Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 1/12 2009
§ 555 / AC
Laga kraft den 6/9 2010. / MS

Planhandling
Datum: 2009-01-27, rev 2009-12-01 MS
Diarienummer: 0495/05 (EII 5018)

Distrikt Söder, Plangruppen
Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Norra Krokslättsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra komplettering av bostadsbebyggelsen inom fastigheten Krokslätt 87:2, samt att bevara befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden.

Planen skapar byggrätt för ett nytt bostadshus vilket skall anpassas till angränsande landshövdingehusbebyggelse i volym, skala, fasaddisposition etc. i enlighet med bilaga 1 till planbeskrivningen (*Kulturhistoriskt underlag inför detaljplan, Krokslätt 87:2*).

Befintlig bebyggelse utgörs av två bostadshus från 1929 respektive 1932, vilka beläggs med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Handlingar

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling) inklusive bilaga 1, Kulturhistoriskt underlag inför detaljplan, Krokslätt 87:2, Göteborgs Stadsmuseum.
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustration
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Utredningar:

- Krokslätt 87:2, Tekniskt PM, geoteknik, Gatubolaget
- Bullerutredning Krokslätt 87:2, Sweco, Trafikkontoret, Miljöförvaltningen, 2008

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget ett kvarter väster om Mölndalsvägen vid korsningen mellan Övre Buråsliden och Norra Krokslättsgatan, ca 2 km söder om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Krokslätt 87:2 som omfattar knappt 4000 m² och ägs av Familjebostäder i Göteborg AB.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen 2009-02-26, anger aktuellt planområde som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Detaljplan

För fastigheten Krokslätt 87:2 gäller en detaljplan med aktbeteckning F 4172. Planen vann laga kraft 1994 och innebär att byggrätten för de befintliga husen återskapades (tidigare plan från 1972 hade släckt ut byggrätten), i syfte att möjliggöra ett meningsfullt underhåll av byggnaderna. Dock ger planen ingen byggrätt för nya hus inom fastigheten. Planens genomförandetid gick ut 1999-09-23.

Förprövning

2006 gjorde Stadsbyggnadskontoret en förprövning av lämpligheten att inom Krokslätt 87:2 samt ett område söder om aktuell fastighet uppföra nya bostäder. Förprövningen konstaterar att fastigheten Krokslätt 87:2 med hänsyn till bland annat det attraktiva och relativt ostörda läget, befintlig infrastruktur samt det faktum att platsen tidigare varit bebyggd, lämpar sig väl för ytterligare bostadsbyggnation. Förprövningen rekommenderar närmare studier av gestaltning, parkeringsproblematik, omvärldspåverkan (skuggning), buller samt kulturhistoriska värden i samband med upprättande av ny detaljplan.

Mark och vegetation

Området innehåller stora nivåskillnader, i väster finns en brant bergsslänt upp mot studentbostadsområdet Olofshöjd från själva tomten som sluttar något flackare österut mot Norra Krokslättsgatan. Den äldre av de befintliga byggnaderna inom fastigheten ligger i drygt en vånings suterräng mot Övre Buråsliden, båda fastigheterna har trånga stenlagda gårdsmiljöer på västsidan mot berget. Bergsslänten mot Olofshöjd är delvis terrasserad för uteplats. I slänten växer buskar och stora träd, och även söder och norr om planområdet finns uppvuxen vegetation inom allmänna grönytor.

Parkstråket inom planområdet (till vänster) samt dess förlängning norr om planområdet (till höger)

Den del av fastigheten, främre gården ut mot Norra Krokslättsgatan, som är aktuell för ytterligare ett bostadshus, utgörs av en stenlagd gård och en gräsbevuxen yta som tidigare varit bebyggd. Den främre gården sluttar så att den totala nivåskillnaden inom denna del av gården uppgår till ca fyra meter.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har i samband med detaljplanen klarlagts i en särskild utredning (*Krokslätt 87:2, Tekniskt PM, geoteknik*, Gatubolaget 2008-04-11).

De översta jordlagren består av ca 2-2,5 meter fyllnadsjord av varierat innehåll, bl.a. ca 0,5 meter mullhaltig sand, grusig sand, lera och torrskorplera samt med inslag bland annat av rester från tidigare byggnad på platsen. Lagret av fyllnadsjord underlagras av ett ca 1 meter tjockt lager av grusig siltig sand som i sin tur vilar på ett 2 till 11 meter mäktigt lager av halvfast sandig siltig lera. Under detta förekommer ett 0,2 till 3 meter mäktigt friktionsjordlager på berg. Se vidare *Krokslätt 87:2, Tekniskt PM, geoteknik.*

En viss sänkning av grundvattennivån har skett i jämförelse med föreliggande mätning från 1967, sannolikt i samband med bygget av grannkvarteret på andra sidan Norra Krokslättsgatan och dränering av kv. Vänern.

Stabiliteten mot skred är med dagens marknivåer och belastningar tillfredsställande.

Sättningar kan dock ännu pågå på grund av tidigare uppfyllnader och grundvattensänkning vid kv. Vänern.

Markradon

Enligt radonkartan ligger Krokslätt 87:2 inom område klassat som normalriskområde för radon. Inom normalriskområde ska byggnader där människor vistas stadigvarande utföras med radonskyddande grundkonstruktion.

Trafikbuller

Platsens trafikbullerförhållanden har i samband med detaljplanen klarlagts i en särskild utredning (*Bullerutredning Krokslätt 87:2*, Sweco/TK/MF 2008). Trafikbullret från Mölndalsvägen och Norra Krokslättsgatan anses försumbart då sexvåningshusen mot Mölndalsvägen utgör en effektiv bullerskärm, och Norra Krokslättsgatan har låg trafikmängd. Bakgrundsbullret i området är ca 48 dBA. De bullervärden som bedöms vara problematiska kommer från Nedre Buråsliden, där beräknade bullervärden

(inklusive bakgrundsbuller) ger en ekvivalent ljudnivå på 57 dBA, och maximal nivå på 75 dBA.

Riksdagens antagna riktvärden anger att följande ljudnivåer inte bör överskridas vid nybyggnation:

- Ekvivalentnivå 30 dBA inomhus
- Maxnivå 45 dBA inomhus nattetid
- Ekvivalentnivå 55 dBA utomhus vid fasad
- Maxnivå 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostaden

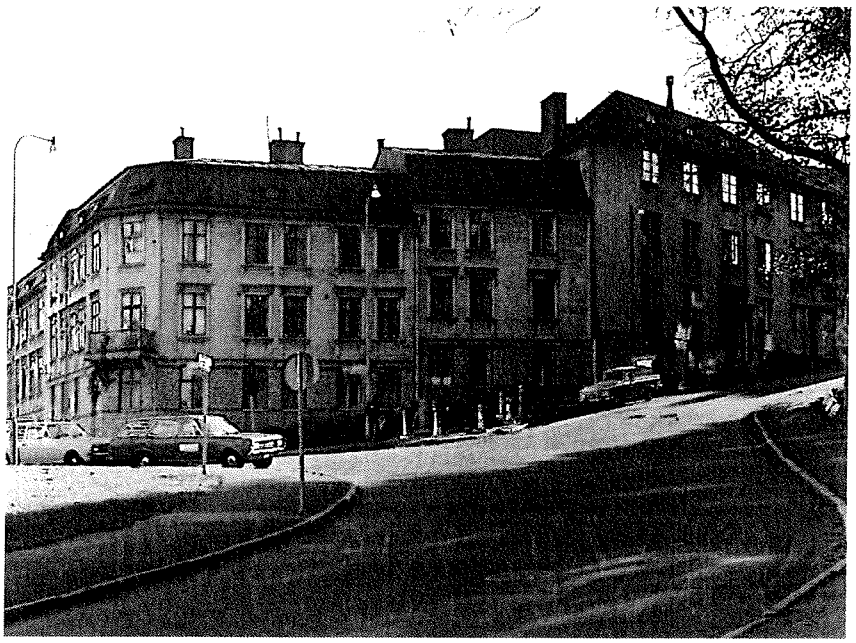
Riktvärdena för inomhusmiljön skall alltid klaras. Göteborgs bullerpolicy *Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller, 2006* medger dock vissa avsteg från riktvärdena utomhus vid fasad om goda motiv finns (i detta fall att byggnation i övrigt prövats lämplig, läget är centralt, attraktivt och väl kollektivtrafikförsörjt). En bestämmelse gällande buller finns införd i plankartan.

Fornlämningar

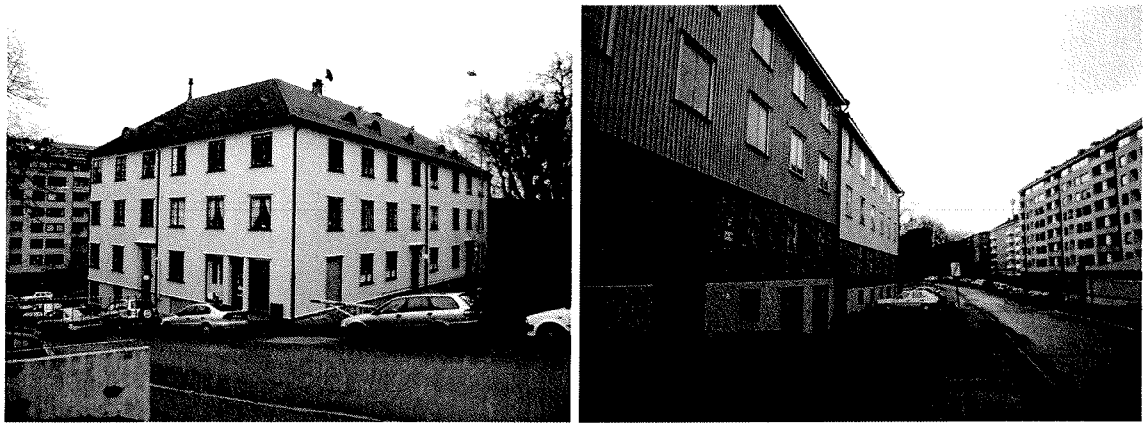
Planområdet berörs inte direkt av några fornlämningar. Kvarterets norra gräns ansluter till gräns för skyddsområde för en fornlämning inom angränsande fastighet.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoria

Kvarteret ligger i en variationsrik miljö mellan Olofshöjds storskaliga studentbostadsområde, Krokslätts småskaligare flerfamiljshus/villabebyggelse längs Utlandagatan och den storskaliga bostadsbebyggelsen längs Mölndalsvägen. Kvarteret har tidigare haft formen av ett traditionellt landshövdingehuskvarter; slutet åt gatan med portar in till gården. Idag "fattas" dock det rivna hörnhuset, kvarterets huvudgård står öppen med den nordvästra byggnadens karaktäristiska gårdsfasad exponerad ut mot Norra Krokslättsgatan.



Bilden visar det tidigare hörnhuset på platsen där planen föreslår ny bebyggelse. Huset har typisk landshövdingestil. Höjdskillnaden tas upp genom nedtrappning av hushöjden mot det avfasade hörnet.



Befintlig bebyggelse inom planområdet: till vänster det vinkelformade huset mot Övre Buråsliden, till höger det lamellformade huset mot Norra Krokslättsgatan.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten finns inte omnämnd i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse* (Göteborgs stads bevarandeprogram), men representerar en traditionell och göteborgstypisk landshövdingehusbebyggelse. Husen är från 1929 respektive 1932. Områdets kulturhistoriska värden har klarlagts och beskrivs i en särskild bilaga 1 till denna planbeskrivning (*Kulturhistoriskt underlag inför detaljplan, Krokslätt 87:2* Göteborgs Stadsmuseum 2008). Stadsmuseet förordar dels att de befintliga husen i detaljplanen skall få **rivningsskydd** samt **skydds**- och **varsamhetsbestämmelser**.

Dessa värden ska beaktas i förändring av befintlig bebyggelse och utformning av ny bebyggelse inom kvarteret. Bestämmelser kring detta finns införda i plankartan.

Service

Planområdet är väl försörjt med det mesta i servicehänseende. Längs Mölndalsvägen finns livsmedelsbutiker, detaljhandel m.m. Även längs Eklandagatan finns visst serviceutbud. Avståndet in till centrum är cirka 2 km.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär skydd av befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden, samt möjlighet att komplettera kvarteret med ett nytt bostadshus genom ny byggrätt.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintliga bostadshus inom planområdet innehåller idag 42 lägenheter. De befintliga byggnaderna skall bevaras och får ej rivas. Planen anger därför rivningsförbud samt även skydds- och varsamhetsbestämmelser för den äldre och mycket tidstypiska och välbevarade bebyggelsen enligt följande:

Den befintliga bebyggelsen föreslås få **skyddsbestämmelser (q_1, q_2, q_3)** för följande: Exteriör panel, portar, överljusfönster, fönster, snickerier såsom exteriöra dörr- och fönsteromfattningar och takfotsgesims, tak, lägenhets- och källardörrar. Även markbeläggningen på gården får skyddsbestämmelse.

Den befintliga bebyggelsen föreslås också få **varsamhetsbestämmelse (k_1)** för planlösningarna samt interiöra snickerier såsom lister, köksskåp, interiöra fönster- och dörromfattingar liksom panelen i trappuppgångar och kök.

Vidare precisering och beskrivning av skyddsbestämmelserna finns i bilaga 1, *Kulturhistoriskt underlag inför detaljplan, Krokslätt 87:2.*

Ny bebyggelse

Platsen för den nya bebyggelsen är den gröna gräsmattan i bildens högra del.

Detaljplanen medger bostadsbyggande inom en ny byggrätt i kvarteret, på en plats mellan befintliga hus som tidigare varit bebyggd. Det nya bostadshuset avses komplettera och sluta kvarteret, och skall vara väl anpassat till befintlig bebyggelse inom kvarteret avseende skala (volym, höjder, fasadrytm etc.) och struktur (hus längs förgårdsmark, anslutning till befintliga brandmurar, öppen port mellan gård och gata).

Det nya bostadshuset bedöms rymma ca 20-25 lägenheter fördelade på två trapphus med hiss. Bebyggelsen skall ansluta till befintliga angränsande hus i landshövdingestil. Av särskild vikt för upplevelsen av kvarteret från gaturummet är hörnets utformning, dvs. hur den nya bebyggelsen utformas i korsningen mellan Övre Buråsliden och Norra Krokslättsgatan.

Minst en öppen portik skall i enlighet med planbestämmelse finnas mellan gata och gård för att även uppfylla Räddningstjänstens behov av tillgänglighet, och tillgänglighet till gården och gemensamt sopsorteringshus för renhållningen.

Service

Planen omfattar inga nya separata ytor för service, men planen medger användning för bostadskomplement och lokalisering av icke störande verksamheter till husets bottenvåning.

En befintlig lokal finns i huset mot Övre Buråsliden.

Friytor

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns en park som sträcker sig norrut genom grannkvarteret. Strax söder om planområdet finns en kommunal tennisplan. Närmaste större rekreationsområde är Mossens idrottsplats i Johanneberg, ca 1 km sydväst om planområdet. Även Carlanderska parken samt Näckrosdammen är populära rekreationsområden i Johanneberg/Krokslätt.

Inom planområdet utgörs friytorna av befintliga och nya gårdsmiljöer. Den befintliga gårdens markbeläggning får varsamhetsbestämmelse av bevarandeskäl. Om markbeläggningen i samband med byggarbetena behöver flyttas tillfälligt skall stenarna bevaras och läggas tillbaka i ursprungligt mönster vid byggnadsarbetenas avslutande.

Planen medger att gårdsrummet i anslutning till den nya byggrätten underbyggs med parkeringsgarage. Om ett garage byggs behöver gårdens marknivå sannolikt höjas. Det är viktigt att gården utformas avseende höjdsättning, ramper, belysning etc. så att den görs tillgänglig för funktionshindrade. På gården kan uteplatser och vistelseytor anordnas för alla boende inom kvarteret.

Centralt inom kvarteret finns en byggrätt för komplementbyggnad som kan fungera som miljöhus. Denna får uppföras till maximalt 40 kvm och med en byggnadshöjd om maximalt 3 meter. Byggnaden kan med fördel byggas nära berget så att en större del av gården frigörs.

Naturmiljö

De stora träden i bergsslänten upp mot studenthemmet Olofshöjd ihop med parken norr om planområdet bildar en lummig inramning till bebyggelsen i kvarteret. Planen anger att växtligheten i slänten skall bibehållas och skötas och att marklov krävs för fällning av träd med större stamomfång än 1 meter.

Trafik

Biltrafik

Fastigheten Krokslätt 87:2 nås idag från Norra Krokslättsgatan via Mölndalsvägen och från Övre Buråsliden via Utlandagatan. Biltrafik till de nya bostäderna förväntas ske företrädesvis österifrån, från Mölndalsvägen, och därför anordnas infarter till eventuellt parkeringsgarage och gård längs Norra Krokslättsgatan. Denna placering är lämplig även ur tillgänglighetssynpunkt, då gatans lutning och nivåskillnaden mot gården är betydligt lägre vid Norra Krokslättsgatan än vid Buråsliden.

Tillgänglighet för biltrafik till en mindre del av gården ordnas via en öppen portgång från Norra Krokslättsgatan. Med hänsyn till de naturliga nivåskillnaderna inom fastigheten kan dock inte hela gården göras tillgänglig för bilar. En lämplig disposition av gården för vistelse, lek och rekreation bör prioriteras framför tillgänglighet med bil till hela gården.

Parkering idag

Inom fastigheten finns idag cirka 25 p-platser, anordnade tvärställda mot Norra Krokslättsgatan. Befintliga parkeringsplatser tillgodoser idag parkeringsbehovet för befintliga 42 lägenheter.

Parkeringsbehov efter planens genomförande enligt Göteborgs parkeringsnorm

I och med ombyggnaden behöver parkeringsbehovet ses över och fler parkeringsplatser anordnas. Kommunens parkeringsnorm för aktuell plats i Krokslätt är 0,52 p-platser per lägenhet, plus ett tillägg för besöksparkering på 10 % och en planeringsnorm för framtiden på 15 % (om behovet av parkeringsplatser skulle öka). Planeringsnormen behöver inte genomföras direkt, men det skall finnas en beredskap för ett ökat parkeringsplatsbehov.

Efter genomförandet av planen skulle detta innebära ett p-platsbehov på 0,52 x 64 = ca 33,3 platser x 10 % tillägg för besöksparkering vilket ger 36,6 platser. Med ett påslag för ett framtida utökat parkeringsbehov enligt planeringsnormen (15 %) ger detta ett totalt behov av 42 parkeringsplatser.

Hur parkeringsnormen löses i planen

I första hand bör parkering anordnas inom egna fastigheten. Detaljplanen möjliggör byggnation av underjordiskt parkeringsgarage för 21 platser inklusive cykelparkering. Ett underjordiskt garage kan dock bli en kostsam lösning i en så här pass liten skala.

Stadsbyggnadskontoret har efter samråd med trafik- och fastighetskontoret bedömt att parkeringen i andra hand kan lösas genom avtal. Lediga platser finns i Parkeringsbolagets parkeringshus beläget cirka 300 meter från planområdet, inom fastigheten Heden 40:16 utmed Mölndalsvägen vid Lisebergs södra entré. Fastighetsägaren kan då teckna avtal på minst 20-25 år med Parkeringsbolaget. Platserna ska vara reserverade och markerade, dvs helst skyltade, som p-platser för de boende inom Krokslätt 87:2. Om detta alternativ väljs så ska avtal vara tecknat innan bygglov kan beviljas.

Cykelparkering

Cykelparkering i cykelställ föreslås anordnas dels vid det nya husets entrésida mot Norra Krokslättsgatan, dels väster om det vinklade huset mot Buråsliden liksom på den kvartersgemensamma gården. Möjlighet finns också att anordna skyddade cykelrum inom nybyggnationen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger på cirka 350 meters avstånd vid Mölndalsvägen. Kollektivtrafiken finns närmast längs Mölndalsvägen, vilken trafikeras av två spårvagnslinjer, Orange Expressbuss samt ytterligare bussar. Till Korsvägen är det knappt 1 000 meter. Kollektivtrafikförsörjningen av planområdet är därmed mycket god.

Cykeltrafik

Längs Mölndalsvägen finns separata cykelbanor både norrut och söderut. Även längs Eklandagatan och Gibraltargatan/Fridkullagatan finns separata cykelbanor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Göteborg Vatten har vatten- och avloppsledningar i gatan. Lägsta nivå för golv eller annan yta som ej tål att ställas under vatten är 0,3 meter över mark i förbindelsepunkten för avlopp.

Dagvatten bör fördröjas inom kvartersmark. Eftersom planområdet ligger vid en lågpunkt nedanför en bergsslänt kan dagvatten från ett större område förväntas strömma till vid regn. Vid höga vattenflöden och breddning av avlopp skall dagvattnet fritt kunna rinna ut på gatan från gården, för att minska risken för skador på och i byggnaderna. Detta skall ordnas genom att höjdsättning av gården görs så att lutningar samverkar till att leda vattnet ut genom öppen port mot gatan. Särskild bestämmelse om detta har införts i planen.

Värme

Befintliga bostäder inom planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet (Göteborg Energi) som finns utbyggt i området. Vid byggnation inom den nya byggrätten kommer en provisorisk ledning behövas för att försörja redan anslutna lägenheter.

Det är lämpligt att även ansluta de nya bostäderna till det befintliga fjärrvärmenätet.

El och tele

Göteborg Energi och Telia har el- och teleledningar både i gata och inom kvartersmark. Ledningarna inom kvartersmark kan komma att behöva flyttas i samband med plangenomförandet.

Gas

Gasledningar finns i gata och inom kvartersmark. Ledningar inom kvartersmark kan komma att behöva flyttas i samband med byggnation. Göteborg Energi kommer inom kort distribuera naturgas med lågt tryck på ledningsnätet, och anslutning av de nya bostäderna är möjlig.

Avfall

Planen möjliggör att ett nytt miljöhus, innehållande sophantering och sortering, kan uppföras friliggande på gården. Dessa funktioner kan även inrymmas i det nya bostadshuset.

Återvinningsstation finns på andra sidan av Norra Krokslättsgatan samt i anslutning till studentbostäderna i Olofshöjd.

Grundläggning

Befintliga byggnader inom planområdet är grundlagda dels på pålar (byggnaden väster om ny föreslagen byggrätt) samt dels på betongsula direkt i marklagren (byggnaden söder om föreslagen ny byggrätt). Den nerbrunna byggnaden var grundlagd på en dubbel rustbädd.

Av framtagen geoteknisk utredning för området (*Krokslätt 87:2, Tekniskt PM geoteknik*, Gatubolaget 2008) framgår att grundläggning på spetsburna pålar rekommenderas.

Uppfyllnader av övrig mark till en höjd av ca 1 meter (20 kPa) kan utföras inom hela planområdet utan sättningsproblem.

Ytterligare belastning av ytor där rivningsmassor förekommer kommer enligt utredningen att ge upphov till ojämna sättningar pga massornas olika innehåll.

Eftersom byggnaden direkt söder om den i planen föreslagna nya byggnaden är grundlagd direkt i jordlagren bör grundläggningen av ny bebyggelse anpassas så att inga schaktarbeten sker under den befintliga byggnadens grundläggningsnivå.

Konsekvensbeskrivning

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 mm.

Inga riksintressen berörs av planen. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har studerats i bilaga till planbeskrivningen (*Kulturhistoriskt underlag inför detaljplan, Krokslätt 87:2*) och planen föreslår rivningsskydd samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen. 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 Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap 11§ för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen i tidigt samråd.

Påverkan på luft

Planen medför byggande av bostäder i ett relativt centralt läge med cykelavstånd till centrum, centralstation och mycket god tillgång till kollektivtrafik med närmaste hållplats inom ca 350 meter från planområdet. Planens påverkan på luftmiljön genom utsläpp orsakade av transporter bedöms därför bli litet i förhållande till bostadsbyggande i ett mer perifert beläget område eller i område med sämre kollektivtrafiktillgänglighet.

Påverkan på vatten

Planen bedöms få en liten påverkan på vattnet. Ett område som tidigare varit bebyggt men som utgör öppen gräsyta sedan tidigare bebyggelse brann ner bebyggs åter med bostadshus. Detta innebär att infiltrationen av dagvatten minskar på denna plats, som dock tidigare varit bebyggd. Planen ger skydd för befintlig naturmark inom planområdet samt ett krav på marklov för fällning av träd med större stamomfång än 1 meter, vilket bedöms ge långsiktigt goda förutsättningar för fortsatt dagvatteninfiltration inom planområdets västra och sydvästra del.

Buller

Där buller från trafik överstiger 55 dBA ekvivalentnivå skall lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats mot den ljuddämpade sidan för alla boende i lägenheten. Vid uteplats skall ljudnivån ej överstiga 70 dBA. Planbestämmelser om ovanstående har införts.

Områdets goda kollektivtrafiktillgänglighet möjliggör ett boende som inte kräver tillgång till bil, vilket i sin tur medför att planens genomförande inte nödvändigtvis behöver leda till ökat bilåkande eller ökat trafikbuller.

Trygghet

Gatumiljön bedöms allmänt sett upplevas som tryggare och mer inbjudande för närboende och förbipasserande när det obebyggda hörnet kompletteras med bostadsbebyggelse. Genom att åter bygga bostäder på en tomt som tidigare varit bebyggd återfår de boende i kvarteret en välavgränsad gårdsmiljö som kan verka positivt för sociala kontaktnäten och det sociala livet i kvarteret.

Tillgänglighet

Planen föreslår bostäder i ett område med god tillgång till social och kommersiell service samt kollektivtrafik inom gångavstånd. I stadsdelen finns tillgång till grönstråk och parker för rekreation och lek samt närhet till centrala stadens kultur- och nöjesliv.

Nollalternativ

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om denna detaljplan inte genomförs, i detta fall att gällande detaljplan fortsätter att gälla. Detta kan antas innebära följande:

- Ingen ny byggnad kan uppföras inom kvarteret. Korsningen Norra Krokslättsgatan – Övre Buråsliden fortsätter att vara en öppen plats, på *gott* och *ont*.

på gott – i en tätbebyggd stadsmiljö är det välgörande med öppna platser,

på ont – platsen har tidigare varit bebyggd och det syns tydligt i bebyggelsestrukturen att det "saknas" ett hus på platsen.

- Ett värdefullt tillskott av bostäder uteblir.
- Kulturhistoriska värden hos befintlig bebyggelse ges inget bestående skydd. Kulturskyddet stärks alltså genom planläggningen.
- Ingen gårdsmiljö återskapas för de boende vilket kan vara negativt för de sociala kontakterna i kvarteret.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Magnus Sigfusson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Planarkitekt

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 1/12 2009
§ 555 /AC
Laga kraft den 6/9 2010. /MS

Planhandling
2009-08-25
Rev: 2009-12-01
FN Diarienummer: 0614/08
Plannummer: (EIIa 5018)

Exploateringsavdelningen
Anna Ericsson
Telefon: 031-368 10 66
E-post: anna.ericsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Norra Krokslättsgatan inom stadsdelen Krokslätt 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	1 kv. 2009
Utställning	3 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	1 kv. 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

Detaljplanen berör fastigheten Krokslätt 87:2 som ägs av Familjebostäder i Göteborg AB.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Ägaren till fastigheten Krokslätt 87:2 ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Avtal har upprättats mellan Göteborgs Stad och ägaren till fastigheten Krokslätt 87:2 om avstående av ersättningsanspråk med anledning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud för de två äldre byggnader som finns inom fastigheten.

För det fall ägaren till fastigheten Krokslätt 87:2 väljer att uppfylla parkeringsnormen genom att ordna med långtidshyra av parkering måste avtal om detta ha upprättats innan bygglov kan beviljas.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt bildas för el-, fjärrvärme-, gas- och teleledningar i planområdets norra del.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Göteborg Energi ansöker om ledningsrätt för el-, fjärrvärme- och gasledningar.

Skanova ansöker om ledningsrätt för teleledning.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till befintliga byggnader och ny planerad byggnad sker från Övre Buråsliden och Norra Krokslättsgatan. Ny planerad byggnad gör att den öppna ytan i mitten av fastigheten blir svårare att nå med fordon. En portal som tillåter mindre fordon att passera kommer dock att göras i ny byggnad.

Detaljplanen föranleder inga trafikåtgärder utanför planområdet.

Parkering

Två alternativa lösningar finns gällande parkering.

Parkering löses inom fastigheten. Det ena alternativet är att cirka 20 p-platser anläggs i underjordiskt garage i ny byggnad. Dessutom anläggs två p-platser intill gatan framför den nya byggnaden. Dessa tillkommande p-platser är tillräckligt många för att dels uppfylla p-normen för de planerade lägenheterna och dels ersätta de p-platser som försvinner då ny byggnad placeras på en av fastighetens nuvarande parkeringsytor. Anläggandet av p-platser utförs och bekostas av exploatören.

Det andra alternativet är att exploatören ordnar med ett långtidsavtal för hyra av ett 20-tal p-platser i ett närbeläget parkeringshus. Något underjordiskt garage behöver då inte anläggas.

Tillgänglighet

Hiss finns till samtliga lägenheter, förråd och eventuella p-platser i det hus som planeras att uppföras.

I den mån så erfordras anläggs ramper på innergården i enlighet med Boverkets byggregler för att möjliggöra för funktionshindrade att röra sig inom området.

Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- respektive dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Norra Krokslättsgatan.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca + 58 meter i Göteborgs höjdsystem. Om högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta nivå på färdigt golv eller annan yta som inte tål att ställas under vatten, ska för att anslutning med självfall skall tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i det allmänna dag- respektive spillvattensystemet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till den allmänna dagvattenledningen. Fördröjningsmagasins effektiva magasinsvolym ska motsvara minst 10 mm nederbörd på de hårdgjorda ytorna.

Man bör sträva efter att skapa grönytor för infiltration/översilning av dagvattnet.

Det är viktigt att inga instängda områden skapas. Dagvattnet ska kunna avrinna fritt på markytan, utan risk att skada byggnader och anläggningar, vid de tillfällen då nederbörden överstiger berörda ledningars kapacitet.

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

Avfallshantering

Källsortering kan ske i sophus som anläggs inne på gården alternativt inryms källsorteringen i den nya byggnaden.

Uppvärmning

Nytt bostadshus kan anslutas till såväl fjärrvärme som naturgas. Uppvärmning av befintlig bebyggelse sker med fjärrvärme.

Elledningar

Elledningar som ligger under den plats där nytt hus planeras uppföras måste flyttas ut i gatan. Ett elskåp hamnar nära det nya huset och måste eventuellt flyttas. Exploatören bekostar flytt av ledningar och elskåp. Arbetet utförs av Göteborg Energi Nät AB och de måste meddelas minst 6 månader innan byggstart.

Anslutning till elnätet kan ske i Norra Krokslättsgatan.

Fjärrvärmeledningar

Fjärrvärmeledningar som ligger under den plats där nytt hus planeras uppföras måste flyttas ut i gatan. Exploatören bekostar flytt av ledningar. Arbetet utförs av Göteborg Energi AB. De måste meddelas minst 3 månader innan byggstart.

Gasledningar

Gasledningar som ligger under den plats där nytt hus planeras uppföras måste flyttas ut i gatan. Exploatören bekostar omläggning av ledningar. Arbetet utförs av Göteborg Energi AB. De måste meddelas minst 3 månader innan byggstart.

Teleledningar

Teleledning finns i Övre Buråsliden, nytt planerat bostadshus kan anslutas till denna. Teleledningar som ligger under den plats där nytt hus planeras uppföras måste flyttas ut i gatan. Exploatören bekostar flytt av ledningar. Arbetet utförs av Skanova. De måste meddelas minst 4 månader innan byggstart. Begäran om utsättning av ledningar måste ske till Skanova minst 4 dagar innan arbetet ska påbörjas.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft och buller

Bullerberäkning har gjorts för det planerade bostadshuset. Resultatet från denna visar att i första hand lägenheterna mot Nedre Buråsliden riskerar att utsättas för trafikbuller. En planbestämmelse har införts avseende buller.

Någon mätning av luftkvalitet eller ytterligare bullermätning behöver inte göras.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena har i samband med detaljplanen klarlagts i en särskild utredning ("Krokslätt 87:2, Tekniskt PM geoteknik", Gatubolaget 2008). Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Viss sänkning av grundvattennivån har skett i jämförelse med föregående mätning från 1967 i samband med bygget av grannkvarteret på andra sidan Norra Krokslättsgatan.

Stabiliteten mot skred är med dagens marknivåer och belastningar tillfredsställande. Sättningar kan dock ännu pågå på grund av tidigare uppfyllnader och grundvattensänkning.

Enligt radonkartan ligger Krokslätt 87:2 inom område klassat som normalriskområde för radon. Inom normalriskområde ska byggnader där människor vistas stadigvarande utföras med radonskyddande grundkonstruktion.

Inga ytterligare geotekniska utredningar erfordras i planarbetet. För det fall geotekniska undersökningar behöver göras inför byggnationen utförs och bekostas dessa av exploatören.

Arkeologi och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planförslaget innehåller varsamhetsbestämmelse och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Varsamhetsbestämmelsen syftar till att vid interiöra förändringar och tillägg till planlösningar skall det ske på ett varsamt sätt så att deras kulturhistoriska kvaliteter och arkitektoniska egenart inte förvanskas.

Skyddsbestämmelserna syftar till att byggnadens exteriöra kvaliteter ska bevaras så att deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas. Markbeläggningen av gatsten skall bevaras. Vid omläggning skall stenen återanvändas och läggas i ursprungligt mönster. Skyddsbestämmelsen inkluderar även rivningsförbud.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Nämnden för Göteborg Vatten utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift på cirka 50 000 kronor (exklusive moms) för utbyggnad av erforderliga servisledningar.

Kretsloppsnämnden inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst genom anläggningsavgiften för vatten och avlopp på cirka 80 000 (exklusive moms) kronor enligt 2009 års VA-taxa.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Skanova

Skanova får en utgift för utbyggnad av teleledningar och en inkomst via anslutningsavgift.

Skanova får en utgift för lantmäteriförrättning för ledningsrätt för teleledning.

Göteborg Energi

Göteborg Energi får en utgift för utbyggnad av elledningar och en inkomst via anslutningsavgift. Detsamma gäller fjärrvärme och gas för det fall det dras in i den nya byggnaden.

Göteborg Energi får en utgift för ledningsrätt för el-, fjärrvärme- och gasledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Utgifter

Exploatören får en utgift för anläggningsavgift för vatten och avlopp på cirka 80 000 kronor (exklusive moms) kronor enligt 2009 års VA-taxa.

Exploatören får utgifter för anläggningsavgifter för el, tele och eventuellt fjärrvärme och gas.

Exploatören får en utgift för flyttning av teleledning.

Exploatören får en utgift på cirka 120 000 kronor (exklusive moms) i november månad 2009 års penningvärde för flyttning av elledning. Utgiften kan bli något högre om även elskåp måste flyttas.

Exploatören får en utgift på cirka 170 000 kronor (exklusive moms) i november månad 2009 års penningvärde för omläggning av gasledning. Utgiften kan bli något högre om omläggningsarbetets sträckning blir längre än den bedömda.

Exploatören får en utgift på cirka 400 000 kronor (exklusive moms) i november månad 2009 års penningvärde för flyttning av fjärrvärmeledning.

Exploatören bekostar eventuella geotekniska utredningar som behöver göras inför byggnation.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Peter Junker	Karin Frykberg	Anna Ericsson
Avdelningschef	Distriktschef	Handläggare