



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Datum 08-04-01 Diarienummer 04/1122 (FIIa 4969) Sida 1/15
Rev 08-10-28 *malin*

**Detaljplan för
BOSTÄDER mm VID EKLANDAGATAN, FD MATEMATISKT CENT-
RUM, inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagen av KF/II den 29/1 2009
§ 15 / AC
Laga kraft den 3/2 2011. *malin*

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser (sist i denna handling)
- Planbeskrivning inkl Ljudutredning(denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning (sist i denna handling)
- Grundkarta (sist i denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Program och samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse från plansamråd
- Utställningsutlåtande

Utredningar

- Geoteknisk undersökning
- Markundersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra användningen från institution/högskola till bostäder och verksamheter. Institutionen Matematiskt centrum kan byggas om till studentbostäder och verksamheter. Nya bostadshus kan byggas söder och väster om befintlig byggnad.

I bottenvåningen mot gården finns lokaler för en förskola.

I söder längs Gibraltargatan uppförs två större bostadshus, ett längs gatan och ett fristående i vinkel mot gården.

Längs Eklandagatan väster om befintlig byggnad, uppförs ett mindre bostadshus där det idag ligger en transformator. Inom planområdet finns tre mindre bostadshus, byggrätt för dem bekräftas i planen.

Parkering löses inom respektive fastighet.

En analys, gjord av Akademiska hus och Chalmers, av det framtida behovet av undervisningslokaler i området visar att befintliga institutionsbyggnader inte längre behövs för högskoleändamål.

I planen ingår en byggrätt för ett klubbhus vid Mossens Idrottsplats.

Inför antagandet har u-område för ledningsrätt på kvartersmark införts.

Datum
08-04-01
Rev 08-10-28

Diarienummer
04/1122 (FIIa 4969)

Sida
2/15

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

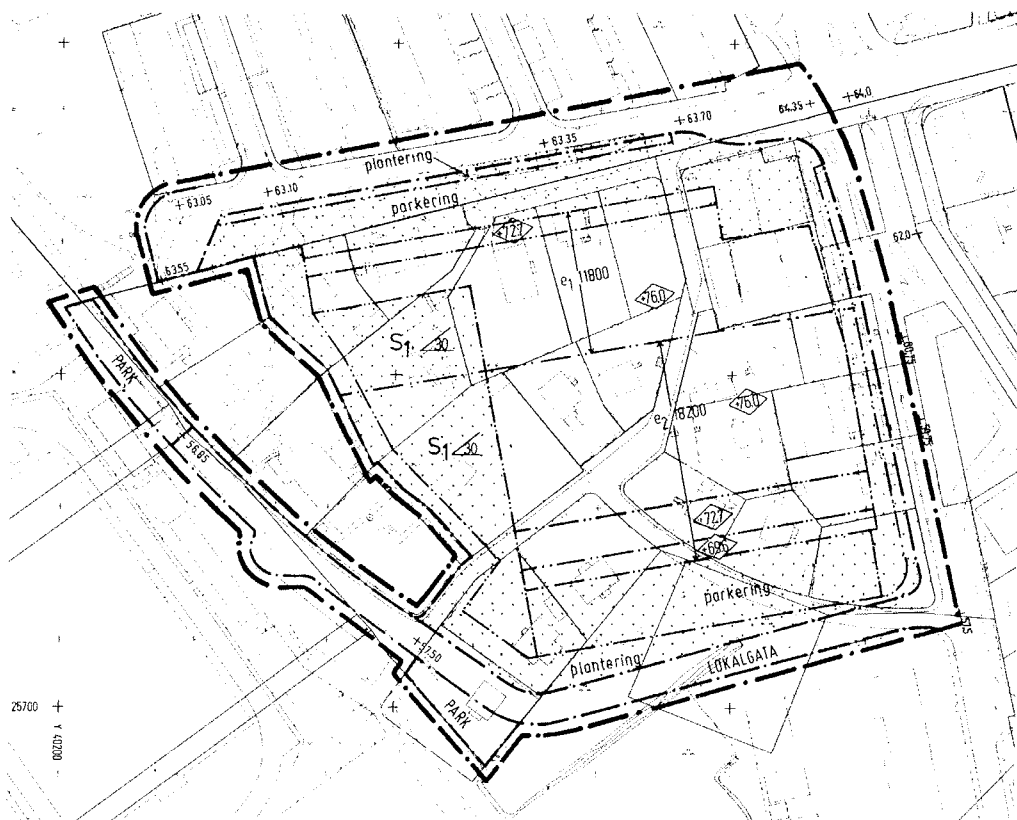
Planområdet är beläget mellan Mossens IP, Eklandagatan och Gibraltargatan i stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt, ca. 2,5 km söder om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Området omfattar cirka 35 000 m² och innehåller flera fastigheter varav fastigheten Krokslätt 109:20 samt 110:3 ägs av Akademiska Hus Väst AB.

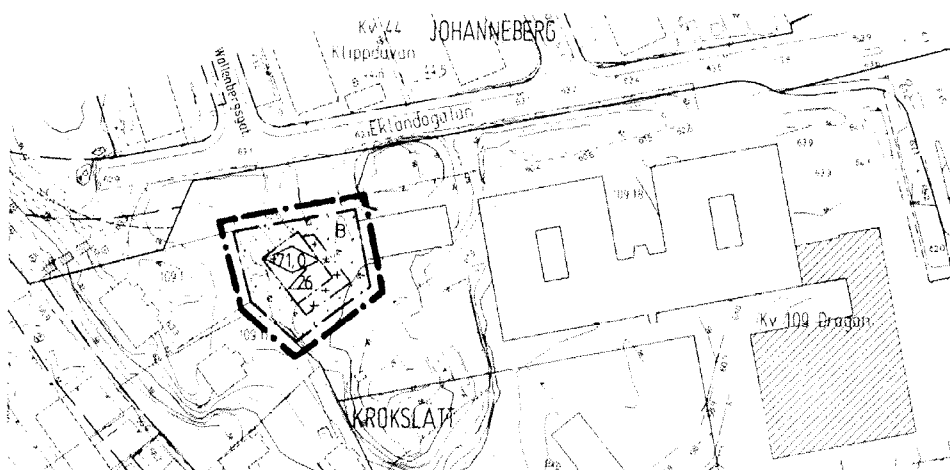
Planförhållanden

För området gäller detaljplan, aktnr 3716 för högskoleändamål, lagakraftvunnen år 1990-02-01. Planens genomförandetid är 15 år och har gått ut. Planen förutsätter även ombyggnad med ny dragning av Ljunbackegatan och Borraregatan. Byggrätten har i samband med denna plan utsläcks för ett antal villor.



Gällande detaljplan aktnr 3716.

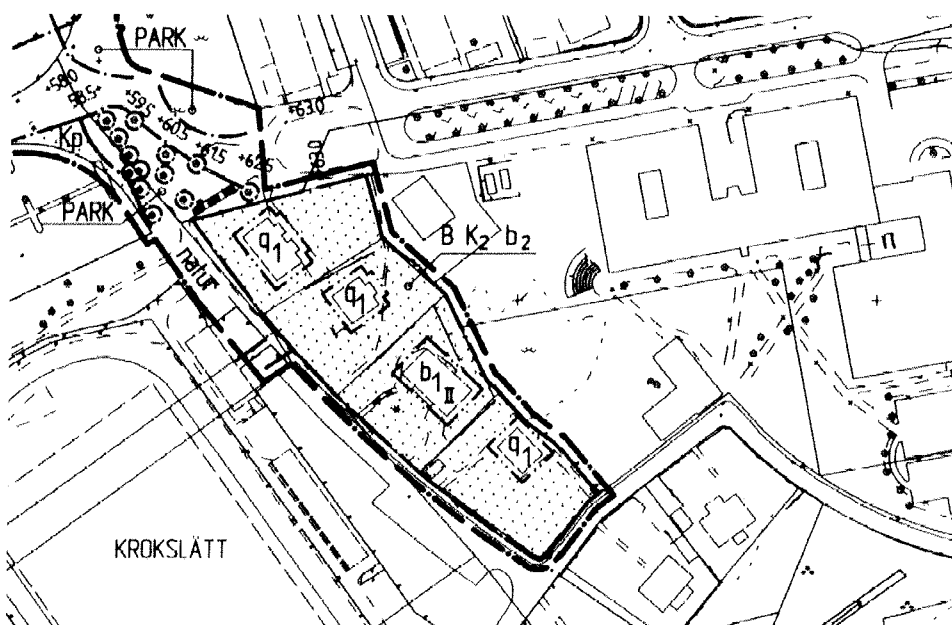
Datum 08-04-01 Diarienummer 04/1122 (FIIa 4969) Sida 3/15
Rev 08-10-28



Gällande detaljplan aktnr 4232

En ny detaljplan, aktnr 4232 antogs 1995 för en villafastighet i områdets nordvästra del. Planen vann laga kraft 1995. Planens genomförandetid har gått ut. Byggnaden innehåller idag forskarbostäder.

För villorna längs Ljungbackegatan antogs en detaljplan med bevarandebestämmelser, aktnr 4415, lagakraftvunnen 2000 med 15 års genomförandetid. Dessa fastigheter ligger utanför planområdet.



Gällande detaljplan aktnr 4415

Översiktsplanen för Göteborgs kommun - ÖP 99 - anger befintliga institutioner. Fördjupad översiktsplan för Chalmersområdet anger högskoleändamål. En analys gjord av Akademiska hus och CTH av det framtida behovet av undervisningslokaler i om-

Datum	Diarienummer	Sida
08-04-01	04/1122 (FIIa 4969)	4/15
Rev 08-10-28		

rådet visar att befintliga byggnader inte längre behövs för högskoleändamål. ÖP 99 pekar även ut behovet av fler bostäder i stadens centrala lägen, med närhet till service och god tillgång på kollektivtrafik.

Tidigare ställningstagande

Program för planområdet var på samråd jan 2006. Synpunkterna på programmet var övervägande kritiska till intrånget på Mossens grönområde, till den höga exploateringen och till bristen på hänsyn till platsens kulturmiljövärden. Byggnadsnämnden gav Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta med ändrade förutsättningar. Plansamråd av bearbetat förslag genomfördes i juni 2007.

Efter plansamråd har ytterligare justeringar gjorts inför utställningen. Bostadshuset söder om fd Matematiskt centrum har delats i ett gatuhus, sex våningar, och ett gårdshus, fyra våningar. Huset mot gatan har flyttats närmare Gibraltargatan, angöringsgatan framför försvinner. Angöring till förskolan sker norrifrån via en dubbelriktad gata med vändplats i nära anslutning till entrén.

Mark och vegetation

Planområdet omfattar både bebyggd mark och naturmark. Området är relativt plant och sluttar mot sydväst. Marken bakom fd Matematiskt centrum är gräsbelagd, planterad med träd och har parkkaraktär. I västra delen av tomten ligger ett berg med småträd och markvegetation. I sluttningen finns en anlagd amfiteater. I väster ligger Mossens idrottsplats. I södra delen ligger Mossens naturområde, ett skogsområde som domineras av björk. Marken är fuktig med hög grundvattennivå och är ett mindre utströmningsområde. Inom planområdet ligger också tre hus med uppvuxna trädgårdstomter.



Gårdssidan mot sydost och Borraregatans utfart mot Gibraltargatan.

Datum	Diarienummer	Sida
08-04-01	04/1122 (FIIa 4969)	5/15
Rev 08-10-28		

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs huvudsakligen av berg i dagen samt berg med tunt jordtäckte. I södra delen som ansluter till mossen finns sannolikt lera med torv i de ytliga jordlagren. Marken är här också blöt i de lägre belägna delarna. Fyllnadsmassor förekommer inom området, lokalt även direkt på ursprunglig torvmark. De lertäckta delarna av planområdet är plana och stabiliteten bedöms tillfredställande. Inom planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts för att närmare klargöra markförhållandena i den södra delen av planområdet: (*Eklandagatan fd Matematiskt centrum, Göteborgs stad. Underlag för detaljplan, Tekniskt PM Geoteknik samt RGeo, Gatubolaget 2007-09-03*). En markundersökning har gjorts för att undersöka om det finns förorenade fyllnadsmassor inom planområdet. Undersökningen visar att det finns förorenade fyllnadsmassor i kanten av planområdet mot Mossen. Kompletterande provtagning kommer att göras inför en byggnation. (*Markundersökning vid Eklandagatan fd Matematiskt centrum, Melica miljökonsulter.*)

Markradon

Området är huvudsakligen normalradonmark.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom området finns inga kända fornlämningar eller dokumenterade kulturvärden. Området gränsar i väster till fyra hus. Dessa ligger inom område med en detaljplan från 1998. Tre av husen finns med i "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande", och har rivningsförbud. Mot norr gränsar området till ett bostadsområde från 1936 ritat av Erik Friberger, barnrikehusen. De är idag förvanskade men är ett exempel på tidig funkis.



Hus vid Eklandagatan



Gibraltargatan norrut

Befintlig bebyggelse

Planområdet består i huvudsak av f d Matematiskt centrum. Detta byggdes ut i början på 1990-talet. Husen är byggda för institutionsändamål men bedöms vara möjliga att bygga om till bostadsändamål. Som följd av marknivåerna är byggnaderna tre våningar mot gatan och två- fyra mot gården. Arkitekturen bygger på kvadratiska volymer av gult tegel med kraftigt lutande plåtelagda pulpettak. Fönstren är kvadratiska och ligger som håll i mur. Huvudentrén ligger indragen mot Eklandagatan, en sidoentré finns mot Gibraltargatan. Mot baksidan är ena byggnaden fyra våningar hög och i vinkel mot den ligger en tvåvåningsdel. Denna sida vetter mot den anlagda parken med träd och stenlagda gångvägar.

Längs gatusidorna är rader av lindar planterade. Parkering sker längs med husets gatusidor och en större samlad parkeringsplats ligger i södra delen mot Gibraltargatan. Vid Eklandagatan finns en transformatorbyggnad.



Gårdssidans tvåvåningsdel med förskola i bv



Eklandagatan mot öster, transformatorn i förgrunden

I områdets södra del finns tre äldre hus vars byggrätt upphävdes när gällande detaljplan, akt nr 3716, antogs 1990. En av fastigheterna är privatägd, en ägs av HSB och den tredje, närmast Mossens IP, ägs av kommunen.

Service

Inom planområdet finns ingen serviceverksamhet. I angränsande område finns ett rikt utbud av mindre butiker av olika slag. I närområdet finns skolor, men det råder brist på daghem. Chalmers ligger på gångavstånd liksom motionsanläggningen Fysiken. Tillgång till kollektivtrafik är god, ett flertal busslinjer trafikerar Gibraltar- och Eklandagatan.

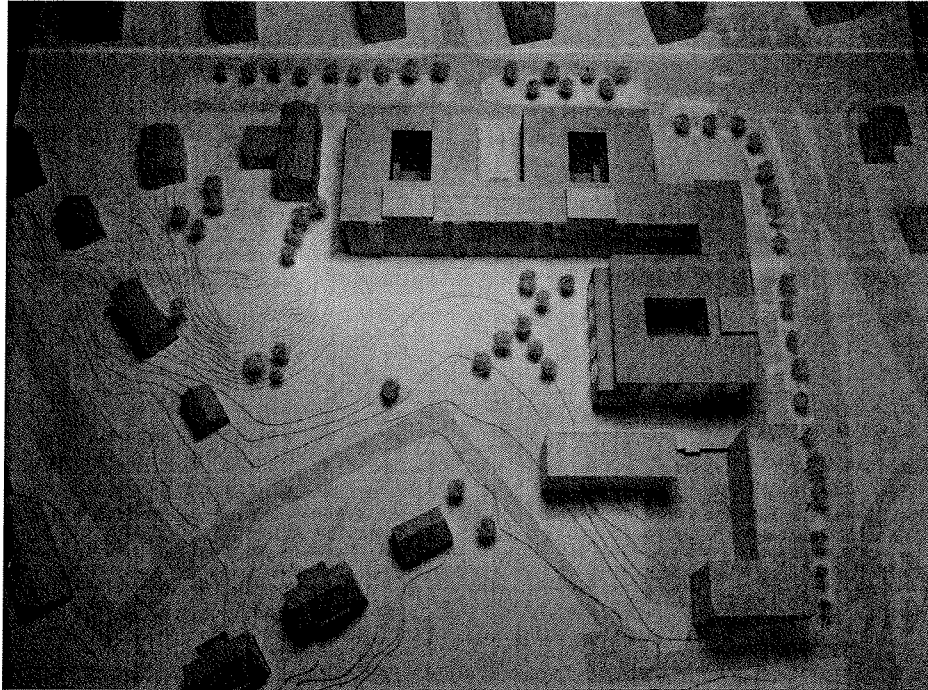
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att områdets användning ändras från högskola till bostadsändamål, med inslag av verksamheter. Befintlig institutionsbyggnad byggs på med max två våningsplan och användningen ändras till bostad och verksamheter. Nya byggrätter för bostadshus tillskapas, en större vid Gibraltargatan och en mindre mot Eklandagatan. Befintlig väg, Borraregatan, dras om vid in/utfarten mot Gibraltargatan för att ge plats åt det nya bostadshuset. En ny transformator uppförs vid Borraregatan. Det blir möjligt att uppföra en klubbstuga eller motsvarande hus för idrottsändamål vid Mossens Idrottsplats.

Bebyggelseområden

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är

estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan



Modellbild från söder.

Karaktär och gestaltning

Planområdet omges av olika bebyggelsekaraktärer. I norr ligger Johannebergs fristående höga lamellhus. Fasaderna med ljus puts, smala utanpåliggande balkonger och plåttak dominerar, volymerna är tydliga och enkla. Mot öster möter Krokslätts villastad med fristående småskalig bebyggelse med uppvuxna trädgårdar. Söderut ligger Mossens naturområde, i kanten längs Gibraltargatan ligger en rad udda byggnader. Närmast ligger Statens provningsanstalt med en röd tegelbyggnad i tre våningar. Gränsande till planområdet västerut ligger en rad villor, några av dem med stort kulturhistoriskt värde. Det är trähus i en till två våningar omgivna av trädgårdar.

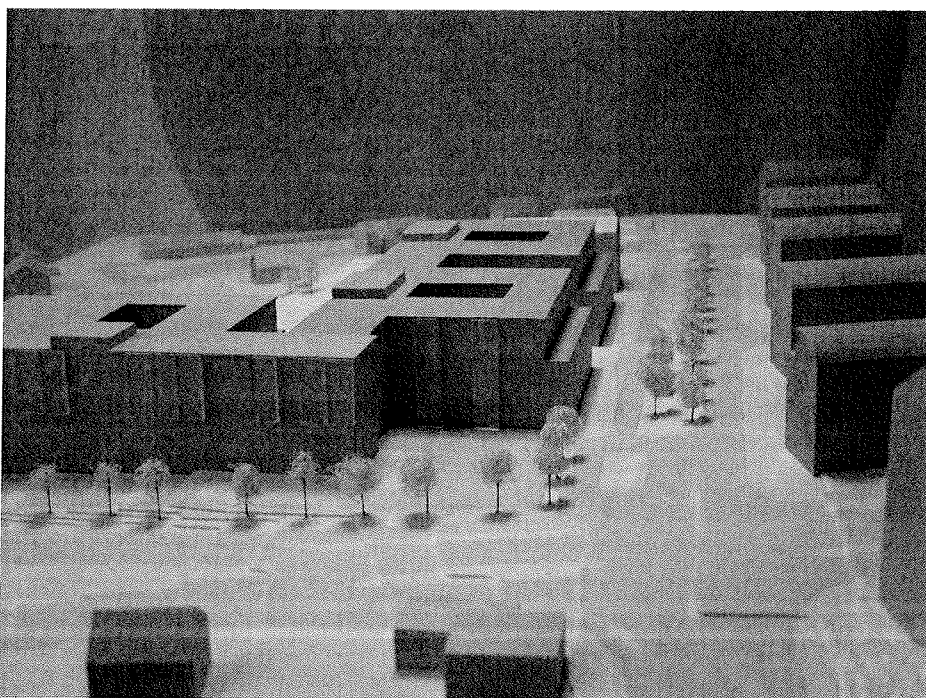
Fd Matematiskt centrum har sin egen karaktär. Den stora volymen har delats i mindre delar och höjden mot gatan har hållits relativt låg. Från gatan uppfattar man inte byggnadens komplexitet men den upplevs som tung och sluten. Släta fasader i gult tegel med förhållandevis små kvadratiska fönster. Sockelvåningen är inte markerad. Pulpettaken är belagda med plåt.

Gaturummet mot Gibraltargatan upplevs som stort- låga hus, breda gator mycket himmel. De nya husen förtydligar mot denna sida gaturummets avslutning. Det är den tydliga volymen och lugna fasaden som är karaktären. Mot Gibraltargatan byggs befintlig byggnad på i fasadlivet. Mot Eklandagatan är gaturummet smalare. Motstående gatusidas husgavlar är en tydlig avgränsning. En ny påbyggnad

dras in från fasadliv för att skalan inte skall upplevas som för tung och inte alltför mycket påverka ljusförhållandena på motstående hus och gatan.

De nya husen skall i volym och uttryck samverka med den befintliga bebyggelsen. Det är genom tydliga och enkla volymer med lugna fasader. Taken på fd Matematiskt centrum och på nya hus mot Gibraltargatan är pulpet eller sadeltak med flack vinkel. Mot Eklandagatan och inne i området är takvinkeln större. Där är samverkan med de mindre husen utgångspunkten. För de nya husen är tegel eller puts det fasadmateriel som mot gatorna bäst samverkar med befintlig bebyggelse. Den påbyggnad som skall göras på befintlig byggnad skall vara i en ljus kulör som passar med teglet, så att huset uppfattas som en volym.

En gestaltningsmässig samverkan mellan ny bostadsbebyggelse och fd Matematiskt centrum är viktig för ett bra helhetsintryck, särskilt mot gården som skall hålla en lägre skala och som skall kännas inbjudande att vistas på.



Modellbild vid korsningen Eklandagatan-Gibraltargatan. Fd Mat. Centrum till vänster.

Befintlig byggnad, fd Matematiskt centrum.

Befintlig byggnad byggs på med max två våningsplan. Längs Eklandagatan och längs den västra gårdsfasaden är påbyggnaden indragen från fasadlivet, så att en takterrass bildas. Den högsta nockhöjden är densamma för hela byggnaden, med undantag för de indragna takterrasserna och för tekniska utrymmen som t ex hiss och fläktrum som tillåts avvika från den. Utanför angivet fasadliv, bestämmelsegränsen, kan burspråk och balkonger tillkomma.

I bottenvåningen mot gården inryms en förskola, en lekplats anordnas på den gemensamma gården. Lekplatsen avgränsas med staket enligt verksamhetens krav. Lekplatsen kan utnyttjas av de boende när verksamheten inte är igång. Entrén till

förskolan ligger på den södra sidan av byggnaden. Förrådsutrymmen för förskolan inryms i befintlig byggnad.

I det mest bullerstörda läget, ut mot Gibraltargatan, förläggs verksamhetslokaler i de två nedre våningsplanen. Där finns möjlighet att hyra ut mindre kontorslokaler. På entréplan finns det lokaler som kan användas för t ex en närbutik. Huset har en souterrängvåning, där finns plats för förråd och cykelrum för fastigheten. Huset kommer att inrymma ca 300 studentlägenheter, flertalet är enkelsidiga. De lägenheter som ligger i ljudutsatta lägen förses med inglasade, öppningsbara balkonger. Flera av de enkelsidiga lägenheterna ligger mot norr, de nås inte av direkt solljus. För att kompensera detta har planen en bestämmelse om att balkong, gemensam uteplats eller terrass med tillgång till sol skall anordnas. Mot gatan anordnas cykelparkeringar och plats för bilparkering. Gårdssidan är idag välplanerad och har en parkkaraktär, denna skall bibehållas som en friyta för de boende.



Vy Eklandagatan. Studentbostadshus i fd institutionsbyggnad och ett nytt mindre flerbostadshus

.Nya byggnader

Två nya hus kan uppföras söder om fd Matematiskt centrum. Det större ligger med långsidan mot Gibraltargatan, i vinkel mot det ligger ett gårdshus. Gatuhuset är framskjutet mot gatan så att det blir en trappstegsvis övergång till Statens Prov-ningsanstalt som ligger i söder. Gatuhuset har sex våningar och en utgrävd källare för parkering. Entrén till parkeringen ligger på gaveln mot söder. Parkeringens takbjälklag skall utformas så att det blir planteringsbart. Övergången mellan gårdsbjälklaget och intilliggande mark skall utformas så att en tillgänglig och in-bjudande friyta erhålles.

Huset ligger i ljudutsatt läge men med genomgående lägenheter är det möjligt att klara kraven på ekvivalent ljudnivå. Se vidare bilagd Ljudutredning.

Förutom bostad ges möjligheten att utnyttja bottenvåningen för handel.

Gårdshuset ligger i vinkel, på avstånd från gatuhuset. Huset blir fyra våningar.

Gårdshuset skall i volym och karaktär relatera till parken.

Husens höjd begränsas av en byggnadshöjd och en flack takvinkel.

Tekniska utrymmen som t ex hissrum kan lokalt tillåtas ovanför angiven höjd.

Utanför angivet fasadliv, bestämmelsegräns, kan burspråk och balkonger tillkomma.

Befintlig transformatorstation mot Eklandagatan rivs och ersätts med en mindre byggnad för bostadsändamål. Huset utgörs av en enkel volym med sadeltak, fyra våningar hög, gaveln ligger mot gatan. En vinkel med tre våningar riktas mot in-tilliggande fastighet i väster. I söder ligger den gröna kullen, övergången mellan huset och naturmarken skall göras så naturlig som möjligt. Parkering av bilar och

Datum 08-04-01 Diarienummer 04/1122 (FIIa 4969) Sida 10/15
Rev 08-10-28

cyklar för fastigheten anordnas på gatusidan. Huset skall, i skala, vara en övergång mellan de två omgivande fastigheterna och ha en karaktär som är besläktad med den småskaliga bebyggelsen i området.



De tre husen längs Orrspelsgatan

Längs Orrspelsgatan ligger tre fristående byggnader. På de två tomter som ligger närmast Mossen avses nya hus att uppföras. Dessa utformas som fristående bostadshus med tre våningar, ca 6 mindre lägenheter i varje. Planen medger en större volym än befintliga byggnader. Karaktären på de nya husen skall motsvara intilliggande hus i området, fristående volymer med sadeltak, på trädgårdstomt. Kvarteret skall vara delat i tre fastigheter. Parkering anordnas på fastigheten så att trädgårdskaraktären inte förstörs.

Totalt kan ca 70 nya lägenheter tillkomma i de nya byggnaderna.

Övriga nya hus

I södra delen av området tillkommer en transformatorstation. Placeringen i fonden på Borraregatan gör att utformningen måste göras varsamt.

I anslutning till Mossens idrottsplats finns en byggrätt för klubbhus eller annan verksamhet som anknyter till Idrottsändamålet. Huset är en envåningsbyggnad som inordnar sig i raden av befintliga omklädnings- och förrådsbyggnader på idrottsområdet.

Service

Planen medger lokaler för kontor och handel. En förskola inryms i bottenvåningen mot gården.

Friytor

Lek och rekreation

Den planterade gårdssidan är en tillgång för de boende. Förskolans lekplats finns tillgänglig för lek.

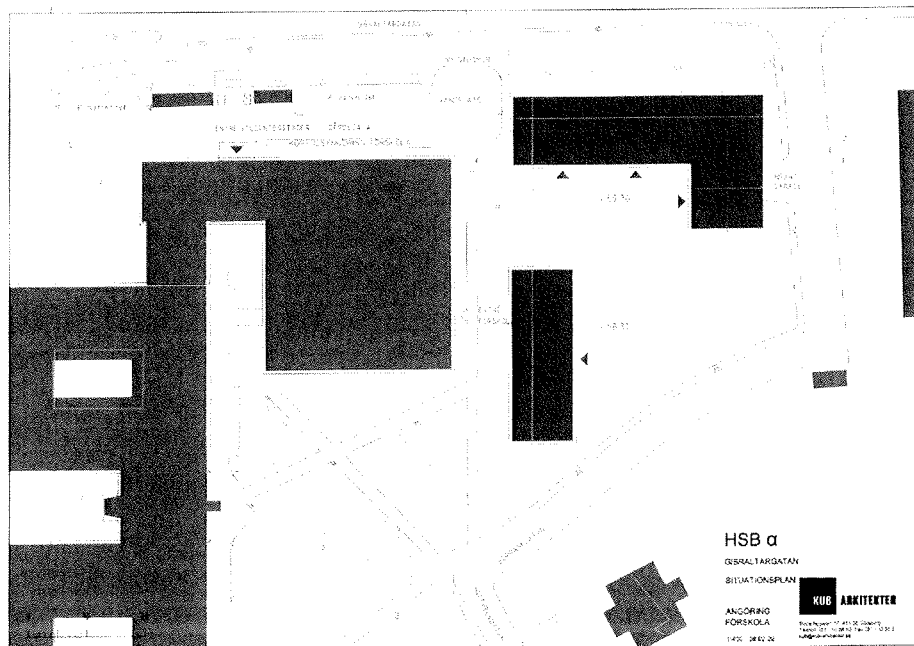
Naturmiljö

Mossens naturområde som gränsar till området är en stor tillgång för rekreation.

Trafik

Biltrafik

Som en konsekvens av att användningen ändras till bostäder kommer trafikhöjningarna att öka. Utformningen av gatumarken längs Eklanda- och Gibraltargatan kommer i stort att vara oförändrad. Förskolans placering i befintligt hus medför att angöring till förskolan kommer att ske från Eklandagatan. En vändzon anordnas och speciell plats för angöring markeras. Inlastning till verksamheterna sker på samma sätt. Borraregatan används av de boende längs gatan samt av besökare till Mossens IP. In- utfarter längs Borraregatan skall inte anordnas förutom angiven infart till parkeringsvåning.



Skiss som visar nya bostadshus och angöring.

Parkering

För det nya huset vid Eklandagatan och för befintligt hus finns ytor för parkering av cyklar och bilar på kvartersmark mot denna gata. Bostadshuset mot Gibraltargatan liksom de tre villorna löser parkeringen på fastigheten. Behovet för studentbostäderna beräknas med en parkeringsnorm med 0,1 bilplatser per lägenhet. Cykelparkeringen beräknas efter ca 2 cyklar per lägenhet. För övriga bostadshus beräknas behovet med 0,6 bilplatser per lägenhet, inkluderar besöksparkering.

Gång/cykeltrafik.

Idag går gång- och cykelbanan från Chalmers mot Gibraltargatan på kvartersmark. Denna trafik säkras i planen med ett område markerat med x.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ändras inte som följd av planen.

Teknisk försörjning

Inom planområdet går flertalet ledningar i Ljungbackegatan, Orrspelsgatan och Borraregatan. Samtliga ledningar som ligger i Borraregatan läggs om på en kortare sträcka vid det nya större bostadshuset.

I och med att bef transformator rivs kommer en ny att uppföras i planområdets södra del.

Vatten och avlopp

Dagvatten tas om hand inom fastigheterna med fördröjning innan anslutning sker till kommunalt VA-system i Eklandagatan, Orrspelsgatan eller Borraregatan.

Ett u-område för ledningsrätt på kvartersmark införs, ledningsrätten gäller befintliga ledningar i Gibraltargatan/Eklandagatan.

Värme

Inom planområdet finns ledningar för fjärrvärme och stadsgas, de kommer fortsättningsvis att användas, men behöver läggas om när vägsträckningen ändras.

El och tele

I Borraregatan berörs el-tele och optokabel, som behöver läggas om när vägsträckningen ändras. Ett u-område för ledningsrätt på kvartersmark införs. Ledningsrätten gäller befintlig optokabel i Eklandagatan.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens avfallsplan. Återvinningsplatser finns vid Gibraltargatan.

Grundläggning

Detaljerade geotekniska undersökningar måste genomföras i samband med bygglovsprövning och grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultaten. I södra delen av planområdet kan fyllning på torv behöva utskiftas före grundläggning. Inom området utmed Mossens idrottsplats där torv förekommer på relativt djup lös lera måste troligen byggnader grundläggas till fast botten med spetsburna pålar. Sättningar kring nya byggnader kan behöva bromsas genom utskiftning av material. Detaljerade geotekniska undersökningar genomförs i samband med bygglovsprövning. Grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultaten.

Markradon

Området är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta finns i planen.

Miljöpåverkan

Den negativa miljökonsekvensen är att det lokalt tillkommer viss biltrafik och att kanten av ett naturområde tas i anspråk när Borraregatan lokalt flyttas. Detta uppvägs av att planen möjliggör att nya bostäder kan uppföras i ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer. Planen säkrar ett område naturmark som i gällande plan anges för parkering och gata.

Buller

Se även bilagd Ljudutredning.

Befintligt hus.

Planområdet har ett läge utsatt för höga bullernivåer från trafiken. Området bedöms enligt kommunens tillämpning av riktvärden för buller som ett avstegsområde. Centralt läge med närhet till kollektivtrafik och service motiverar att tillåta bostäder där enstaka lägenheter får en ekvivalent ljudnivå över riktvärdet på 55dBA.

Ljudnivån från trafiken är högst mot Eklandagatan-Fridkullagatan. Ett flertal bullerutredningar har gjorts och de visar att ljudnivån mot Gibraltargatan och hörnet Gibraltargatan-Eklandagatan ligger på max 61 dBA. Mot gårdssidan är uppmätt värde under 45 dBA.

Olika alternativa åtgärder har utretts för att sänka nivåerna vid fasaden. Konsekvensen med höga (3-4 m) bullerskärmar mot gatan har inte i tillräcklig utsträckning klarat ljudnivåerna vid huset, lösningarna har inte heller varit godtagbara ur stadsbildssynpunkt. De åtgärder som föreslås innebär att ljudnivåerna klaras med undantag av ett fåtal lägenheter.

Motiv för avsteg från riktvärde för buller.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att göra avsteg från riktvärden för buller i den föreslagna planen med följande motiv;

Planområdet

- Planområdet ligger centralt i Göteborg och ingår i stadsbebyggelsen
- Förslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse
- Planområdet ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik
- Bostäder på platsen bidrar till att fler människor rör sig i området, vilket bidrar till en levande och trygg miljö.
- Planområdet ligger i anslutning till natur och rekreationsområde
- Behov av både studentbostäder och vanliga lägenheter är stort, närheten till CTH är en stor fördel.
- På baksidan av bostadshuset är uppmätta ljudnivåer under 45 dBA, vilket betraktas som tyst sida.

Alternativ

Ett flertal alternativ har utretts, åtgärderna har inte löst problemen.

- 3 resp 4 m höga bullerskärmar i fastighetsgränsen mot Gibraltargatan
- 1 m hög bullerskärm i Gibraltargatan
- Genomgående lägenheter är svårt att lösa pga husets struktur (husdjup och tillgång till trapphus).

- Bullerreducerande asfalt på olika sträckningar i gatan. Genomförandet är inte löst.

Åtgärder

SGS har arbetat fram ett antal åtgärder för att klara de utvändiga ljudnivåerna.

- Alternativa lägenhetslösningar är studerade, stora lgh är placerade där det är möjligt.
- Utsatta lägenheter kompletteras med inglasade balkonger, öppningsbara till 1/3 med bibehållen ljudreduktion
- Annan verksamhet, kontor och butik, förläggs till de två våningsplan som ligger mest utsatt mot Gibraltargatan.
- Komplettering med bullerdämpande skärm vid indragen takvåning.

Konsekvens

Av totalt 312 studentbostäder kommer 14 st att ligga i ljudutsatt läge mot Gibraltargatan. Övriga lägenheter klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid fasad.

För nyproduktionen är förutsättningarna andra. Med genomgående lägenheter uppfyller man kravet med sovrum mot tyst/ljuddämpad sida.

Behovsbedömning

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.

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.

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Planen berör ett litet område på lokal nivå, Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen kap 5§18.

Sociala konsekvenser, hälsa och säkerhet

Planen innebär att ett ökat antal människor bor och rör sig i området. Det bidrar till ökad trygghet och till ett ökat underlag för service.

Det finns tillgång till förskolor i området, men det råder brist på platser. Näraliggande grundskolor är Johannebergsskolan och Buråsskolan, samt ett antal friskolor. Skolvägarna utgörs av gångvägar och trottoarer i stadens gatunät med ljusreglerade övergångsställen.

Tillgängligheten till planområdet är god. Ett centralt läge och goda kommunikationer samt en tyst baksida med stora utomhuskvalitéer och närhet till Mossens naturområde är kvalitéer för de boende.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Förutsättningen för att planens syften skall uppnås är att man vid förrättning inrättar en gemensamhetsanläggning som säkerställer de boendes tillgång till grönområdet på baksidan, och som gör det möjligt att lösa parkeringen på gatusidan. En

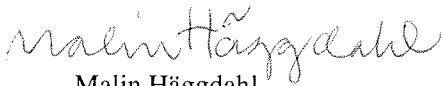
Datum	Diarienummer	Sida
08-04-01	04/1122 (FIIa 4969)	15/15
Rev 08-10-28		

zon längs Eklandagatan (x-område på plankartan) garanterar allmänhetens tillgänglighet till gång- och cykelbana. En justering av fastighetsgränsen mot Krok-slätt 109:21 ingår i planen.
Det fristående hus som ligger på kommunal mark styckas av till en egen fastighet.

Fastighetsplan för området upphör att gälla.

GENOMFÖRANDETID

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



Malin Häggdahl
Planchef



Maria Ågren
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Datum
2008-03-10
Rev 08-10-28

Diarienummer
FN 400-0176/06
BN 04/1122
(FIIa 4969)

Sida
1/8

Christian Schiötz
Tel: 031-368 10 60

ANTAGANDEHANDLING

Anfögen av KF/E den 29 / 1 20 09
§ 15 / AC
Laga kraft den 3 / 2 20 11 . *prub*

**Detaljplan för
BOSTÄDER M.M. VID EKLANDAGATAN,
FD MATEMATISKT CENTRUM
inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall 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:

Godkännande (byggnadsnämnden)	oktober 2008
Antagande (kommunfullmäktige)	november/december 2008
Laga kraft	Tidigast ca en månad efter antagande beroende på eventuella överklaganden.

Projektering av allmänna anläggningar skall påbörjas när detaljplanen antagits så att upphandling av utbyggnad av allmänna anläggningar kan ske snarast efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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).

Markägförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunägda fastigheter inom planområdet är Krokslätt 708:511, 708:591, 708:606, 708:682 och Johanneberg 707:11.

Akademiska Hus i Göteborg AB äger fastigheterna Krokslätt 109:20 och 110:3. HSB Göteborg Ek För äger fastigheten Krokslätt 110:2. Chalmers-fastigheter AB äger fastigheten Krokslätt 109:21. Fastigheten Krokslätt 110:1 ägs av en privatperson.

Byggherrar mm

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) respektive HSB avser att inom planområdet förvärva mark från Akademiska Hus. SGS planerar att bygga studentbostäder i byggnaden för f.d. Matematiskt centrum, som kan byggas på med två våningar. I bottenvåningen föreslås en förskola. Byggnaden föreslås även inrymma lokaler för handel/kontor. HSB avser att uppföra två nya flerbostadshus på mark som idag ägs av Akademiska Hus. Det ena huset avses uppföras i den nordvästra delen av planområdet och det andra i den sydöstra delen av planområdet.

HSB önskar även att uppföra två s.k. stadsvillor inom planområdet. Den ena stadsvillan föreslås uppföras på fastigheten Krokslätt 110:2 som HSB äger och den andra på fastigheten Krokslätt 708:591 som kommunen äger.

I den sydvästra delen av planområdet föreslås en byggrätt för idrottsändamål, t.ex. en klubbstuga.

Kommunens befintliga byggnader

Huset som är beläget inom fastigheten Krokslätt 708:591 ägs av kommunen och avses rivas. Ersättningsbostäder kommer att ordnas till de två hyresgäster som idag bor i huset.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen skall förvärva den allmänna platsmark som behövs för genomförande av planen samt svara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Det som utgör allmän plats i detaljplanen är lokalgata och natur.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive byggherre/fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal, överenskommelser och upplåtelser

Avtal som reglerar bl.a. marköverlåtelse, utbyggnad av allmän plats, kostnader, flyttningar av ledningar, säkerhet för kostnader m.m. skall upprättas mellan

byggherrarna och kommunen genom fastighetsnämnden. Detta avtal måste tecknas innan detaljplanen antas.

Idrotts- och föreningsförvaltningen arrenderar ett markområde vid Mossens idrottsplats av fastighetskontoret. En ny byggrätt för idrottsändamål föreslås inom det utarrenderade området. Ett arrendeavtal bör tecknas mellan idrotts- och föreningsförvaltningen och den blivande nyttjaren av byggnaden.

En överenskommelse om fastighetsreglering bör tecknas mellan ägarna till fastigheterna Krokslätt 109:20 och 109:21.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, inklusive inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut, skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

Marköverföring till allmän platsmark

Den del av fastigheten Krokslätt 110:3 som är belägen sydost om de tre villorna avses bli naturmark och föras över till fastigheten Krokslätt 708:606.

En del av fastigheten Krokslätt 109:20 i den nordvästra delen av planområdet avses ingå i lokalgata (Eklandagatan) och regleras till fastigheten Johanneberg 707:11.

Marköverföring och avstyckning till kvartersmark

Till följd av bebyggelsen behöver Borraregatans läge justeras i den sydöstra delen av planområdet. Mark från fastigheterna Krokslätt 708:606 och 708:682 behöver regleras till fastigheten Krokslätt 110:3.

Det östra hörnet av fastigheten Krokslätt 109:21 regleras till fastigheten Krokslätt 109:20.

Kommunens tomt i den sydvästra delen av planområdet är inte avstyckad. Tomten föreslås styckas av från fastigheten Krokslätt 708:591. Remsan tillhörande fastigheten Krokslätt 110:3 belägen mellan fastigheterna Krokslätt 110:2 och 708:591 föreslås regleras till den avstyckade tomten.

En fastighet föreslås bildas för studentbostadshuset och en fastighet föreslås bildas för var och en av flerbostadshusen resp. stadsvillorna.

Detaljplanen möjliggör inrättande av tredimensionella fastigheter (3D-fastigheter) för bostäder, handel, kontor och skola. Vid en eventuell 3D-fastighetsbildning erfordras diverse servitut och gemensamhetsanläggningar för tekniska media m.m.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning som avser grönområde föreslås inrättas på gårdssidan inom planområdet. Deltagande fastigheter föreslås bli den blivande tomten för studentbostadshuset och de två blivande tomterna för flerbostadshusen väster respektive söder om studentbostadshuset.

En gemensamhetsanläggning som avser parkering och infart föreslås inrättas längs den norra sidan av planområdet. Deltagande fastigheter föreslås bli den blivande tomten för studentbostadshuset och tomten för flerbostadshuset väster om studentbostadshuset.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för att säkra rätten att bibehålla befintliga VA-ledningar längs kvartersgatorna i planområdets norra och västra delar. De berörda områdena är markerade med beteckningen "u" på plankartan.

Servitut

Möjlighet till gång- och cykeltrafik för allmänheten behöver finnas inom kvartersmark längs den norra sidan av planområdet. Byggherrarna förutsätts utan ersättning till förmån för kommunägd fastighet upplåta servitut för allmän gång- och cykeltrafik inom det område som är markerat med x på plankartan. Alternativt kan detta ske genom att kommunens gatufastighet får andel i gemensamhetsanläggningen.

Idag finns ett servitut för väg inom fastigheten Krokslätt 109:20 till förmån för fastigheten Krokslätt 109:21. Servitutet kommer inte längre att behövas eftersom Krokslätt 109:21 föreslås få infart direkt från lokalgatan (Eklandagatan).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende den allmänna platsmarken, om avstyckning av kommunens villatomt och ombildande av servitut för gång- och cykelväg inom planens x-område.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Gata

Planförslaget innebär att den sydöstra delen av Borraregatan behöver flyttas söderut.

Infart

Infart till studentbostadshuset sker från Eklandagatan. Infart till flerbostadshuset i den nordvästra delen av planområdet sker från Eklandagatan. Infart till flerbostadshuset i sydöstra delen av planområdet sker från Borraregatan. Infart till de två stadsvillorna i den sydvästra delen av planområdet sker från Gibraltargatan-Borraregatan-Orrespelsgatan. Infart till den privatägda fastigheten Krokslätt 110:1 sker från Gibraltargatan-Borraregatan-Orrespelsgatan. Infart till Mossens Idrottsplats väster om plan-området sker från Gibraltargatan-Borraregatan-Orrespelsgatan.

Natur

Det område som i detaljplanen utgör naturmark kommer att iordningställas.

Parkering

Parkering ordnas på kvartersmark. För flerbostadshuset i den sydöstra delen av planområdet ordnas parkering i garage under husen. Övrig parkering sker ovan mark.

Vatten och avlopp

Den nytilkommande bebyggelsen kan anslutas till va-ledningar i Eklandagatan, Borraregatan och Orrespelsgatan.

Göteborg Vatten skall utföra följande åtgärder inom planområdet:

- Mindre åtgärder på dricksvattennätet.
- Flyttning av befintliga VA-ledningar (Befintliga ledningar i nuvarande Borraregatan måste flyttas på en sträcka om ca 80 m. Samtliga kostnader som är förenade med detta skall betalas av byggherrarna.)

Tidigare redovisad ombyggnad av vatten-, spillvatten- och dricksvattenledningar med sättningar (Sven Hultins Gata utanför planområdet) kommer att hanteras som ett eget projekt för Göteborg Vatten och genomförs oberoende av detaljplanen.

Tidigare redovisad utbyggnad av spillvattenledning för separering av ledningsnät kommer inte att genomföras p.g.a. hög kostnad i förhållande till nytta.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmarken genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning eller dike. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten är viktiga för att förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

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

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns i Gibraltargatan.

Elledningar

En elledning som finns i Borraregatan behöver flyttas på en sträcka av ca 100 meter till följd av den nya vägdragningen. Ledningsflytten bekostas av byggherrarna. En ny nätstation placeras inom "E-området" i den södra delen av planområdet.

Stadsgasledning

En stadsgasledning som finns i Borraregatan behöver flyttas på en sträcka av ca 100 till följd av den nya vägdragningen. Ledningsflytten bekostas av byggherrarna.

Teleledning

Ledningsnät för tele finns i området.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Markmiljö

Konsultföretaget Melica har på uppdrag av fastighetskontoret utfört en markundersökning och en kompletterande p.g.a. misstänkt förorenade massor inom det område som är avsett för idrottsändamål. Utredningarna visar att det finns fyllnadsmassor med förhöjda halter av cancerogena PAH. En mindre sanering krävs i samband byggandet av nytt omklädningsrum eftersom fyllnadsmassorna inte kan hanteras fritt.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar framgår av planbeskrivningen.

I samband med detaljprojektering av området är det lämpligt att utföra kompletterande geotekniska undersökningar för beslut om exakt grundläggningsmetod och restriktioner för fyllning, sprängning, schakt m.m.

EKONOMISKA FRÅGOR**Ekonomiska konsekvenser för kommunen***Fastighetsnämndens utgifter och inkomster*

Fastighetsnämnden får en inkomst från försäljning av en tomt i den sydvästra delen av planområdet samt för försäljning av kvartersmark i den sydöstra delen av planområdet. Den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats förutsätts överlämnas till kommunen utan ersättning. Byggherrarna förutsätts utan ersättning till förmån för kommunägd fastighet upplåta servitut för allmän gång- och cykeltrafik inom det område som är markerat med x på plankartan.

Kommunen utför arbeten på allmän platsmark (omläggning av Borraregatan) samt iordningställande av naturmark). Utgifterna för gata beräknas uppgå till ca 1 025 000 kronor exkl. moms. Utgifterna för iordningställande av naturmark beräknas uppgå till ca 100 000 kronor exkl. moms. Byggherrarna ersätter kommunen för utgifterna.

Kostnaden för den geotekniska utredningen som utförts inom planområdet är ca 60 000 kr exkl. moms. Ytterligare erforderlig geoteknisk utredning kommer att utföras i samband med projektering av allmänna anläggningar. Kostnaderna för dessa är inkluderade i kostnaden för utbyggnad av gata.

Fastighetsnämnden har bekostat markmiljöundersökningar för 65 000 kr. Kostnaden för saneringen av marken bedöms av fastighetskontoret understiga 100 000 kr.

Trafiknämndens driftkostnader

Trafiknämndens driftkostnad ökar med ca 5 000 kr per år jämfört med idag.

Park- och naturnämndens driftkostnader

Park- och naturnämnden får inte någon ökad driftkostnad till följd av detaljplanen.

Nämnden för Göteborgs Vattens utgifter och inkomster

Ovan redovisade ledningsarbeten beräknas kosta totalt 650 000 kr. Av detta belopp avser ca 400 000 kr ledningar som flyttas p.g.a. flyttning av gata, ett belopp som ska bekostas av områdets exploatörer.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomst via anläggningsavgifter för nytillkommande bebyggelse (dock ej byggrätten för idrottsändamål) enligt va-taxa uppskattas till ca 900 000 kronor exkl. moms.

Lokalsekretariatets kostnader

Lokalsekretariatet får en kostnad för hyra av förskola i bottenvåningen av studentbostadshuset.

Ekonomiska konsekvenser för byggherrar och fastighetsägare

Byggherrarna bekostar bl.a. åtgärder inom kvartersmark, fastighetsbildning, flytt av ledningar, geoteknisk utredning, omläggning av gata och iordningställande av naturmark. Kommunen utför arbetena på allmän platsmark varpå byggherrarna ersätter kommunen för utgifterna. Byggherrarna får även en utgift för förvärv av kvartersmark från kommunen. Den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats förutsätts överlämnas utan ersättning till kommunen. Byggherrarna förutsätts också utan ersättning till förmån för kommunägd fastighet upplåta servitut för allmän gång- och cykeltrafik inom det område som är markerat med x på plankartan.

Kommunen utför arbeten på allmän platsmark (omläggning av Borraregatan samt iordningställande av naturmark). Utgifterna för gata beräknas uppgå till ca 1 025 000 kronor exkl. moms och utgifterna för iordningställande av naturmark beräknas uppgå till ca 100 000 kronor exkl. moms. Byggherrarna ersätter kommunen för utgifterna.

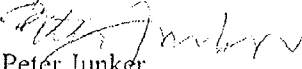
Kostnaden för flytt av befintliga va-ledningar i Borraregatan uppskattas till ca 400 000 kronor exkl. moms.

Kostnaden för flytt av befintliga elledningar i Borraregatan uppskattas till ca 600 000 kronor exkl. moms.

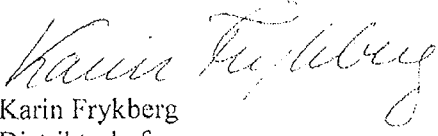
Kostnaden för flytt av befintlig stadsgasledning i Borraregatan uppskattas till ca 75 000 kr exkl. moms för rörarbetet (dvs. exkl. schaktning, projektering osv.).

Därutöver uppkommer kostnader i samband med bygglov samt anslutningsavgifter för el, va, tele mm.

Kostnader för utförande och drift av de gemensamhetsanläggningar som skall inrättas inom planområdet kommer att fördelas mellan berörda fastighetsägare enligt andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.



Peter Junker
Avdelningschef
Exploateringsavdelningen



Karin Frykberg
Distriktschef
Exploateringsavdelningen