



Göteborgs Stad

Antagen av ~~KB~~/BN den 22/11 2016
§ 530 IAC
Laga kraft den 28/12 2016 IBS

Planhandling

Antagande

Datum: 2016-06-21 rev. 2016-11-22

Aktbeteckning: 2-5365

Diarienummer SBK: 0557/14

Diarienummer FK: 2916/15

Handläggare SBK

Handläggare FK

Janna Bordier

Tordh Lindgren

tel: 031-368 19 58

Tel: 031-368 10 77

janna.bordier@sbk.goteborg.se

tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Adventsvägen, inom stadsdelen Kortedala i Göteborg en del av BoStad2021 (Jubileumssatsningen)

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Bullerstudie, Stadsbyggnadskontoret 2015-10-12
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret 2015-08-20
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco Environment AB 2015-10-30
- Solstudie, Tengbom 2016-04-25
- Kulturmiljöunderlag - gestaltungsprinciper, Tyréns 2016-04-07
- Adventsvägen -Dagvatten PM, Kretslopp och vatten, 2016-04-26

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ADVENTSVÄGEN, EN DEL AV BOSTAD2021 (JUBILEUMSSATSNINGEN)	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala aspekter inklusive service</i>	13
<i>Trafik, parkering och tillgänglighet</i>	14
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik och parkering</i>	22
<i>Friytor</i>	25
<i>Naturmiljö</i>	25
<i>Sociala aspekter</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Fastighetsindelning</i>	27
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	27
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	29
<i>Preliminär tidplan</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	35
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	36

Sammanfattning

Denna planhandling avser beskriva förutsättningarna och grunderna i detaljplanen för Adventsvägen. En kulturmiljöutredning har tagits fram och ligger till grund för reglering av utformningen och gestaltningen av förslaget.

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av bostäder i befintligt bostadsområde nära kollektivtrafik. Bebyggelsen ska förhålla sig till kulturmiljön i stadsdelen och angränsande bostadskvarter.

Detaljplanen ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

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



Den södra parkeringen vid Adventsvägen.



Befintlig gångväg från Adventsvägen med befintlig transformatorstation.



Gångväg från Söndagsgatan samt befintlig parkeringsinfart.



Befintliga hus längs Adventsvägen.

Planens innebörd och genomförande



Förslaget till detaljplan innebär att det byggs ytterligare tre punkthus i förlängningen av befintliga punkthus från 50-talet.

Detaljplanen reglerar utformningen så att den nya bebyggelsen ska inordnas i de övergripande karaktärsdragen i närområdet.

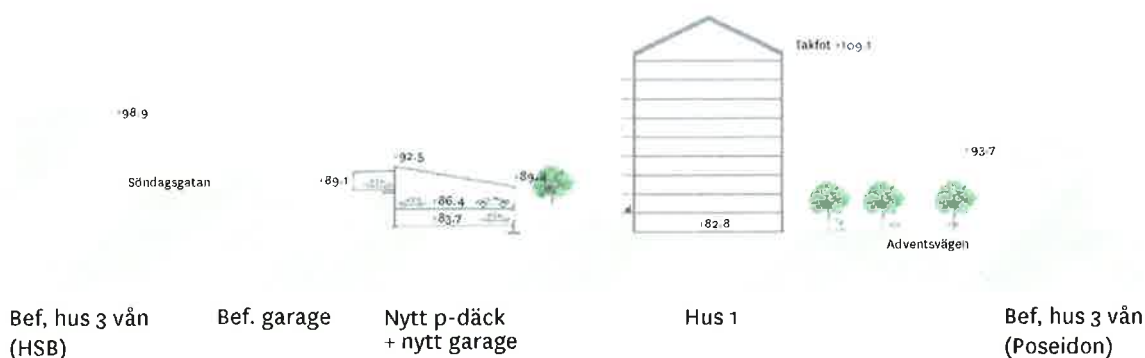
Volym och placering ska anpassas till de befintliga punkthusen medan fasad och färguttryck hämtas från lamellhusen.

Sammantaget bedöms ca 120 nya bostäder kunna tillskapas.

Befintlig allmän gångväg mellan Adventsvägen och Söndagsgatan följags i ny sträckning.

Parkeringsbehovet för så väl befintliga som nya bostäder löses i enlighet med kommunens riktlinjer genom befintligt överskott av parkering i närområdet samt med ett nytt parkeringsgarage i två våningar.

Befintlig transformatorstation behöver redan idag byggas ut. I samband med genomförandet behöver den flyttas. Förslaget innebär att transformatorstationen inkluderas i parkeringshusets entréplan.



Skisser från Poseidon (Tengbom AB)

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området.

Möjliggörande för lokaler har diskuterats men inte bedömts lämpligt. Planområdet ligger nära Citytorget och underlaget för ytterligare lokaler bedöms inte föreligga. Strukturen med punkthus, som valts med hänsyn till kulturmiljön, är dessutom olämplig för lokaler då de dels ligger längre in på fastigheten och dels har ett begränsat bottenplan där många andra funktioner för bostäderna behöver inrymmas.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av bostäder i befintligt bostadsområde nära kollektivtrafik. Bebyggelsen ska förhålla sig till kulturmiljön i stadsdelen och angränsande bostadskvarter.

Detaljplanen ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

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

Läge, areal och markägoförhållanden

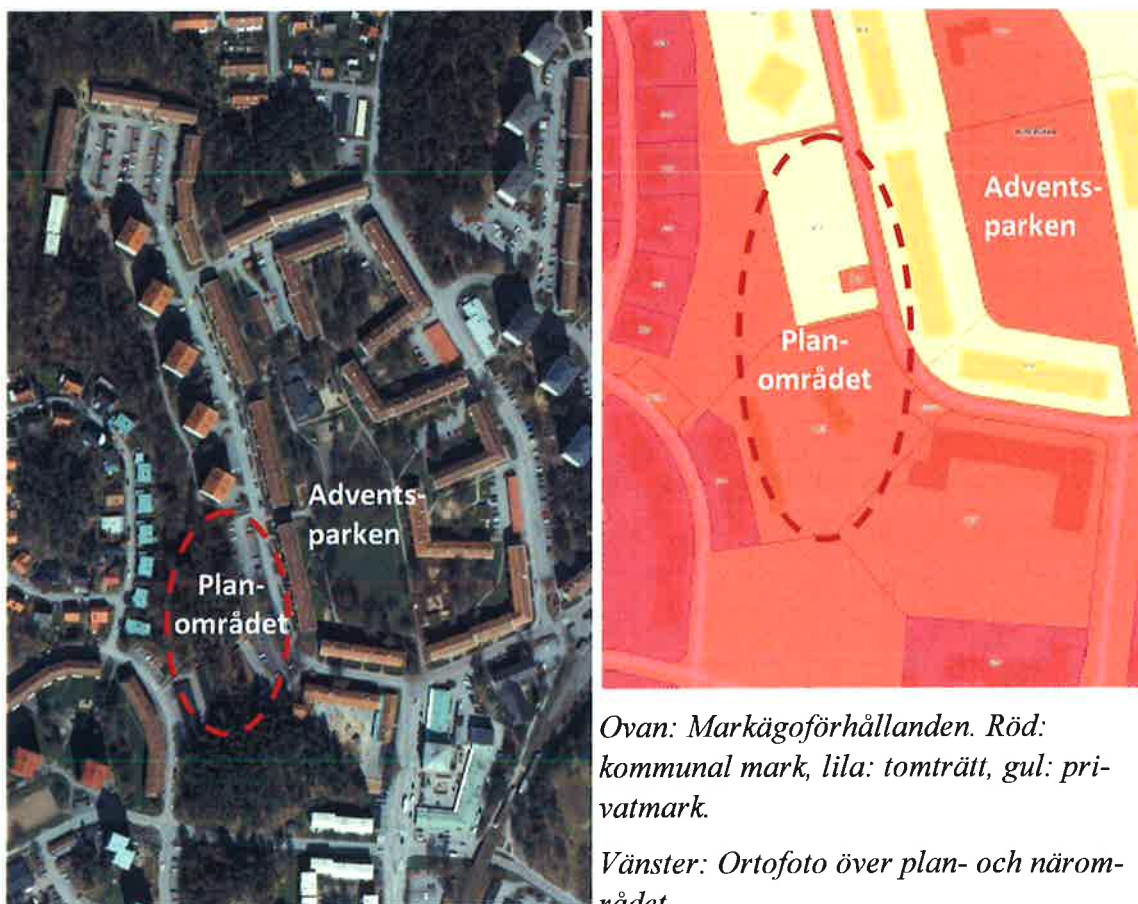


Orienteringskarta

Planområdet är beläget vid Adventsvägen, cirka nio kilometer norr om Göteborgs centrum (Brunnsparken). Planområdet utgörs idag av två parkeringsplatser med tillfart från Adventsvägen, en skogsbeklädd slänt och en allmän gångväg till Söndagsgatan.

Planområdet omfattar cirka 0,8 hektar och ägs av Poseidon och kommunen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit del av fastigheten Kortedala 67:2 till Bostads AB Poseidon för parkeringsändamål. Arrendet kommer att sägas upp.



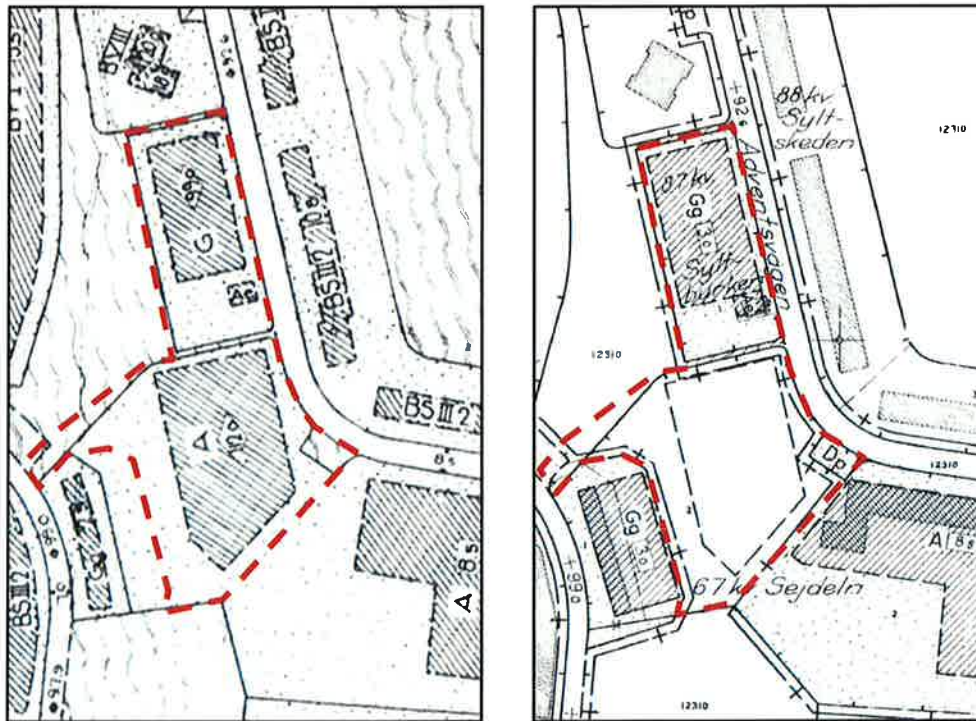
Ovan: Markägoförhållanden. Röd: kommunal mark, lila: tomträtt, gul: privatmark.

Vänster: Ortofoto över plan- och närområdet.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor. Enligt strategin för utbyggnadsplanering ligger stadsdelen i mellanstaden och är prioriterat utbyggnadsområde med tyngdpunkt vid Kortedala torg. Detaljplanen är i överensstämmelse med styrdokumenterna.

Gällande detaljplaner F2762 från 1952 och F3011 från 1961 anger allmänt ändamål, garageändamål, parkering, transformatorstation, allmän plats park/plantering samt mark som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut. Marken markerad med A – allmänt ändamål var ursprungligen avsedd för ett ålderdomshem och tillåter en byggnad med en byggnadshöjd på ca 20 meter över gatunivå. Det möjliggör ca 7 våningar. Garaget tillåts få en höjd på 3 meter ovan marknivå vilket motsvarar en våning.



Gällande detaljplaner F2762 från 1952 och F3011 från 1961. Röd linje anger föreslagna ny plangräns.

Inom området gäller tomtindelning enligt akt 1480K-III-4595.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av plangjorda parkeringsytor som skiljs åt av kuperade naturytor. Höjdskillnaden mellan de anlagda parkeringsytorna och höjdpartiet i väster tas upp av lägre bergsskärningar samt anlagda stenmurar. Utmed den södra delen av höjdpartiet mellan parkeringsplatserna ligger en transformatorstation. Marken inom planområdet sluttar generellt från väster åt öster från nivåer kring ca +90 vid Söndagsgatan till +82 vid Adventsvägen.

Naturmiljö

Naturmarken inom planområdet består av barrskog utan dokumenterade värden. Det är relativt tät växtlighet karakteriserad av skogsriddar. Växtligheten är något glesare i söder, bakom befintligt garage.



Bild över norra parkeringen, tall och gran i kuperad mark bakom Adventsvägen i förgrunden

Det är en blandning av barr- och lövträd där de flesta barrväxterna är äldre träd medan lövträden är relativt unga. Arterna som förekommer är tall, gran, ek, asp, rönn, björk, al och sykomorlönn. Större träd växer främst längs den befintliga gångstigen samt fyra större träd längs Adventsvägen. Buskvegetationen i området är sparsam, mindre partier med hallonsnår och rallarros förekommer. Bland örtskiktet finns ormbunkar, blåbärsris, samt gräs av olika sorter.

Mindre stigar förekommer i den angränsande naturmarken. Genom området och naturmarken finns två anlagda gångvägar som kanats av klippt gräs. Nivåskillnaderna medför flertalet otillgängliga delar.

Geoteknik

Utifrån geotekniskt och bergtekniskt utlåtande (FK 2015-08-20) har marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet till största delen av berg i dagen eller tunt jordtäckte på berg. Det kommer att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen till största delen utföras på plansprängt berg som eventuellt åt öster övergår till packad sprängstensfyllning, plintar till berg med fribärande bottenplatta.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter den planerade byggnationen, i samband med exploateringen kan lokalstabiliteten för djupare schakter behöva beaktas.

De dominerande spricksystemen är gynnsamma mot blockutfall. På en plats inom den södra delen av den norra parkeringsplatsen finns risk för blockutfall åt öster av två mindre block till exempel vid eventuella sprängningsarbeten. Dessa behöver plockas bort i samband med att byggarbetet påbörjas. Detta regleras i genomförandeaftalet.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normal- lågriskområde. Det rekommenderas att nya byggnader uppförs radonskyddande.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom aktuellt planområde. Större delen av undersökningsområdet är asfalterat men mindre grönytor förekommer. Under asfalten finns generellt ca 0,15-1,7 m med fyllnadsmassor (sand och grus), därunder påträffas torv, lera alternativt förmodat berg.

Sammanfattningsvis visar resultatet av föreliggande undersökning att huvuddelen av fyllnadsmassorna, inom aktuellt undersökningsområde, är påverkade av förhöjda halter av främst PAH och aromater, men även alifater.

Utöver en föroreningspåverkan i fyllnadsmassorna har dessutom enstaka prover visat på att underliggande, naturligt avsatta jordlager är påverkade av föroreningar. Konstaterad förorening härrör sannolikt från den tjärasfalt som finns på området. Bedömningen baseras på att förhöjda halter av PAH förekommer i såväl asfalt samt underliggande material.

Asfalt som bedöms vara behäftad med stenkolstjära återfinns mest sannolikt över större delen av området. Dock kan det vara befogat att utföra en kompletterande provtagning med fokus på asfalt för att utröna om det finns några ytor som ej är påverkade av stenkolstjära. Troligt är att samtliga massor (asfalt, fyllnadsmassor liksom naturligt avsatt material) med halter överstigande riktvärdet för KM (känslig markanvändning) behöver transporteras bort från området för att uppfylla de riktvärden som är förenade med den blivande markanvändningstypen.

De åtgärder som krävs för ändrad markanvändning regleras i genomförandeavtalet och kommer att genomföras i samband med detaljplanens utbyggnad.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga tidigare registrerade fynd av fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

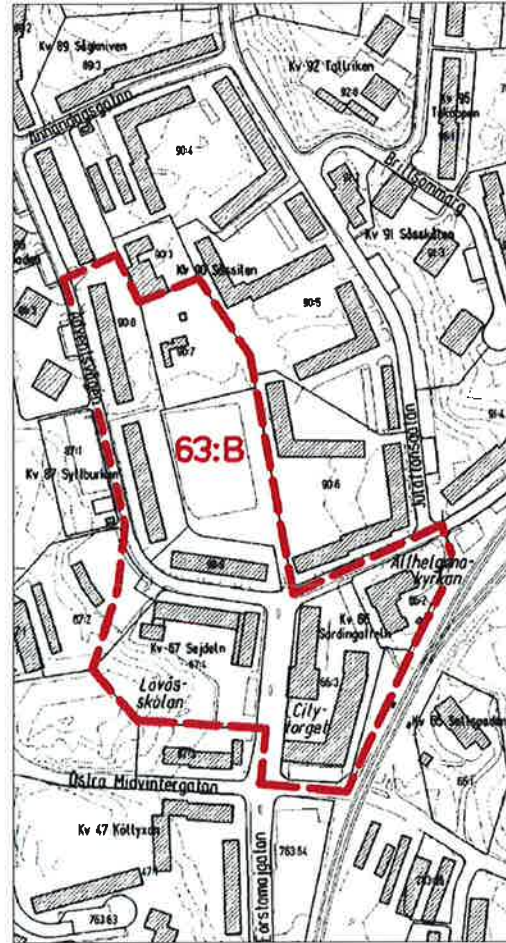
Kulturmiljö

Kortedala har en välbevarad och intressant struktur som i sin helhet är kulturhistoriskt värdefull. Befintlig bebyggelse är omsorgsfullt inpassad i terrängen, och området har en grön och gles karaktär, kvaliteter som är typiska för 1950-talets planering. Adventsvägen planlades liksom övriga Kortedala i stadsplanen för hela stadsdelen 1952.

I kommunens bevarandeprogram ingår Lövåsskolan, ritad av arkitekt Nils Einar Eriksson och delar av bostadsområdet Adventsparken, i direkt anslutning till den föreslagna bebyggelsen samt det närbelägna Citytorget och Allhelgonakyrkan.

Bevarandeområdet sträcker sig över en del av parkeringsytorna inom Kortedala 67:2 som ingår i den föreslagna exploateringen.

En kulturmiljöutredning är gjord (Tyréns 16-04-07) för att ge en närmare beskrivning och karaktärisering av undersökningsområdets kulturhistoriska innehåll, arkitektoniska och upplevelsemässiga kvaliteter samt visuella sammanhang. Utredningen tydliggör gestaltungsprinciper för hur den nya bebyggelsen bör relatera till den befintliga miljön och vad som är viktigt att reglera med planbestämmelser i detaljplanen.



*Karta ur Bevarandeprogrammet.
Avgränsning av bevarandeområdet.*

Området utpekade i bevarandeprogrammet speglar tydligt en specifik tidperiods arkitektur med sina karaktäristiska formelement. Området är uppfört inom en mänsklig skala om två till åtta våningar.

Tydligt avgränsade bebyggelsegrupper kontrasterar och samverkar till en varierad och samspelad helhetsmiljö. Byggnadstypologierna är tidstypiska; punkthus och smalhus med traditionella drag som till exempel relativt flacka sadeltak belagda med rött lertegel samt med utskjutande takfot. Fönstersättningen är symmetrisk. Fasaderna är i puts, tegel eller sentida tilläggsisolerade och plåtinklädda. Balkongerna är storleksmässigt underordnade fasadytorna. Området har en tidstypisk dämpad färgskala och en påtaglig omsorg i detaljer och material som takbeläggningar i lertegel, smäckra balkonger samt ekportar i entréer. Området har rumsliga och konstnärliga värden såsom intima och tydligt definierade gaturum samt fasadutsmyckningar med geometriska mönster.

Området har en bevarad övergripande ursprunglighet medan det till detaljnivån sett är relativt förändrat över tid. De flesta husen har genomgått ombyggnader i form av fönster och portbyten, tilläggsisoleringar, plåt- eller skivinklädnader och skärmtak ovanför portarna har tillkommit. Trots detta är helhetsintrycket en relativt välbevarad miljö, mycket på grund av en hög antikvarisk ambitionsnivå i ombyggnader under 1990-talet.

Sociala aspekter inklusive service

I norra Kortedala bor ca 6600 människor varav ca 20 % är barn och ungdomar och ca 14 % är över 65 år. Andelen boenden har minskat betydligt sedan 50-talet. Människor bor inte lika många per lägenhet och det påverkar serviceutbudet och upplevelsen av stadsdelen. Ändå upplever vissa att många människor rör sig i området vilket ger trygghet. Låga buller- och trafiknivåer bidrar till bra utomhusmiljö.

Planområdet ligger nära Adventsparken och Citytorget med närservice i form av bland annat mat- och servicebutik. Ett tillskott av bostäder är positivt då det ökar kundunderlaget för service vid de lokala torgen. Många har bott länge i området vilket skänker stabilitet men vissa boenden berättar att de känner sig otrygga och osäkra framförallt vid Citytorget och i parken när det är mörkt.

Kring 90 % av bostäderna i norra Kortedala är flerbostadshus och nästan 60 % av bostäderna är på två rum med kök eller mindre. Det finns behov av bostäder med särskild service samt tillgänglighetsanpassade bostäder i stadsdelen.

Förskolor finns i anslutning till området, dels vid Adventsparken (Annandagsgatan 1 förskola), dels i Lövåsskolan (Förstamajgatans förskola). Göteborgs Stad har meddelat att man inte har behov av att nyttja den kommunala marken i det berörda området till förskole- eller skolverksamhet. Det finns dock behov av att utöka befintliga förskolor.

Entrén till Förstamajgatans förskola ligger mot skolgården och nås från Förstamajgatan. Det har framkommit att barn och föräldrar ofta går in på gården från parkeringen vid Adventsvägen, mellan byggnaden och slänten. Goda siktförhållanden är viktiga vid parkeringens infart med hänsyn till barnen.



Befintlig infart till parkeringen vid förskolan. Lövåsskolan till vänster med gångstigen runt huset.

Naturvärden, grön- och rekreationsytor

Angränsande till planområdet, mellan punkthusen och angränsande villor, finns ett smalt grönområde som är en utlöpare av ett större skogsområde. Söder om föreslagen bebyggelse, delvis på Lövåsskolans tomt, finns en skogbeväxt kulle som bland annat används som utemiljö av förskolan. Båda dessa grönområden är viktiga och värdefulla i stadsbilden, men de är kraftigt kuperade, och inget av dem har enligt kommunens sociotopkarta några särskilt värdefulla natur- eller rekreationsvärden.

Adventsparken är en viktig mötesplats för närområdet. Det finns även många fina naturområden i omgivningarna med flera stigar som bland annat används av förskolorna. De är både kreativa lekmiljöer, möjliggör hälsofrämjande promenader och utgör mötesplatser men upplevas även otrygga, främst vid mörker.

Trafik, parkering och tillgänglighet

Området nås med bil från Adventsvägen. Trafiknivåerna är låga med beräknade nivåer på 1200 fordon rörelser/dygn på Adventsvägen. Två viktiga gångstråk binder samman Adventsvägen och Söndagsgatan. Gångvägen genom planområdet är relativt brant.

Gång- och cykelväg finns från Göteborgs centrum/Gamlestan samt från Bergsjön till Kortedala torg. Från Kortedala torg är det blandtrafik längs Förstamajgatan till Adventsvägen. Trafiken är dock begränsad. Det är ca 80 höjdmeter mellan Adventsvägen och Gamlestan vilket är ett hinder för många att cykla.

Parkeringsplatserna som tas i anspråk i förslaget, i form av markparkering och i garage-länga, nyttjas av de boende längs Adventsvägen. Endast 49 av de 112 parkeringsplatserna är dock uthyrda. Inom bostadsområdet kring Adventsparken finns ytterligare 447 parkeringsplatser varav 95 platser är outhyrda.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Allhelgonagatan ungefär 300 m gångväg från planområdet. Tillgängligheten till hållplatsen anses otillfredsställande för personer med nedsatt rörelseförmåga då hållplatsen ligger upphöjd och endast är tillgänglig över trappor eller en brant gångväg från Östra Midvintersgatan. Den närmaste vägen till/från spårvagnshållplatsen går bakom Citytorget mot Adventsparken men är både brant och dåligt belyst. Den upplevs otrygg och som en baksida av torget. Då det inte är någon allmän gångväg har kommunen begränsade möjligheter att förbättra situationen.

Teknik

Inom det aktuella området finns en befintlig transformatorstation. Fjärrvärme och telefonledningar finns i området.

Vatten och avlopp

VA-anslutning kan ske i Adventsvägen. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdamning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdamningsnivån i avloppsnätet. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för spillvatten är god och dricksvattenkapaciteten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2.

Dagvatten

Från parkeringsplatserna rinner dagvatten till befintligt kombinerat ledningsnät i Adventsvägen. I normalfallet leds detta sedan vidare via kombinerat ledningssystem till Ryaverket för rening. Beroende på nederbördsmängd finns risk för bräddning till recipienten Säveån vid Ordonnansgatan. Säveån har måttlig ekologisk status men har

krav om att uppnå god ekologisk status senast 2021. Recipienten har problem med miljögifter.

Störningar

Buller och luftmiljö

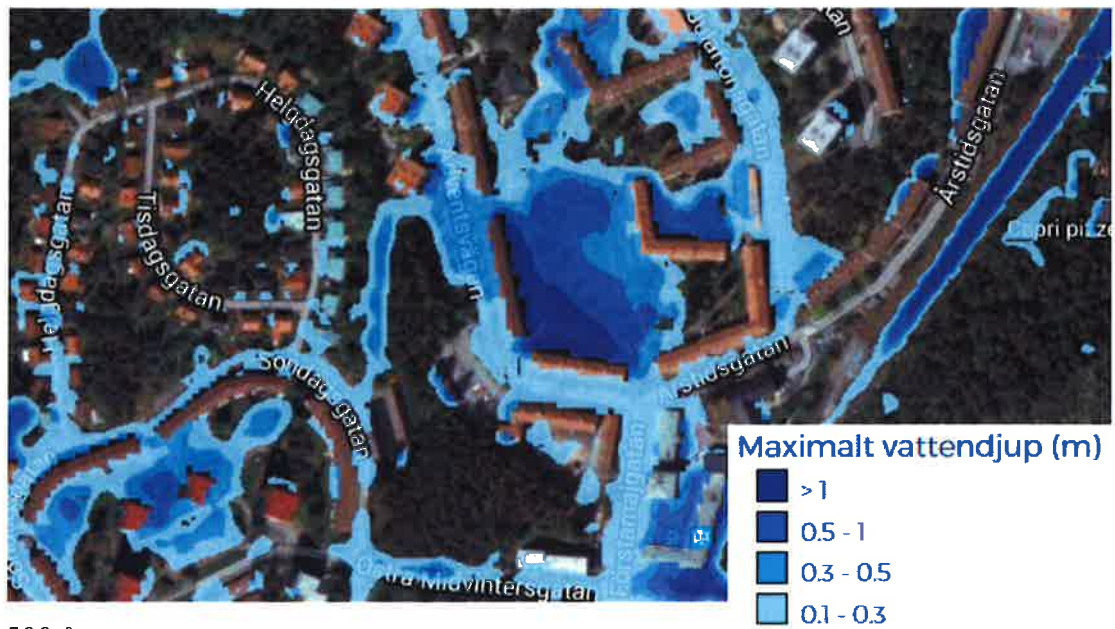
En bullerberäkning har gjorts enligt PBL 4 kap 33a§ utifrån prognostiserad trafik. Trafiknivåerna är låga i området och det finns inga indikationer på problem med luftmiljön.

Skyfall

Från skyfallsmodelleringen, som ingår som en del i Göteborgs stads arbete med framtagande av ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för vatten och klimatanpassning, kan utläsas att det finns vissa risker för stående vatten i nordöstra delen av planområdet.



100-års regn.



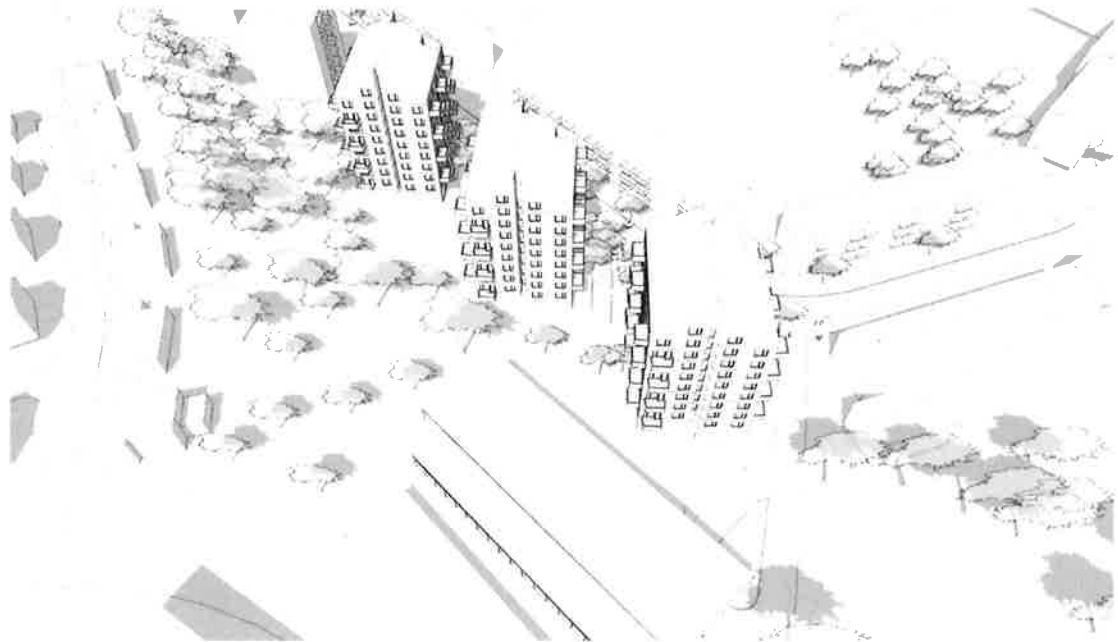
500 års regn.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen reglerar bostadsändamål mot Adventsvägen och parkering med transformatorstation i den södra delen, mot befintlig parkering vid Söndagsgatan. Därmed föreslås den nya sträckningen av den allmänna gångvägen.

Detaljplanen medger uppförande av tre punkthus och bedöms möjliggöra för ca 120 bostäder beroende på lägenhetsstorlekar. Parkeringshus medges i två våningar.

Den del av kvartersmarken som ägs av Göteborgs Stad är markanvisad till Bostads AB Poseidon som är byggherre för hela planområdet. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av gångvägen. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Volymstudie över föreslagen bebyggelse.



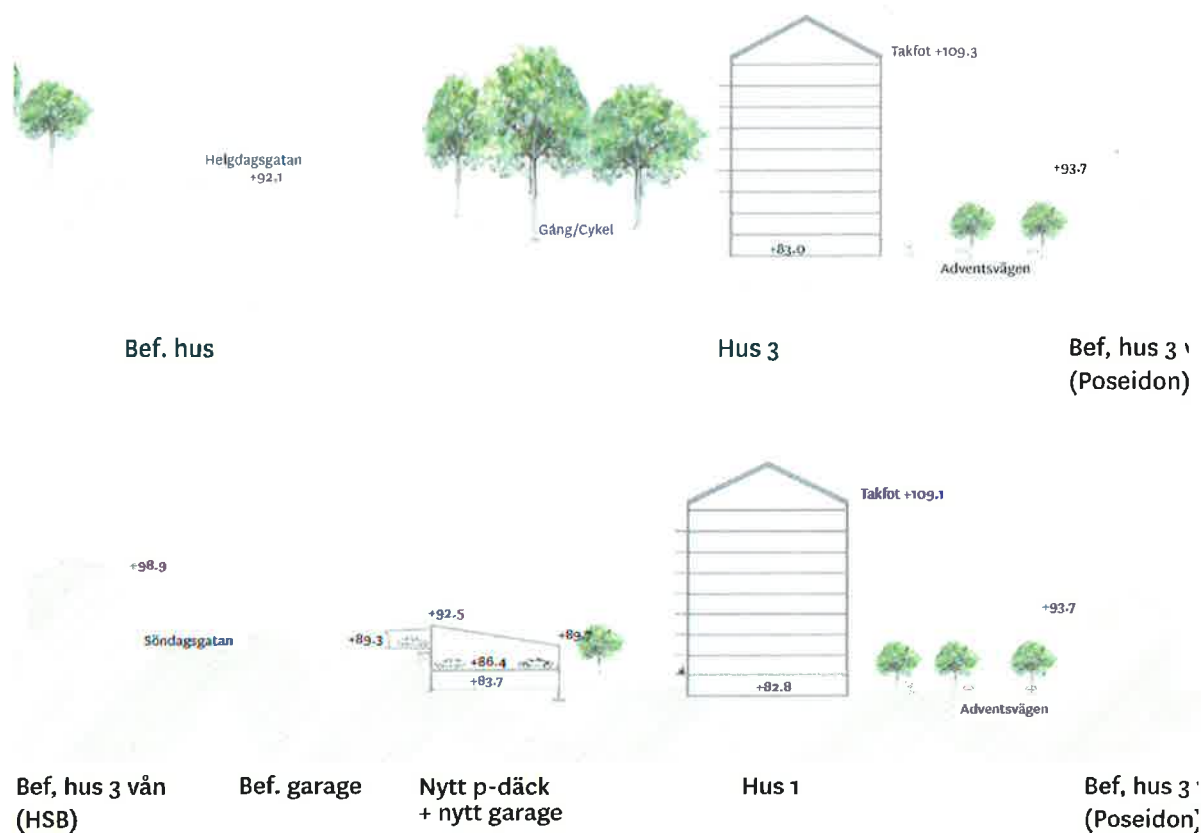
Illustration över föreslagen ny bebyggelse och ny gångväg. (Tengbom AB)

Bebyggelse

Detaljplanen medger tre punkthus för bostäder mot Adventsvägen och ett parkeringshus som angränsar till befintlig parkering vid Söndagsgatan. Bostadshusen utformning regleras utifrån angränsande kulturmiljö och beskrivs närmare nedan. De norra byggnaderna blir delvis i suterräng mot det bakomliggande berget som bitvis är 4-5 meter högre än marknivån på dagens parkering. Sprängningar kring husen behöver utföras med hänsyn till angränsande naturområde. Detaljplanen reglerar att byggnader inte får placeras närmare än två meter från fastighetsgräns mot naturmarken för att undvika sprängningar utanför fastigheten. Sektionerna på nästa sida visar byggnaderna i relation till befintlig bebyggelse och naturmarken bakom planområdet.

Höjden på parkeringshuset regleras med en högsta byggnadshöjd och en högsta nockhöjd över grundkartans nollplan. Det är byggnadshöjden mot Adventsvägen som ska vara beräkningsgrundande. Höjden motsvarar två våningar från Adventsvägen. Genom att utnyttja markens nivåskillnader behövs inga interna ramper. Istället blir det separata infarter till de två våningsplanen. Alla parkeringsplatserna nås från Adventsvägen. Våningsplanen i parkeringshuset sammanbinds med trapphus och hiss.

Detaljplanen möjliggör att parkeringshuset uppförs i direkt anslutning till befintliga garagelängor vid Söndagsgatan. Den närmaste garagelängan behöver tas bort under byggtiden och återställs av exploitören.



Sektioner med bebyggelsens relation till topografen och angränsande bebyggelse. Överst det norra huset och nederst det södra med p-huset (Tengbom AB)

Bebyggelsens relation till kulturmiljön

En kulturmiljöutredning är framtagen (Tyréns 16-04-07) för att vara en vägledning i hur den nya bebyggelsen bör förhålla sig till kulturmiljön och regleras i detaljplanen.

I föreliggande kulturmiljö ska tillägg som kan försvaga avläsbarheten eller förtar upplevelsen av området undvikas. Det kan handla om en typologi- eller volymuppbyggnad som bryter med den befintliga eller en icke harmonierande färgsättning. Samtidigt innebär den arkitektoniska idén i Kortedala med individuella bebyggelsegrupper en möjlighet till viss frihet i gestaltningen för tillkommande bebyggelse så

länge gruppen får ett gemensamt uttryck. Färgsättningen kan användas till att skapa variation inom gruppen.

Regleringarna i detaljplanen av bebyggelsens utformning syftar till att säkerställa en inordning i närområdets övergripande karaktärsdrag. Kulturmiljöunderlaget lyfter fram principer för hur den nya bebyggelsen kan inordnas i den befintliga kulturmiljön. Byggnadernas anpassning till och samspel med befintlig bebyggelse innebär ändå att de nya husen kommer få ett eget uttryck. Idag ställs andra krav på byggnader och andra byggmetoder och material tillämpas som påverkar utformningen. Nedan beskrivs regleringen utifrån principerna i kulturmiljöunderlaget (i kursivt nedan).

Anpassning till de befintliga punkthusens skala, form och placering.

Att tillföra en ny bebyggelsegrupp med eget uttryck som samtidigt inordnas i det befintliga sammanhanget. Tillkommande bebyggelse ska utformas som en sammanhållen grupp, ha volymer som liknar de intilliggande punkthusens, inordnas höjdmässigt och placeras fristående och i vinkel mot gatan.

De föreslagna bostadshusen vid Adventsvägen bygger vidare på befintlig bebyggelsestruktur med punkthus på västra sidan av vägen och lamellhus på den östra sidan. Detaljplanen reglerar att punkthusen ska placeras mot gatan med samma vinkel som befintliga hus. Byggnadsarean (husens yta på marken) regleras till 440 m² per huvudbyggnad. Detta är större än befintliga hus men inkluderar balkonger och skärmtak samt viss flexibilitet.

Höjden på bostadsbyggnaderna regleras med en byggnadshöjd (se illustration på nästa sida) på 111 meter över nollplan. Det innebär ca 28 meter över gatunivå och möjliggör 9 våningar. Byggnadshöjden regleras då detta är den upplevda höjden. Det är något högre än de befintliga punkthusen för att det krävs större volymer för fläktrum inom takkonstruktionen än förr. Höjden medger även att de nya husen kan ligga i gatunivå och inte behöver ligga under gatunivå som de befintliga punkthusen. Utöver byggnadshöjden regleras lutningen på taket.

Detaljplanen reglerar även att gestaltningen gällande byggnadsvolym, tak, fönster och balkonger ska vara sammanhållen för alla huvudbyggnaderna.

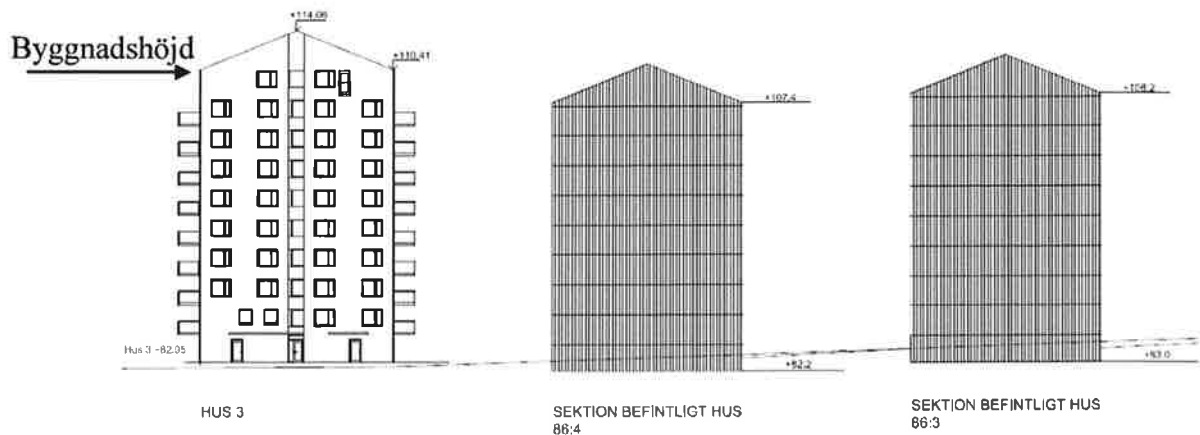
Komplementbyggnader ingick inte i planerna från 50-talet men har tillkommit allt eftersom behovet ökat. Behovet av ytor för cyklar, avfall och förråd är svårt att fullt ut integrera i punkthusens entréplan. Komplementhus möjliggörs i den omfattning som illustrerats. Höjden begränsas till högst 4,4 meter nockhöjd.

Anpassning till områdets traditionella arkitekturgrammatik.

Att eftersträva byggnadernas arkitektoniska uppbyggnad med sockel, fasad och tak, sadeltakens lutning på 20-30 grader och utan utanpåliggande installationer. En överordnad symmetri i fönsterplacering, balkonger som är storleksmässigt underordnade fasadytan.

I detaljplanen ställs krav på sadeltak med 20-30 graders lutning för både huvudbyggnader och komplementbyggnader. De befintliga husen har 22 graders lutning men ett större spann bedöms acceptabelt.

Takvinkel 22°



Takvinkel 28°

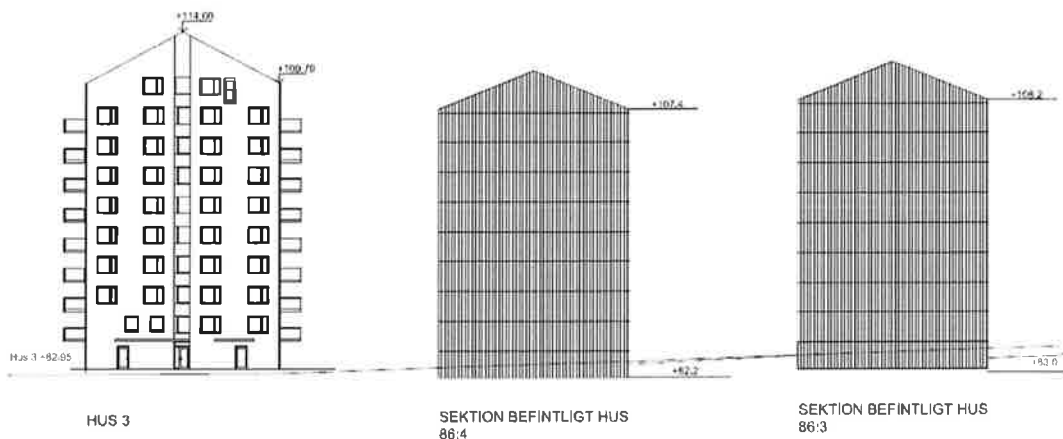


Bild på ny byggnad med olika takvinklar i relation till befintliga punkthus.

Fönster ska placeras med en överordnad symmetri/struktur. Det innebär att det ska finnas en repetition i placeringen. Det behöver inte finnas någon symmetriaxel och enskilda fönster kan avvika från mönstret. Balkonger ska utformas enskilda, ej sammanbyggda i bredd eller på höjden genom pelarkonstruktion. Balkonger ska storleksmässigt underordnas fasaden. De ska vara ett komplement utan att utgöra det dominerande intrycket. Av denna anledning får de inte glasas in.

Detaljplanen reglerar även att gestaltningen av byggnadsvolym, tak, fönster och balkonger ska vara sammanhållen för huvudbyggnaderna.

Anpassning till områdets materialverkan och färgskala.

En återhållsam fasad som förankras i marken genom en mörkare sockel. En materialmässig åtskillnad emellan tak och fasadyta samt balkonger. Fasadfärg ur spannet av besläktade färgtoner hos befintliga lamellhus samt inom den ljusare delen av befintligt nyansområde.

Detaljplanen reglerar att fasadfärger ska hämtas ur samma spann av färgtoner som angränsande hus med samma eller ljusare nyans. En färginventering finns i kulturunderlaget (Tyréns 160407). Sockeln ska ha en mörkare färgnyans än övrig fasad.

En omsorg om detaljerna.

Minst samma omsorg om utförandet av detaljerna som hos omgivande bebyggelse.

Denna aspekt är svår att reglera i detaljplan men är viktig att ha med sig i diskussionen under bygglovet.

I detaljplanen regleras att fasader ska utföras med yta motsvarande putskaraktär. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska utformas med stor omsorg i enlighet med befintliga lamellhus. Fogar kring skivmaterial eller fasadelement ska medvetet underordnas fasadytan och ska döljas så långt det är möjligt. Ambitionen vad gäller byggnader med skivfasader eller elementkonstruktioner är att de ska uppnå samma estetiska nivå som putsade fasader.

Trafik och parkering

Angöring och trafik

Planområdet ansluts via Adventsvägen. Föreslaget parkeringshus utnyttjar höjdskillnaderna i topografin för att undvika ramper som tar mycket plats.

Adventsvägen har låga trafikinivåer. Trafiken uppskattas idag till ca 1200 fordon rörelser per dygn på Adventsvägen. Prognosen för 2035 bedöms bli 1400 fordon rörelser per dygn på Adventsvägen inklusive trafiken till de nya bostäderna.

Buller



Bullerberäkningarna visar att de prognostiserade trafikmängderna inte kommer medföra några bullerproblem vid Adventsvägen. Maxnivåerna för buller längs Adventsvägen medför att uteplatser ska finnas på västra sidan.

Detaljplanen reglerar buller i enlighet med bullerförordningen (SFS 2015:216).

Beräkning av ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafikbuller till planerat bostadsområde vid Adventsvägen. Trafikprognos för år 2035.

Allmänna gator och gångvägar

Planområdet omfattar inte Adventsvägen men utformningen mellan infarten till garaget och entrén till Adventsparken föreslås ändras i samband med planens genomförande. Detta för att öka trafiksäkerheten vid förskolan och den viktiga kopplingen till parken. Genom en upphöjd korsningspunkt ska hastigheterna sänkas och uppmärk-

samheten på korsande trafikanter, varav många barn, ökas. För att kommunen ska råda över utformningen regleras del av infart till den allmänna gatan. Utformningen inom befintlig gata kan ändras utifrån gällande plan och inkluderas därav inte i planområdet.

Den befintliga allmänna gångvägen mellan Adventsvägen och Söndagsgatan säkras i nytt läge. Trottoaren vid Adventsvägen kompletteras vid förskolan för att öka trafik-säkerheten för barnen.

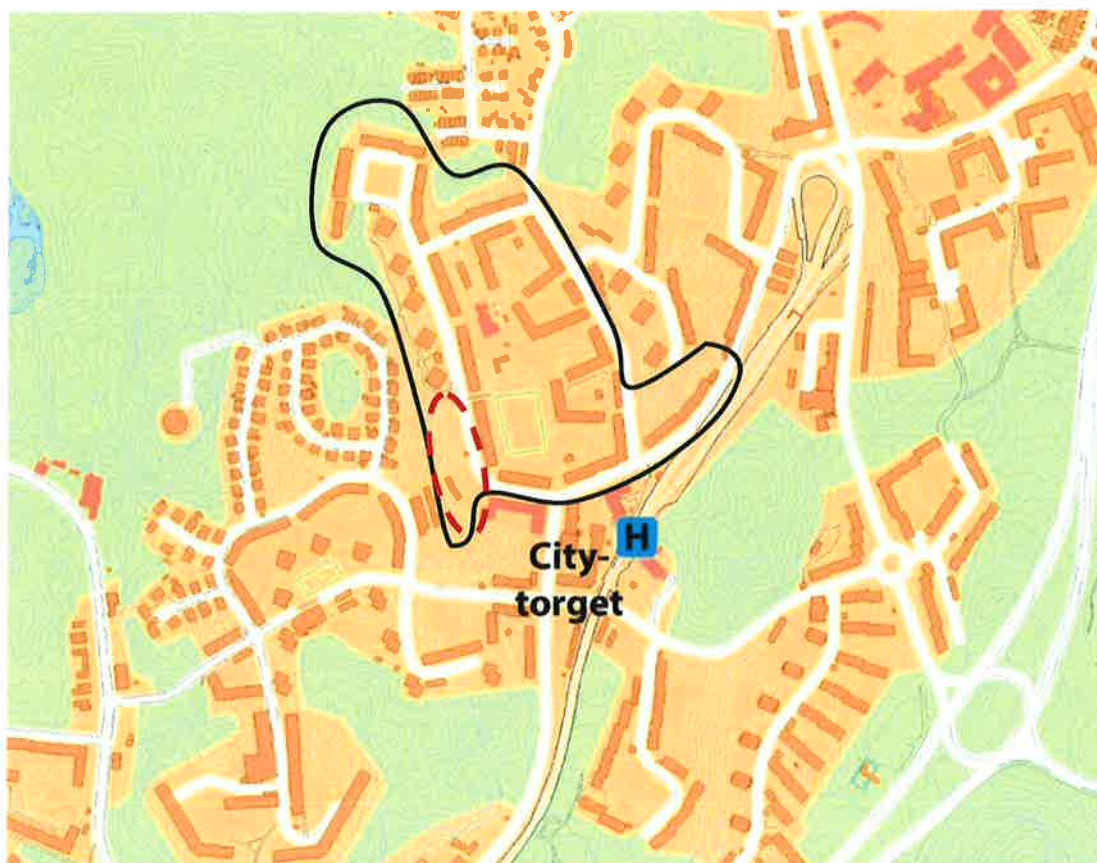
I samband med att gångvägen behöver flyttas har placering valts för att bibehålla tillgänglighet utan trappor. Lutningen på gångvägen kommer dock bitvis vara lika brant som idag och kan därmed inte definieras som tillgänglig. Placeringen ansluter till entrén till Adventsparken där övergången underlättas med upphöjd utformning av körbanan. Genom att förlägga gångvägen söder om husen istället för mellan husen eftersträvas även att den upplevs mer offentlig och inte halvprivat. Gångvägen planeras få gångbaneräcke, belysning och sittmöjlighet halvvägs. Avgränsningen mellan gångvägen och kvartersmarken inbegriper en stödmur mot bostäderna.

Placeringen av farthindren längs Adventsvägen och Söndagsgatan kan behöva ses över i samband med att gångvägen anläggs.

Parkering

Ersättning av befintliga parkeringsplatser och platser för de nya bostäderna anordnas i ett parkeringshus, mot berget mellan Adventsvägen och Söndagsgatan, och genom överskott i närområdet.

För att bedöma parkeringsbehovet för befintliga parkeringsplatser har parkeringsbehovet i Poseidons befintliga bestånd kring Adventsparken undersökts (se avgränsning i kartan nedan). Parkeringstalet var betydligt högre på 60-talet när parkeringarna anlades i området än idag. Parkeringsbehovet för befintliga som nya lägenheter löses genom befintligt överskott av parkering i närområdet samt med ett nytt parkeringsgarage i två våningar. Parkeringshuset beskrivs mer under rubriken bebyggelse på sida 18.



Avgränsning för undersökning av befintligt parkeringsbehov (svart, heldragen linje). Planområde inom röd, streckad linje.

Parkeringsberäkning

Inom markerat område finns 559 parkeringsplatser. Av dessa ligger 112 platser inom planområdet och 447 utanför. Utifrån dagens parkeringstal behövs 424 parkeringsplatser för befintliga lägenheter inom markerat område. Det är något fler än de 401 platserna som är uthyrda idag och kan därför ses som en bra bedömning av dagens parkeringsbehov. Undersökningen visar att dagens parkeringsbehov (424 pl.) för befintliga lägenheter täcks av parkeringarna i planområdets närhet (447 pl.).

Enligt kommunens vägledning för parkeringstal ska detaljplanen möjliggöra för parkeringsplatser utifrån den bruttoarea bostäder som detaljplanen medger. Det innebär 97 parkeringsplatser och ska ge viss flexibilitet inför bygglovsskedet. I bygglovet beräknas parkeringstalet utefter antalet lägenheter. Då detaljplanen är en del av BoStad2021 finns redan ett utkast på bygglovshandlingar. Dessa visar på ett behov av 75 parkeringsplatser för de nya bostäderna.

Illustrationerna till detaljplanen visar att det finns plats för 73 parkeringsplatser i garaget och 6 markparkeringar. Det täcker behovet av parkering i bygglovet. Tillsammans med den extra marginal som finns i närliggande parkeringsbestånd klaras även parkeringstalet för detaljplan.

Möjlighet till handikapparkering behöver finnas i anslutning till entréerna inom kvartersmarken. Detta är svårt att ordna på den begränsade ytan. Illustrationen på sida 18 visar på en lösning med längsgående parkeringsplatser mellan trädplanteringar på

insidan av gångvägen. Detta medför att gångvägen behöver korsas. Det är viktigt att korsande av gångbanan med bil sker utan backningsrörelser med hänsyn till trafiksäkerheten. Oskyddade trafikanter ska kunna passera förbi på gångbanan utan att behöva utsättas för risker.

Enligt kommunens vägledning för parkering skulle en full exploatering enligt detaljplanen medföra ett behov av 416 cykelparkeringsplatser. Cykelparkering anordnas i bostadshusens bottenplan samt vid entréerna.

Friytor

Vistelseytor för de boende anläggs mellan husen. Utformningen av marken regleras inte i planförslaget.

Naturmiljö

Växtligheten inom planområdet försvinner till stor del. Berget behöver sprängas bort kring de nya punkthusen och parkeringshuset. Det allmänna naturområdet mellan punkthusen och villorna längs Helgdagsgatan samt gångvägen igenom påverkas inte av planförslaget. Detaljplanen begränsar utbyggnaden mot naturmarken med förbud mot att bygga närmare än två meter till fastighetsgränsen. Bergets spricksystem är i nord-sydlig riktning, vilket minskar risken för påverkan på naturmarken vid sprängning för bostäderna.

Befintlig vegetation som bevaras bidrar positivt till den biologiska mångfalden. Ett av de fyra befintliga större träden utmed Adventsvägen kommer behöva tas ner med anledning av gångvägens nya placering. Placeringen av gångvägen är vald för att minimera lutningen på gångvägen och att det blir en naturlig fortsättning från gångvägen in i Adventsparken. De övriga tre träden behöver skyddas under byggtiden vilket regleras i genomförandeaftalet.

Sociala aspekter

Detaljplanen säkerställer gångvägsförbindelsen mellan Adventsvägen och Söndagsgatan. Belysning är här viktigt för att öka trygghetskänslan. Tryggheten kan även öka av att det kommer bostäder nära med uppsikt över gångvägen och genom att samla parkeringarna kommer fler att röra sig på gångvägen.

För att öka tryggheten och säkerheten speciellt för barnen ändras gatuutformningen mellan förskolan och Adventsparken. För att sänka hastigheterna och öka uppmärksamheten föreslås att körbanan ska vara upphöjd och ha en avvikande markbeläggning.

Tillskottet av moderna bostäder medför dels fler lägenheter med bättre tillgänglighet samt andra lägenhetsstorlekar. Fler boenden underlättar även för att bibehålla den lokala servicen i området.

Det finns behov av fler förskoleplatser i Kortedala. De tillkommande bostäderna planförslaget möjliggör medför ett behov av en extra förskoleavdelning. Det finns inte utrymme inom planområdet men kommunens planeringsgrupp för kommunala lokalbehov planerar för en utbyggnad av Annandagsgatans förskola vid Adventsparken. Utbyggnaden bedöms täcka det behov av förskoleplatser som de nya bostäderna genererar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I Adventsvägen finns befintlig kombinerad ledning 750 mm dit dagvattnet kommer ledas efter fördröjning. Eventuell bräddning vid kraftigt regn leds till Säveån som klassas enligt Natura 2000.

Dagvatten ska i första hand tas omhand på kvartersmark. Fördröjning på minst 10 mm/kvadratmeter hårdgjorda ytor krävs inom tomtmark. En dagvattenutredning (Kretslopp och vatten 16-04-26) är framtagen som rekommenderar att avleda ytvattnet till planteringar. Dessa utformas på ett sätt som leder till både en fördröjande och renande effekt. Stor hänsyn bör tas till materialval och utformning av dessa för att uppnå god funktion. Vidare rekommenderas sedumtak på garaget vilket ger en fördröjande effekt. Gröna tak ger också mervärden vad gäller luftrening, bullerreducering och ökad potential för biodiversitet.

Planområdet riskerar att få 0,1-0,3 meter vatten stående vid ett skyfall och generellt ska höjdsättningen göras så att byggnaden så långt som möjligt ligger högre än omgivande gator så att vattnet ytligt rinner bort från byggnaden. Detaljplanen upplyser om att lägsta golvnivå ska ligga 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Planerad bebyggelse ligger i släntfot och behöver skyddas från yt- avrinning vid kraftig nederbörd. Exploatören föreslås anlägga ett avskärande dike mot naturmarken. Detta skapar en infiltrerande och fördröjande effekt samt ett skydd av byggnader gentemot skyfall.

Dagvattenhanteringen regleras inte i detaljplanen. Frågan hanteras vid startbesked.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Adventsvägen.

Värme

Fjärrvärme finns i området och kan byggas ut.

El och tele

Planarbetet innebär att befintlig transformatorstation samt ledningar behöver flyttas. Ny placering föreslås i parkeringshusets bottenplan med egen entré från Adventsvägen. Ledningarna förläggs i gångbanan. Marken mellan transformatorstationen och gångbanan regleras för ledningsrätt genom u-område.

Avfall

Komplementhus för exempelvis avfall och cyklar medges i illustrerad omfattning. Hämtning av avfall kan ske från Adventsvägen.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelsen (Tomtindelning) 87:e kvarteret Syltburken akt 1480K-III-4595 antagen 1945-02-05 upphör att gälla för fastigheten Kortedala 87:1 och 87:2.

Fastighetsindelningen, servitut, u-områden, mm framgår under fastighetsrättsliga frågor.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av denna.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Det kommer att krävas bergrensning i det sydvästra hörnet inom Kortedala 87:1, vilket är kvartersmark. Det ska utföras och bekostas av exploatören i samband med byggnation i enlighet med genomförandeavtalet.

Den befintliga transformatorstationen inom fastigheten Kortedala 87:1 ska flyttas till nytt läge i parkeringsgaraget. Detta regleras genom ett E-område i detaljplanen.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer garagelänga väster om planområdet att beröras under genomförandetiden. Exploatören ska återställa och tillhandahålla tillfällig parkering under genomförandetiden.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom park- och naturförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av gångväg på allmän plats.

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av den förhöjda gatukorsning samt anslutande gångbana vid den sydöstra delen av planområdet.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän platsmark.

Rättigheter kan komma att omprövas alternativt upprättas.

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

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

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

Befintlig ledningsrätt för transformatorstation inom Kortedala 87:1 ska omprövas till att gälla ledningens nya läge.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter med avgränsning utifrån anläggningens slutliga placering.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter inom planområdet är Kortedala 87:1, Kortedala 87:2, Kortedala 763:131, del av Kortedala 67:2, del av Kortedala 763:38, del av Kortedala 763:58 samt del av Kortedala 67:4. Nedan anges de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär.



Tabell 1. Fastighetsreglering. Blå färger blir kvartersmark, bruna färger blir allmän platsmark. Färgerna motsvarar ytorna på kartan.

Fastighet	Erhåller mark från	Areal	Ny markanvändning
Kortedala 87:1	Kortedala 87:2	ca 120 kvm	bostäder
Kortedala 87:1	Kortedala 67:2	ca 3920 kvm	bostäder, parkering och infart till parkering
Kortedala 87:1	Kortedala 763:38	ca 70 kvm	bostäder
Kortedala 87:1	Kortedala 763:131	ca 80 kvm	bostäder, parkering
Kortedala 763:38	Kortedala 763:131	ca 40 kvm	gata
Kortedala 763:38	Kortedala 763:131	ca 30 kvm	gångväg
Kortedala 763:38	Kortedala 67:2	ca 400 kvm	gångväg
Kortedala 763:38	Kortedala 67:4	ca 15 kvm	gångväg
Kortedala 763:38	Kortedala 763:58	ca 2 kvm	gångväg

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal (AL 2010-0137) gällande parkering med Poseidon ska sägas upp. Parkering som berörs av arrendet kommer att ersättas i parkeringshus.

Arrendeavtal (AL 2010-0136) gällande parkering med HSB BRF Kortedala i Göteborg berörs delvis under byggnadstiden. Ersättningsfrågor regleras internt mellan HSB och Poseidon. Vissa gränsjusteringar kan också behöva göras i samband med genomförandet

Kommunintern markupplåtelse (KI 1997-0082) gällande allmänt ändamål berörs då en liten del kvartersmark ska övergå till allmän plats-gång.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Avtal avseende överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och exploatören för överföring av mark kommer att upprättas.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan Bostads AB Poseidon och Lokalnämnden för parkeringsplatser för förskolan i parkeringshus motsvarande befintligt antal.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Preliminär tidplan

Samråd: fjärde kvartalet 2015

Granskning: tredje kvartalet 2016

Antagande: fjärde kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: första kvartalet 2017

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft. Planen ingår i BoStad2021 med ambitionen att bostäderna ska vara inflyttningsklara senast under 2021.

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området. Planförslaget påverkar enskilda boenden vid Adventsvägen genom försämrade solförhållanden, ändrad utsikt och ändrade parkeringsalternativ.

Möjliggörande för lokaler har diskuterats men inte bedömts lämpligt. Planområdet ligger nära Citytorget och underlaget för ytterligare lokaler bedöms inte föreligga. Strukturen med punkthus, som valts med hänsyn till kulturmiljön, är dessutom olämplig för lokaler då de dels ligger längre in på fastigheten och dels har ett begränsat bottenplan där många andra funktioner för bostäderna behöver inrymmas.

Eventuell påbyggnad på parkeringshuset med bostäder har övervägts ur trygghetssynpunkt men bedömts olämpligt med hänsyn till solförhållanden och kulturmiljön.

En breddning av trottoaren längs Adventsvägen har övervägs men det skulle bland annat påverka befintliga träd som ska försöka bevaras.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs fortsätter området troligtvis att användas som parkering. Enligt gällande planer kan den norra parkeringen bebyggas med parkeringsdäck och den södra fastigheten bebyggas för "allmänt ändamål" där staten, lanstinget eller kommunen är huvudman, exempelvis vårdinrättning, serviceboende eller förskola. Gällande plan begränsar höjden på byggnader till ca 20 meter ovan marknivån, motsvarande ca 7 våningar. Annars krävs en ny planändring.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En förvaltningsintern workshop har genomförts med fokus på sociala aspekter och barnperspektiv. Därutöver har byggherren haft öppet hus för kringboende med dialog kring projektet. Både befintlig situation som konsekvenser och förslag har diskuterats och slutsatserna sammanställs nedan.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga fysiska eller mentala barriärer.

Detaljplanen skapar möjlighet för fler bostäder och fler människor. Det öppnar upp för omflyttning inom området samt för inflyttning från andra stadsdelar och för nya kontakter. Större lägenheter möjliggör också för exempelvis fler barnfamiljer.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Detaljplanen i sig säkrar framförallt den allmänna gångvägen som viktigt stråk. Det är troligt att gångvägen blir ett stråk där grannar möts även om det inte blir en plats för umgänge. Med parkeringshuset som målpunkt kommer troligen fler använda gångvägen och tillsammans med att kringboende får uppsikt över gångvägen och belysningen förbättras bidrar det till att gångvägen kan upplevas som trygg.

Risk uttrycks för "ickeytor" kring punkthusen. Byggherren har höga ambitioner om gestaltning av marken mellan husen. Skissförslaget innebär skyddade sittplatser mot Adventsvägen på samtalsavstånd till trottoaren och en solig lekplats mot gångvägen.

Genom en medveten omgestaltning av gatan mellan Adventsparken och förskolan i planområdets södra del förbättras säkerheten och rörelsefriheten för barnen.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

En viktig aspekt för jämställdheten är möjligheten för alla hushåll, oberoende av bil eller rörelseförmåga att nå viktig service och målpunkter. Detaljplanen bidrar till att fler människor rör sig i området samt att underlaget för närservicen och dess möjlighet att vara kvar och fungera som mötesplats ökar.

Stor vikt har lagts vid att säkerställa en trygg gångväg till förskolan i Lövåsskolan.

Nybygge ger möjlighet till omflyttning, boendekarriär i närområdet och till bättre tillgängliga lägenheter.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

De nya husen ska samspela med de befintliga byggnaderna och bör både strukturellt och arkitektoniskt inordna sig i befintlig bebyggelse för att inte upplevas som en avgränsad enklav i området. Byggnader som samspelar med omgivande bebyggelse kan samtidigt komplettera och stärka den lokala identiteten. Husen kommer bidra med sin egen karaktär till området och eventuellt även bli en referenspunkt genom sin särart. De blir även en symbol för utveckling i ett område där det inte byggts på länge. Detta kan dock upplevas både inkluderande som exkluderande. Utformningen av marken mellan husen är viktig för mötet mellan grannar och skapandet av vi-känsla.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. Uppmuntran och möjliggörande för fysisk aktivitet utomhus behövs närmiljö.

Detaljplanens genomförande främjar i sig inte någon fysisk aktivitet men området ligger nära vackra och uppskattade naturområden som inbjuder till fysisk aktivitet för de boende. Trafiksäkerhetsåtgärderna underlättar även för barn att själva ta sig till Adventsparken som erbjuder goda lekmöjligheter.

Utbyggnaden enligt detaljplanen bidrar till en tryggare miljö med fler ögon och mer belysning kring gångvägen. Risk finns för att gångvägen och området vid parkeringshuset upplevs otryggt. Genom belysning och en placering där de boende har uppsikt över gångvägen ska möjlighet till trygghet förbättras. Därtill föreslås den nya parkeringsbyggnaden byggas samman med befintlig garagelänga för att undvika otillgängliga, otrygga mellanytor som riskerar att bli skräpiga. En påbyggnad med bostäder över parkeringen har övervägts men det är oklart om det skulle öka trygghetsupplevelsen. Det skulle dels skugga de andra bostäderna och dels bryta med bebyggelsestrukturen i området och därav har det inte bedömts lämpligt.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen medför en komplettering av bostäder i befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Trafikökningen är begränsad. Största påverkan är att berg sprängs bort men ingreppet i naturmiljön är begränsat. Marken är till största del redan i anspråkstaget/påverkad av parkeringsanläggning.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 23 oktober 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder nära god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med drygt 120 st.

Området får en god bebyggd miljö genom att komplettera med bostäder utifrån befintlig struktur. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Marken är förorenad av asfalten men kommer att saneras. Riktvärden för bullernivåer och luftkvalitet klaras. Trafiknivåerna är låga och ökningen begränsad.

Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet försvinner till stor del. Berget behöver sprängas bort kring de nya punkthusen och parkeringshuset. Naturområdet mellan punkthusen och villorna längs Helgdagsgatan påverkas inte.

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har gjorts och de principer för utformning som utredningen lyfter fram regleras i detaljplanen. Den nya bebyggelsen bedöms därmed kunna bli ett komplement till den befintliga bebyggelsen och inordnas i den övergripande kulturmiljön.

Påverkan på luft och vatten

Trafiknivåerna är låga och ökar endast i begränsad omfattning. Kollektivtrafiken är bra och planeras att utökas. Det är en god förutsättning för att de boende inte ska vara beroende av bilnehav.

Dagvattenhanteringen har studerats och det rekommenderas att avleda ytvattnet till planteringar för en fördröjande och renande effekt. Vidare rekommenderas sedumtak på garaget vilket ger en fördröjande effekt samt mervärden vad gäller luftrening, bullerreducering och ökad potential för biodiversitet. Mot naturmarken föreslås ett avskärmande dike. Reningseffekten av föreslagna åtgärder bedöms medföra att alla riktvärden för dagvatten klaras.

Solförhållanden

En solstudie är gjord och finns som bilaga till planhandlingarna. Solstudien visar att de boende vid Adventsvägen 9-19 kommer få mer skugga under eftermiddagarna vid höst och vårdagjämning samt kvällstid på sommaren. Solförhållandena kommer vara i enlighet med solförhållandena kring befintliga punkthus. De närmsta husen vid Helgdagsgatan påverkas av förändrade solförhållanden på morgonen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster genom försäljning av mark/upplåtelse av mark och får i egenskap av fastighetsägare utgifter för förrättningskostnader, marksanering samt för utbyggnad av allmän plats, gångväg.

Trafiknämnden får utgifter för åtgärder för förhöjd korsning samt åtgärder vid gångbana vid infart in till parkeringshus.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande och flytt av befintlig gångväg.

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

Lokalnämnden får utgifter för hyra av parkeringsplatser till följd av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få någon ökad kostnad till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden bedöms inte få någon ökad kostnad till följd av detaljplanen.

Park- och naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gångväg.

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

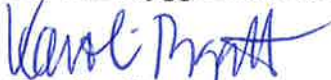
Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv/utgifter för markupplåtelse, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, flytt av ledningar och tekniska anläggningar, lantmäteriförrättning m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt
Planchef

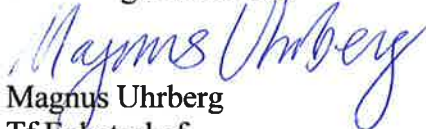


Maria Lejon
Projektledare
BoStad2021




Janna Bordier
Planarkitekt
Norconsult AB

För Fastighetskontoret



Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef



Tordh Lindgren
Exploateringsingenjör