Antagen av KF/BN den 8 12 2011
§ 40 / AC
Laga kraft den 20/4 2012. /EW

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

**Planhandling**
Datum: 2010-09-28 Rev. 2011-02-08
Diarienummer: 0728/08 (FIIa 5091)

**Plangruppen**
Maria Lissvall
Telefon: 031-368 17 63
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för Bostäder vid Tunnlandsgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg**

# Planbeskrivning

## Planens syfte och huvuddrag

Efterfrågan på bostäder är stor i Göteborgs inner- och mellanstad och det är viktigt att hitta lämpliga lägen för att kunna erbjuda fler människor tillgång till staden, vilket i sin tur medverkar till stadens hållbara tillväxt. Därför är det av stor vikt att dagens befintliga bebyggelse kan kompletteras med ny bebyggelse där det bedöms lämpligt ur ett samhälleligt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra komplettering av området vid Tunnlandsgatan med trivsamma, tillgängliga bostäder. Målet är att de nya bostäderna ska erbjuda en god boendemiljö, bidra till att utveckla stadsbilden, öka tryggheten och förbättra underlag för service i närområdet. Förslaget kan ge ett tillskott på ca 80 nya lägenheter.

### Handlingar

Planhandlingar:

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

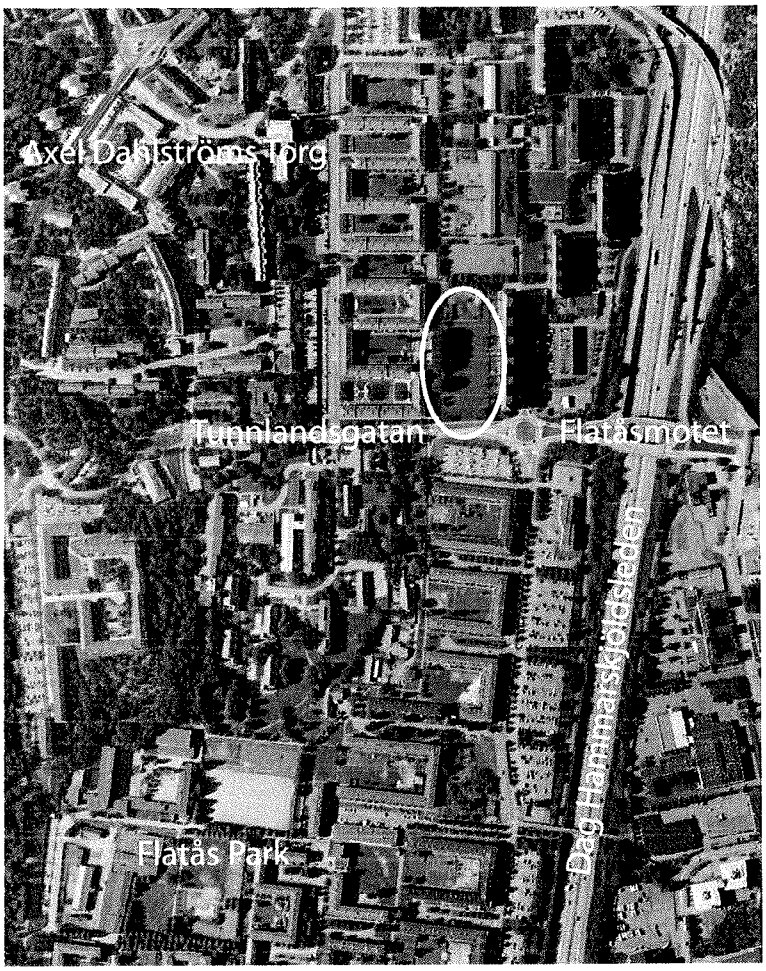
Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Kompensationsåtgärder

# Förutsättningar

## Läge

Planområdet ligger väster om Dag Hammarskjöldsleden vid Tunnlandsgatan ca 5 km sydväst om Göteborgs centrum.




*Översiktsbild över närområdet*

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5500 $m^2$ och ägs av Göteborgs kommun.

*Flygbild över planområdet*

## Planförhållanden

### Översiktsplan

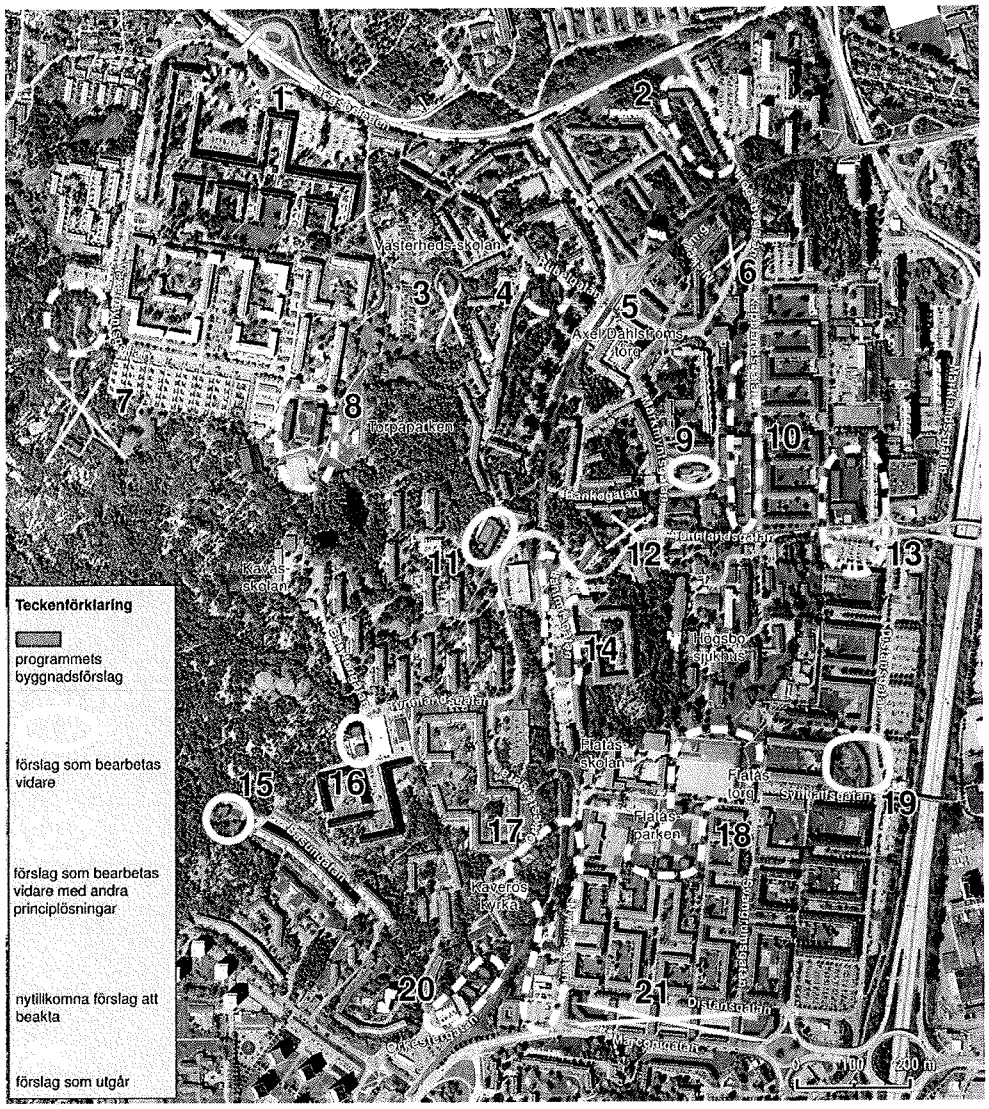
Planen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg som anger markanvändningen bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor inom planområdet.

### Detaljplan

Gällande detaljplan akt.nr F2910 från 1958 anger allmän plats, park. Genomförandetiden har gått ut.

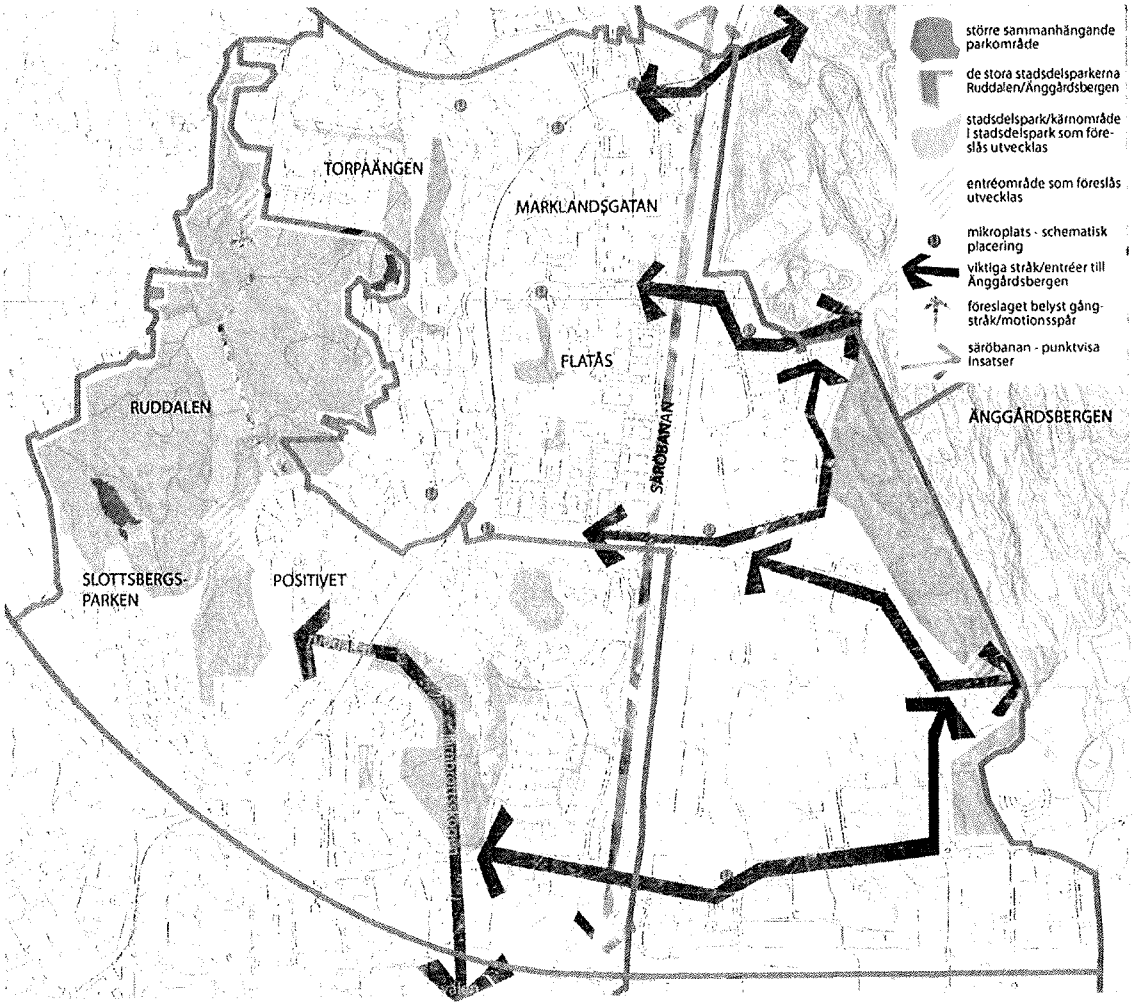
### Program

Området ingår i ett program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo. Detta program godkändes av byggnadsnämnden den 3 maj 2005. Programmets syfte var att se över Högsbo som helhet, hitta en struktur för stadsdelens framtida utveckling samt att undersöka lämpliga platser för nya bostäder. Målet är att öka tryggheten och trivseln i stadsdelen genom upprustning och förtätning av allmänna platser och stråk.




*Programkartan för Kompletteringsbebyggelse i Högsbo, 2005*

Park och Naturförvaltningen har tagit fram ett parkprogram för Högsbo. I detta program pekas Marklandsparken ut som en av fyra prioriterade stadsdelsparker. Tanken är att parkens status och upplevelsemässiga kvaliteter ska höjas genom upprustning och omarbetning.




*Park- och Naturförvaltningens parkprogram*

## Bostäder och befolkning

I Högsbo bor idag drygt 16 000 personer varav nästan 30 procent är ålderspensionärer. Det finns färre barn, ungdomar och utländska medborgare än genomsnittet i Göteborg.

Bostäderna består till 97 procent av flerbostadshus och drygt var tredje lägenhet är bostadsrätt. Det finns många smålägenheter i Högsbo. Drygt 60 procent är tvåor och treor och endast 5 procent är fem rum eller större.

Sammansättningen av lägenheter påverkar åldersstrukturen i stadsdelen. Barnfamiljer tenderar att flytta i brist på större bostäder. Större delen av lägenheterna i Högsbo saknar hiss.

## Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består idag av en plan gräsyta kantad av olika typer av vegetation.

På västra sidan av parkytan växer ett antal stora popplar. Poppel är ett trädslag med relativt kort livslängd. Popplarna inom planområdet har börjat åldras och bli sköra. Det är lämpligt att dessa träd tas ner.

*Stora popplar växer längs gång och cykelvägen vid planområdets västra gräns*

## Geotekniska förhållanden

Då planområdet är mycket flackt (flackare än 1:10) bedöms totalstabiliteten med befintliga förhållanden vara mycket god.

Jordlagren består överst av ett tunt lager mulljord och en fyllning ovan den naturligt avlagrade jorden. Den naturliga jorden består överst av torrskorpelera ovan mycket lös lera följt av friktionsjord på berg. Utförda sonderingar har stoppat mot fast botten på mellan 11 och 22 m djup, med ökande djup mot den södra delen av området.

Leran i området är normalkonsoliderad och ytterliggare markbelastningar bör därför undvikas för att accelererande sättningar inte skall uppstå. Bland annat bör nuvarande höjdsättning av mark bibehållas och åtgärder som kan ge permanenta grundvattensänkningar undvikas.

Vid entréer och dylikt bör länkplattor läggas eller lättfyllning användas för att undvika sättningsskillnader mellan pålade byggnader och mark. Vidare bör ledningar och kablar utformas för att kunna ta sättningsskillnader i övergångarna till pålade konstruktioner.

En geoteknisk utredning bifogas utställningshandlingarna för att klarlägga grundläggningsförhållanden inför byggskedet.

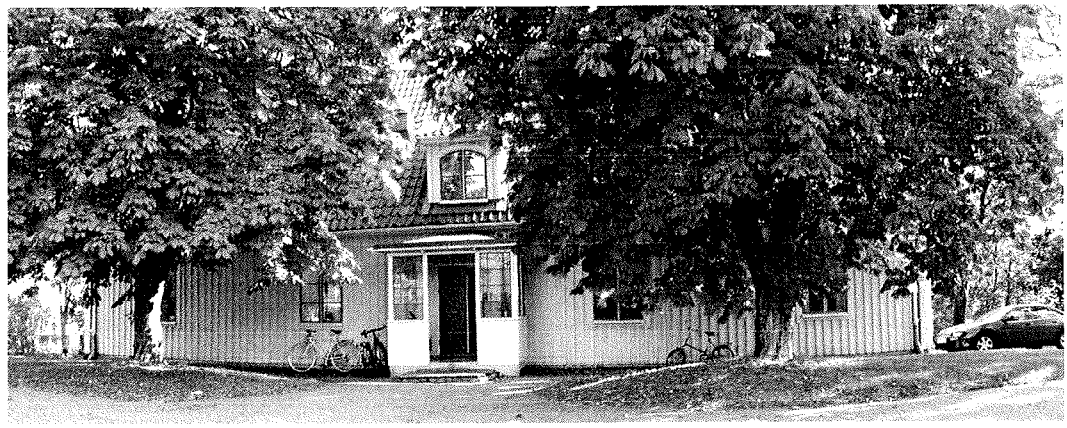
## Markradon

Undersökningar för bestämning av markradon i befintlig fyllning bör utföras. Tills resultat från dessa undersökningar medger annat gäller att planerad bebyggelse, där människor stadigvarande vistas, skall utföras med radonsäker grundläggning.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Sydväst om planområdet ligger Bua gård, före detta Lv6, nuvarande Högsbo sjukhus. Byggnaderna och kringliggande parkområde finns med i Göteborgs program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull miljö.

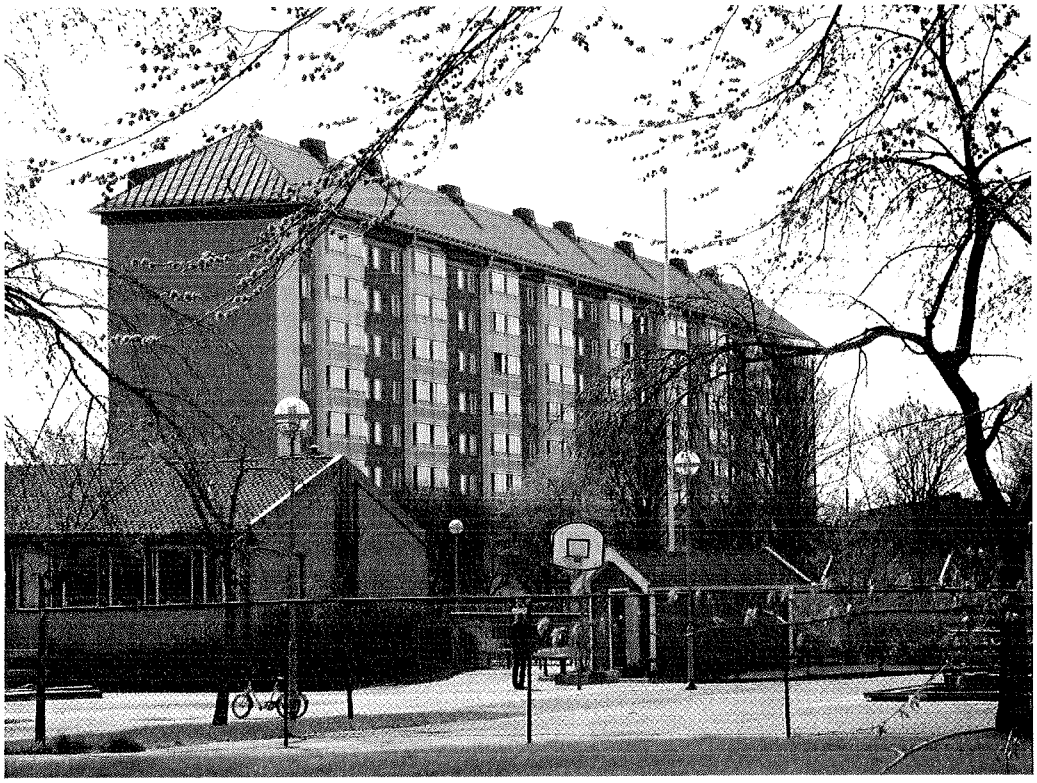


*Bua gård*

Miljön kring Axel Dahlströms torg är ett värdefullt exempel på 1950-talets stadsbyggande och ingår i bevarandeprogrammet.

## Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen kring planområdet byggdes på 1960-talet. Planmönstret i området är relativt storskaligt. På östra sidan står de nio våningar höga skivhus som karaktäriserar knutpunkten Marklandsgatan. På västra sidan parken består bebyggelsen av fyravånings lamellhus. Husen är sammanlänkade och bildar på så sätt gårdar mot Kapplandsgatan och mot parken. Norr om området ligger Skytteskolan.



*Skytteskolan i förgrunden, i bakgrunden det niovånings skivhus som ligger öster om planområdet*

## Service

Närmaste service finns vid Frölunda Torg, Axel Dahlströms Torg samt vid Marklandsgatan och till viss del även vid Flatås Torg. God kollektivtrafik finns utbyggt med flera busslinjer var 15 minut. Det är även gångavstånd till spårvägen vid Axel Dahlströms Torg.

Vid Axel Dahlströms torg, ca 600m nordväst om planområdet, finns servicefunktioner som apotek, bank och bibliotek. Här finns även livsmedelsbutiker, restauranger, frisörer, konditori samt flera mindre butiker.

Vid norra änden av Marklandsgatan, vid hållplatserna, finns ett antal butiker med varierat utbud. Där finns bland annat en mindre livsmedelsbutik.

I närområdet finns flera förskolor och grundskolor. Vårdcentral finns på Markmyntsgatan. Planområdet ligger även i nära anslutning till Högsbo sjukhus.

## Störningar

De höga husen mot öster skärmar till viss del av bullret från Dag Hammarskjöldsleden. Men läget är bullerutsatt på grund av närheten till leden. Den nya bebyggelsen fungerar bulleravskärmande och kommer därmed att förbättra ljudnivån i parken avsevärt.

Trafikmängder på Dag Hammarskjöldsleden har uppmätts till 50 000 fordon per dygn och på Tunnlandsgatan 6000 fordon per dygn i detta läge.

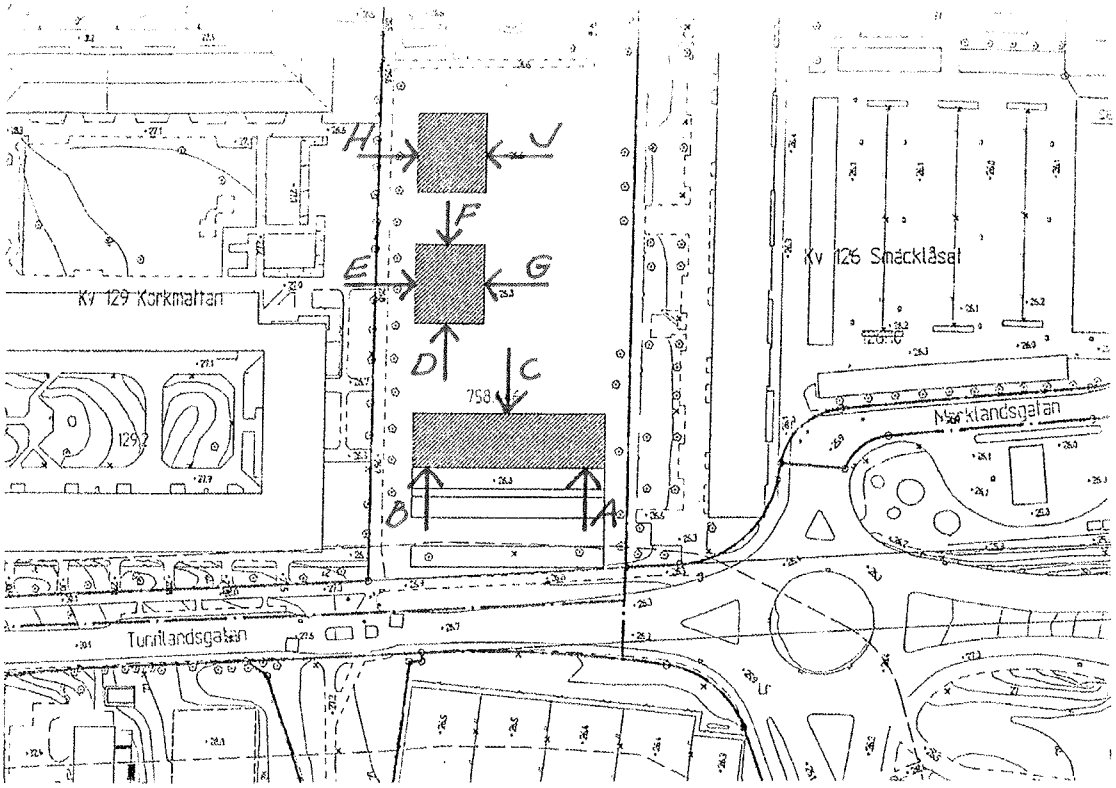
I Göteborgs Stads tillämpning av riktvärden för trafikbuller, från 2006, gäller grundreglerna att riktvärdena för inomhusmiljön i bostäder aldrig får överskridas och att ekvivalentnivån utomhus vid fasad inte ska överstiga 65 dBA. När den ekvivalenta ljudnivån utomhus på någon fasad för bostaden är mellan 55 och 65 dBA ska lägenhetrna vara genomgående och att alla boende ska ha möjlighet till sovplats mot den tysta (45 dBA) eller ljuddämpade (50 dBA) sidan. Varje lägenhet ska ha tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena för buller.

Trafikmängder: Dag Hammarskjöldsleden 50000 fordon/dygn
Tunnlandsgatan; 6000 fordon/dygn

Ekvivalenta och (maxvärden) dBA

| Beräkningspunkter | Plan 1-5 | Plan 6 |
|---|---|---|
| | | |
| A. Söderfasad | 59 (70) | 55 (59) |
| B. Söderfasad | 58 (70) | 54 (60) |
| C. Norrfasad | 36 (44) | 41 (46) |

| Beräkningspunkter | Plan 1-5 | Plan 6 |
|---|---|---|
| | | |
| D. Söderfasad | 43 (64) | 44 (58) |
| E. Västerfasad | 45 (63) | 32 (50) |
| F. Norrfasad | 37 (39) | 38 (39) |
| G. Österfasad | 44 (61) | 46 (50) |
| H. Västerfasad | 42 (60) | 32 (51) |
| J. Österfasad | 43 (60) | 44 (55) |




*Bullerberäkning, ekvivalenta och (maxvärden) dBA*

# Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att markanvändningen för det aktuella planområdet ändras från allmän plats park till bostadsändamål. Detaljplanen ger möjlighet att bebygga platsen med tre hus med ca 80 hyresrätter varav 8 lägenheter är avsedda för stöd och service till funktionshindrade, så kallade BmSS-lägenheter.

## Bebyggelse

### Bostäder

Detaljplanen föreslår en bebyggelse som innebär ca 80 nya lägenheter. Aktiebolaget Tornstaden önskar bygga hyresrätter inom planområdet. Bebyggelsen fördelas på tre byggnadskroppar.

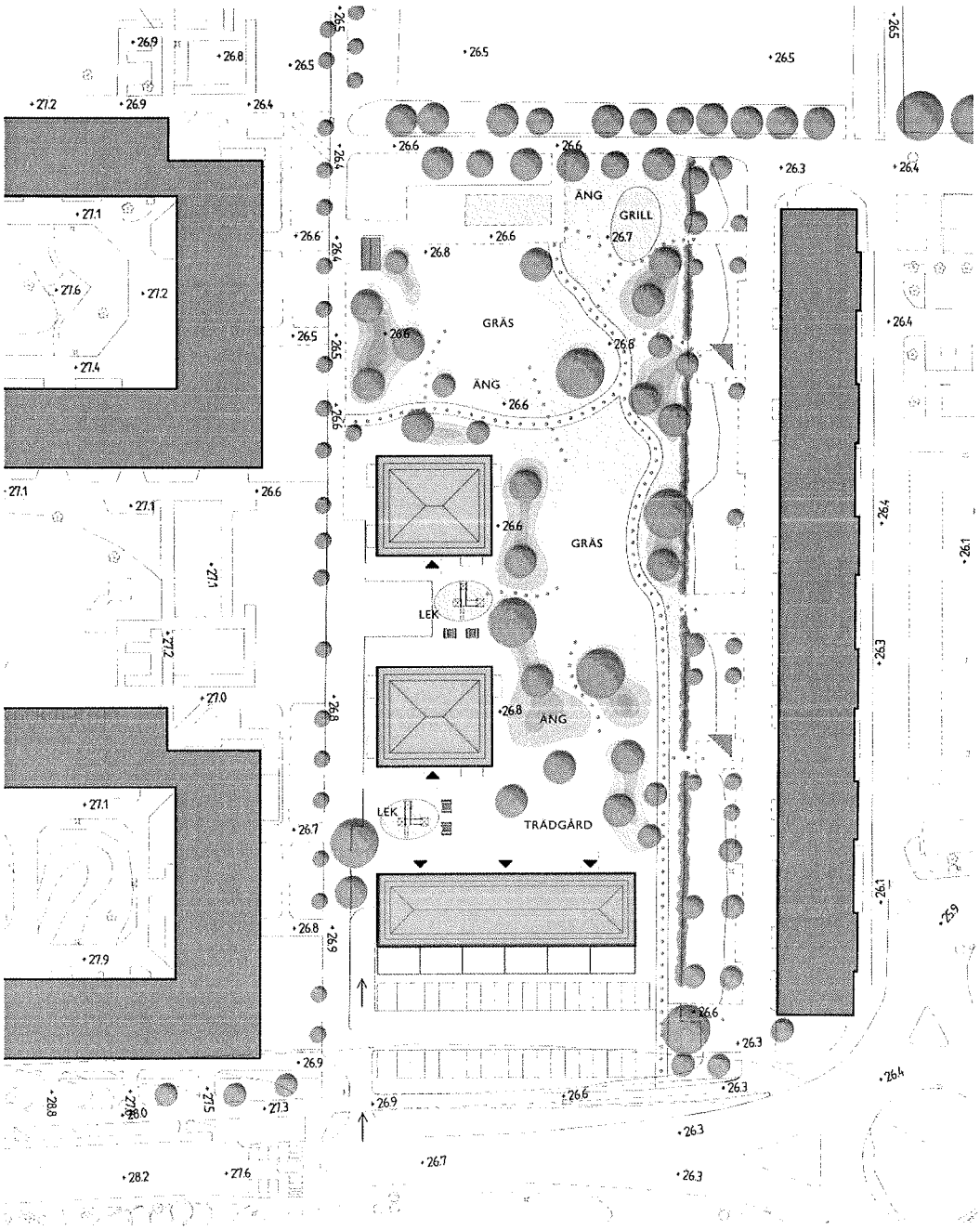


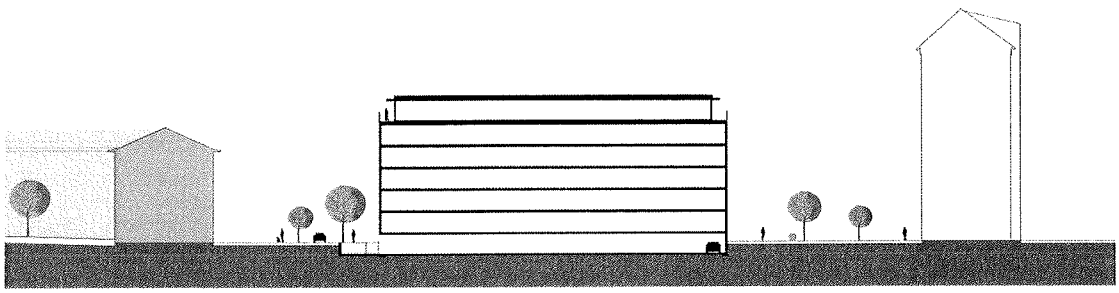

*Illustration av de nya bostäderna och parken*

Ett lamellhus med genomgående lägenheter är i förslaget placerat i Tunnlandsgatans sträckning i planområdets södra del. Lamellhuset föreslås vara i 5 våningar med en indragen 6e våning. Det är en förutsättning för att kunna klara riktvärdena för trafikbuller i planförslaget att detta hus är utformat som en lamell mot Tunnlandsgatan eftersom det kommer att fungera bulleravskärmande för bostads- och parkmiljön. För att klara ljudnivåerna inne i lägenheterna ska minst hälften av boningsrummen vara placerade mot parksidan.

*Fotomontage av det föreslagna lamellhuset vid Tunnlandsgatan*

Två mindre punkthus föreslås placeras längs parkens västra sida. Dessa hus får, enligt detaljplanen, vara 5 våningar med en indragen 6:e takvåning.

Bebyggelsens höjd är avvägd med hänsyn till kringliggande befintlig bebyggelse. De föreslagna bostadshusen blir två våningar högre än de öppna kvartershusen längs Kapplandsgatan och tre våningar lägre än skivhusen vid Marklandsgatan.



*Sektion genom det föreslagna lamellhuset vid Tunnlandsgatan*

### Solstudier

Då planområdet är beläget i ett centralt läge omgivet av befintlig bebyggelse har solstudier tagits fram. Detta har gjorts för att dels kunna studera påverkan på ljusförhållandena för befintlig bebyggelse dels för föreslagen tillkommande bebyggelse. Solstudierna visar att under vinterhalvåret kommer till viss del den direkt angränsande bebyggelsen att påverkas. Påverkan sker under några timmar. Detta gäller främst de nedersta våningarna som redan idag delvis utsätts för skuggning av växtlighet. Den föreslagna bebyggelsen kommer att försämra ljusförhörhållandena för ett fåtal befintliga lägenheter. Påverkan kan anses vara begränsad i tid och omfattning och kan därför ses som acceptabel i relativt centrala delar av staden där skuggning under vissa delar av dygnet får anses vara normalt.

Solstudien i sin helhet bifogas planhandlingarna.

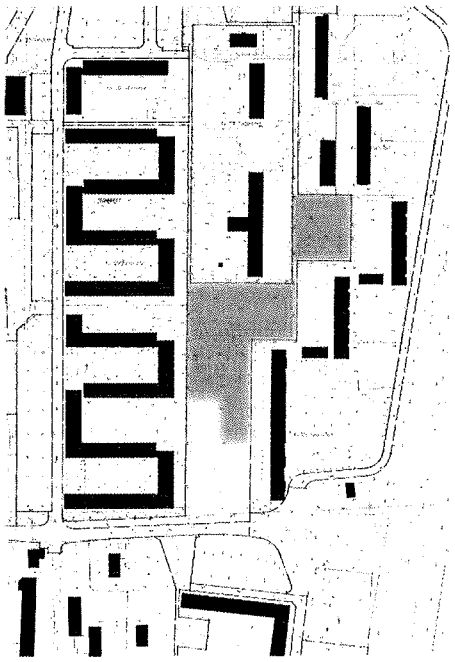
### Park

I programmet för kompletteringsbebyggelse i Högsbo poängteras vikten av att minimera intrånget i parken. Förslaget till bebyggelse är framtaget i nära samarbete med Park och Naturförvaltningen och stor hänsyn har tagits till parkens utformning och dess framtida roll som stadsdelspark.

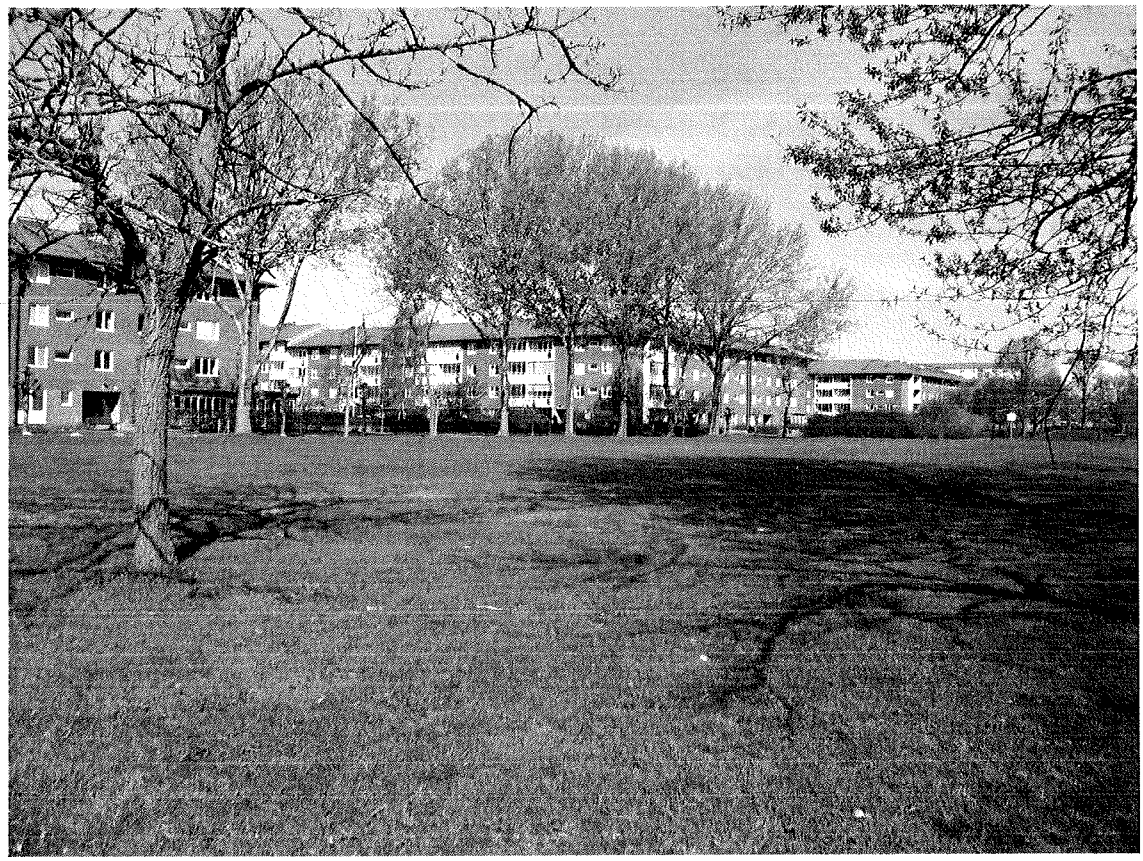
Ambitionen är att parkens kvalitet ska öka även om dess geografiska omfattning minskar.

Park- och Naturförvaltningen har pekat ut Marklandsparken som en av fyra stadsdelsparker i Högsbo. Det är viktigt att alla har nära till en park eller ett grönområde för att kunna tillgodose sina behov av rekreation och avkoppling. Stadsdelsparken sträcker sig in i bostadsområdet och rymmer platser för många olika aktiviteter, både lek och vila.

Det är viktigt att boende i området tillåts vara delaktiga i arbetet med att ta fram förslag till den framtida stadsdelsparkens utformning.



*Schematisk redovisning av stadsdelsparkens utbredning*



*Vy från planområdets sydöstra del*

### Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner har gjorts i samarbete med Fastighetskontoret och Park- och Naturförvaltningen. Den sammantagna bedömningen är att ett antal av de rekreativa funktionerna på platsen försvinner eller försämras på grund av att ytan minskas och att det därför föreligger ett behov av kompensation. Föreslagna kompensationsåtgärder är en standardhöjning av den resterande parkytan. Att genom kullar och planteringar tydliggöra gränsen mellan vad som är privat och allmänt tillgängligt. En kompensation av nedtagna träd för att öka artrikedomen och skapa nya vistelseplatser för fåglar och insekter föreslås också. Utvärderingen finns med som bilaga till planhandlingarna.

### Medborgarsamverkan

Efter samråd har kontoret, tillsammans med Stadsdelsförvaltningen, Fastighetskontoret och Park- och Naturförvaltningen haft möten och samtal med boende i området. Den starkaste gemensamma åsikten från denna medborgardialog har varit höjden på lamellhuset. Kontoret har bedömt att en sänkning av lamellhuset är en riktig åtgärd. Lamellhuset har i utställningsförslaget sänkts till 5 våningar med en indragen 6:e. En indragen våning syns mindre från gatunivå och därför upplevs inte huset så högt. De lägenheter som försvann från lamellhuset i och med denna sänkning har lagts till punkthusen istället.

I det fortsatta arbetet med utformningen av utemiljöer och park kommer de boende bjudas in till ytterligare deltagande.

## Friytor

Vid Dag Hammarskjöldsleden dominerar parkeringsytor med alltför lite grönska. Detta gör att behovet av lokalparker i området är stort. Marklandsparken är viktig för hela närområdet men speciellt för de boende i skivhusen vid Marklandsgatan eftersom de inte har någon annan tillhörande grönyta. Behovet av närliggande grönytor tillgodoses genom att resterande del av parken tillsammans med grusplanen ses över och rustas upp. Den positiva upplevelsen av parkrummet kommer att öka genom att parkrummets södra gräns blir definierad. De delar av parken som inte exploateras förblir allmänna och ska inte upplevas som privata. Marklandsparken ska komma att bli en visserligen till ytan minskad, men till innehåll och utförande mer utvecklad, upplevelselik och vacker park.

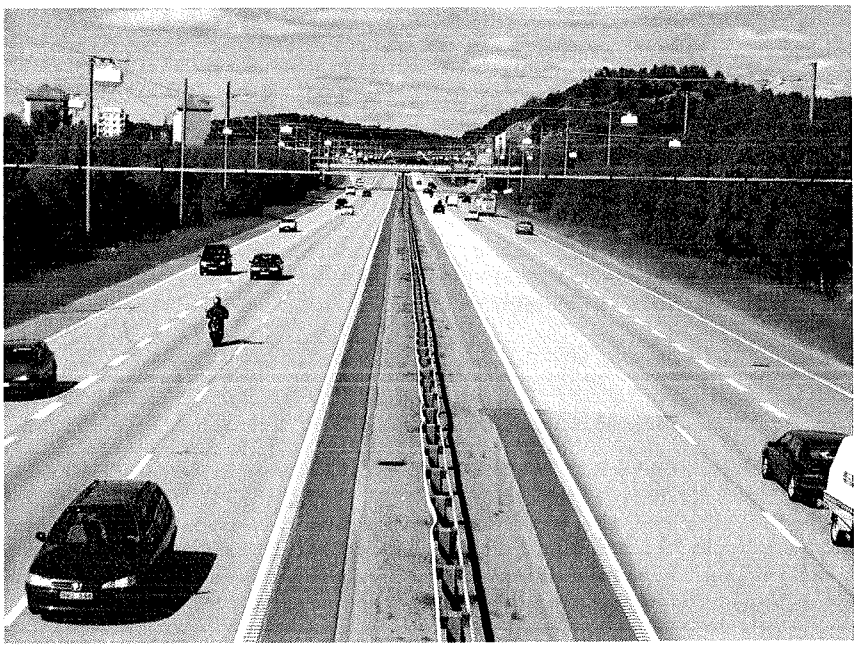
### Lek och rekreation

Lekytor för småbarnslek och sittplatser anordnas på kvartersmark i soligt läge. En upprustning av Marklandsparken kommer ge möjligheter till lek, idrott och rekreation för alla åldrar.

## Trafik

### Biltrafik

Planområdet nås via Tunnlandsgatan som har förbindelse med Dag Hammarskjöldsleden öster om planområdet. Tunnlandsgatan fungerar som en transportled genom området. Gatan är bred och utformad med trottoar eller gc-bana på båda sidor. Trafikbelastningen på Tunnlandsgatan är vid planområdet ca 6000 fordon per dygn.



*Vy över Dag Hammarskjöldsleden norrut*

En angöringsgata föreslås dras in till bostäderna i planområdets norra del. Del av den planerade gatan (ca 100 m lång) utgör idag en gång- och cykelväg från Tunnlandsgatan. Den nya lokalgatan föreslås utformas som gångfartsområde. Detta innebär att bilar har möjlighet till begränsad inkörning men med stor hänsyn tagen till fotgängare och cyklister. Gångfartsområdet föreslås beläggas med en markbeläggning som signalerar låg hastighet t.ex. stenläggning eller armerat gräs. Området föreslås dessutom möbleras med bänkar och planteringar i krukor. Det är däremot viktigt att bevara gång- och cykelvägens tydlighet och framkomlighet eftersom den är en del av ett viktigt stråk

genom stadsdelen. Vid lokalgatans norra del skall det finnas vändmöjlighet för räddningsfordon och avfallsbilar.

Den trafikalstring som förslagen bostadsbebyggelse medför kommer inte att innebära någon större påverkan på trafiken på Tunnlandsgatan.

### Parkering / cykelparkering

All boende- och besöksparkering ordnas på kvartersmark. Den i dagsläget gällande parkeringsnorm för Göteborgs stad anger, för nybyggda bostäder i flerbostadshus i detta läge, ca 0,66 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. Detta innebär 53 platser för 80 lägenheter.

Parkeringsplatser till de nya bostäderna anordnas dels i parkeringsgarage men även, i begränsad omfattning, i markparkeringar omgivna av grönska.

Cykelparkeringspolicyn förordar två cykelplatser per lägenhet inklusive besöksplatser. För den föreslagna bebyggelsen innebär detta ca 160 cykelparkeringsplatser. Cykelparkering avses anordnas i låsbara förråd samt under väderskydd i anslutning till entréer till bostäderna.

### Kollektivtrafik

God kollektivtrafik finns utbyggt med ett par busslinjer var 15 minut. Det är även gångavstånd till spårvägen vid Marklandsgatan eller Axel Dahlströms Torg.

## Räddningstjänst

I planområdets närhet finns ett väl utbyggt brandpostnät, inga nya brandposter behöver anläggas.

Räddningstjänsten ska ha tillträde på sådant satt att räddningsfordon kan placeras maximalt 50 meter från entréer och eventuella uppstallningsplatser for bärbar utskjutsstege.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ledningar finns utbyggt i området.

### Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand omhändertas lokalt. I andra hand fördröjas i stenmagasin inom fastigheten innan det avleds till allmän dagvattenledning.

### Värme

Möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet i området är goda. Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet bör planeras och byggas på ett sådant sätt att energiförbrukningen minimeras både under uppförande och under hela husets livslängd.

### El och tele

Det finns en befintlig transformatorstation i den nordvästra delen av området. Denna behöver utökas. Kapaciteten dimensioneras för en framtida 25 års period. Befintlig transformatorstation får genom denna detaljplan stöd samt möjlighet till modernisering. Befintligt elnät finns i området.

Utformning av gatu- och parkområden skall ske med hänsyn till befintliga och planerade ledningar.

Redan vid byggstart behövs elström. Eftersom de föreslagna bostädernas uppvärmningsform inte kan bestämmas i planen ska inte bygglov beviljas förrän försörjningen av elström har säkerställts.

Om värmepumpar väljs som uppvärmningskälla ska fastighetsägaren säkerställa ett läge för en fristående nätstation.

### Avfall

Sopor ska kunna källsorteras på ett bra sätt inom fastigheten. En mindre byggnad eller utrymme för källsortering ska vara tillgängligt i marknivå för att underlätta avfallshanteringen.

## Grundläggning

Med hänsyn till lerans låga bärförmåga och pågående sättningar bör de tre planerade bostadshusen grundläggas på stödpålar. Med hänsyn till pågående sättningar i leran, måste pålarna dimensioneras för påhängslaster. I den framtida detaljprojekteringen bör kompletterande undersökningar utföras för bestämning av pålstopp. Källarkonstruktion bör utformas så att permanenta grundvattensänkningar inte uppstår.

För att minska risken för markrörelser under pålningsarbeten kan lerproppar behöva dras för pålarna. Vid spont- och pålningsarbeten finns risk för vibrationsskador på närbelägna byggnader. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna markvibrationer vid markarbeten bör därför tas fram. Noggranna besiktningar och, i vissa fall, vibrationsmätningar bör utföras inför och under pålningsarbeten.

## 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 miljökvalitetsnormerna 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.

Detaljplanen tillåter bebyggelse av bostäder i en omfattning av ca 80 lägenheter.

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.

Förslaget bedöms inte generera någon avsevärt ökande trafik eller bidra till att några miljökvalitetsnormer eller nationella och regionala miljömål överskrids. Ett genomförande av planen medger inte heller förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Planen bedöms medföra att bostäder medges i ett bullerutsatt läge. Frågan har dock kunnat hanteras inom planarbetet.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Bedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 4:e december 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte medför ett överskridande av miljökvalitetsnormerna. Planen innebär dock att det lokalt tillkommer viss biltrafik. I ett större perspektiv bedöms dock planförslaget bidra till att förbättra möjligheterna till alternativa transportmedel då underlag till kollektivtrafik ökar.

### Stadsbild

Planområdet är idag en öppen, gräsbelagd yta. Platsen upplevs som storskalig. Planförslagets genomförande kommer att bidra till en mer stadsmässig gatubild och ett mer avgränsat parkrum. Att hus placeras längs gatan och skapar en gräns för parkens utbredning, kommer att höja upplevelsen för såväl gaturummet som parkrummet.

### Störningar

Delar av den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att utsättas för högre bullervärden än rekommenderat. Bullerberäkningar visar att ljudnivåerna vid fasad ut mot Tunnlandsgatan kan komma att överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå, som är Göteborgs riktvärde vid bostadsbebyggelse. Extra omsorg måste därför läggas vid utformningen av dessa bostäder så att en god boendemiljö uppnås. För att klara ljudnivåerna inne i lägenheterna ska minst hälften av bostadens rum vara placerade mot parksidan. Alla boende ska ha möjlighet att ordna sovplats mot tyst eller ljuddämpad sida. Varje lägenhet ska ha tillgång till minst en uteplats som inte överstiger gällande riktvärden för buller.

Gällande normer och riktlinjer för trafikbuller vid bostadsbebyggelse ska följas.

Även om de nya bostäderna kommer att ge viss skuggning. Kommer det, i och med upprustningen av parken, att finnas gott om trivsamma platser i solen även efter att planområdet bebyggts.

### Sociala kvaliteter

Målet är att få så god social kvalitet i området som möjligt beträffande lokalt socialt liv, tillgänglighet och trygghet. Sociala kvaliteter är att ha en närmiljö som upplevs som trygg och trivsam, som underlättar det vardagliga livet och uppmuntrar till möten mellan människor.

Det är angeläget att skapa trivsamma, gemensamma mötesplatser i boendemiljön så som gård, lekplats och tvättstugor.

Konkreta förslag på trygghetsskapande åtgärder:

- Gatan och gårdsmiljöerna kan överblickas från bostäderna
- Förhöjd bottenvåning

- Begränsad och långsam biltrafik
- Ytor att stanna till och vistas på, tex sittplatser, picknick-ytor

### Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse i området innebär ett tillskott på bostäder som nås med hiss. Utemiljöer, parkeringar och entréer utformas så att de är tillgängliga för alla.

### Nollalternativ

Att inte detaljplanera för bostäder vid den aktuella platsen skulle innebära att gräsytan blir kvar i sin helhet som parkmark. Parken skulle fortsätta vara bullerstörd. Stadsdelen skulle inte få det välbehövliga tillskottet ca 80 tillgängliga hyresrätter. Färre människor skulle få möjlighet att bo relativt centralt, nära kollektivtrafik och annan infrastruktur. Underlaget för kommersiell och offentlig service förblir oförändrat. Den nödvändiga omställningen mot ett mer hållbart samhälle skulle därmed försvåras.

## Genomförandetid

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

Åsa Swan
Planchef

Maria Lissvall
Planarkitekt

Antagen av KF/BN den 8/2 2011
§ 40 /AL
Laga kraft den 20/4 2012. /EW

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Rev 2011-02-08

**Planhandling**
2010-06-22
FN Diarienummer: 1106/07
Plannummer: (FIIa 5091)

**Exploateringsavdelningen**
Karolina Olsson
Telefon: 031-368 10 65
E-post: karolina.olsson@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Bostäder vid Tunnlandsgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg**

# Genomförandebeskrivning

## Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

| | |
|---|---|
| Samråd | 1 kv 2010 |
| Utställning | 3 kv 2010 |
| Antagande | 1 kv 2011 |
| Laga kraft | 1 kv 2011 |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Järnbrott 758:446, viken ägs av kommunen.

Fastighetsnämnden har lämnat markanvisning till Tornstaden AB, nedan kallad exploatören. Bostäderna planeras upplåtas med hyresrätt.

### Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

### Anläggningar utanför planområdet

I samband med genomförandet av den nya detaljplanen föreslås en upprustning av parkytan mittemellan de nya bostäderna och befintlig bollplan, se rubrik "Park och natur" och "Kompensationsåtgärder".

### Avtal

Ett avtal avseende upplåtelse/överlåtelse av kvartersmarken inom planområdet skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

Ett genomförandeavtal skall upprättas där det bl a regleras att exploatören skall lämna ett bidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats inom planområdet. I avtalet skall även kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov regleras.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den del av planområdet som utgör allmän plats ägs av kommunen.

### Fastighetsbildning

Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning vara genomförd i enlighet med den nya detaljplanen. Det innebär att en ny fastighet behöver bildas för de planerade bostadshusen, i form av avstyckning från fastigheten Järnbrott 758:446.

### Gemensamhetsanläggningar

Om planområdet delas in i flera fastigheter behöver gemensamhetsanläggningar inrättas för gemensamma ytor och ledningar.

### Servitut och ledningsrätt

Del av fastigheten Järnbrott 758:446 belastas av en ledningsrätt för gasledning till förmån för Swedegas. Ledningsrätten skall fortsätta att gälla. Aktuellt markområde betecknas som u-område i den nya detaljplanen.

En befintlig elledning skall flyttas till ett nytt läge inom planens gatuområde. Den del av ledningens skyddsområde som hamnar utanför allmän platsmark skall säkerställas med ledningsrätt. Området, öster om den nya gatan, är markerat som u-område i planen.

Befintlig transformatorstation inom E-området norr om planområdet kan säkerställas med ledningsrätt.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för bildande av en exploateringsfastighet. Göteborg Energi Nät AB ansöker om ledningsrätt för del av ledning som hamnar inom planens u-område.

## Tekniska frågor

### Trafik

Angöring till de planerade bostäderna och tillfart till parkeringsplatserna föreslås ske via en ny lokalgata från Tunnlandsgatan, utformad så att bilarna har möjlighet till begränsad inkörning med stor hänsyn till de oskyddade trafikanterna.

### Gator

Del av den planerade gatan (ca 100 m lång) utgör idag en gång- och cykelväg från Tunnlandsgatan. Den nya gatan föreslås utformas så att bilarna har möjlighet till begränsad inkörning men alltid med stor hänsyn till de oskyddade trafikanterna. Vid lokalgatans norra del skall det finnas vändmöjlighet för 12-meters fordon.

Den nya in- och utfarten mellan Tunnlandsgatan och planområdet medför vissa åtgärder på Tunnlandsgatan, t ex flytt av farthinder mm.

### Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik genom planområdet kan ske på den nya gatan i planområdets västra del. Dessutom föreslås en grusad gångväg anläggas inom parkytan norr och öster om den planerade bebyggelsen.

### Parkering

För att uppfylla parkeringsnormen för området behövs totalt 53 p-platser för de planerade 80 lägenheterna. Detta föreslås lösas i form av ett delvis nedsänkt parkeringsgarage under det nya huset närmast Tunnlandsgatan samt p-platser på marken närmast gatan.

För att uppfylla normen för cykelparkering krävs ca 160 parkeringsplatser för cykel. Dessa platser avses anordnas i cykelförråd och under väderskydd i anslutning till husens entréer.

### Park och natur

Detaljplanen föreskriver inte vad som skall anläggas inom parkmarken söder om befintlig bollplan (norr och öster om planområdet) men i illustrationsritningen redovisas ett förslag som tagits fram i samarbete mellan park- och naturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret. Åtgärderna inom den ytan föreslås genomföras som en sk kompensationsåtgärd, se rubrik "Kompensationsåtgärder".

## Kompensationsåtgärder

Genomförandet av den nya detaljplanen innebär att ca 5 500 kvm av befintlig parkyta tas i anspråk som kvartersmark. Ytan utgör del av ett ca 19 000 kvm stort sammanhängande parkområde. Den yta som föreslås tas i anspråk för bebyggelse utgörs av en gräsyta, vilken kan användas för bl a mötesplats, vila, lek, picknick och sällskapslekar. Ytan är även betydelsefull som sk grön oas i området och har en kvalitet för de närboende i form av fri utblick.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd mellan park- och naturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret. Utredningen bifogas planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis resulterade utredningen i bedömningen att kompensationsåtgärder bör vidtas. Syftet med åtgärderna är att kompensera de närboende för att befintlig parkyta minskas till följd av den nya detaljplanen. Detta föreslås göras i form av en standardhöjning av den parkyta som blir kvar. Inom ramen för exploateringsprojektet föreslås därför parkytan söder om bollplanen och öster om planerad bebyggelse iordningsställas med viss terrassering, anordnande av sittplatser, lättskötta planteringar, och gångstråk. Syftet är att få en tilltalande mötes- och rekreationsplats för de närboende.

## Vatten- och avlopp

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

Dricks-, spill- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i planerad gata.

Befintliga ledningar ligger tillräckligt djupt för att inte bli berörda av utbyggnaden av gatan. Dock måste det under byggtiden beaktas att ledningarna finns under gatuområdet.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- dränerings- och spillvatten.

Om parkeringsgarage ansluter golvbrunn till allmän spillvattenledning krävs rening med oljeavskiljare. Oljeavskiljaren skall vara klass 1, försedd med larm och dimensioneras enligt Gryabs riktlinjer. Utformningen och höjdsättningen skall vara sådan att erforderlig reningseffekt uppnås.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall 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 skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

I samband med att lokalgatan byggs ut kommer Göteborg Vatten sannolikt att renovera befintlig dricksvattenledning i området. Detta bör samordnas av trafikkontoret.

## Dagvatten

Dagvattnet skall i första hand tas omhand lokalt (LOD) inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark i stenmagasin och tillsammans med dränvatten vid

behov avledas till allmän dagvattenledning. 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.

## Gasledning

En naturgasledning passerar strax söder om planområdet. Ledningsrättsområdet omfattar del av planområdet och har markerats som u-område i den nya planen. Allt arbete inom 25 m från ledningen skall anmälas till Swedegas innan start. Detta för att minimera risken för skador och därmed eventuella ekonomiska efterräkningar.

## Elledningar

Strax norr om planområdet finns en transformatorstation för el. Från denna går kablar för både låg- och högspänning. Ledningarna är förlagda i den östra kanten av befintlig gc-bana i den västra delen av planområdet.

Ledningarna behöver flyttas i samband med utbyggnaden av planerad gata (eftersom ledningarna ligger grunt i marken i förhållande till planerade grävarbeten). Nytt läge för ledningarna skall fastslås i samband med att gatans utformning detaljstuderas. Kostnaden för ledningsflytt ingår i den beräknade kostnaden för anläggandet av gatan. Kostnaden belastar fastighetsnämnden och exploatören.

Göteborg Energi Nät behöver ett skyddsavstånd om 2 meter på varje sida om ledningsmitt. Den del av skyddsområdet som hamnar utanför mark som i planen utgör allmän plats markeras som u-område och skall säkerställas med ledningsrätt. Inom ledningsrättsområdet får inga byggnader, större buskar eller träd uppföras. Om träd skall planteras i närheten av ledningsrättsområdet måste trädkronans droppkant vara minst 4 meter från ledningen.

Planerad bebyggelse inom planområdet kan anslutas till elnätet. Beroende på vilken uppvärmningsform som blir aktuell för bostäderna kan det bli nödvändigt för Göteborg Energi Nät att göra åtgärder på befintlig transformatorstation, belägen strax norr om de planerade bostäderna, alternativt byta till en större station. Det kan även bli nödvändigt att vidta åtgärder för att kunna leverera byggström. Dessa åtgärder utförs av Göteborg Energi Nät, efter beställning från exploatören. Beställning skall ske 8 månader i förväg. För att säkerställa möjligheten att utöka befintlig transformatorstation planläggs den som E-område.

## Fjärrvärmeledningar

Fjärrvärmeledning finns i närbelägna Marklandsgatan. Möjlighet finns att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet.

## Tele- och optoledningar mm

Optokablar (GothNet AB) finns i Tunnlandsgatan och möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till bredband och IT-tjänster.

Anslutningar från Comhem finns i fastigheterna på båda sidor om planerad bebyggelse och möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till TV, bredband och telefonitjänster.

En Koax-kabel från Comhem är belägen i den södra delen av planområdet och hamnar i konflikt med planerad bebyggelse. Kabeln måste flyttas. Nytt läge för kabeln föreslås bli i den södra delen av planområdet, inom u-området. Innan grävningsarbete påbörjas inom u-området måste samråd ske med Swedegas, eftersom u-området utgör skyddsområde för befintlig naturgasledning. Kostnaden för ledningsflytt har översiktligt

beräknats till ca 200 000 kr. Kostnaden skall delas lika mellan fastighetsnämnden och Comhem/Skanova, i enlighet med markavtal mellan kommunen och Skanova (Comhem tillhörde Skanova när ledningen lades i marken).

### Markmiljö

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet och det finns inte heller något som tyder på att det kan finnas föroreningar i marken.

Befintlig asfalt kan innehålla stenkolstjära. Beaktas vid anläggande av gatan.

### Luft och buller

Delar av den föreslagna bebyggelsen kommer att utsättas för högre bullervärden än rekommenderat. Bullerberäkningar visar att ljudnivåerna vid fasad ut mot Tunnlandsgatan kan komma att överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå, vilket är Göteborgs Stads riktvärde vid bostadsbebyggelse. Extra omsorg måste därför läggas vid utformningen av dessa bostäder så att en god boendemiljö uppnås. Godtagbara ljudnivåer kan erhållas genom att huset mot Tunnlandsgatan får en sk "tyst sida".

### Geoteknik

Se planbeskrivningen under rubriken "Grundläggning". Kompletterande utredningar utförs och bekostas av exploatören.

### Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2010 års prisnivå exklusive moms.

#### Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

**Inkomster**

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster i form av försäljning av mark alternativt en årlig tomträttsavgäld till följd av den nya detaljplanen. I ett genomförandeavtal skall det regleras att exploatören skall lämna ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploateringsbidraget skall motsvara halva totalkostnaden för den nya gatan inom detaljplanen, inkl projektering, kontroll mm.

**Utgifter**

Fastighetsnämnden får utgifter till följd av detaljplanen i form av ledningsflytt samt del av kostnaden för utbyggnad av gata.

Utbyggnad av lokalgatan i planområdets västra del beräknas kosta ca 1,3 Mkr, inkl nödvändig ledningsflytt och åtgärder på Tunnlandsgatan. Hälften av kostnaden, ca 0,65 Mkr, belastar fastighetsnämnden och hälften av kostnaden belastar exploatören.

Flytt av Koax-kabel beräknas kosta ca 200 000 kr, vilket skall delas lika mellan fastighetsnämnden och Comhem/Skanova.

### Trafiknämndens driftkostnader

Trafiknämnden får en framtida driftskostnad för den nya lokalgatan. Kostnaden beräknas uppgå till ca 10 000 kr/år.

### Park- och Naturnämndens utgifter

Kompensationsåtgärder inom angränsande parkyta, i form av bl a terrassering, plantering, gångväg och belysning beräknas uppgå till ca 1,5 Mkr. Utgiften är upptagen i den samordnade investeringsplanen (SIV).

### Park- och Naturnämndens driftkostnader

Park- och Naturnämnden får en minskad skötselyta till följd av den nya planen. Föreslagen standardhöjning av parkytan mellan bollplanen och de nya bostäderna skall utformas så att de framtida driftskostnaderna hålls nere.

### Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Kostnad som belastar Göteborg Vatten har beräknats till 0,1 Mkr. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnaden avser upprättande av förbindelsepunkt för den nya fastigheten.

Om Göteborg Vatten väljer att renovera befintlig dricksvattenledningen i området i samband med anläggandet av lokalgatan tillkommer kostnader för det. Kostnaden belastar Göteborg Vatten.

### Kretsloppsnämndens inkomster

Inkomst till Kretsloppsnämnden i form av anläggningsavgift har beräknats till 0,5 Mkr enligt va-taxa för år 2010.

### Göteborg Energi Nät

Genomförandet av detaljplanen kan medföra att befintlig transformatorstation strax norr om planområdet behöver bytas ut till en större station.

### Planekonomi

Genomförandet av detaljplanen medför utgifter för kommunen om drygt 2 Mkr. Om marken säljs får kommunen en intäkt och om marken upplåts med tomträtt får kommunen en årlig framtida tomträttsavgäld. Planekonomin betraktas som godtagbar.

## Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall bekosta markförvärv alternativt markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar. Exploatören skall lämna ett exploateringsbidrag till kommunen, vilket skall motsvara halva totalkostnaden för den nya gatan inom detaljplanen, inkl projektering, kontroll mm.

| | | |
|---|---|---|
| Peter Junker | Charlotta Cedergren | Karolina Olsson |
| Avdelningschef | Distriktschef | Handläggare |