

Detaljplan för

Bostäder vid Rundradiogatans förlängning



**Samrådshandling
December 2010**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Ida Thuresson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 45

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Samrådstermin: 16 februari – 29 mars 2011



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

2011-02-16

Diarienummer: 0434/07 (FIIa xxxx)

Ida Thuresson

Telefon: 031-368 19 45

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Rundradiogatans förlängning inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att tillskapa åtta villatomter till försäljning i kommunens tomtkö, reglera sex befintliga bostadsfastigheters tomtindelningar samt i plan skydda den bevarandevärda exteriören hos en äldre villa.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådsrets
- Teknisk PM Geoteknik

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Rundradioparken i stadsdelen Järnbrott, cirka nio kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Närmaste större centrumanläggning är Frölunda torg som ligger omkring en kilometer sydväst om planområdet.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 17 750 m² och utgörs av utgörs av fastigheterna Järnbrott 758:66 (ägs av Göteborgs stad, består till största del av natur- och parkmark), Järnbrott 182:1 (ägs av Göteborgs stad och inrymmer en scoutstuga), Järnbrott 5:1 (ägs av Poseidon och omfattar parkeringsytor samt kvartersmark för bostäder) samt fastigheterna Järnbrott 60:1, 57:1, 57:2, 56:1, 56:14 och 56:15 (bostadsfastigheter med tomträtter som innehas av privatpersoner).



Rundradiogatans förlängning sedd från väster.

Planförhållanden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Göteborg, som antogs 2009-02-26, anges markanvändningen ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” för planområdet.

Detaljplan

För mellersta och södra delen av planområdet gäller stadsplan F 2708, som vann laga kraft år 1950. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger markanvändningen parkmark för den mellersta delen av det aktuella planområdet och bostadsbebyggelse för planområdets södra del.

Planområdets norra del är uppdelad mellan tre gällande planer, FIIac 2989, EII 3434 och FIIac 2989. Stadsplanen FIIac 2989 anger allmän plats (gata) och biluppställning. Planen antogs år 1961. Söder om denna plan ligger stadsplanen EII 3434 med användningen C (samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål). Denna plan antogs år 1974. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen FIIac 5041 för bostäder och ishall mm inom den nuvarande Järnbrottsskolan omfattar den sydvästligaste delen av den ovan nämnda stadsplanen FIIac2989. Genom planområdet för FIIac5041 löper ett gång- och cykelstråk i väst-östlig riktning. I sin fortsättning österut ansluter stråket till det aktuella planområdet.

I de delar av planen som ligger inom det föreliggande planområdet har FIIav 5041 användningarna GC-väg (gång- och cykelväg) och P (parkering). Planen antogs 2009 och har fem års genomförandetid.

Program

Program för planområdet, ”Program för bostadsutveckling i Frölunda”, godkändes av BN i januari 2006. I programmet pekas området i Rundradiogatans förlängning ut som lämpligt för markbostäder.

Omgivande detaljplaner

Detaljplan för bostäder och ishall mm inom stadsdelen Järnbrott (FIIa 5041) ligger strax nordväst om planområdet (en liten del ligger även inom det aktuella planområdet, se ovan). Planen FIIa 5041 medger att Järnbrottsskolan rivs och ersätts med bostäder, förskola samt en ishall.

Bebyggelse

Norr om planområdet ligger ett bostadsområde från 50-talet med flerfamiljshus i tre våningar. Byggnaderna ägs av Bostads AB Poseidon. I norra delen av planområdet ligger en scoutstuga samt en mindre ekonomibygnad som bostadsbolaget Poseidon använder som förråd och upplag för trädgårdsavfall.

I områdets sydvästra del ligger Olivelundsvillan, en större villa från sekelskiftet. I anslutning till Olivelundsvillan finns ett uthus samt en paviljong med boxningsring vilken används sporadiskt av en lokal boxningsklubb.

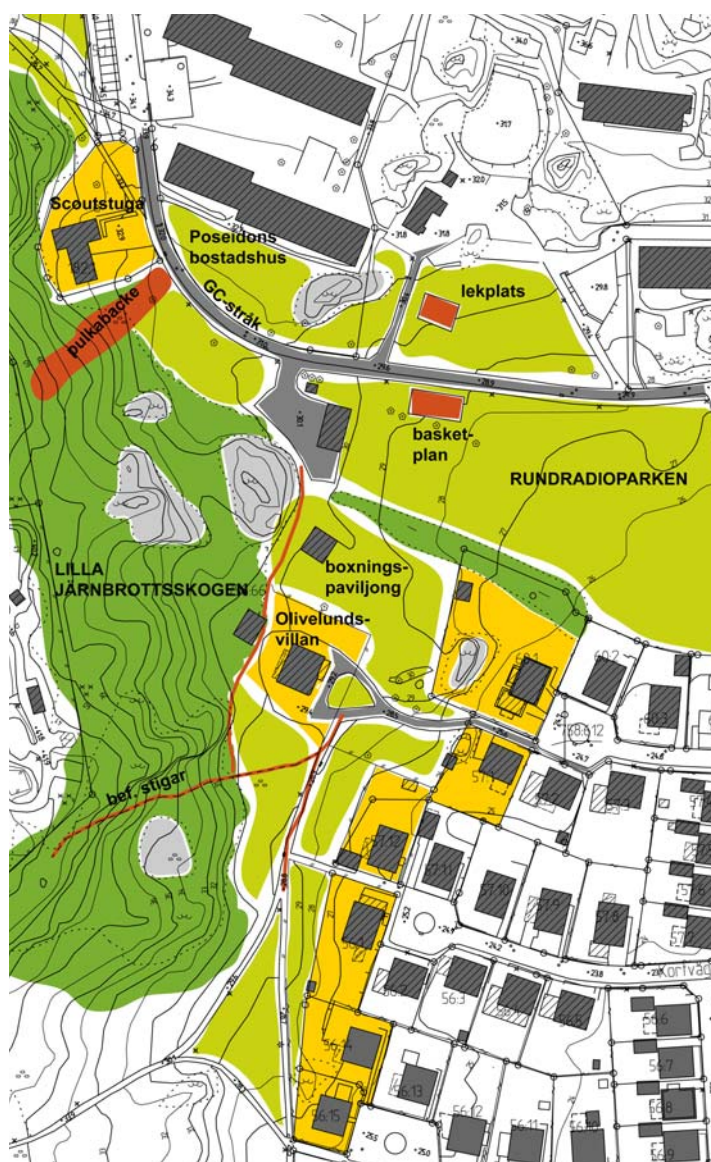
I sydväst gränsar planområdet till ett bostadsområde med friliggande villor från 50-talet. Sex av dessa villor ingår i planområdet.

Friytor

Mark och vegetation

De östra partierna av planområdet utgörs av Rundradioparkens västra del och består främst av öppna gräsytor. Inom dessa delar av planområdet finns ett antal större solitära lövträd. En rad med höga granar löper utmed norra fastighetsgränsen till Järnbrott 60:1.

Planområdets västra del består av Lilla Järnbrottsskogen, ett blandskogsområde med hållmarkspartier. Skogspartiet sluttar kraftigt åt öster.



Lek och rekreation

Rundradioparken, vars västra del ingår i planområdet, används idag för närrekreation. I nordöstra delen av planområdet ligger en basketplan och i planområdets nordvästra del finns en scoutstuga. Söder om scoutstugan ligger en öppen sluttning som används som pulkabacke.

Strax norr om planområdet ligger det en lekplats och anslutning till Björkåsskolan och Järnbrottsskolan (vilken kommer att rivas) finns idag bollplaner.

Genom Lilla Järnbrottsskogen löper mindre stigar vilka används för närrekreation.

Cirka 1,5 kilometer från planområdet ligger Ruddalens motionscentral.



Scoutstugan och pulkabacken i norra delen av planområdet.



Rundradioparken sedd från öster

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet avgränsas i norr av en större gång- och cykelväg vilken löper mellan Järnbrottsskolan och Säröbanan. Gång- och cykelvägen ingår som ett stråk i Göteborgs övergripande cykelvägnät.

Mindre gångstigar förbinder Lilla Järnbrottsskogen med bostadsområdet i öster.

Biltrafik

Planområdet ligger i Rundradiogatans förlängning. Rundradiogatan är en bostadsgata vilken avslutas i en parkering för de boende i Poseidons fastigheter. Vägens förlängning är i dagsläget cykelväg vilken även används som angöringsväg till scoutstugan och förrådsbaracken i norra delen av planområdet.

I södra delen av planområdet fortsätter villagatan Våglängdsgatan som en mindre infartsväg till Olivlundsvillan.

Kollektivtrafik

Vid Musikvägen, drygt 500 meter (fem till tio minuters promenad) från planområdet, finns en spårvagnshållplats där linjerna 1, 7 och 8 passerar. Från hållplatsen vid Musikvägen tar det 25 minuter att ta sig till centralstationen med spårvagn. Till Frölunda torg tar spårvagnen från Musikvägen tre minuter.

Närmaste busshållplats finns vid Radiotorget cirka 350 meter nordöst om planområdet. Från Radiotorget tar det 30 – 35 minuter att åka till centralstationen med buss och spårvagn och åtta minuter till Frölunda torg.

Vägarna till hållplatserna kan i dagsläget upplevas som otrygga då de leder genom parkområden som är relativt mörka och obevakade. I framtiden finns förutsättningar för att cykelvägen mot hållplatsen vid Musikgatan kan upplevas som tryggare då ny bostadsbebyggelse byggs där Järnbrottsskolan nu ligger.

Parkering

Förhyrda parkeringsplatser finns i anslutning till Poseidons bostadshus norr om planområdet. Övrig parkering inom planområdet sker inom respektive tomt.

Geotekniska förhållanden

Marken inom de västra och sydöstra delarna av planområdet består av berg i dagen och berg med tunt jordtäckte. I de flackare partierna utgörs marklagren av siltig sand som underlagras av berg. Djupen till berg är relativt små, förutom i nordöstra delen av området där jordmaktigheterna är upp till fem meter. Fyllning (innehållande grus, sand, mulljord, tegel och växtdelar) har påträffats inom delar av planområdet.

En geoteknisk undersökning (teknisk PM geoteknik 2010-02-25, Norconsult AB) har gjorts av planområdet. Undersökningen visar att det inte bör uppstå några stabilitetsproblem vid mindre byggnationer och uppfyllnader inom området. Detta eftersom den mark som inte består av berg i dagen är relativt plan och består av friktionsmaterial med begränsad mäktighet. Marken bedöms inte vara sättning känslig.

Markradon

Området är huvudsakligen klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta har förts in i planen.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp

Dagvatten- och spillvattenledningar är förlagda längs med den gång- och cykelbana som löper utmed planområdets norra kant samt i Våglängdsgatans förlängning i planområdets sydöstra del.

Värme

I anslutning till planområdet finns ett utbyggt fjärrvärmenät.

El och tele

En teleledning och en optokabel är förlagda utmed gång- och cykelbanan i planområdets norra del samt i områdets sydöstra del. Två elledningar leder söderut från gång- och cykelbanan och löper samman strax sydost om Olivelundsvillan.

I den nordvästra delen av planområdet löper två starkströmledningar mellan Rundradiogatans förlängning och fastigheten Järnbrott 62:2 som ligger väster om planområdet.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga registrerade fornminnen finns inom planområdet.

I planområdets södra del ligger Olivelundsvillan uppfördes decennierna omkring sekelskiftet 1900. Byggnadens exteriör har ett kulturhistoriskt värde.



Olivelundsvillan

Service

Närmaste centrumläggning är Radiotorget 400 meter nordost om planområdet. Vid Radiotorget finns ett par butiker samt tandläkare.

Närmaste större centrumläggning är Frölunda torg där service i form av banker, affärer, sjukhus med mera finns.

Sydost om planområdet ligger Björkåsskolan, som är en F-5 skola.

Längs med Gnistgatan (som ligger sydväst om planområdet) finns gruppboende, dagis, äldreboende och en kyrka.

En ny ishall och förskola kommer att uppföras inom det område nordväst om planområdet där Järnbrottsskolan nu ligger.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att det inom planområdet tillkommer åtta tomter till den kommunala tomtkön. Hela fastigheten Järnbrott 60:10 får användningen B (bostad) och avstyckning av fastigheten möjliggörs. Fastigheterna Järnbrott 57:1, 57:12, 56:1, 56:14 samt 56:15 utökas åt väster med mark som idag är parkmark. Planen kommer också att medföra att en äldre villa inom planområdet beläggs med skyddsbestämmelser och styckas av till en egen fastighet.

Bebyggelse

Bebyggelse till tomtkön

Förslaget innebär att åtta fristående villor får lov att uppföras inom de delar av planområdet som är avsedda för tomtkön. Villorna får byggas i två våningar med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Respektive tomt får bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Den maximala byggnadsarean är 140 m² varav högst 30 m² får bestå av komplementbyggnad.

Befintliga bostadsfastigheter

Inom fastigheten Järnbrott 60:1 möjliggörs avstyckning av fastighetens östra del, vilken i dagsläget ligger inom allmän platsmark. Inom det markområde som idag omfattas av fastigheten Järnbrott 60:1 får högst 140 m² inom respektive tomt bebyggas (varav högst 30 m² per tomt får bestå av komplementbyggnad). Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter.

Fastigheterna Järnbrott 57:1, 57:12, 56:1, 56:14 samt 56:15 ligger idag som tomträtter. Väster om fastigheterna ligger ett markområde som är planlagt som parkmark men som till stora delar i praktiken sköts som kvartersmark av ägarna till de ovan uppräknade fastigheterna.



Befintligt gångstråk väster om tomterna i planrådets södra del

Den föreliggande planen medger att parkmarken i plan införlivas i fastigheterna. Inom tomterna tillåts en maximal total byggnadsarea på 140 m² varav högst 30 m² får bestå av en komplementbyggnad. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom tomterna är 4,5 meter.

Olivelundsvillan

Olivelundsvillan och dess tomt ligger idag inom allmän platsmark. I detaljplaneförslaget omvandlas området till kvartersmark med en byggrätt för huvudbyggnad på 170 m². Detta innebär att Olivelundsvillan kan byggas till med cirka 25 m². För att ta hänsyn till byggnadens befintliga exteriör får utbyggnaden endast ske på husets västra sida. Inom fastigheten får komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 90 m² uppföras.

Byggnaden skyddas i plan med rivnings- respektive exteriört förvanskningförbud (q). Särskilt uppmärksammas byggnadens volymuppbyggnad och karaktäristiska exteriör

med olika tidstypiska paneltyper, lätta tak med kraftigt utskjutande taksprång, de välbevarade fönstren och den rustika grundsockeln.

För samtliga fastigheter gäller att tomtens huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från granntomt. Komplementbyggnader ska placeras minst en meter från gräns mot granntomt. Komplementbyggnader kan dock sammanbyggas i tomtgräns om grannarna kommer överrens om saken. Garage ska placeras så att uppställning av fordon kan ske mellan lokalgata och garageport.

Bostadshus ska uppföras radonskyddande.

Friytor

Mark och vegetation

Planens genomförande innebär att delar av befintlig park- och skogsmark tas i anspråk för vägar och tomtmark.

Lek och rekreation

Föreslagen plan innebär exploatering av mark i Rundradioparken och Lilla Järnbrottsskogen, friytor som i viss mån används för närrekreation och lek. Kommunen gör dock bedömningen att intrånget är rimligt och så pass begränsat att man genom kompensationsåtgärder kan bevara rekreativsmöjligheterna i området.

Järnbrottsskogen kommer även fortsatt att vara tillgänglig för närrekreation även om en del skogsmark exploateras. Det nord-sydliga stråket genom skogspartiet kommer att rustas upp, vilket ger en bättre tillgänglighet till området. Ett mindre grönsläpp lämnas söder om den nordvästligaste tomten. Basketplanen som idag ligger strax söder om GC-stråket flyttas österut i Rundradioparken och den befintliga lekplatsen strax norr om planområdet rustas upp.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det gång- och cykelstråk som löper i detaljplanens norra del förbinds med gång- och cykelstråket sydost om Järnbrottsskolan.

Kollektivtrafik

Kontoret uppskattar inte att genomförandet av detaljplanen kommer att innebära någon förändring av kollektivtrafiken. Tillskottet av bostäder ger dock närbelägna hållplatser ett förbättrat resandeunderlag.

Biltrafik

Genomförandet av planen innebär att biltrafik till de tillkommande fastigheterna leds in i området via en gata för lokaltrafik i Rundradiogatans förlängning. Befintliga bostadsfastigheter kommer att behålla sin nuvarande trafikmatning från öster.

Parkering

All parkering löses inom tomtmark. Den befintliga parkering som finns i planområdets norra del bevaras, området omvandlas dock från allmän platsmark till kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till vattenledning kan ske via ledningar som finns i områdets nordvästra del.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på fyra meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar, ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal skrivas om att Göteborg Vatten inte svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet via en ledning från Björkåsskolan. Närmaste anslutningspunkt finns i planområdets södra del.

El och tele

Anslutning till befintligt el- och telenät förväntas kunna ske.

Avfall

Avfall hämtas ur sopkärl i anslutning till respektive fastighet.

Grundläggning

Vid stora förändringar av markens lastförhållanden alternativt geometri bör stabiliteten kontrolleras. Momentana sättningar kan uppstå vid upplastning där jordmäktigheten är som störst, men dessa kan sannolikt justeras under byggskedet. Stora konstruktionslaster bör föras ner till berg.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planens genomförande bedöms inte påverka fornlämningar eller någon kulturhistoriskt intressant miljö. Olivelundsvillan ges i planen ett ökat skydd mot rivning och förvanskning.

Service

Genomförandet av planen innebär en ökad inflyttning i området, vilket i sin tur ger ett bättre underlag för den befintliga närservicen.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

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

bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planens genomförande innebär att omkring ett hektar park- och skogsmark tas i anspråk för byggande av småhus. Planen möjliggör ett tillskott av småhusbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge, vilket kan bidra till ett minskat transportarbete.

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. Planförslaget medger inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen den 27 mars 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Den befintliga landskapsbilden inom planområdet domineras av gräsbevuxna ytor med större solitära träd i öster och en skogsbevuxen slänt i väster. Denna karaktär kommer till en del att förändras i och med den planerade bebyggelsen. Kontoret gör dock bedömningen att förändringen inte blir så stor att den innebär en betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms inte påverka någon värdefull kulturmiljö.

Naturmiljö

Planens genomförande innebär att cirka ett hektar park- och skogsmark tas i anspråk. Varken parken eller skogsmarken bedöms inrymma några viktiga naturvärden.

Påverkan på luft och vatten

Planens genomförande bedöms inte påverka luft eller vatten negativt.

Störningar

Planens genomförande kommer att ge upphov till viss trafikökning i området. Eftersom det maximalt kan komma att byggas nio nya bostäder uppskattar kontoret att bullerökningarna i området blir ringa.

Inga andra störningar bedöms uppstå i och med planens genomförande.

Sociala konsekvenser

Ny bebyggelse i anslutning till Rundradiogatan kan gynna en ökad mångfald i stadsdelen och bidra till en ökad trygghet i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Birgitta Löf
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Ida Thuresson
Radar arkitektur &
planering AB