

**Detaljplan för
Bostäder söder om Kortedala Torg**



Modellbild: Nylin & Myhrberg

**Antagandehandling
november 2012**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utställningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse

Trafikutredning

Geoteknisk PM

Vibrationsmätning



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Antagande

Datum: 2012-09-19

Diarienummer: 697/10 (FIIa 5137)

Christer Persson

Telefon: 031-368 18 56

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

Detaljplan för bostäder söder om Kortedala Torg inom stadsdelen Kortedala i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ändrad användning från centrum till bostäder i södra delen av Kortedala Torg. Förslaget innebär att cirka 50 nya bostäder kan byggas.



Flygfoto från väster

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger söder om Kortedala Torg ca 6 km nordost om centrala Göteborg.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,8 hektar och ägs av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs stad.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborg anger pågående markanvändning - bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av området.

Detaljplan

För området gäller detaljplaner E2853, F2932 och F3203 från 1956, 1959 och 1969 vars genomförandetid har gått ut.

Planerna anger centrum, parkering respektive allmän plats - torg, park och gata. Spårvägen går i tunnel genom planområdet.

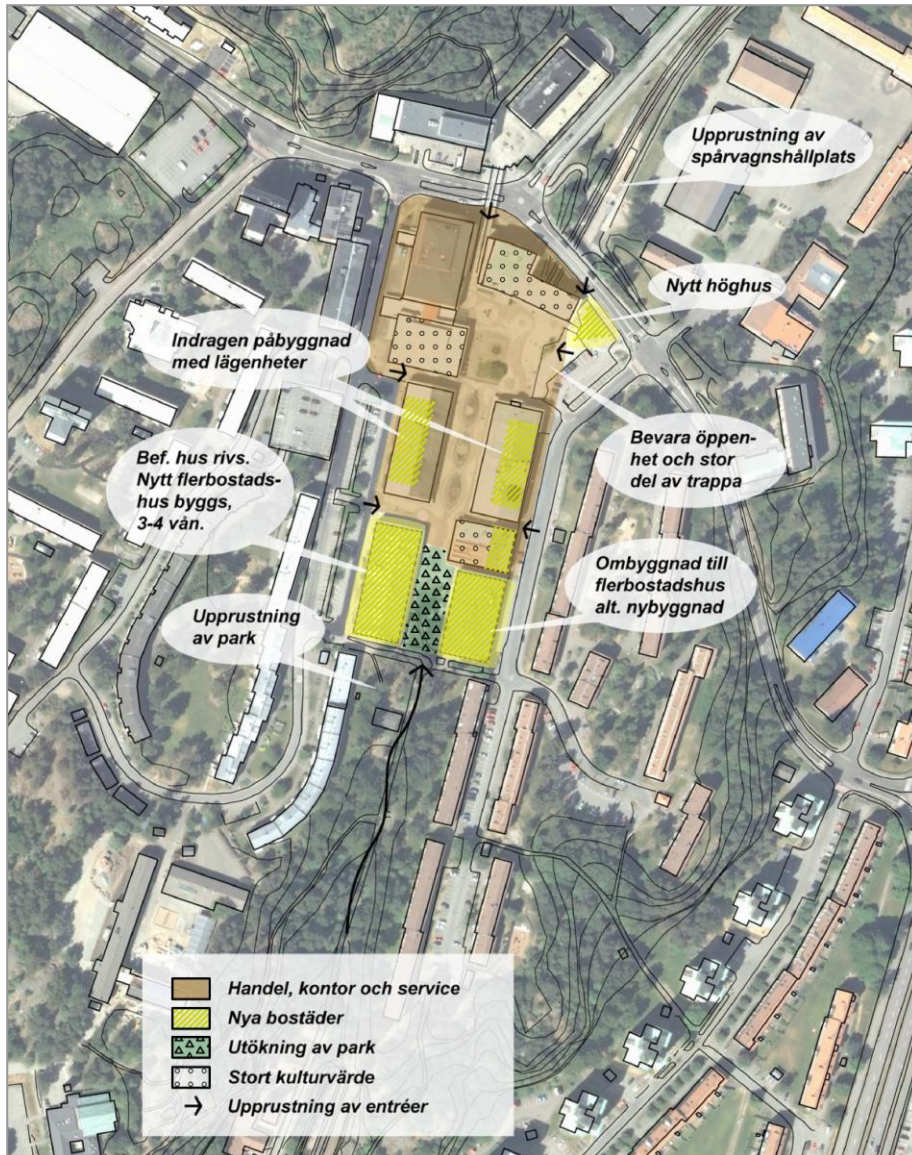
Söder om planområdet finns en förskoletomt som idag endast har tillfart över parkmark.

Program

Program för Kortedala Torg, där planområdet ingår, har antecknats av byggnadsnämnden den 14 december 2010.

I programmet föreslås att södra delen av torget ändras från centrum till bostäder. Rivning och nybyggnad alternativt ombyggnad bedöms kunna tillföra ca 50 nya bostäder. Stor vikt ska läggas på utformningen och mötet med torgytan. Material bör vara tegel och puts. Parken flyter in närmare torget och nya träd planteras.

Torgmiljön med tidstypiska centrumbyggnader har särskilt värde enligt *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - ett program för bevarande*.



Programkartan

Mark och vegetation

Den del av torget som ingår i planområdet är huvudsakligen plantering. I norra delen finns lite av den karaktäristiska böljande stenbeläggning, som täcker resten av torget.

Söder om planområdet har parkmarken inhägnats och ser idag ut att tillhöra den intelligande förskoletomten.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts (*Geosigma 2011-10-07*).

Markförhållandena i området utgörs enligt SGU:s jordartskarta av berg i dagen alternativt en sandig morän på berg. Bergnivån varierar i den södra delen av Kortedala Torg, enligt äldre geotekniska undersökningar från 1951, mellan ca +77 och +84. Jorddjupen uppgick vid tiden för undersökningarna år 1951 till mellan ca 0 och 5 meter.

Spårvägstunneln

Kortedala Torg 4 och 5 är belägna i den sydöstra delen av Kortedala Torg, ovanpå spårvägens tunnel. Husen är grundlagda på grundmurar nedförda till berg. Genom att studera ritningar över Kortedala Torg 4 och 5 har konstaterats att spårvägstunneln under

Kortedala Torg 4 har tunneltak av betong utan bergtäckning. Tunneltakets underkant är beläget på ca +77,6. På ritningar över Kortedala Torg 5, finns ingen tunnel. Slutsatsen har därför dragits att tunneln här till större delen ligger med bergtäckning. Bergtäckningen har bedömts uppgå till som minst ca 2 á 4 meter. Vid den del av Kortedala Torg 5 som ligger längst i norr, mot Kortedala Torg 4, kan det dock saknas bergtäckning.

Trafikkontoret uppger att tunneln byggdes samtidigt som befintliga byggnader vid torget och har på senare år genomgått ett antal större underhållsåtgärder. Tunneln övergår från bergskärning med betongvalv till ren bergtunnel i tunnelns längdsektionering vid sektion 2/080. Betongvalvet sträcker sig fram till sektion 2/243 vilket innebär 163 m söder om tunnelmynningen vid Tideräkningsgatan och omedelbart norr om planområdet.

Markradon

Området är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2001:27)

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av området.

Kortedala Torg är som helhet kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefullt. Av särskilt värde är torgmiljön med tidstypiska centrumbyggnader och omsorgsfullt lagd stenbeläggning.

Ingen av byggnaderna inom planområdet har dock bedömts ha stort kulturmiljövärde.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen utgörs av två centrumbyggnader byggda 1955 i 2 våningar med flacka tak, rött fasadtegel och vita detaljer. Byggnaden mot Hundraårgatan (Kortedala Torg 6), som innehåller butikslokaler, står tom och avses rivas under 2011. Byggnaden mot Tusenårgatan (Kortedala Torg 5) är byggd som vårdcentral och innehåller idag kontorslokaler för stadsdelsförvaltningen.



Kortedala Torg 5



Kortedala Torg 6

Service

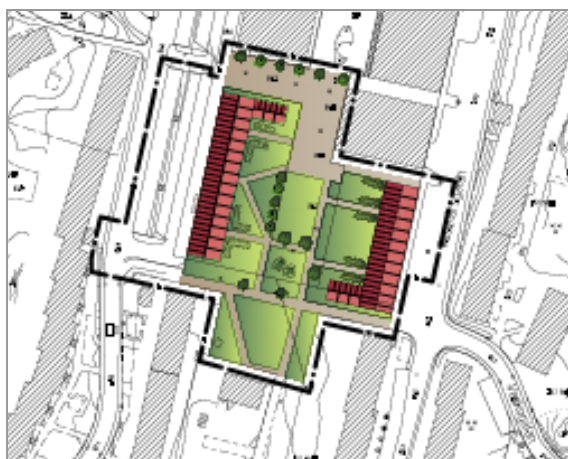
Kortedala Torg är ett av stadens största stadsdelstorg med ett stort serviceutbud. Vid torget finns livsmedelshall, restauranger, traditionella specialbutiker samt gym, sushibar och privatläkare.

Här finns även offentlig service som polis, apotek, bibliotek, stadsdelskontor, folktandvård och försäkringskassa. Övrig service såsom vårdcentral och systembolag finns i Gamlestaden. Det är 9 minuters restid med spårväg (12 avgångar per timma) till Gamlestadstorget och ytterligare 8 minuter till centrala Göteborg.

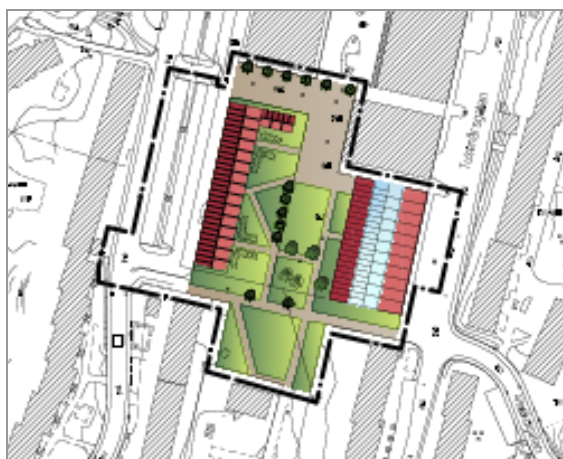
Avståndet från planområdet till spårväghållplatsen är cirka 300 meter.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att cirka 50 nya bostäder kan byggas genom rivning och nybyggnad alternativt ombyggnad av befintliga centrumbyggnader. Parken söder om torget utökas norrut till att även omfatta området mellan de nya bostäderna. Dessutom skapas planstöd för tillfart till förskoletomten söder om planområdet.



Planillustration av nybyggnad resp ombyggnad



Kortedala Torg 5

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget möjliggör nybyggnad av bostadshus men också att befintliga byggnader byggs om till bostäder. Det som fastighetsägaren GöteborgsLokaler idag bedömer som troligast är att Kortedala Torg 5 byggs om till bostäder (eller behålls som socialkontor) och att Kortedala Torg 6 rivs och ersätts med ett nytt bostadshus.

Nya byggnadernas utformning regleras i detaljplanen för att åstadkomma en god anpassning till omgivningen. Högsta nockhöjd blir något högre än, och största taklutning samma som, Tusenårsgatan 7. Vidare bestäms att takkupor inte får anordnas, att fasadmaterialet ska vara rött tegel och att byggnad ska placeras med fasad i byggrättsgräns mot gata. De föreslagna vinkelbyggnaderna in mot torget får samma högsta byggnadshöjd och största takvinkel som befintliga torgbyggnader.

På parkeringsplatsen vid Hundraårsgatan ges byggrätt för ett radgarage.



*Nytt bostadshus på Kortedala Torg 5
sett från Tusenårsgatan (Nylin & Myhrberg)*



*Nytt bostadshus och radgarage på Kortedala Torg 6
sett från Hundrårsgatan (Nylin & Myhrberg)*

Arkitekterna Nylin & Myhrberg beskriver nedan sitt förslag till nya bostadshus:

De nya husen anpassas till kringliggande byggnation genom sin storlek och sina proportioner, sitt materialval i fasad (tegel) samt utformning av balkongräcken. Husen utföres med tre lägenheter runt vardera trapphus. Två lite större genomgående lägenheter på vardera sida om trapphuset samt en mindre enkelsidig lägenhet rakt fram. Vid de lägre vinklade delarna blir det fyra lägenheter runt trapphusen. Utvändig mark på entrésidan mot torget utformas med en privatare del närmast husen, eventuellt med uteplatser för vissa lägenheter, samt en mer allmän parkyta i torgets förlängning.

Handel och kontor

Det nya bostadshuset vid Kortedala Torg 6 får möjlighet till handel i bottenvåningen. Tanken är främst att de lägenheter som vetter mot torget ska utformas som ”bokaler”; en kombination av bostad och butikslokal.

Planen tillåter också att befintligt kontor på Kortedala Torg 5 är kvar.

Varsamhet

Särskild arkitektonisk betydelse har de vackra röda tegelfasaderna på Kortedala Torg 5.

Nybyggnad inom hela planområdet ska arkitektoniskt inordnas i kulturmiljön. Fasadmaterial ska vara rött tegel och fogning ska utföras med samma karaktär som på Kortedala Torg 5 vad gäller mått, nyans och textur.

Vid ändring av byggnad ska fasaderna behandlas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess värden tas tillvara; särskilt med avseende på tegelsort, kulör och fogning.



*Kortedala Torg 5 ombyggt till bostäder
sett från parken (Meter Arkitektur)*

Friytor

Det södra gångstråket i öst-västlig riktning renodlas och får en enhetlig markbeläggning, som fortsätter norrut i parken mellan husen. Den nya markbeläggningen får ett helt annat mönster än det befintliga, med syfte att markera gränsen mellan torg och park. Befintliga träd behålls.

Inom torgmarken i norra delen av planområdet planteras en ny rad med alléträd i öst-västlig riktning. Avsikten är att gynna handeln genom att förstärka och renodla gångstråket.

Viss angiven park- respektive torgmark får också användas för angöring med bil till angränsande fastigheter.

Den karaktäristiska och tidstypiska stenbeläggningen på torget behålls och får skyddsbestämmelse i planen.



Modellbild (Nylin & Myhrberg)

Lek och rekreation

Parkområdet som inhägnats, och ser ut att tillhöra förskolan, ska enligt park- och naturförvaltningen återställas som allmän plats och skulle kunna iordningställas som lekplats.

Trafik

En trafikutredning (*COWI, mars 2010*) har gjorts som visar att trafiksituationen är god och klarar det föreslagna tillskottet av bostäder. Vidare visas att det finns tillräckligt med besöksparkeringar kring torget.

Biltrafik

Planområdet nås från Tideräkningsgatan via Tusenårgatan eller Hundraårgatan. Biltrafiken beräknas totalt öka med 200 fordon/dygn, vilket gatunätet klarar utan problem. Hundraårgatans bredd minskas inom planområdet, och gatan enkelriktas, för att möjliggöra garage inom parkeringsplatsen.

Angöringstrafik till bostäderna och till befintlig tomt för förskola får ske över viss angiven torg- och parkmark.

Vägtrafikbuller

Riksdagens riktlinjer för vägtrafikbuller innebär att ekvivalentvärdet vid fasad inte får överskrida 55 dB(A) och att maxvärdet inte får överskrida 70 dB(A) vid uteplats. Mot Hundraårgatan och Tusenårgatan uppgår ekvivalentnivåerna vid fasad till 51 resp 55 dB(A) medan maxnivåerna uppgår till 73 resp 79 dB(A). Ljudnivåerna medför att lägenhet inte får ha dess enda uteplats mot gata, vilket redovisas upplysningsvis på plankartan.

Parkering/cykelparkering

Inom planområdet finns 43 befintliga bilplatser. Enligt gällande parkeringsnorm krävs cirka 45 bilplatser inkl besöksplatser till 50 lägenheter. Förslag till nya parkeringstal (november 2010) anger 35 bilplatser. Krav på parkering ställs i samband med bygglov.

Alla bilplatser finns vid Hundraårgatan inom fastigheten Kortedala 135:1. Byggrätt för garage föreslås inom den östra delen av parkeringsplatsen. För att tillgodose hela planområdets behov bör parkeringsplatsen därför vara gemensam. Hit kan även besöksparkering till förskoletomten söder om planområdet förläggas. Planen innehåller en bestämmelse om att parkeringsplatsen ska kunna inrättas som gemensamhetsanläggning. Gångavståndet från det planerade bostadshuset vid Tusenårgatan blir ca 80 meter.

Cykelparkering löses i eller i anslutning till respektive bostadsentré.

Kollektivtrafik

Spårvägen går i tunnel under planområdet. Planen innehåller därför en bestämmelse om lägsta schaktdjup samt belastningsrestriktioner inom kvartersmarken ovan tunneln.

Avståndet från planområdet till spårvagnshållplats med hög turtäthet är cirka 300 meter.

Vibrationer och ljudnivåer från spårtrafik

En vibrationsmätning har utförts (*Akustikforum 2011-09-23*).

Vibrationsmätning har utförts i källarlokal på Kortedala Torg 5 med syfte att kontrollera eventuell störning från passerande spårvagnar i tunnel under Kortedala Torg. Under mät dygnet registrerades inga överskridanden av riktvärden för vibrationshastigheter enligt SS 460 48 61 ”Vibration och stöt – mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader”.

Utifrån de vibrationsnivåer som uppmätts från passerande spårvagnar har en teoretisk ljudnivå som uppstår i byggnaden beräknats. Hörbara ljudnivåer uppstår på grund av vibrationer i horisontal och vertikallängd.

- Dagtid mellan 07-18, mät dygnet överskrids riktvärde för maximal ljudnivå från trafik för bostäder enligt SS 25267:2004, LAfmax = 45 dB, 17 ggr.
- Under kväll mellan 18-22, mät dygnet överskrids riktvärde för maximal ljudnivå från trafik för bostäder enligt SS 25267:2004, LAfmax = 45 dB, 6 ggr.
- Under natt mellan 22-07, mät dygnet överskrids riktvärde för maximal ljudnivå från trafik för bostäder enligt SS 25267:2004, LAfmax = 45 dB, 8 ggr.

Teknisk försörjning

Ledningar

Ledningar för vatten och avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele finns utbyggda och behöver inte kompletteras.

Avfall

Återvinningsplats för källsortering av hushållsavfall finns vid Hundraårgatan cirka 50 meter norr om planområdet.

Grundläggning

En geoteknisk utredning har utförts (*Geosigma 2011-10-07*).

Då jordlagren enligt SGU:s jordartskarta består av sandig morän, bedöms inga sättningar pågå. Jordlagren bedöms också vara relativt okänsliga för belastning, endast mycket små sättningar som utvecklas snabbt bedöms uppstå vid ökad belastning.

Grundläggning av byggnader bör utföras med spetsbärande pålar alternativt plintar till fast friktionsjord eller berg. Vid schaktarbeten och eventuella sprängningsarbeten uppstår vibrationer vilket ska tas med i beaktande vid projektering. Dessutom bör en inventering av befintlig bebyggelse göras.

Stabilitet

Områdets totalstabilitet är tillfredsställande med hänsyn till topografin och de små jorddjupen. Lokalstabilitet bör beaktas i byggskedet då grundläggning medför att schakt troligen blir aktuellt vid nybyggnation. Åtgärder i form av spontkonstruktion för att klara lokalstabiliteten och för att kunna hålla arbetsområdet inom fastigheten kan bli aktuellt.

Spårvägstunneln

Planen innehåller bestämmelse om lägsta schaktdjup ovan tunneln motsvarande befintligt källargolvs underkant.

De åtgärder som enligt trafikkontoret bör vidtas med hänsyn till tunneln vid nybyggnation är främst kontroll av tunnelkonstruktionens bärlighet på grund av nya belastningsförutsättningar. Förändras belastningsförutsättningarna ovan tunnel skall en ny bärlighetsberäkning genomföras. Då markvibrationer vid rivnings- och byggnationsarbete kan påverka tunnelns funktionalitet skall vibrationsmätning utföras och en besiktning med noggrann dokumentation av tunnelns status genomföras före byggstart och med en uppföljning efter färdigställandet.

Vid de utförda vibrationsmätningarna har konstaterats stomljud som överskrider riktvärde för bostäder enligt SS 25267:2004 för ljudnivå från trafik.

Stomljud leds genom stommens betongkonstruktioner och strålar ut från betongytor i rum. För att sänka ljudnivån i rum i huset behövs tilläggsisolering av betongelement som väggar, golv och tak som har stum kontakt i byggnaden. Exempel på åtgärder är stomljudsmatta på golv, nedpendlade gipsundertak och tilläggsisolering av väggar med lättväggskonstruktion på fristående regelstomme. Åtgärder kan även utföras med vibrationsisolering av spårvagnsräls.

Markradon

Området är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m m

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

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § MB för aktuell detaljplan. Marken är redan ianspråktagen för bebyggelse.

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 5 kap 18 § PBL, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg 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. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande över Program för Kortedala Torg 2010-09-21 framfört att man delar kommunens åsikt. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Den förslagna nybebyggelsen ansluter i form, material och skala till omgivande byggnader. Ombyggnad ska utföras varsamt; särskilt med avseende på tegelfasaderna. Stenbeläggningen på torget skyddas.

Kulturmiljö

Inga byggnader med stort kulturmiljövärde ingår i planområdet.

Påverkan på vatten

Dagvattnet leds i förlängningen till N2000-området Sæveån, vars påverkan bedöms som försumbar med hänsyn till att planen inte innebär någon ökad exploatering. En planbestämmelse säkerställer att Sæveån inte påverkas negativt.

Kompensationsåtgärder

Det finns inga värdefulla natur- eller rekreationsområden som går till spillo vid exploatering.

Sociala konsekvenser

Nya bostäder i området kommer att bidra till ökad trygghet och bättre underlag för handel och annan service.

Barnperspektivet

Planen strider inte mot barnkonventionen. Möjlighet finns att anordna en allmän lekplats, på parkmark i planens södra del.

Nollalternativ

Om användningen inte kan ändras till bostäder kommer den tomma affärsbyggnaden sannolikt ändå att rivas och området förbli obebyggt. Fastighetsägaren GöteborgsLokaler ser idag ingen möjlig användning av marken för centrumändamål.

Genomförandetid

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

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt

