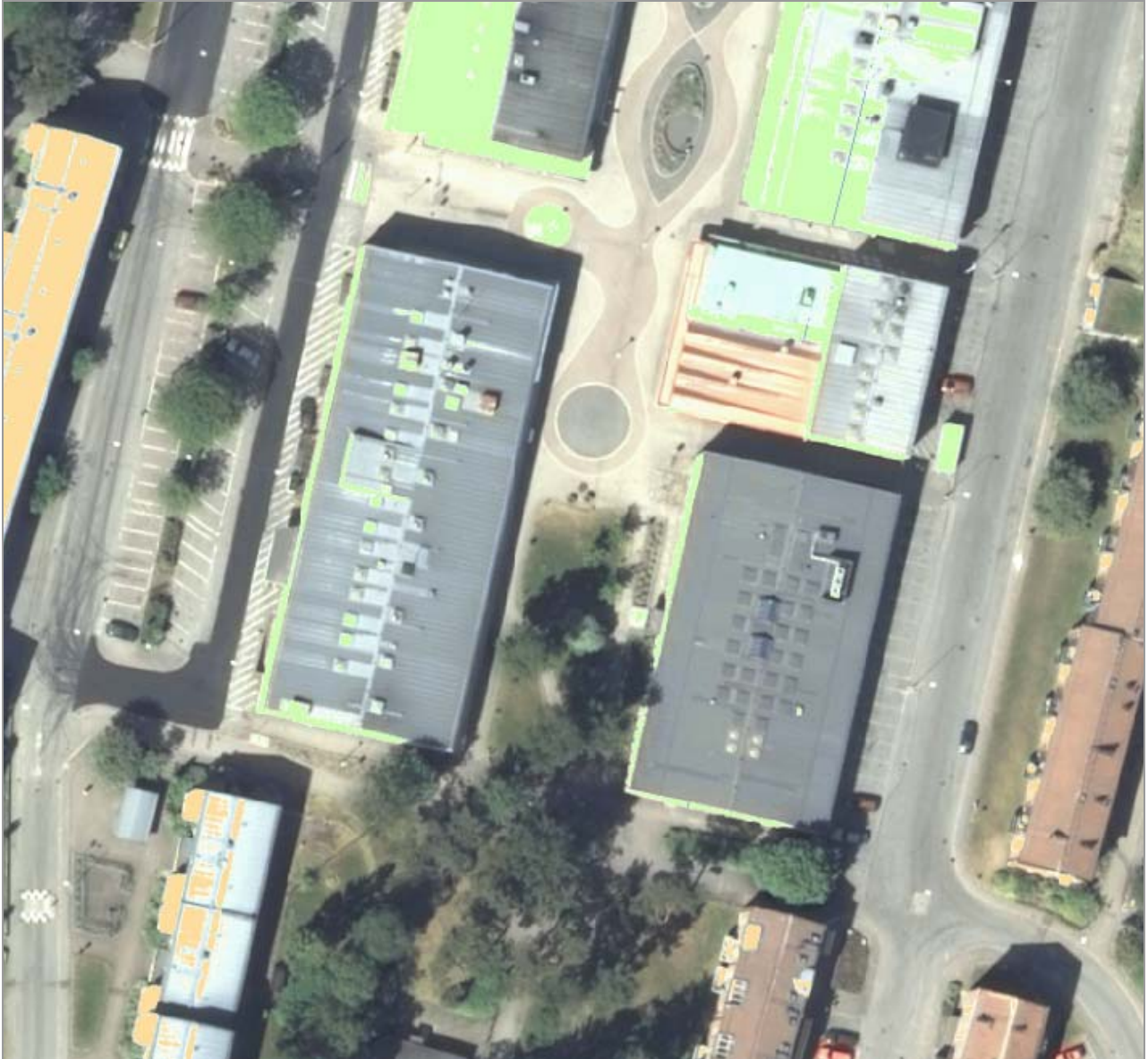


**Detaljplan för
Bostäder söder om Kortedala Torg**



**Samrådshandling
mars 2011**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 56

Ami Theleskog, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 38

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Björn Lindgren, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 74

Samrådstid: 23 mars - 3 maj 2011

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse

Trafikutredning

Geoteknisk PM (görs under samrådstiden)



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2011-03-23

Diarienummer: 697/10 (FIIa xxxx)

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

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 markägoförhållanden

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.

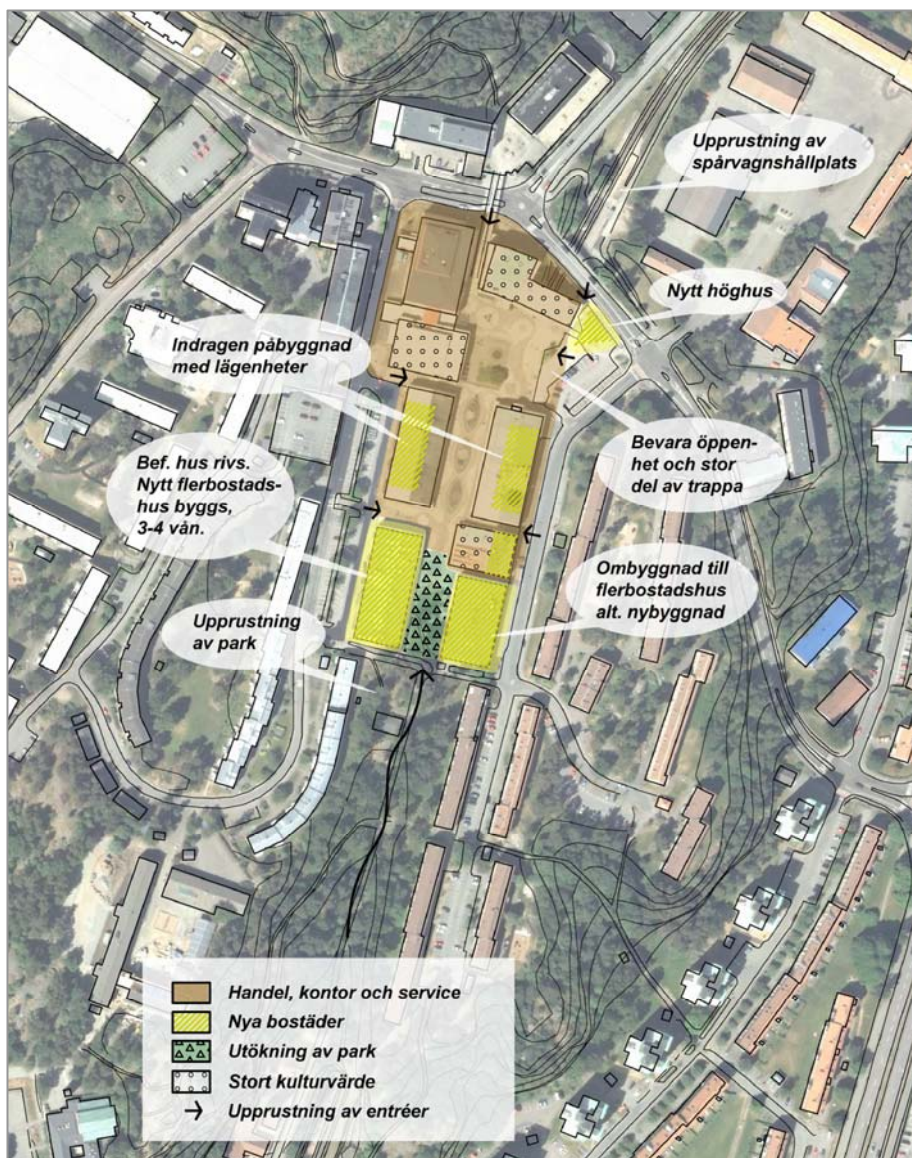
Söder om planområdet finns en förskoletomt som idag endast har tillfart över parkmark.

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 intilliggande förskoletomten.

Geotekniska förhållanden

Det saknas detaljerade geotekniska uppgifter från området. Enligt SGU:s jordartskarta är det svallsand och berg.

Byggnaderna är grundlagda på grundmurar/plintar till berg. Det går en spårvägstunnel under planområdet, i berg med bjälklag ovanpå.

Under plansområdet görs en geoteknisk PM som beskriver förhållandena och förutsättningarna för befintliga och planerade byggnader.

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.

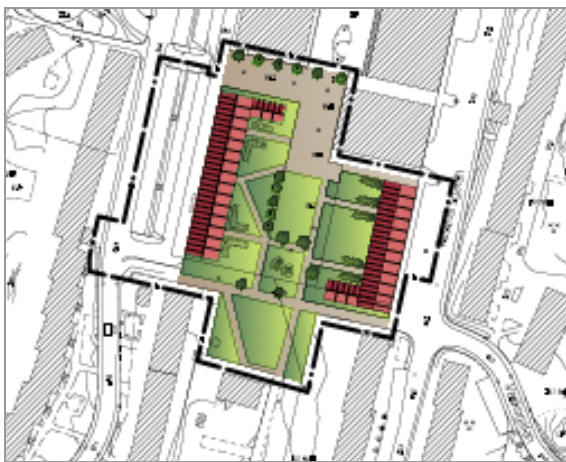
Här finns även offentlig service som polis, apotek, bibliotek, stadsdelskontor, folktandvård och försäkringskassa.

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.

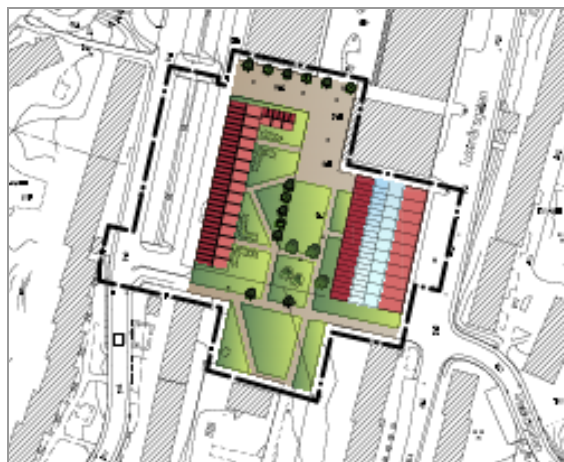
Avståndet från planområdet till spårväghållplatsen är cirka 300 meter.

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 med 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 och största taklutning föreslås bli samma som på Tusenårgatan 7. Vidare bestäms att takkupor inte får anordnas, att fasadmaterialet ska vara rött tegel och att byggnad ska placeras med fasad i gräns mot gatan.



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



Nytt bostadshus på Kortedala Torg 6
sett från Hundraårgatan (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.

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.

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

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. 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 bergtunnel under planområdet. Planen innehåller därför en bestämmelse om lägsta schaktdjup inom kvartersmarken ovan tunneln.

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

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

Under plansområdet görs en geoteknisk PM som beskriver förhållandena och förutsättningarna för befintliga och planerade byggnader.

Även risken för vibrationsstörningar från spårvägstrafiken ska behandlas.

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 miljökvalitetsnormerna 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 Sävån, vars påverkan bedöms som försumbar med hänsyn till att planen inte innebär någon ökad exploatering.

Sociala konsekvenser

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

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



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Koncept 2011-03-23

Rev:

FN Diarienummer: 3807/10

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren

Telefon: 031-368 10 77

E-post: tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

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

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2kv. 2011
Utställning	3kv. 2011
Antagande	4kv. 2011
Laga kraft	4kv. 2011

Genomförandetid

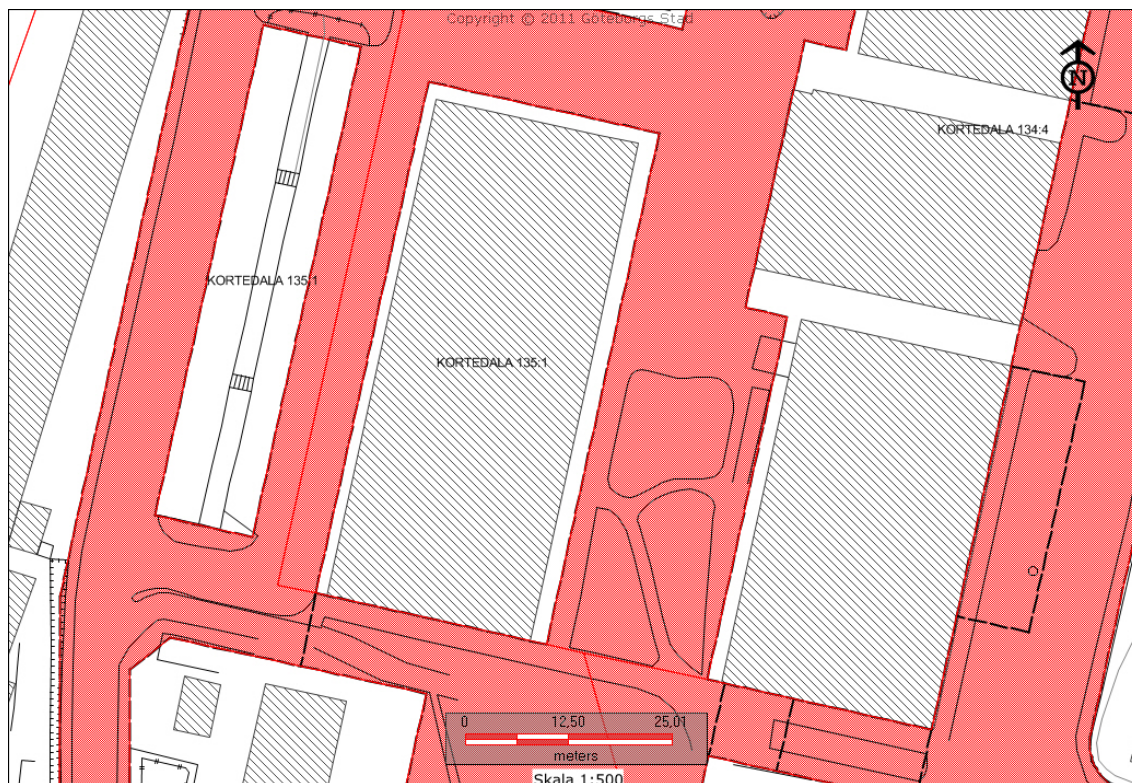
Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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).

Markägoförhållanden m.m.

Kommunen äger fastigheten Kortedala 763:155 som utgör allmänplatsmark inom planområdet.

Förvaltnings AB Göteborgslokaler är byggherre och äger fastigheterna Kortedala 134:4 och 135:1. Göteborgslokaler samarbetar med Göteborgs Egnahems AB för byggande av nya bostäder.



Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap, allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark

Avtal

Avtal upprättas med byggherren beträffande ansvar för omvandling av en del av torgytan till park.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna Kortedala 134:4 och 135:1 förutsätts oförändrade kunna anpassas till bostadsändamålet.

Servitut, ledningsrätt mm.

Tillgänglighet med bil till för angöring till fastigheterna Kortedala 134:4 och 135:1 kan säkras i avtal eller med servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och svarar för ev lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart och angöring till den nya bebyggelsen sker från Hundraårgatan respektive Tusenårgatan.

Gator

Gator finns utbyggda i området.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns utbyggda i området.

Parkering

Parkering anordnas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik är belägen inom 200 m från planområdet. Planen medför inte någon utbyggnad av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Såväl omgivning som tillkommande byggnader skall uppvisa god tillgänglighet

Park och natur

Planen medför att den befintliga parkens norra del utökas över en del av nuvarande torgyta.

Vatten- och avlopp

Kommunalt VA finns utbyggt i området.

Anslutning av dricksvatten dag- och spillvatten finns till fastigheterna.

Avfallshantering

Källsortering skall ske inom fastigheten.

Uppvärmning

För uppvärmning av byggnader förordas fjärrvärme vilken redan finns ansluten.

Elledningar, Teleledningar

El- och teleledningar är anslutna till fastigheterna.

Markmiljö

Förorenad mark förutsätts inte finnas i området.

Geoteknik

Detaljerade geotekniska uppgifter saknas från området. En spårvägstunnel går i berget under planområdet, överbyggd med bjälklag på vilket bebyggelsen på Kortedala 134:4 delvis står. En översiktlig geoteknisk utredning skall därför göras.

Detaljerad geoteknisk undersökning för byggande utförs av byggherren i samband med projektering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Park- och naturnämnden får kostnader för omvandling torgyta till park.

Kommunen får intäkter från byggherren i samband med avtal om ansvar för omvandling av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för samtliga kostnader på kvartersmark enligt plankartan.

Elisabet Gondinger
Tf avdelningschef

Tordh Lindgren
Handläggare