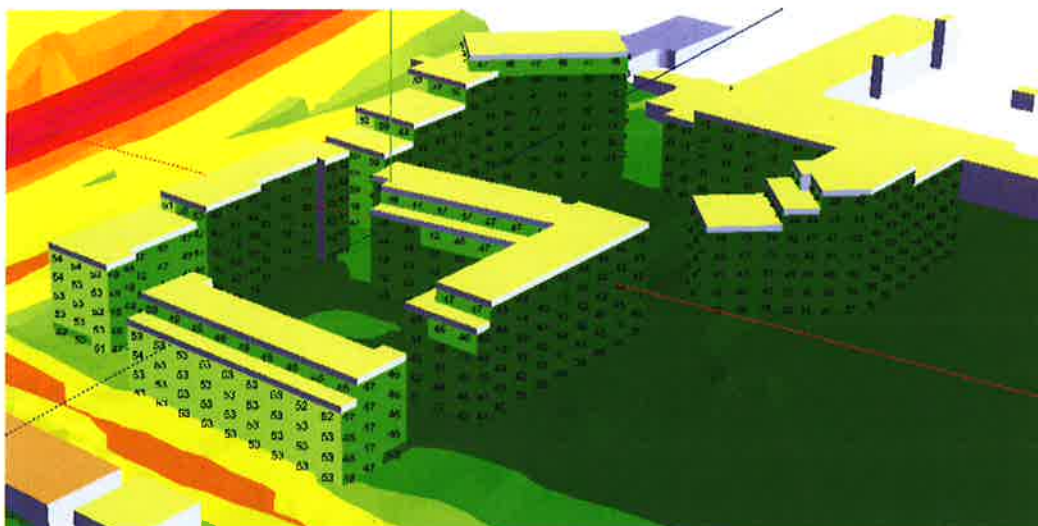
≤ 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
> 90

*Ekvivalent ljudnivå prognosår 2035, redovisade frifältsvärden vid fasad avser högsta ljudnivån. Ingen bebyggelse utefter spårvägen.*

*Maximal ljudnivå dagtid, prognosår 2035. Ingen bebyggelse utefter spårvägen.*

Planområdet har goda ljudmiljöer. Den ekvivalenta ljudnivån klarar 50 dBA för uteplats och maximal ljudnivå 70 dBA i större delen av planområdet. Uteplats mot bostadsgård klarar både ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA (se figurer nedan).



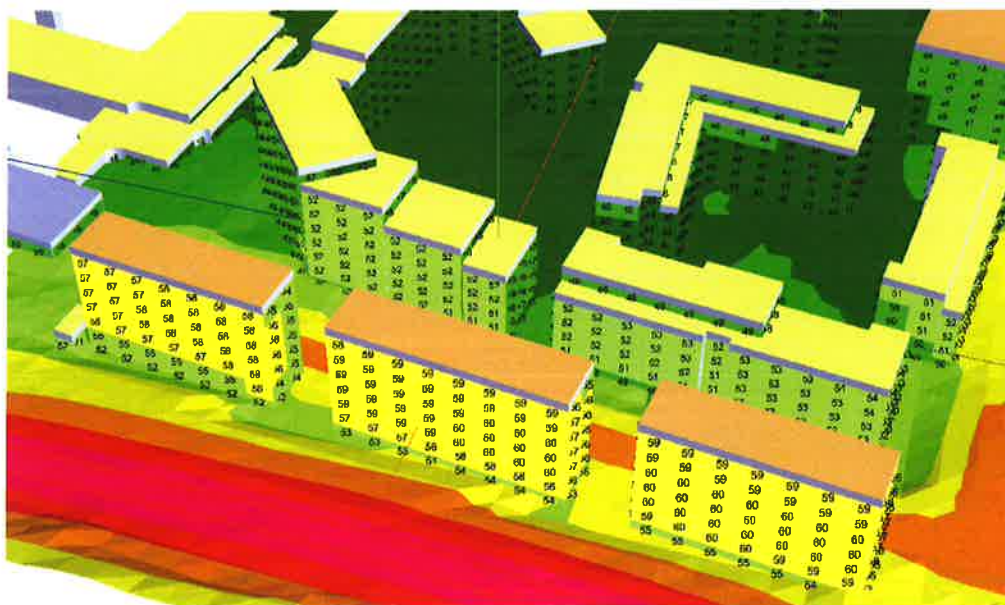


Ovan: Planområdet sett från sydöst. Grön färg redovisar bullervärden vid fasad  $\leq 55$  dBA.

**Ekvivalent ljudnivå**  
dB(A)

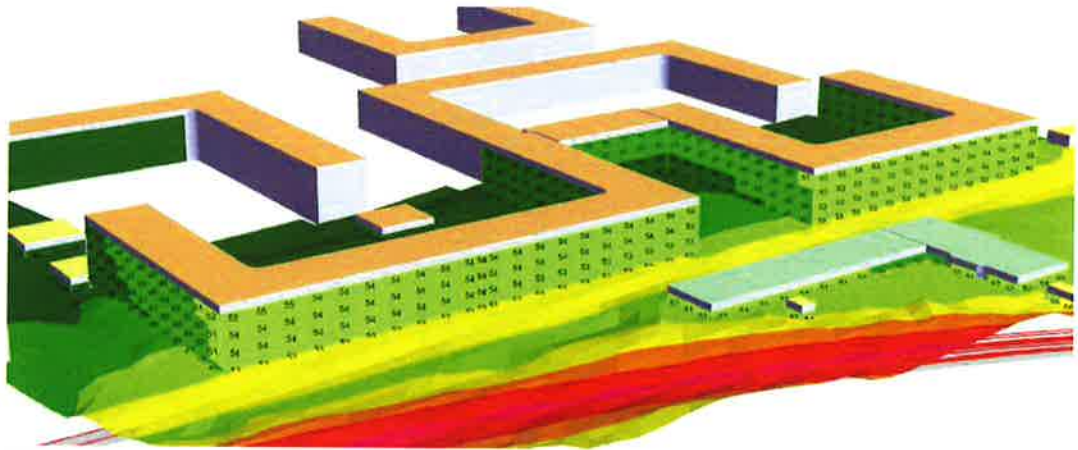
Dark Green	$\leq 45$
Light Green	45 - 50
Yellow-Green	50 - 55
Yellow	55 - 60
Orange	60 - 65
Red	65 - 70
Purple	70 - 75
Dark Purple	$> 75$

Nedan: Planområdet sett från väster med planerad bebyggelse, dp Flatås Park, i förgrunden. Grön färg redovisar bullervärden vid fasad  $\leq 55$  dBA. Gul färg redovisar värden mellan 56 – 60 dBA ekvivalentnivå.



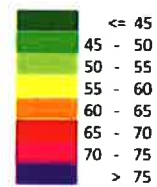
För befintliga bostäder längs Nymilsgatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån och den maximala ljudnivån öka med upp till 3 dBA vid prognosåret 2035, vilket kan upplevas som en märkbar skillnad. Se figur nedan och buller-PM.

En ändring av skyltad hastighet från 50 km/h till 40 km/h vid prognosåret 2035 skulle innebära att beräknad ekvivalent ljudnivån och maximala ljudnivån ökar upp till 2 dBA och i huvuddelen av beräkningspunkterna till 56 dBA ekvivalent ljudnivån. Se figur nedan och buller-PM.

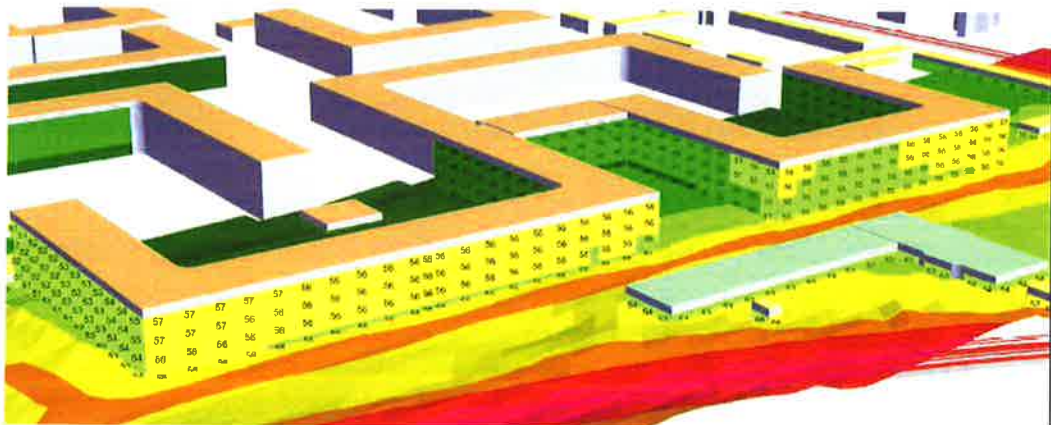
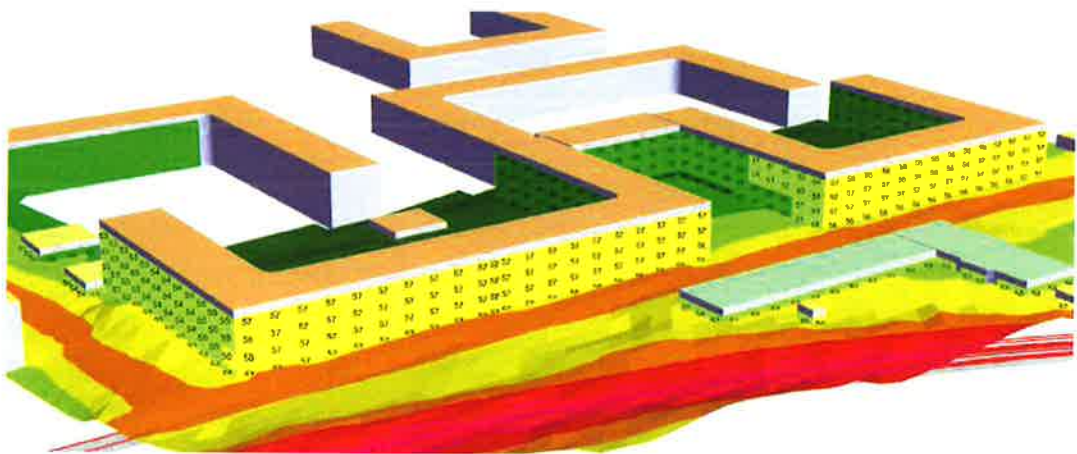


Ovan: Ekvivalent ljudnivå för befintliga bostäder nuläge. Riktvärdena klaras. Grön färg redovisar bullervärden vid fasad  $\leq 55$  dBA.

Ekvivalent ljudnivå  
dB(A)



Nedan: Ekvivalent ljudnivå för befintliga bostäder prognosår 2035. Riktvärdena överskrids dvs  $> 55$  dBA.



Ovan: Ekvivalent ljudnivå för befintliga bostäder prognosår 2035 med skyltad hastighet 40km/h. Riktvärdena överskrids dvs  $> 55$  dBA.



Större ökningar sker av den maximala ljudnivån nattetid för väg vid prognosåret 2035 utefter Södra Alléen och riktvärdet överskrids med maximalt 3dBA, i en beräkningspunkt i korsningen.

Även om riktvärdena för befintlig bebyggelse utefter Nymilsgatan överskrids föreslås inga åtgärder<sup>17</sup>. Faktorer som ligger till grund för denna bedömning är,

- Att avståndet mellan bullerkälla och mottagare är kort och det är svårt att bygga vall eller plank som bullerskydd pga platsbrist. Dessutom skulle den bullerdämpande effekten av en sådan åtgärd begränsas till det nedersta våningsplanet.
- Det finns i dagsläget inget beslut om att Nymilsgatan ska byggas om. Befintliga bostäder definieras som äldre befintlig miljö (byggd före 1997) och jämförs därmed med riktvärdet 65dBA ekvivalent ljudnivå.
- Bostäderna har gott om rekreativa miljöer för utevistelse som beräknas till < 45 dBA ekvivalent ljudnivå samt < 60 dBA maximal ljudnivå.
- Trafikkontorets huvudprincip är för närvarande att de överväger åtgärder i befintlig miljö då beräknad ljudnivå vid fasad är minst 63 dBA ekvivalent ljudnivå, 80 dBA maximal ljudnivå (vägtrafik) eller 85 dBA maximal ljudnivå (spårtrafik).

Längs Södra Alléen blir ökningen vid befintliga fasader högre. Dock håller sig beräknade ljudnivåer i stort sett under riktvärdena för ombyggnation av väg; 55 dBA ekvivalent ljudnivå förutom i en beräkningspunkt som beräknas till 56 dBA. Vilket anses ligga inom begreppet riktvärde. För samma gata ligger den beräknade maximala ljudnivån nattetid på upp till 73 dBA i en beräkningspunkt i korsningen.

I det parallella bygglovet diskuteras förutsättningarna för ett reducerat parkeringstal mot att mobilitetsåtgärder såsom bilpool, cykelfrämjande åtgärder och andra åtgärder för att uppnå ett ökat kollektivtrafikresande säkerställs. Detta arbete skulle påverka trafikmängderna som varit utgångspunkten vid trafikbullerberäkningarna i buller-PM.

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

För befintliga bostäder vidhåller Stadsbyggnadskontoret att planläggningen som genomförs inte anses falla under kategorin nybyggnation eller väsentlig ombyggnation av gata. Resonemanget har vidareutvecklats i trafikbullerberäkningen. Slutsatsen är att en höjning med upp till 3 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad är en hörbar skillnad men att den faktiska ljudnivån i stadsmiljö bedöms som acceptabel för befintlig bebyggelse.

## Luft

Samtliga miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid klaras. Luftmiljön i området är god och inga åtgärder krävs.

<sup>17</sup> PM Buller 2017-01-16, SBK

## **Fastighetsindelning**

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som allmän plats ska överföras till en lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål. Kvartersmarken för bostäder, förskola m m kan delas in i flera fastigheter. Föreslagna gemensamhetsanläggningar och u-områden framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsbildande verkan finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor, nedan.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Vändplanen vid Nymilsgatans norra ände byggs om. Angöring för att hämta/ lämna barn till Flatås skola och ny förskola möjliggörs här.

### **Drift och förvaltning**

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av gång- och cykelväg, gångväg och gata på allmän plats.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Tidigt samråd har skett med Lantmäterimyndigheten.

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Kommunen äger all mark inom planområdet, fastigheten Järnbrott 148:1. De delar av fastigheten som utgör allmän plats i detaljplanen, ska överföras till angränsande kommunal gatufastighet.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och eventuellt ledningsrätt.

Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän platsmark. De delar av fastigheten Järnbrott 148:1 som utgör allmän plats (gata, gång/cykel, gång och park) ska överföras till en angränsande kommunägd gatufastighet.

Avstyckning ska ske för att bilda fyra nya fastigheter inom kvartersmark. Två av fastigheterna ska överlätas till Alaska AB/AB Lejonstaden (bostadsrätter) i söder. Två av fastigheterna ska upplätas med tomträtt till Nordfeldt Invest AB (hyresrätter) i norr.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning (fastighetsreglering och avstyckning) i enlighet med detaljplanen vara genomförd.



### **Gemensamhetsanläggningar**

Vissa områden har reserverats för att vara tillgängliga för bildande av gemensamhetsanläggningar och har markerats med "g" på plankartan. Reservationen ska ses som ett utrymme inom vilket en gemensamhetsanläggning lämpligen kan bildas. Fastighetsägarna kan själva välja en annan lokalisering eller omfattning av de gemensamma anläggningarna om de kommer överens om att det är mer lämpligt. Reserveringen betyder inte heller ett tvång att bilda en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för de nya bostadsfastigheterna. En gemensamhetsanläggning ska bildas för bland annat kvartersgata och gångvägar, som blir gemensamma för samtliga fyra nya fastigheter inom området. En gemensamhetsanläggning ska bildas för de anläggningar som är gemensamma för Nordfeldt Invest AB:s tomträtter, till exempel garage och gård. En gemensamhetsanläggning ska bildas för garage och gård m m som är gemensamma för Alaska AB/AB Lejonstadens fastigheter. Det kan bli aktuellt att bilda en eller flera samfällighetsföreningar som ska ansvara för den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

### **Servitut**

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna. Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

Samverkansavtal har tecknats mellan exploatörerna i denna detaljplan och Robert Dicksons Stiftelse (RDS), exploatör i angränsande detaljplan, Flatås Park, angående en gemensam trafiklösning för renhållningsfordon m m. Den nya kvartersgatan i planområdet östra del får nyttjas av den angränsande fastigheten Järnbrott 148:2 (Flatås Park), för att lösa framkomligheten för renhållningsfordon. På samma vis kommer fastigheterna i denna detaljplan att nyttja kvartersgatan inom fastigheten Järnbrott 148:2. Denna färdväg över varandras fastigheter möjliggör rundkörning för hämtning av avfall samt för varutransporter till förskolan, utan att behöva anlägga ytkrävande vändplaner inom båda planområdena. Rätten att nyttja kvartersgata i angränsande kvarter ska säkerställas med servitut så snart erforderlig fastighetsbildning är genomförd och övriga förutsättningar enligt samverkansavtalet är uppfyllda.

Ett servitut omfattande ca 6 parkeringsplatser vid markparkeringen inom planområdet ska bildas för fastigheten Järnbrott 148:2, som ägs av Robert Dicksons stiftelse. Detta som kompensation för att ca 6 parkeringsplatser på kvartersmark, tillhörande Robert Dicksons Stiftelse, tas i anspråk söder om vändplatsen vid Nymilsgatan.

### **Ledningsrätt**

Inga befintliga ledningsrätter berörs av detaljplanen.

Nya allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Det kan bli aktuellt att anlägga allmänna ledningar inom den blivande kvartersgatan (u-område) och att bilda ledningsrätt för dessa.

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

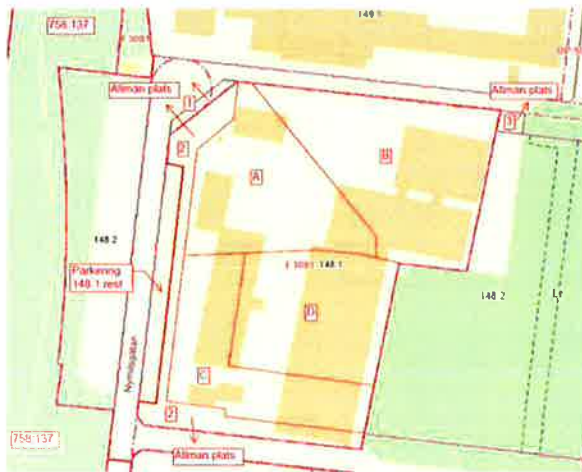
### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen har lämnat in en ansökan om tidig förrättningsstart, omfattande erforderliga avstyckningar och fastighetsregleringar samt bildande av gemensamhetsanläggningar. Fördelning av förrättningskostnaderna mellan parterna kommer att regleras i genomförandeaftalen.

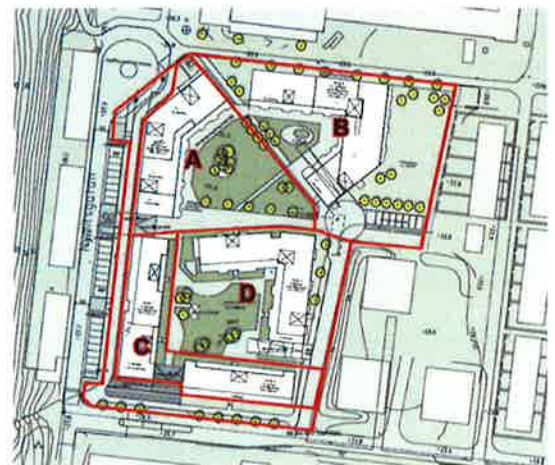
Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörd fastighet inom planområdet är Järnbrott 148:1 som ägs av Göteborgs kommun. De delar av fastigheten som utgör allmän plats, ska överföras till en angränsande kommunägd gatufastighet (område 1, 2 och 3 nedan). Från Järnbrott 148:1 ska det avstyckas fyra fastigheter för mark som utgör kvartersmark för bostad, skola och centrumändamål (område A, B, C och D nedan). Efter utförd fastighetsbildning består Järnbrott 148:1 endast av kvartersmark för parkeringsändamål (enligt detaljplanen för Flatås Park).



*Principskiss för fastighetsreglering och avstyckning.*



*Principskiss fastighetsreglering och avstyckning, 4 nya fastigheter A-D inom planområdet*

### Avtal

#### Befintliga avtal som berörs

Kommunintern markupplåtelse till lokalnämnden, avseende hela Järnbrott 148:1, (KI-1997-0068) för allmänt ändamål/skola ska sägas upp. Lokalnämnden ansvarar för uppsägning av sina hyresgäster och tomställning av lokalerna.

**Avtal mellan kommun och exploatör**

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen.

Avtal angående överlåtelse/upplåtelse av kommunägd mark till exploatörerna kommer att upprättas.

Avtal skall tecknas angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov (avser bostäderna som upplåts med hyresrätt).

Avtal skall tecknas mellan kommunen och Nordfeldt Invest AB avseende mobilitetsåtgärder till följd av reducerat parkeringstal.

**Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare**

Samverkansavtal har tecknats mellan exploatörerna i denna detaljplan och Robert Dicksons Stiftelse, exploatör i angränsande detaljplan, Flatås Park, angående en gemensam trafiklösning för renhållningsfordon m m. Samverkansavtalet ska följas upp med bildande av servitut, se ovan.

**Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

**Dispenser och tillstånd**

Inga dispenser eller tillstånd avses sökas.

**Tidplan**

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 4:e kvartalet 2016

Antagande: 2:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Rivning av befintliga byggnader: 1-2 kvartalet 2017.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

Färdigställande: 2019/2020

**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 genomföran-

detidens 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 med anledning av projektets koppling till Jubileumssatsningen som förutsätter ett genomförande till 2021.

## **Överväganden och konsekvenser**

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

En högre exploateringsgrad med fler våningsantal har valts av hänsyn till det bostadsbehov som föreligger. Antalet lägenheter har i förhållande till givet planbesked ökat med cirka 50 lägenheter då andelen små lägenheter även blivit fler. Planområdets storlek och hänsyn till bostadsbehovet har inneburit att 4 avdelningar för förskolan med tillhörande friyta planläggs. Förskolegården dimensioneras efter stadens ramprogram med 20kvm/barn då ett större park- och idrottsområde angränsar.

Endast en mindre del av flerbostadshusens entréplan mot omkringliggande allmänna gator har givits markanvändning för centrumändamål.

Exploateringen genererar trafik till och från området och därigenom visst buller. Tillkommande trafikmängder innebär inte att riktvärdena överskrids för tillkommande bebyggelse. Befintliga bostäder utefter Nymilsgatan får ökade ljudnivåer på grund av tillkommande trafik som planförslaget genererar. Stadsbyggnadskontoret anser att beräknade ljudnivåer för befintliga bostäder ska jämföras med riktlinjer för äldre befintlig miljö (byggd före 1997) där riktvärdet är 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att trots att bullervärdena ökas för befintliga bostäder (upp till 3 dBA, dvs 58 dBA) så överskrids inte riktvärdet.

Planområdets närhet till kollektivtrafik, service och gång- och cykelvägar tillsammans med stadens planeringsinriktning för förtätning inom det prioriterade utbyggnadsområdet Högsbo-Frölunda-Tynnered, där Flatås ligger, är bakgrunden till ett reducerat parkeringstal. Tillsammans med gällande översiktsplan och dess utbyggnads- och trafikstrategi bedöms det finnas en möjlighet att i bygglovskedet kunna reducera parkeringstalet mer än vad vägledning<sup>18</sup> medger. En reduktion av parkeringstalet förutsätter mobility management åtgärder så att trafiksituationen förbättras och konsekvenser såsom trafikbuller kan minska för befintlig bebyggelse utefter Nymilsgatan. Avtal om mobilitetslösningar ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

### **Nollalternativet**

Nollalternativet innebär att planområdet fortsättningsvis används för olika kommunala verksamheter eftersom A-ändamål gäller i detaljplanen. Byggnadsvolymer, kvarstår och den trafik och de störningar som finns fortlöper. I och med gång- och cykelvägens utformning kommer angöring till planområdet ändras och ske från Famngatan. Området kommer att kringgärdas av ny bostadsbebyggelse i takt med genomförandet

<sup>18</sup> Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011.



av Flatås Park vilket på sikt kan påverka/begränsa användningen av området. Nymilsgatans gång- och cykelväg samt ombyggnaden av vändplatsen vid Flatås skola genomförs.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

De sociala konsekvenserna och barnperspektivet har studerats utifrån att området ändrar markanvändning från i huvudsak ett område med arbetsplatser där man vistas dagtid till att bli en boendemiljö för olika åldrar och som befolkas alla tider på dygnet. Mellan samrådet och granskningen har gårdsmiljöernas gestaltning konkretiserats för att tillgodose dessa sociala aspekter.

### **Sammanhållen stad**

Bostadsbebyggelsen kommer till hälften utgöras av hyresrätter och till andra hälften av bostadsrätter. Lokaliseringen av förskola i området innebär att inte endast boende i planområdet kommer att passera igenom och använda sig av närmiljön. Öppningarna, entréerna till bostadsgårdarna, ligger i punkter som kan inbjuda till passage och motverka upplevelsen av en särskild bostadsenkla. Även Flatås Parks utbyggnad runt planområdet innebär att planområdet naturligt kommer att genomkorsas då boendeparkeringen finns längs Nymilsgatan.

Planförslaget tar hänsyn till de två utpekade stråken i öst-västlig riktning från programarbetet<sup>19</sup>. Stråket i gång- och cykelvägen utefter Flatås skola med förlängningen i passagen under spårvägen samt till gångvägen utefter Famngatan i riktning mot spårvagnshållplats.

### **Samspel**

Gångstråket utefter Famngatan till spårvagnshållplatsen koncentrerar flödet av människor samt ökar tillgängligheten vilket kan öka samhörigheten i närmiljön och innebära spontana möten mellan människor. Detta gäller även för lokalen i korsningen Nymilsgatan/Famngatan.

Markanvisningens uttalade miljöprofil kommer att innebära att samspel och möten inom bostadsgårdarna genom närodling, sopsortering/lek och lärande /kretslopp kan ske, se rubrik om bostadsgårdar. Även idéer om kretsloppstänkande med ”synligt” vatten lyftes i social- och barnkonsekvensanalysen. Dessa idéer har till granskningen konkretiserats i en sk ”regnträdgård” på norra kvarterets bostadsgård. Även aktiviteter mellan skola/förskola och den nya bebyggelsen lyftes i barnkonsekvensanalysen för att få bostadsområdet integrerat i stadsdelens större helhet. Diskussionen med kommunen gällande förskola och BmSS kring dessa aspekter pågår.

Omvandlingen av nuvarande verksamhetsområde/lokaler till bostäder innebär en ökad trygghet då fler rör sig på platsen vilket ger förutsättningar för en mer ”levande” stadsdel.

<sup>19</sup> Program för Distansgatan/Marconigatan –delar av Flatås inom stadsdelen Järnbrott (Dnr 0353/07)

### **Vardagsliv**

Kollektivtrafiken är god med närheten till spårvagn och busshållplatser och förstärks med de öst-västliga kopplingarna för gång- och cykeltrafik.

Flerbostadshusen har hiss och övrig markplanering tar hänsyn till tillgängligheten. Detta ökar andelen tillgängliga bostäder i ett område med avsaknad av hiss, tills dess bebyggelsen i detaljplan Flatås Park genomförs.

Etableringen av förskola i planområdet nära Flatås skola samt närheten till ett större bilfritt område förväntas attrahera barnfamiljer och användandet av intilliggande parkområde.

### **Identitet**

Förändringen har goda möjligheter att skapa särprägel och tillföra identitet till stadsdelen Flatås. I social- och barnkonsekvensanalysen framfördes närområdets identitet knutet till grundläggande planeringstankar med sammanhängande allmänna ytor kring parkmiljö och skola. Detta sociala värdet skulle kunna ”spilla över” på planområdet då platsen idag har en liten social funktion. Även miljöprofilen borde användas för att stärka identiteten – hållbart signum. Hyresrätterna avses få solpaneler på taken och fortsatt arbete med gårdsmiljöerna kommer att visualisera miljöinriktningen utifrån bland annat sophantering/återbruk.

### **Hälsa och säkerhet**

Planens genomförande underlättar för gång- och cykeltrafikanter. Förskolans placering i direkt närhet till befintligt parkområde med bilfria gångvägar innebär god trafik-säkerhet för barn- och ungdomar.

Under byggtiden, som delvis sammanfaller med genomförandet av Flatås Park, kommer barn- och ungdomars rörelser längs gator till och från skola och grönområden/spårvagn vara särskilt viktiga att bevaka.

Ur social- och barnkonsekvensanalysen framfördes särskilt avsaknaden av gång- och cykelväg längs hela Nymilsgatan fram till Marconigatan. Diskussion om en sådan utbyggnad pågår parallellt i ett intilliggande planarbete.

### **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.

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning i ett centrumnära läge med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur och service. Området är inte bullerstört och har även god närhet till grönområden/parkområde som till följd av detaljplan Flatås Park kommer att rustas upp och ges ökad attraktivitet och mångfald.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### 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 och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 22 januari 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### Miljömål

Planen bedöms inte bidra till att miljömålen inte riskerar att uppfyllas. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av ett genomförande av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning. Av de miljömål som berörs av planen är samtliga utan förändring eller positiva.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
Begränsad klimatpåverkan	Positivt	Genomförandet av detaljplanen förväntas innebära en bostadsbebyggelse med god tillgång till kollektivtrafik som alternativ till bil. Även planområdets närhet till service som skola och förskolor borde kunna minimera behovet av transporter som påverkar bland annat CO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> och NO <sub>x</sub> .  Markanvisningens krav på en uttalad miljöprofil kommer att innebära minskade utsläpp för uppvärmning. Taken i norra kvarteret kommer förses med solpaneler. Markanvisningens tydliga inriktningar mot ett hållbart vardagsliv ifrågasätter även bilanvändande och mobilitetsåtgärder diskuteras. Sådana krav och inriktningar, som följs upp vid bygglovgivning, bedöms gynna miljömålet.
Frisk luft	-	Luftmiljön bedöms inte kunna utgöra ett hinder för en planläggning då miljö kvalitetsnormernas (MKN) gränsvärden inte ligger i farozonen för att överskridas.
Bara naturlig försurning	Positiv	Se stadens bedömning för rubrik begränsad miljöpåverkan
Ingen övergödning	Positiv	Se stadens bedömning för rubrik begränsad miljöpåverkan
Levande sjöar och vattendrag		Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärder följs minskar avvattningen från planområdet och föroreningsituation förbättras i nedströms berörda recipienter.
God bebyggd miljö	Positivt	En förtätning och utveckling av området i ett gott kollektivtrafikläge med närhet till gång- och cykelvägar och övrig service, bedöms medverka till att miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö och det lokala målet avseende ett hållbart nyttjande av resurser kan infrias.  Trots de ökade ljudnivåerna för befintliga bostäder utefter Nymilsgatan, ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå görs sammantaget bedömningen att ljudmiljön ändå anses acceptabel mot bakgrunden av att bostäderna har gott om rekreativa miljöer för utvistelse i sin omedelbara närhet, innergårdarna, som beräknas understiga 45dBA ekvivalent ljudnivå.
Ett rikt växt- och djurliv.	Positivt	Genomförandet av detaljplanen ökar förutsättningarna för växt- och djurliv på platsen genom varierande bostadsgårdar.



### Naturmiljö

Ingen naturmiljö berörs.

### Kulturmiljö

Inga fornlämningar eller värdefulla kulturhistoriska byggnader.

### Påverkan på luft

Luftmiljön bedöms inte kunna utgöra ett hinder för en planläggning då miljö kvalitetsnormernas (MKN) gränsvärden inte ligger i farozonen för att överskridas.

### Påverkan på vatten

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten i slutrecipienten Stora ån har i nuläget *måttlig ekologisk status* men förväntas uppnå *god ekologisk potential 2027*<sup>20</sup>. De befintliga miljöproblemen i denna sträcka av vattendraget beror på belastning från miljögifter, övergödning, och syrefattiga förhållanden samt förändrade habitat genom fysisk påverkan.

I dagsläget uppnår inte vattensträckan *god kemisk status* främst på grund av höga halter av kvicksilverföreningar och industrikemikalien PBDE.

Planförslaget bedöms inte motverka målet om *god ekologisk potential 2027* och *god kemisk status på sikt*. Förslagen förändrad markanvändning ställer högre krav på omhändertagandet av dagvattnet från området vilket bedöms förbättra vattensituationen vilket även bekräftas av genomförd dagvattenutredning. Om markföreningar påträffas kommer dessa att omhändertas och marken ställas i ordning så att känslig markanvändning (KM) uppfylls vilket minskar risken för att föreningar sprids nedströms.

Förslagen dagvattenhantering ökar områdets robusthet genom att det ger kapacitetsvolym i befintligt kommunalt ledningssystem. En anpassning till förväntade framtida klimatförändringar med ökade skyfall sker. Planförslaget påverkar inte heller vattendragets direkta strandzon.

Genomförd dagvattenutredning redovisar schablonhalter av dagvattenföreningar från hela planområdet. Den totala koncentrationen efter rening uppfyller de riktvärden som krävs enligt Göteborgs stad, förutom gällande fosforutsläpp och PCB. Det totala utsläppet av fosfor från kvartersmark beräknas till 0,46 kg/år. Tillförseln av fosfor till recipienten bör reduceras enligt MKN. Utsläppen från planområdet med valda lösningar mer än halveras även om inte Göteborgs riktlinjer för förening uppnås. Vid beräkning av föroreningshalter utgår dagvattenutredningen från att rening sker i öppna lösningar och makadamdike/ makadammagasin. Idag finns inga reningsanläggningar i området vilket indikerar att en nyexploatering av området kommer att förbättra förutsättningarna för recipienten Stora ån. Miljökontoret har granskat dagvattenutredningen och gör bedömningen att förslagen rening i makadamdiken och makadammagasin för kvartersmarken är tillräcklig. De konstaterar att det finns risk att PCB och fosfor kan överstiga riktvärdet enligt beräkningen, men eftersom det endast är enstaka parametrar som går över anser de ändå att reningen är tillräcklig.

<sup>20</sup> Dagvattenutredning för detaljplan vid Nymilsgatan, Ramböll

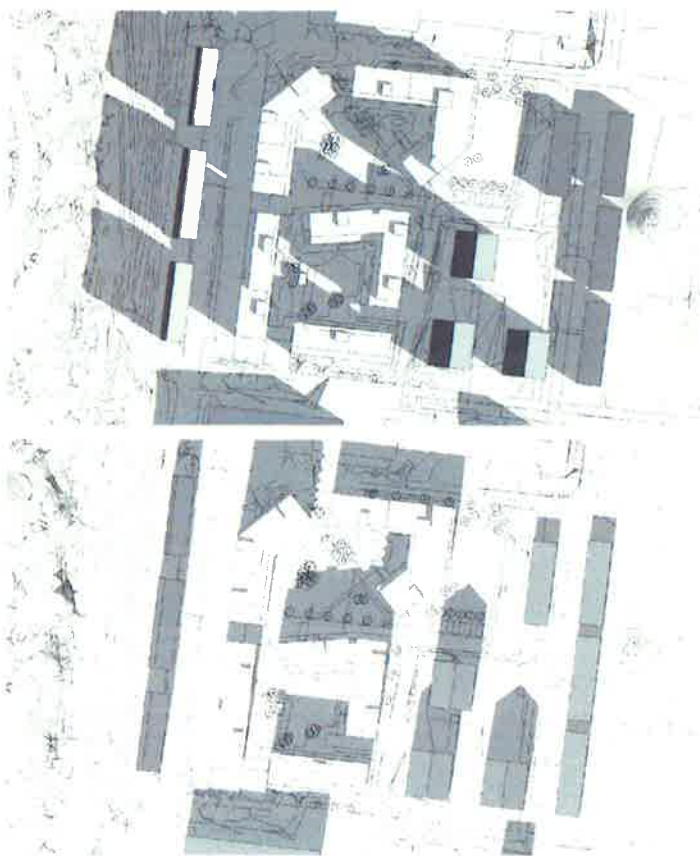
Enligt dagvattenutredningen är reningseffekten för de sju vanligaste PCB:erna mycket hög i våta dammar. Genomförda schablonberäkningar visar att PCB halten totalt i planområdet kan förväntas ligga runt  $0,17\mu\text{g/l}$ . Inga reningsåtgärder är föreslagna för vägytor inom den allmänna platsmarken då tillkommande ytor är mycket begränsad.

Miljökontoret informerar även att det för tillfället pågår utredning av tillförsel av PCB till Stora ån och beroende på resultatet i denna utredning som görs av Kretslopp och vatten, kan det bli aktuell med provtagning från dagvattenreningen för uppföljning av hur exempelvis beräkningar såsom dagvattenutredningens stämmer med verkliga driftförhållandena.

Det finns ett markavvattningsföretag i Stora ån. Detta bedöms inte påverkas då dagvattnet kommer att fördröjas jämfört med idag då ingen fördröjning från området sker. Sammantaget bedöms inte MKN för vatten motverkas.

### Sol- och skuggstudier

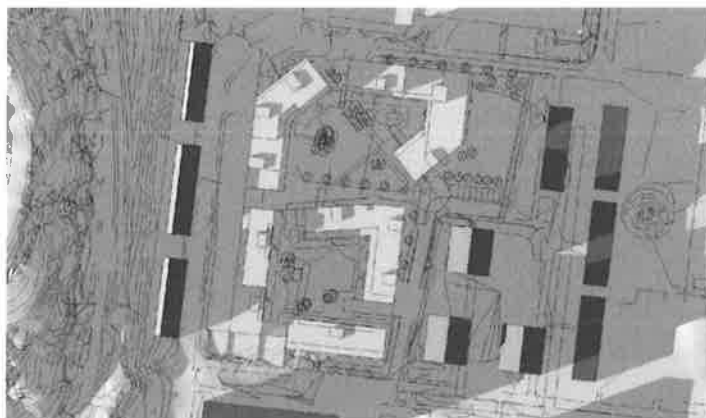
En sol- och skuggstudie<sup>22</sup> har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning. Solförhållandena norr om planområdet, för Flatås skola F-6, påverkas inte av att den nya bebyggelsen uppförs då skuggorna som längst faller på skolans tak. Förskolegården inom planområdet skuggas först på eftermiddagen.



*Vår- och höstdag-  
jämning infaller  
runt 20-23 i mars  
respektive septem-  
ber varje år  
kl 09.00*

*Vår- och höstdag-  
jämning infaller  
runt 20-23 i mars  
respektive septem-  
ber varje år  
kl 13.00*

<sup>22</sup> PM Sol- och skuggstudie



*Vår- och höstdag-  
jämning infaller  
runt 20-23 i mars  
respektive septem-  
ber varje år  
kl 17.00*

Solförhållandena på bostadsgårdarna inom föreslaget kvarter vandrar under dagen och en del av bostadsgårdarna är alltid solbelyst och detsamma gäller balkonger och loftgångar. Det finns två fasadhörn dit direkt solljus aldrig når under vår- och höstdagjämning. För de två östligaste byggnaderna når inte solljuset i något hörn vid entréplanet och första våningsplanet från gården räknat. Planlösningen i dessa lägen kräver anpassning till förhållandet. Sommartid är förhållandena gynnsammare.

Bebyggelsen söder om Famngatan påverkas inte av skuggning från föreslagen bebyggelse. Däremot påverkar befintlig bebyggelse vid Famngatan de planerade nedre våningsplanen vid eftermiddagen, vår- och höstdagjämning.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får inkomster genom försäljning av mark till exploatörerna. Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för utbyggnad av allmän plats (gång- och cykelväg, gångväg och ombyggnad av vändplats/gata), rivning av befintliga byggnader inom planområdet, flytt av fjärrvärmeledning och optofiberkabel, förrättningskostnader och eventuell marksanering.

Trafiknämnden får inte några utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Park- och Naturnämnden får inte några utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

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

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Fastighetsnämnden får intäkter från tomträttsavgälder. Fastighetsnämnden bedöms inte få någon ökad kostnad till följd av detaljplaneförslaget.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gång- och cykelväg, gångväg och gata.


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

Park och naturförvaltningen befarar ökade driftskostnader för Flatås park

**Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna**

Exploatörerna utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark och får utgifter för markförvärv/markupplåtelse, bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele-, fjärrvärme och va-ledningar m m. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt  
Planchef

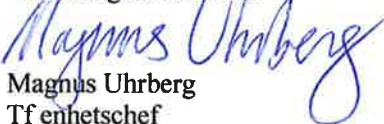


Agneta Runevad  
Bitr. Projektledare Jubileumssatsningen



Maria Carlsson  
Planarkitekt konsult för SBK

För Fastighetskontoret



Magnus Uhrberg  
Tf enhetschef



Susanne Calming  
Exploateringsingenjör