



Göteborgs Stad

Antagen av KF/BN den 18 / 12 2012
§ 46b 1 se
Laga kraft den 6 / 9 2013. / 462

Planhandling (Fila 5183)

Datum: 2012-12-18

Diarienummer SBK: 0302/12
Karolina Örneblad
tel: 031-368 19 88
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3112/12
Henrik Andersson
Tel: 031-368 12 37
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning, ÅF, 2012-11-14
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2012-08-30, rev 2012-11-01
- Riskutredning, Cowi, 2012-08-15
- Solstudie, Abako, 2012-07-12
- Luftkvalitetsutredning, ÅF, 2012-07-06
- Markmiljöutredning, Norconsult, 2011-02-10

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	2
<i>Syfte</i>	2
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	2
<i>Befintlig bebyggelse och mark</i>	3
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	5
<i>Teknik</i>	5
<i>Störningar</i>	5
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Tillgänglighet och service</i>	10
<i>Friytor</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Övriga åtgärder</i>	11
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	14
<i>Tidplan</i>	14
<i>Genomförandetid</i>	15
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	15
<i>Nollalternativet</i>	15
<i>Sociala konsekvenser</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	16
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	17
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	18

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva ny stadsmässig bebyggelse på fastigheten Krok-slätt 184:1, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång. Detaljplanen medger uppförande av ett kvarter med bostäder och verksamheter. I bottenvåningen mot Mölndalsvägen tillåts lokaler för centrumändamål, vilket t ex innebär butiker, service, kontor mm. Bebyggelsen, som ska utformas som ett slutet kvarter, tillåts från 4 vån mot Milpålegatan upp till 7 vån mot Mölndalsvägen i sydost.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900) och bedöms kunna drivas med så kallat enkelt planförfarande.



Orienteringskarta och snedbild av platsen idag.

Planområdet ligger mellan Mölndalsvägen och Helmutsgatan cirka 3 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Idag ligger en järnhandel i 1-2 vån på fastigheten. Norr om Milpålegatan ligger flerbostadshus i ca 3 vån och västerut finns Örgryte koloniträdgårdar som är stadens äldsta med aktivt odlande medlemmar.



Illustrationer av föreslagen bebyggelse.

Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder i centrala Göteborg, med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med ca 100 st.

Risk finns för att riktvärden för bullernivåer och luftkvalitet kan överskridas, men åtgärder i planen gör att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet ska kunna uppfyllas.

Planens syfte och förutsättningar

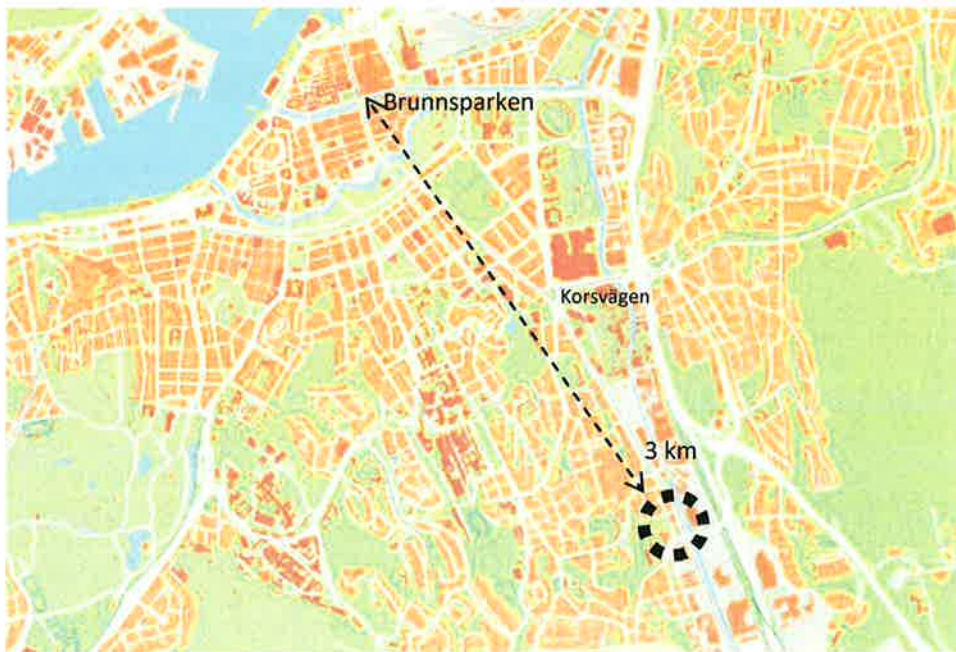
Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny stadsmässig bostadsbebyggelse på fastigheten Krokslätt 184:1, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig blandstad. Planen föreslår totalt ca 100 lägenheter samt verksamheter i bottenvåningen mot Mölndalsvägen och parkering i garage under mark.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900) och bedöms kunna drivas med enkelt planförfarande.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger mellan Mölndalsvägen och Helmutsgatan och söder om Milpågatan i Krokslätt, cirka 3 kilometer sydöst om Göteborgs centrum.



Orienteringskarta

Planområdet omfattar cirka 3400 m² (0,3 hektar) och ägs av John Sjögren & co AB. Markägaren har lämnat fullmakt åt Sverigehuset i Göteborg AB att genomföra detaljplanearbete.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor - förändrad användning, där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Arbete pågår med en fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång med intentionen att utveckla området till stadsmässig blandstad med ett större inslag av bostäder runt Mölndalsvägen.

För området gäller detaljplan F3810, som vann laga kraft år 1989. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger användning Järnhandel.

Befintlig bebyggelse och mark

Idag ligger en järnhandel i 1-2 vån på fastigheten. Marken söder och norr om byggnaden är asfalterad och används främst för parkering. Söder om fastigheten ligger en bensinstation. Norr om Milpålegatan ligger flerbostadshus i ca 3 vån och västerut finns Örgryte koloniträdgårdar som är stadens äldsta med aktivt odlade medlemmar.



Platsen idag. Snedbild från öster med ungefärlig avgränsning av planområdet i röd streckad linje.



Platsen idag. Foto från Mölnadalsvägen i öster.



Platsen idag. Foto från Helmutsgatan i väster.



Karaktären på omgivningen norrut, Drivhusgatan sedd från Mölndalsvägen.



Karaktären på omgivningen söderut, Mölndalsvägen.

Geoteknik

De naturliga jordlagren utgörs överst av ca 1-2 m torrskorpelera ovan ett mäktigt lager med lös siltig lera som successivt blir fastare mot djupet tills dess att fast botten tar vid. Inom fastigheten varierar djup till fast botten mellan 30 och 35 m. Jordlagren utgörs huvudsakligen av fyllnadsmassor ovan torrskorpelera med en total mäktighet av 1-1,5 m, lera med en mäktighet på drygt 30 m samt friktionsjord på berg.

Grundvattenytan ligger ca 0-1 m under markytan.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

GC-väg finns på båda sidor om Mölndalsvägen. Närmaste kollektivtrafikhållplats, Elisedal spårvagnshållplats, är belägen utmed Mölndalsvägen ungefär 50-150 m från planområdet. Härifrån avgår idag linjerna 2 och 4 med ungefärlig femminuterstrafik. Tillgängligheten är mycket god.

Området nås med bil från Helmutsgatan. Helmutsgatan och Milpålegatan har lite trafik med upp till 500 fordon per dygn. Mölndalsvägen är en väl trafikerad gata med ca 11 400 fordon per dygn. Viss gatuparkering tillåts idag utmed Milpålegatan och Helmutsgatan. Gatuparkering utmed Mölndalsvägen tillåts inte.

Då trängselskatt införs i Göteborg i januari 2013, kommer en betalstation placeras på Mölndalsvägen i höjd med planområdet. Detta för med sig att Helmutsgatan stängs av i höjd med Milpålegatan. Planområdet ligger utanför zonen för trängselskatt.

Närmaste kommunala skola är Johannebergsskolan (F-6), ca 1 km från planområdet. Stora mataffärer finns inom 500 m. Närgrönområdena Framnäsparken och Glasmästarplan ligger 200-350 m från området. Inom 350 m finns också stadsdelsparken Stuxbergsparken.

Teknik

Ledningar för VA, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i omkringliggande gator.

Störningar

För *luftmiljö* och *buller* se sid 12-13.

Olycksrisk

Söder om aktuell fastighet ligger en bensinstation. En riskutredning har tagits fram för att utreda olycksrisk för planerade bostäder, se bilaga. Ur ett säkerhetsperspektiv, med tanke på olycksrisken från hanterade ämnen på bensinstationen, krävs ett minimiavstånd på 25 meter från lossningsplats för tankbilar till bostäder enligt Räddningsverkets riktlinjer. Lossningsplatsen är i det här fallet belägen ca 25 m ifrån fastighetsgräns. Några förändringar på bensinstationens område är inte att vänta. I riskutredningen rekommenderas att åtgärder vidtas för att säkerställa att farligt godstransporter till och från bensinstationen inte passerar mellan de planerade bostäderna och bensinstationens tvätthall.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett nytt stadskvarter med bostäder och verksamheter. Bebyggelse tillåts från 4 vån mot Milpålegatan upp till 7 vån mot Mölndalsvägen i sydost. Bebyggelsen ska utformas som ett slutet kvarter.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Användning

I huvudsak blir användningen bostadsändamål förutom i bottenvåningen mot Mölndalsvägen. I stora delar av kvarteret tillåts även användningen Centrum, vilket innebär verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt bör vara lätta att nå för många människor, exempelvis butiker, service, kontor, föreningslokaler, restaurang, mm. I första hand är intentionen att dessa verksamheter ska ligga i bottenvåningen mot Mölndalsvägen, men för ökad flexibilitet tillåts användningen i hela byggnaden mot Mölndalsvägen och i de två nedersta våningarna inom resten av kvarteret. Livsmedelshandel får dock uppföras till max 500 m².

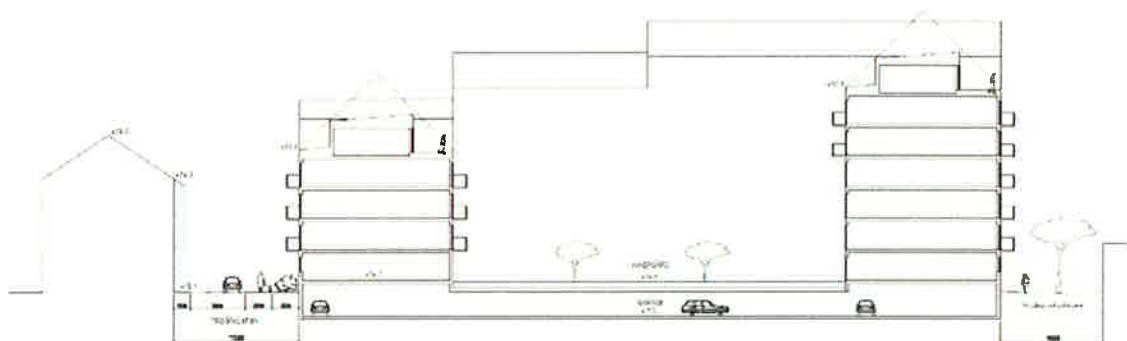
Parkering är tillåten under mark i hela kvarteret.



Illustrationsritning av föreslaget nytt kvarter och upprustning av omkringliggande gator, samt de redan beslutade trafikåtgärderna med betalstation på Mölndalsvägen och avstängning av Helmutsgatan.

Höjder och skala

Bebyggelsens tillåtna höjd varierar inom kvarteret. Mot Milpålegatan tillåts 4 vån för att anknyta till befintlig bebyggelse på motsatt sida gatan. Bebyggelsen får sedan stiga mot högsta höjd på 7 vån mot Mölndalsvägen i sydost. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en god miljö framför allt med avseende på stadsbild, proportioner i gatuummet, ljusförhållanden och boendekvalitet för befintliga och nytillkommande boende.



Sektion av föreslagen ny bebyggelse samt befintlig byggnad norr om Milpålegatan längst till vänster och bensinstationens tvätthall längst till höger i bild



Kvarter sett från nordväst, med föreslagna byggnadshöjder illustrerade.

Slutet kvarter

Bebyggelsen ska utformas som ett slutet kvarter, d v s byggnadernas fasader ska mot allmän plats vara sammanbyggda. Byggnad ska placeras i fastighetsgräns. Runt hela kvarteret ska finnas en sammanhängande sockel samt en markerad takfot. Om detta uppfylls, kan även fristående byggnader sammanbyggda med inglasade balkonger, utformade som del i övrig fasad, tillåtas. Mot Helmutsgatan och Milpålegatan kan större portiker och en mer öppen fasad tillåtas. Syftet med bestämmelsen är att sänka bullernivåerna på gården samt åstadkomma en stadsmässig karaktär mot omkringligande gator. Ett slutet kvarter erbjuder även boendekvaliteter i form av en halvprivat skyddad gård i den här annars mycket offentliga miljön.

Illustrationer och solstudier har tagits fram för både ett helt sammanbyggt kvarter och ett alternativ med ett kvarter med fristående huskroppar sammanbyggda i fasad med inglasade balkonger. Alternativet med balkonger och glaspartier ger något mer solljus på gården och i lägenheterna.



Alternativ med helt sammanbyggt kvarter, sett från Mölndalsvägen



Alternativ med fristående huskroppar sammanbyggda i fasad med inglasade balkonger, sett från Mölndalsvägen

Balkonger och burspråk

På fasaden mot Mölndalsvägen tillåts balkonger och burspråk i begränsad omfattning. Balkonger tillåts på max 35% av fasadens längd, varav 20 % får vara burspråk. Hur detta fördelar sig över den totala fasaden regleras inte. Balkonger och burspråk får sticka ut 1,2 m från fasadliv. Önskas djupare balkonger får de dras in från fasaden. Syftet med bestämmelserna är att balkongerna inte ska få alltför stor påverkan på det offentliga gaturummet. För stora och för många balkonger kan göra att rummet upplevs som privatiserat. På fasader mot övriga gator och mot gården får balkonger och burspråk uppföras i enlighet med aktuell lagstiftning.

Översvämningsskydd

Med tanke på risken för översvämningar från Mölndalsån ska nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ligga på minst 13,0 m över stadens nollpunkt, om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd, i enlighet med Vattenplan för

Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2003. Höjden är en bedömning gjord utifrån högsta uppmätta högvatten i olika punkter längs Mölndalsån samt det förtäppningssystem som är i drift för att reglera vattennivåerna i Mölndalsån. På sikt finns planer på slussar eller liknande för att minimera havsnivåns påverkan på vattennivån i Mölndalsån. Plankartans rekommenderade höjd kan komma att förändras över tid när mätverktygen utvecklas och underlaget för bedömningen blir bättre. Slutlig bedömning görs i bygglovsskedet.

Mölndalsvägen ligger idag på +12,7-+13,0 utefter planområdet. För att få en bra tillgänglighet i lokalerna i kvarterets bottenvåning bör översvämningsskydd anordnas på annat sätt än för att öppningar i byggnaderna ska ansluta till gatans nivåer. Exempelvis kan det vara ytterväggar i vattentålig konstruktion och någon form av slussar eller vattentåliga portar i dörrposterna upp till minst +13,0 m.

Tillgängligheten till och från bostäderna vid en översvämning kan ske mot den kringbyggda gården och vidare mot Helmutsgatan som ligger på en nivå över den höjd som riskerar att svämmas över.

Rivning

Befintliga byggnader på fastigheten kommer att rivas.

Trafik och parkering

Planen innebär inte någon betydande trafikökning i området.

I och med att trängselskatt införs i Göteborg i januari 2013, kommer en betalstation placeras på Mölndalsvägen i höjd med planområdet. Detta för med sig att Helmutsgatan kommer att stängas av i höjd med Milpågatan.

Gator, GC-vägar

Ny allmän gatumark tillskapas i norr och söder av planområdet. I norr breddas Milpågatan med lokalgata och gång- och cykelväg för att möjliggöra sidoparkering och trottoar även på södersidan av gatan. Milpågatan kommer fortsättningsvis att vara avstängd för biltrafik mot Mölndalsvägen. I söder planläggs en lokalgata som kommer att utformas som gångfartsgata för angöring till kvarteret samt för att möjliggöra backvändning för större fordon, vilket blir aktuellt efter avstängningen av Helmutsgatan. Även den här gatan kommer att vara avstängd för biltrafik mot Mölndalsvägen.

I samband med genomförandet av detaljplanen finns planer på att, utanför detaljplanens område, anordna ett fåtal platser för korttidsparkering utmed Mölndalsvägen för att skapa bättre förutsättningar för de önskade verksamheterna i bottenvåningen mot Mölndalsvägen.

Parkering / cykelparkering

Parkering kommer att ordnas på egen fastighet, i parkeringsgarage under mark. Utrymme finns för att uppfylla det behov som beräknas enligt kommunens parkeringstal. Cykelparkering ordnas med fördel i byggnadernas bottenvåningar. Byggrätt finns också på gården för mindre hus.

Tillgänglighet och service

I och med den pågående omvandlingen av området utmed Mölndalsån påpekar SDN Centrum behovet av förskoleutbyggnad i närområdet. Aktuellt kvarter är däremot inte lämpligt för en förskola då kvarteret är litet och gården inte skulle räckta till ytmässigt som förskolegård.

För att få en bra tillgänglighet i lokalerna i kvarterets bottenvåning mot Mölndalsvägen måste undantag göras från principen att öppningar i byggnader ska ligga ovan +13,0 p g a risk för översvämning från Mölndalsån, se *Översvämningsskydd* ovan.

Friytor

Lekredskap för mindre barn ska ordnas på gården.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken inträder dock strandskydd vid ändring och upphävande av bl a detaljplan och stadsplan. Då strandskydd med ospecificerad utsträckning avser det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinje – ut i vatten och upp på land – kommer kvartersmark inom rubricerad plan att omfattas av strandskydd från Mölndalsån. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset.

Rubricerad detaljplan innebär upphävande av strandskyddet för fastigheten Krokslätt 184:1. Skälet till upphävande av strandskyddet är att den aktuella marken är ianspråktagen redan idag samt att den aktuella platsen är avskuren från Mölndalsån av Mölndalsvägen och därför saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv samt djur- och växtliv.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning. Anslutning av dagvatten kan efter fördröjning ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som dupli-katsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte tillföras spillvattenförande ledning.

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

Vatten och avlopp

Anslutning av dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Lägsta golvnivå ska ligga 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkten för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 61 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kapaciteten för brandvatten är god, motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vattens publikation P 83.

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

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt till området och den aktuella fastigheten kan kopplas på nätet. En tänkbar anslutningspunkt på det befintliga fjärrvärmenätet är belägen i korsningen Helmutsgatan och Fredriksdalsgatan.

El och tele

Elanslutning kan ske vid Helmutsgatan/Fredriksdalsgatan. Om uppvärmning sker med annat än fjärrvärme måste dock anslutning ske vid transformatorstationen längre bort för att uppnå tillräcklig effekt.

Nära fastighetsgräns mot Mölndalsvägen finns ett stråk med hög- och lågspänningsledning där viss osäkerhet i inmätningen finns. Behöver ledningarna flyttas bekostar exploatören detta. Om ledningarna skulle ligga på den privata fastigheten bekostar ledningshavaren flytten.

Övriga ledningar

Ledningar och apparatskåp till betalstationen på Mölndalsvägen ligger utmed Milpågatan i det som planläggs som lokalgata och gång- och cykelväg.

Avfall

Miljörum bör ordnas i södra delen av området, mot den nya lokalgatan eller Helmutsgatan. På grund av avstängningen av Helmutsgatan måste sopbil backvända på den nya lokalgatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande vid befintliga förhållanden. Området närmast Mölndalsån har dock inte tillfredsställande stabilitet ($F \approx 1,3$). Då risk för bakåtgripande- eller sekundärskred som omfattar detaljplaneområdet ej föreligger är stabiliteten för detaljplanen tillfredsställande. Ytlaster upp till 20 kPa kan tillåtas med hänsyn till stabiliteten. En planbestämmelse om dessa belastningsrestriktioner införs på plankartan.

Gällande stabilitet åt väster ska vid avsänkning av markytan inom fastigheten (ex vis temporära schakter) säkerställas att dessa inte påverkar totalstabiliteten. Inför byggnation av planerade byggnader ska en kompletterande geoteknisk utredning utföras. Vid grundläggning av planerade byggnader rekommenderas pågrundläggning till fast botten. Då leran är mycket lös ska schakt förutsättas ske inom spont. Vid djupa

långsträckta schakter ska även inverkan på totalstabiliteten beaktas. Schakt överstigande 1 m ska föregås av en detaljerad stabilitetsutredning. Vid markförändringar om minst 0,5 m krävs marklov där detta hanteras.

Risk finns att påförda laster leder till sättningar om inte leran lastas av. Mark i anslutning till byggnader rekommenderas därför att lastkompenseras. Risken för sättningar ska även beaktas gällande ledningsanslutningar till pålad byggnad.

Grundvattennivån får inte förändras. Vid utförande med källare ska denna utföras med tät betong. Dränering får inte utföras lägre än torrskorpans underkant. Ledningar under denna nivå ska utföras med strömningsavskärande fyllning.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram, se bilaga. I en provpunkt påträffades halter av kvicksilver, PAH-H och bly som ligger i nivå med eller överskrider naturvårdsverkets generella riktvärdena för känslig markanvändning där bostäder räknas in. Dessa förorenade massor måste schaktas ur för att bostäder ska tillåtas. I övrigt påträffades inga föroreningar i mark eller grundvatten. Om jordmassor transporteras bort ska redovisning av mängder, halter och mottagningsplats lämnas till tillsynsmyndigheten.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i området.

Luft och buller

Luftmiljö

En luftkvalitetsutredning har utförts, se bilaga. Den visar att halten kväveoxider och marknära ozon i utomhusluften vid aktuellt område i perioder riskerar att vara högre än vad miljökvalitetsnormen tillåter. Halten av partiklar ligger under gällande och kommande miljökvalitetsnorm.

Det största bidraget av kväveoxider till omgivningsluften kommer från fordonstrafiken och då främst från E6/E20, ca 200 m från planområdet. Halten föroreningar bedöms halveras på ett avstånd om 75-100 m från källan. Byggnader har även en skärmande effekt.

På den kringbyggda gården bedöms därför nivåerna av föroreningar i luften ha sjunkit till nivåer som inte innebär några hälsorisker för människor. Genom placering av luftintag bort från E6/E20 bedöms även en god inomhusmiljö klaras för boende. Det finns tekniker för avskiljning av ozon i intagsluften. För kväveoxider finns idag ingen kommersiellt tillgänglig teknik för avskiljning ur intagsluft.

Ett krav i planen blir alltså att luftintag i byggnaden mot Mölndalsvägen riktas mot väster.

Förhoppningen är också att de biltullar som kommer att införas i Göteborg, en modernare fordonspark liksom Göteborgs satsning på kollektivtrafik kommer att medföra att halterna föroreningar blir lägre än idag.

Buller

En bullerutredning har gjorts för föreslagen bebyggelse, se bilaga.

Riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå beräknas överskridas vid fasad mot norr, öster och söder. Mot Mölndalsvägen uppgår ljudnivåerna från vägtrafiken till 65dBA ekv. nivå och från spårvägen till 61dBA ekv. nivå. Mot Helmutsgatan underskrider bullernivåerna 55dBA ekv. nivå. Inne på gården beräknas ljudnivåerna underskrida 50dBA ekv. nivå.

Avsteg från riktvärdena anses kunna göras för projektet enligt kommunens tillämpning av riktvärden för trafikbuller, 2006. Planen innebär en komplettering i stadens centralare delar (inom 4 km från Brunnsparken) med bebyggelse av stadskaraktär (område med kvartersstruktur och trafik på omgivande gator, med ett liv över dygnet, varierat utbud av service mm) inom 300 m från kollektivtrafikhållplats med mycket bra turtäthet.

Enligt principen vid avsteg, i de fall den ekvivalenta ljudnivån utomhus på någon fasad för bostaden är mellan 55 och 65dBA, ska lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats mot tyst (45 dBA) eller ljuddämpad (50 dBA) sida för samtliga boende i lägenheten.

De flesta lägenheter i projektet klarar tyst eller ljuddämpad sida. På de översta våningsplanen krävs åtgärder, ex täta balkongräcken utmed fasad, för att klara ljuddämpad sida. Ca 4% av det totala antalet lägenheter i kvarteret får ändå nivåer på 51-52dBA på den ljuddämpade sidan, där undantag från avstegsreglerna får göras enligt policyn.

När den ekvivalenta ljudnivån utomhus på någon fasad för bostaden är mellan 60 och 65 dBA ska ljudklass B användas för ljuddämpning inomhus.

Möjlighet till tyst uteplats finns på gården, där bullernivåerna beräknas till 48 dBA. Utöver det får balkonger mot bullrig sida anordnas om så önskas.

Beräkningarna är gjorda utifrån dagens trafikmängder på närliggande kommunala gator. Enligt beräkningar av framtida trafikmängder för år 2025 och med K2020 utbyggt väntas biltrafiken inte öka på dessa. På E6 väntas en årlig trafikökning. För E6 används i bullerberäkningen därför en trafikmängd motsvarande en total ökning på 8 % från år 2006 till år 2025. Det finns även en anteckning om att den mängd bilar som är maximal kapacitet på E6, ca 90 000 fordon, skulle motsvara en ökning av bullernivåerna med 0,4dBA ekvivalent nivå.

Kompensationsåtgärd

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsvärden tas i anspråk. Kompensationsåtgärder är inte aktuellt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med byggnationen av de områden inom detaljplanen som är benämnda som lokalgata byggs även Helmutsgatan samt Milpålegatan om till liknande standard.

Den tillkommande byggnationen kan medföra att parkeringsfickor utförs längs planområdet vid Mölndalsvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Planen innebär att mark i norr och söder om fastigheten övergår till allmän plats. De markområden som är benämnda som lokalgata skall överföras till lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsreglering vara genomförd.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering av allmän platsmark.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen. Avtalen skall reglera fastighetsbildning, ombyggnad av lokalgator, eventuell sanering inom allmän platsmark samt eventuella åtgärder på Mölndalsvägen m.m.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2012

Granskning: 3:e kvartalet 2012

Antagande: 4:e kvartalet 2012

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2013

Färdigställande: 3 kvartalet 2014

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.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts endast järnhandel på platsen vilket hindrar en positiv utveckling av området i enlighet med övergripande målsättningen att komplettera och bygga staden inåt. Möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till rekreationsområden i staden finns utnyttjas inte.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär ett tillskott på ca 100 bostäder i Göteborg, vilket är positivt för bostadsförsörjningen. Verksamheter och entréer utmed Mölndalsvägen samt fler boende bidrar med fler människor i rörelse över dygnet och en mer intressant och trygg miljö.

Integration och tillgänglighet

Området ligger nära kollektivtrafik, service och grönområden i en kontinuerlig stadsstruktur som hänger samman med stadens centrum. Området riskerar alltså inte att bli en isolerad enhet. Detaljplanen är flexibel när det gäller lägenhetsstorlekar, bostadsformer och upplåtelseform.

Trygghet

Mölndalsvägen får en fasad med bostadsfönster och skyltfönster i bottenvåningen, vilket väntas bidra med ökad trygghet. Fler boende som rör sig i området kan även innebära en högre känsla av trygghet.

Den slutna gården bidrar i den annars offentliga miljön med en trygg halvprivat gård.

Barnperspektivet

Närheten till Mölndalsvägens intensiva trafikmiljö innebär en säkerhetsrisk för främst barn under 12 år. Den slutna gården innebär dock en trygg och fri lekmiljö. Västerut finns grönområden och lek för större barn. Västerut är även trafikmiljöerna säkrare med mycket små mängder trafik eller helt bilfria gång- och cykelvägar.

Vardagsliv och Jämställdhet

En blandad stadsbebyggelse nära kollektivtrafik, service och grönområden innebär möjlighet till ett enklare och mer flexibelt vardagsliv vilket torde vara gynnsamt för en stor grupp människor och därmed även för jämställdheten.

Folkhälsa/säkerhet

För befintligt bostadshus norr om Milpålegatan innebär genomförd detaljplan minskat himmelsljus och till viss del minskat solljus under delar av året jämfört med idag, se bifogad solstudie. Påverkan bedöms dock som acceptabel i en central del av staden som denna. De boende får dessutom troligen en vackrare fasad att titta på och fler människor som rör sig i grannområdet.

Befintliga koloniträdgårdar får ett bättre skydd mot buller och luftföroreningar då föreslagen bebyggelse fungerar avskärmande från Mölndalsvägen.

Se även *risk för hälsa och säkerhet* nedan.

Visuell miljö

Stadsbilden förändras till det bättre med ett stadskvarter i varierade höjder och en bottenvåning med verksamheter som kan skapa en mer intressant miljö utmed Mölndalsvägen. Den föreslagna bebyggelsen ansluter med sina 4-5 vån i norr i skala med de befintliga bostadshusens 3-4 vån. I söder trappas bebyggelsen upp till 7 vån vilket i skala ansluter till befintlig mer storskalig bebyggelse söder om Fredriksdalsgatan.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av detaljplanen 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 15 juni 2012. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Natur- och kulturmiljö

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga natur- eller kulturvärden.

Påverkan på luft och vatten

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig luft- eller vattenkvalitet.

Risk för hälsa och säkerhet

Risk finns att riktvärden för ljudnivåer överskrids. Avsteg enligt kommunens policy anses dock kunna göras då planen innebär komplettering av centrala staden i stadsmässig utformning nära kollektivtrafik och annan service. En tyst till ljuddämpad miljö bedöms kunna åstadkommas på den kringbyggda bostadsgården.

Risk finns att luftkvaliteten blir sämre än riktvärdena för människors hälsa och säkerhet. Med föreslagna åtgärder, en sluten gård med en hög byggnad mot öster samt luftintag riktat mot väster, bedöms luftmiljön på bostadsgården samt inomhusluften vara av tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet.

Närheten till Mölndalsvägen gör att det finns en risk för översvämningar vid höga vattenstånd. Planen reglerar att skydd mot översvämning ska anordnas till en höjd på minst 13,0 m över stadens nollnivå, vilket bedöms vara en säker nivå.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildning.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får eventuellt inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och ev fjärrvärme tillkommer.

Mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och exploatören skall avtal upprättas som reglerar marköverlåtelse, ombyggnad av lokalgata inom planområdet samt utanför planområdet, eventuell sanering inom allmän platsmark samt eventuella parkeringsfickor längs med Mölndalsvägen m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget stämmer med såväl gällande översiktplan som med intentionerna i pågående arbete med fördjupad översiktplan för Mölndalsåns dalgång.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Karolina Örneblad
Planarkitekt

För Fastighetskontoret


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Henrik Andersson
Exploateringsingenjör