

Detaljplan för Bostäder m m väster om Kvibergs kaserner



Granskningshandling Augusti

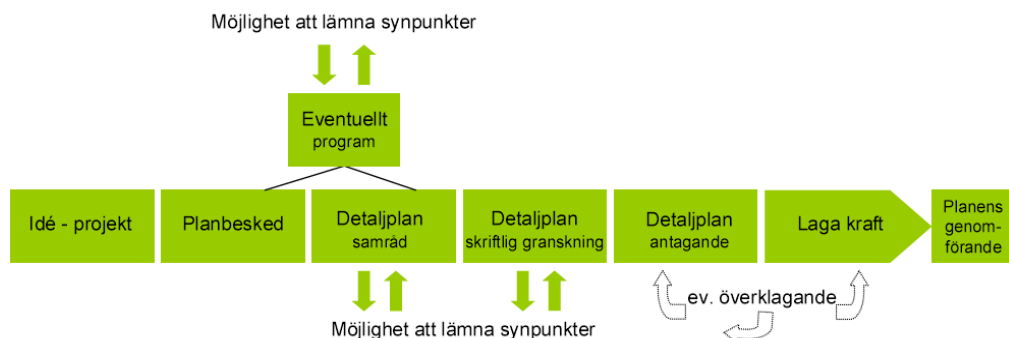


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

För information om planförslaget kontakta stadsbyggnadskontoret:

plan@sbk.goteborg.se

Hugo Lindblad(Planavdelningen): 031- 368 16 21

Kajsa Räntfors(Planavdelningen): 031- 368 15 22

Eva Engman(Fastighetskontoret): 070-799 19 31

Granskningstid: 2:a september – 22:a september 2015



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskningsskede

Datum: 2015-08-18

Aktbeteckning 2-5326

Diarienummer SBK: 0559/13
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6332/13
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder mm Väster om Kvibergs kaserner inom stadsdelen Kviberg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta.
- Illustration.

Övriga handlingar:

- Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Kviberg.
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Ramböll, 2015-08-18
- Markteknisk undersökningsrapport, Structor, 2014-06-04
- PM Bergteknisk undersökning, Petro Team Engineering AB, 2014-05-30
- PM Geoteknik, Structor, 2014-06-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2014-06-09
- Trafikbulerutredning, Akustikforum AB, 2014-10-14
- Väster om Kvibergs kaserner, Antikvariskt planeringsunderlag, 2014

Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	15
<i>Tillgänglighet och service</i>	16
<i>Friytor</i>	16
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	17
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	18
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Avtal</i>	20
<i>Tidplan</i>	20
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Nollalternativet</i>	21
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	21
<i>Miljökonsekvenser</i>	21
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	23
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	23

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är dels att möjliggöra en ny bostadsbebyggelse och en utveckling av vandrarhemmet men också att bevara befintliga kasernbyggnader och sjukhuspaviljong och föreslå en lämplig användning för byggnader dessa. Viktigt är att nya byggnader anpassas väl till byggnadsminnet Kvibergs kaserner och dess omgivning. Syftet med planen är också att bevara del av den befintliga parkkaraktären och den vegetationsklädda kullen i planområdets mitt, samt att med den nya bebyggelsen stärka stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen i Kviberg.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att bostadsbebyggelse kan uppföras längs gatan i den västra delen av planområdet med upp till fem våningar. Planen innebär att verksamhetslokal ska anordnas i den nordvästra byggnaden. I övriga byggnader möjliggör planen både bostäder och verksamhetslokaler i bottenplan.

I den nordöstra delen tillåts två nya byggnader i anslutning till kasernbyggnaderna. Dessa tillåts vara 4-5 våningar höga. I den nordligaste av kasernbyggnaderna kommer bostadsbebyggelse och bostadsanknuten verksamhet att möjliggöras. I de andra två kasernbyggnaderna samt i den gamla sjukhuspaviljongen kommer planen att möjliggöra bostäder, vård, kontor och skola. I den nordvästra delen av området kommer ett underjordiskt parkeringsgarage att kunna uppföras.

Överväganden och konsekvenser

Flera avvägningar har gjorts. En av de främsta avvägningarna har varit hur stor exploatering som kan tillåtas för att skapa en god anpassning till byggnadsminnet, Kvibergs kaserner, till omgivningen samt för att bevara grönska.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med Göteborgsöversiktsplan. I den fördjupade översiktsplanen för Kviberg är området markerat som ett område lämpligt för en bostadsbebyggelse i tre våningar. Efter att studerat området närmare har det i detaljplanen gjorts bedömningen att planen lämpar sig väl för en något högre bebyggelse.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

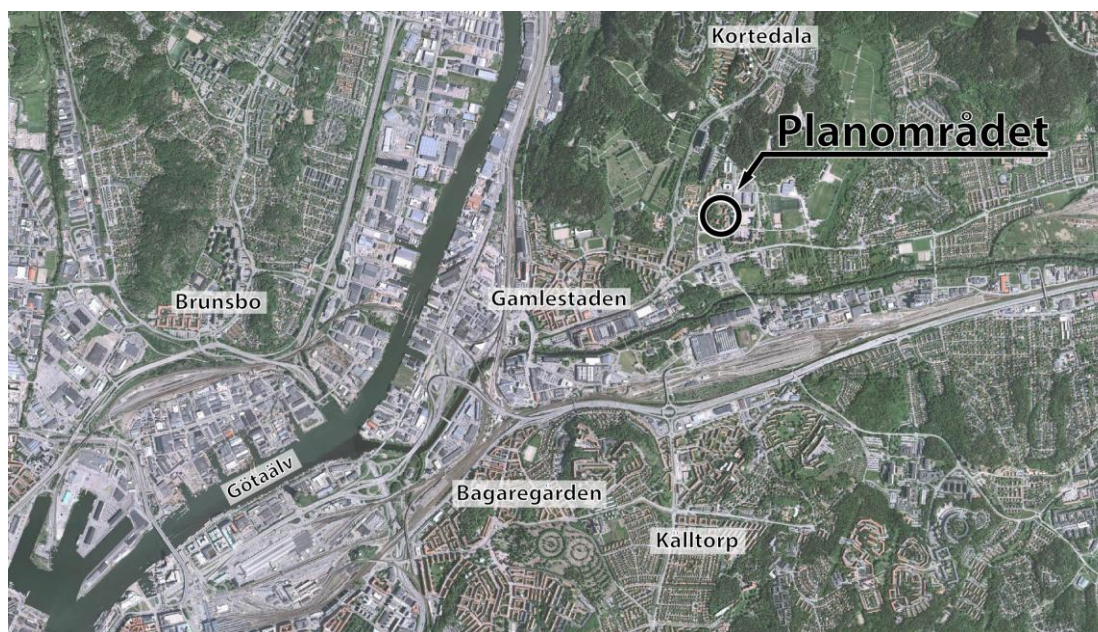
Syftet med planen är dels att möjliggöra en ny bostadsbebyggelse och en utveckling av vandrarhemmet men också att bevara befintliga kasernbyggnader och sjukhuspaviljong och föreslå en lämplig användning för byggnader dessa. Viktigt är att nya byggnader anpassas väl till byggnadsminnet Kvibergs kaserner och dess omgivning. Syftet med planen är också att bevara del av den befintliga parkkaraktären och den vegetationsklädda kullen i planområdets mitt, samt att med den nya bebyggelsen stärka stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen i Kviberg.

I mål och inriktningsdokumentet för nämndens verksamhet 2014 nämns bland annat att staden bättre ska möta Göteborgarnas bostadsbehov och att hållbar stadsutveckling ska vara vägledande för all stadsplanering och stadsutveckling. Planområdet ligger nära god kollektivtrafik och att utveckla området med bostäder främjar ett hållbart resande. Närheten till grönska, rekreationsområden och mötesplatser bidrar till en bra miljö ur en social aspekt.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget ca 5 km nordöst om Göteborgs centrum, väster om Kvibergs kaserner mellan Regementsvägen och Tyghusvägen. Planområdet omfattar cirka 3 hektar och ägs av Suthema AB och Higab AB. Planområdet har efter samrådet utökats med slänten i den västra delen mellan vägen och den föreslagna bebyggelsen. Utökningen har samråtts med berörda fastighetsägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Kartan visar planområdets lokalisering.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger planområdet som ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där en blandning av bostäder och icke störande verksamhet önskas. I den fördjupade översiktsplanen är området utpekad som blandstad huvudsakligen innehållandes bostäder.

Planområdet berörs inte av något riksintresse eller natura 2000. Området berörs inte heller av biotop eller artskydd.

För den största delen av området finns ingen gällande detaljplan. Slänten i den västra delen berörs av detaljplan för Bostäder och verksamheter öster om Bellevue. Den gällande planen anger marken som huvudgata och lokalgata, genomförande tiden går ut 2019-05-07.



Uppre T.V. Växtlighet i södra delen av området. .T.H. Bilden visar en av kasernbyggnaderna inom planområdet samt en av stugorna som ska rivas. Nedan: Byggnadsminnet Kvibergs kaserner och den omgivande parken som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Centralt i området finns en vegetationsklädd kulle med parkkaraktär och i södra delen av området finns en rad med välvuxna lindar.

Geoteknik

Structor Mark Göteborg AB har utfört en översiktlig geoteknisk utredning. Syftet är att utreda de geotekniska förutsättningarna för planerad byggnation och markanvändning. I utredningen lämnas också rekommendationer för mark- och

grundläggningsarbeten. Parallellt med den geotekniska undersökningen har översiktlig miljöteknisk markundersökning (struktor juni 2014) och bergteknisk undersökning av detaljplan i Kviberg (Petroteam Engineering AB, 2014-05-30) upprättas.

För planerad exploatering enligt planförslaget finns inga hinder avseende stabiliteten förutsatt att grundläggningen av planerade byggnader sker genom utgrävning av förekommande lera med återfyllning av sprängsten alternativt grundläggning på plintar och pålar. Inför eller i samband med detaljprojekteringen behöver kompletterande undersökningar utföras i områdets norra del i syfte att noggrant klarlägga påstoppsnivåer, sättningsegenskaper, grundvattentillstånd samt odränerad skjuvhållfasthet. I den södra delen av området behöver djup till fasta jordlager och berg undersökas noggrant i anslutning till planerade byggnader samt längs planerade ledningar.

Miljöteknisk markundersökning

Området bedöms endast i mindre omfattning vara påverkat av markföroreningar. Även om utförd provtagning är översiktlig så indikerar resultaten att markföroreningarna inte förhindrar det planerade exploateringsarbetet. Någon mer omfattande eller kostsam marksanering utöver de tekniska schakter som behövs för nybyggnationen bedöms inte vara sannolik. Vid en exploatering bedöms merkostnader p g a markföroreningar framförallt bli aktuellt i de fall större volymer överskottsmassor (mulljord, fyllnadsmassor) uppkommer. Eventuella överskottsmassor bedöms dock vara rena (<NV-KM) eller endast vara lätt förorenade och därmed kunna återanvändas på annan plats alternativt användas för konstruktion av t ex bullervallar, parkeringsytor eller liknande.

Bergteknisk undersökning, radon

Det föreligger liten risk för bergutfall inom planområdet då berggrunden med dess spricksystem bedöms som stabilt. Den dominerande bergarten i området, gnejs, har låg till normal radioaktivitet. Det innebär att den radonavgång som sker ifrån denna är så låg att det ej kommer orsaka problem för hus grundlagda direkt på berget. För att gnejsen ska kunna användas till ballast under byggnader utan att man gör vidare undersökningar, förutsätts att byggnaderna byggs radonskyddande och att krossmaterialets mäktighet under byggnaden ej är tjockare än 0,5 m. För användning av tjockare lager än 0,5 m av krossmaterialet under byggnader rekommenderas att göra ytterligare undersökning med gammaspektrometer för bestämning av halten radium-226. Det är höga halter av radium-226 som ger upphov till radonproblem. För den del i sydväst där gnejsen överlagras av pegmatit rekommenderas att undersöka pegmatiten med gammaspektrometer i det fall något hus skall grundläggas direkt på den eller om pegmatiten skall användas som ballast. Om berggrunden skall plansprängas innan husen grundläggs rekommenderas pegmatiten att sprängas bort så att grundläggningen sker på gnejsen. I detta fall skall besiktning av bergsakkunnig utföras efter att sprängningarna är utförda.

I närheten eller i anslutning till området finns en råvattenledning. För att säkerställa anläggningens stabilitet skall gränsvärdet för sprängningsinducerade vibrationer vara $V_{max} = 22,75 \text{ mm/s}$. Riskanalys skall upprättas och delges Kretslopp och Vatten.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Arkeologi

Området berörs inte av några kända fornlämningar. Några arkeologiska utredningar har inte bedömts behövas.

Byggnadsminne och befintlig bebyggelse

Området gränsar till Kvibergs kaserner som är ett byggnadsminne. De befintliga paviljongerna inom planområdet berörs inte av byggnadsminnet men ska bevaras vilket följs upp med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Tre av paviljongerna har varit logement och tillkom på 1940-talet. Paviljongen längst västerut har varit en sjukpaviljong och tillkom 1921. Nya byggnader ska anpassas till paviljongerna.

Kasernområdet ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram och bedöms besitta höga kulturhistoriska värden. Denna bedömning grundar sig på flera teman där det militärhistoriska och arkitekturhistoriska värdena särskilt betonas. Karaktäristiskt för området är parkanläggningen och den växtlighet som finns inom, och i anslutning till området. De anlagda parkerna och med sammanlänkande grönområdena skapar ett historiskt sammanhang som anknyter till de byggnadsideal som har format anläggningen. Vikten av närheten till naturen och frisk luft återspeglas i detta. Parkanläggningen gestaltar militärens viktiga myndighetsställning i samhället för tiden då den uppfördes.

Hela kasernområdet har ett stort miljöskapande värde för stadsdelen Kviberg. Kasernområdet som helhet erbjuder en bred variation av gröna och öppna rum, anlagd park, samt en sammanhållen bebyggelseutformning som satt en tydlig prägel på området. Anläggningen är även representativt för uppförandet av kasernanläggningar med dess typiska rektangulära utformning med stora öppna rum.

Bebyggelsen berättar även om Sveriges militärhistoria och utveckling av försvaret under 1900-talet då området expanderades med nya byggnader. Avläsbarheten av detta är därför av stor vikt. Höjdskillnaderna mellan Kvibergs kaserner och det omkringliggande bebyggelseområdet har ett stort pedagogiskt värde genom den strategiska placeringen av en militäranläggning placerad på en höjd, för bättre sikt.



Öster om planområdet ligger byggnadsminnet Kvibergskaserner



Vy från sydväst

Områdets karaktär

Karaktäristiskt för kasernområdet är främst Kvibergs kaserner och dess upphöjda ställning i stadsrummet, men också den arkitektoniskt väl sammanhållna bebyggelse som senare tillkommit i flera etapper. Det finns ett tydligt släktskap byggnadsverken emellan som kommer till uttryck genom, form, material och färg vilket skapat en tydlig identitet i området. Även den stora närvaron av växtlighet, både i gestalt av anlagd park men också som ett mer vildvuxet naturområde, bidrar till områdets karaktär.

Kvibergs kaserner

Byggnadsverket uppfördes mellan åren 1892 och 1895 som ett slutet fyrkantigt rum av dignitet. Byggnadskropparna utgör ett ramverk för den inre grusade gården som är uppdelad i två nivåer. Formspråket liknar en medeltida borg med dess trappgavlar, torn och spetsbågiga valv. Samtliga byggnader är uppförda i rött tegel med svart plåttak och gröna fönsteromfattningar. Fasaden är även utsmyckad med ljust putsade blinderingar i skiftande utformningar. Kvibergs kaserner speglar det arkitekturideal som gjorde sig gällande under 1890-talet, bland annat med dess röda fasadtegel, svarta plåttak i olika utformningar, tornbyggnader och trappgavlar.

Sjukhuspaviljongen

Sjukpaviljongen stod färdig år 1921 och ger idag ett ståligt intryck som präglas av symmetri och ett subtilt dekorerat yttre. Byggnaden speglar Sydsveriges 1920-tals klassicism, och har förutom klassicismen även tagit inspiration från nationalromantiken. Husets trädgård förhöjer ståtligheten och ger byggnaden ett andningsrum. Fasaden är klädd i rött tegel med flerindelade, gröna fönsteromfattningar och spröjs, brant tegeltäckt tak, spetsiga gavelpartier och med en sockel i betong.

Då sjukpaviljongen uppfördes nedanför Kvibergs kaserner anpassade den till viss del sin utformning i relation till det nuvarande byggnadsminnet. Det skapas därför ett sammanhang mellan sjukpaviljongen och Kvibergs kaserner, trots att de ligger åtskilda. Detta på grund av att sjukpaviljongen återspeglar det ursprungliga kasernområdets gestaltning i material och färgval, så som fasadteglet, fönsterutformning och färg på fönsteromfattningar. Då byggnaden även är vänd mot det övriga kasernområdet förstås den kommunikation som föreligger mellan bebyggelsen. Trots att byggnaden har sitt egna uttryck från sin tid så förstås sambandet med det övriga området. Den återspeglar 1920-tals klassicismen med dess strama symmetriska fasad och den enkla takgesimsen som löper längs med långsidorna. Sjukpaviljongen tar även upp den sydsvenska klassicismens ideal genom dess mörka tegel och branta tegeltäckta tak.

Kasernbyggnaderna

De tre kasernerna är uppförda år 1945 och liknar varandra till utseendet och är placerade fritt i terrängen som lameller, snett förskjutna mot gatan. Den är placerade repetitivt och det skapas gröna gårdsrum mellan byggnaderna. Alla tre byggnader står på en slätputsad låg grå sockel där källarvåningen avslöjas genom rektangulära fönsteröppningar. Byggnaderna är klädda med rött fasadtegel, sirligt utsmyckade med fönsteromfattningar och spröjs målat i en mörkgrön färg. Sadeltaket är klätt med rött lertegel.

Kasernbyggnaderna har precis som sjukpaviljongen ur gestaltningssynpunkt anpassats i relation till både byggnadsminnesområdet och sjukpaviljongen. Detta kan bland annat utläsas av den nord-östliga riktningen, det röda fasadteglet, fönsterutformning, takkupor och färg på fönsteromfattningar. Mönsternurningarna i fasaden och andra dekorativa detaljer återfinns bland annat i stallbyggnadernas utformning.

Byggnaderna är samtidigt tydliga kommunikatörer av 1940-talets arkitektoniska ideal vilket bland annat kan utläsas genom den stramare karaktären, symmetrin i fönsterplaceringen, användning av glasbetong och de stora fönsterpartierna på gavelsidorna. Funktionen har här på ett tydligare sätt satt ramarna för utformningen. Dess fria placering i terrängen återspeglar sjukpaviljongens placering i anpassning till terrängen men upplevs samtidigt som militärisk genom sin repetitiva uppställning.



Första kasernen av tre, vy från öster

Park och trädgård

Hela kasernområdet genomsyras av växtlighet, där parkanläggningen framför Kvibergs kaserner ingår i byggnadsminnet och därmed visar på grönskans betydelse i området. Det var ett medvetet val att behålla och anlägga växtlighet i området vid komplettering av bebyggelse då det ansågs att frisk luft och grönska var främjande för hälsan.

Samspel mellan byggnaderna

Sjukpaviljongen och de tre kasernerna återspeglar formspråket hos Kvibergs kaserner och varandra, bland annat med dess brutna tak, röda fasadtegel, fönsterutformning och gröna fönsteromfattningar. Men de har även fått en egen prägel från sin tid och det går att tydligt urskilja de olika årsringarna, trots att de inte övertar uppmärksamheten från byggnadsminnet.



Kasernerna med sjukhuspaviljongen i bakgrunden, vy från öster

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området trafikförsörjs med bil från Lilla regementsvägen och Luftvärnsvägen. Gång- och cykelväg finns längs delar av Regementsvägen och Lilla Regementsvägen. Parkering till verksamheterna sker inom området i markplan. Kvibergs spårvagnshållplats finns i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god.

I Gamlestaden finns väl utvecklad service, bl a livsmedelsbutik, vårdcentral, skola, bibliotek, restauranger mm. Till Gamlestaden är det ca 1 km. Att åka kollektivt till Gamlestaden tar ca 3 minuter med spårvagn.

Närmsta förskola finns vid Regementsvägen i direkt anslutning till området. Knappt 500 meter öster om området håller Kvibergs Park på att utvecklas, ett område som ska bli landets främsta för idrott, hälsa och kultur. Kvibergs Park kommer troligen att bli en naturlig mötesplats för de som bor i de nordöstra delarna av Göteborg.

Teknik

Inom aktuellt område finns fjärrvärmeledningar och en större distributionsledning är förlagd i Regementsvägen. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät för uppvärmning.

Idag finns VA-ledningsnät i området och förutsatt att det går att överta krävs en 350 meter lång ledningsutbyggnad. Inom planområdet finns två va-ledningar vars läge kommer att säkras genom u-områden.



Vinterbilder från planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Byggnader

Detaljplanen medger ny bostadsbebyggelse i fyra till fem våningar. Totalt möjliggörs sex nya byggnader.

Två av byggnaderna ligger i direkt anslutning till kasernbyggnaderna, i dessa samt i den norra befintliga kasernbyggnaden möjliggörs en utveckling med bostäder, hotell och kontor. I denna del planerar vandrarhemmet att utveckla sin verksamhet samt bygga trygghetsboende. De nya byggnaderna skapar i denna del en avskild gård för boende och besökare till vandrarhemmet.

I den västra delen av området möjliggörs bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen i denna del består av fyra byggnader som har anpassats så att de omfamnar den gröna höjden och stärker gatan. Byggnadernas placering har valts för att skapa en halvurban miljö där de både möter gatan och släpper fram grönskan mellan huskropparna. Avståndet mellan byggnaderna i den västra delen är som störst vid rondellen, vilket innebär att när man möter området från väster kommer man att se grönska mellan byggnaderna.

I byggnaden som ligger i anslutning till Lilla Regementsvägen direkt väster om det gamla museet möjliggörs verksamheter i bottenplan. Verksamheter längs gatan ökar ofta tryggheten och stärker stråket mellan Kvibergspark och hållplatsen Kviberg. Lokalen kommer också ha visuell kontakt med hållplasten.

Totalt beräknas knappt 200 normalstora lägenheter och 30-40 hotell bäddar kunna uppföras.

Planen föreskriver bevarande av kasernbyggnaderna. I de två södra kasernbyggnaderna samt sjukhuspaviljongen kommer planen att bli flexibel och möjliggör en utveckling av bostäder, kontor, vård eller skola.

Bevarande, rivning, anpassning

Vid planens genomförande kommer de små stugornas som tillhör vandrarhemmets verksamhet att rivas. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs på kasernbyggnaderna.

Planbestämmelser finns som styr utformningen och utseendet på den föreslagna bebyggelsen. Detta för att området ska anpassas till Kvibergs kasernområde. Bestämmelser finns om att fasadmateriell till största delen ska vara tegel, fasaden ska ha färger anpassade till omgivningen samt ha sadeltak. Bestämmelser finns också som begränsar balkonger mot lokalgata. Ingen av de befintliga byggnaderna har balkonger.

Delar av området har försetts med prickmark som förhindrar att komplementbyggnader byggs eftersom de skulle kunna förstöra viktiga kulturhistoriska samband. Prickmark har även införts mot gatumark.

Trafik och parkering

Vandrarhemmet och trygghetsboende kommer främst att nås från Lilla Regementsvägen. Verksamhet i de södra kasernbyggnaderna kommer främst att nås från Luftvärnsvägen. De övriga bostäderna kommer att ha tillfart från Lilla Regementsvägen.

Gång- och cykelväg finns på västra sidan av Lilla Regementsvägen samt längs Regementsvägen. Ny gång- och cykelväg ska anordnas på Luftvärnsvägen samt på östra sidan av Lilla Regementsvägen.

All parkering, både cykel och bil, ska anordnas inom kvartersmark. Till bostadshusen i den västra delen kommer ett underjordiskt garage att anordnas i planområdets nordvästra del, övriga bostäder och verksamheter kommer att anordna parkering i markplan.



Illustration, ljusbruna byggnader är de befintliga, mörkbruna de föreslagna.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. En trappa kommer att anordnas från det nya bostadsområdet mot rondellen vid Kvibergs spårvagnshållplats. Den nya trappan skapar en ny gen koppling till hållplatsen.

Friytor

I planområdet sparas gårdar för de boende och till skolan. Naturmiljön på höjden centralt i område bevaras och blir ett attraktivt rekreationsområde i närmiljön för de boende i området. På gårdarna finns möjlighet att anordna lekplatser, vistelse ytor, altaner mm. Knappa 500 meter i frånområdet finns Kvibergs Park som håller på att utvecklas till en av landets största mötesplats för idrottsintresserade. I anslutning till Kvibergs Park finns stora skogs- och friluftsområden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand på kvartersmark. En dagvattenutredning har tagits fram och bifogas till handlingarna.

Vatten och avlopp

En 350 meter lång VA utbyggnad krävs för att försörja den tillkommande bebyggelsen. En brandvattenpost finns utanför områdets västra gräns. Brandposter ska kompletteras i området och mellan dessa bör det inte vara mer än 150 meter. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Övriga ledningar

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Uppvärmning i område avses ske med fjärrvärme.



Illustration med ny bebyggelse sett från rondellen som ligger direkt väster om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

I närheten eller i anslutning till området finns en råvattenledning. För att säkerställa anläggningens stabilitet skall gränsvärdet för sprängningsinducerade vibrationer vara $V_{\max} = 22,75 \text{ mm/s}$. Riskanalys skall upprättas och delges Kretslopp och Vatten. Marklov krävs för all sprängning inom området.

Bebyggelse längs Lilla Regementsvägen längs i söder rekommenderas att grundläggas med platta på mark, ovan sprängstensfyllning, efter urskiftning till berg alternativt på plintar. Byggnaden längst i norr och den U-formade byggnaden i östra delen av området föreslås att grundläggas på stödpålar.

Buller

En bullerutredning har gjorts. Utredningen visar att byggnaderna närmast Regementsvägen och Lilla Regementsvägen kommer att beröras av trafikbuller upp till 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan och bullerutredningen visar att varje byggnad kommer att ha fasad mot tyst sida (ekvivalent ljudnivån vid fasad är under 50 dBA). Närheten till god kollektivtrafik och kvalitativ grönska gör att kontoret bedömer området som ett avstegsområde inom vilket man kan uppföra bostäder trots att den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dBA. Planbestämmelser har införts som säger att där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dBA vid fasad ska bostäderna vara genomgående med minst hälften av boningsrummen åt ljuddämpad sida.



Karta från Akustikforums trafikbullerutredning. Kartan redovisar de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med planavdelningen, fastighetskontoret och Park- och Naturförvaltningen. Området bedöms ha liten funktion ur rekreationsvärde men används av vissa för t ex promenader. Området bedöms inte beröras av kompensationsåtgärder men det är viktigt att grönska bevaras och att området får en grönkaraktär. Det är även viktigt att kulturhistoriskt perspektiv att det som har varit park fortsätter ge ett grönt intryck.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för att iordningställa den allmänna platsen och ansvara för driften av densamma.

Anläggningar inom allmän plats

Del av Luftvärnsvägen utgör allmän platsmark, lokalgata, och ingår i planområdet. Området utgör del av Kviberg 741:27 likväl som ett område som utgör lokalgata och som ska användas för gc-väg på östra sidan av Lilla Regementsvägen. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafiknämnden.



Elevationer som visar ny och befintlig bebyggelse, sett från öster. Byggnaden längst till höger samt tredje från höger är föreslagen ny bebyggelse

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägare inom detaljplanen är Higab och Suthema AB.

Drift och förvaltning

Fastighetsägarna ansvarar för framtida drift och underhåll för i planen ingående markområden och anläggningar som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Avfallshantering löses inom varje fastighet. Inom varje fastighet finns möjligheter för renhållningsfordonen att kunna backvända. Avfallsutrymme är planerat att placeras vid vandrarhemmets nordöstra hörn, i anslutning till Luftvärnsvägen samt i nära anslutning till Lilla Regementsvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Fastigheter kan komma att nybildas för bostadsändamål och skola.

Mark från Kviberg 741:27 som ingår i lokalgata ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. Det är dels Luftvärnsvägen, 1100kvm, dels området som ska användas för gc-väg utmed Lilla Regementsvägen, ca 400 kvm.

Området, om ca 600 kvm, från Kviberg 741:165 och som utgör kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till Kviberg 741:27.

Område för allmän gångtrafik, kan upplåtas med servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildningen vara genomförd. bildande av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

I och med att kvartersmarken med ändamålet skola, vård m.m. har direkt anslutning till gata är det inte nödvändigt för denna att ha utfart norrut över Kviberg 741:169.

Det finns därför möjlighet att ompröva omfattningen av den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg, Kviberg ga:22, så att den enbart omfattar område som anges med **g** på plankartan.

Ledningsrätt

Va-ledningar är privata inom planområdet och kan komma att övertas av Kretslopp och Vatten. Detta kommer att utredas mer under planprocessen.

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

Eventuella blivande allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om bildande av nya fastigheter inom kvartersmarken för bostäder, skola m.m. söks av respektive ägare till kvartersmarken.

Kommunen eller ägaren till Kviberg 741:27 kan ansöka om överföring av mark som ska tillföras kvartersmarken.

Ägaren till Kviberg 741:169 och ägaren till Kviberg 741:27 kan antingen tillsammans, eller var för sig, ansöka om omprövning av Kviberg ga:22.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för överförande av mark som utgör allmän plats till kommunägd fastighet och för rätten till allmän gångtrafik över kvartersmark.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Avtal mellan Kviberg 741:27 (Higab) och arrendator/hyresgäster kommer att behöva sägas upp.

Avtal mellan kommun och fastighetsägare

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna angående genomförande av planen, vibrationsbegränsningar, mark för lokalgata, åtgärder på Luftvärnsvägen och Lilla Regementsvägen samt rätten till allmän gångtrafik.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g a att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och fastighetsägarna innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare

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

Tidplan

Granskning: 3:e kvartalet 2015

Antagande: 4:e kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om planen inte genomförs kommer vandrarhemmet/hotellet inte att kunna utvecklas i större omfattning och de föreslagna bostäderna måste uppföras på annat ställe.

Sociala aspekter, barnperspektiv, vardagsliv

En workshop hölls kring sociala aspekter och barnperspektiv, i workshopen diskuterades vad som är bra respektive dåligt med platsen samt vad som är viktigt att bevara och utveckla.

Den föreslagna bebyggelsen är del i arbetet med att bättre koppla samman de nordöstra delarna av Göteborg med de centrala. Byggnaderna är placerade med ett samspel mot gatan så att stråket mellan Kvibergs hållplats och idrotts och rekreationsområdet Kvibergspark stärks och så att orienterbarheten mellan dessa platser förbättras. Den föreslagna bebyggelsen skapar också ett visuellt samband till Kvibergs hållplats. Med bebyggelsen i anslutning till hållplatsen och gatan kommer troligen flera att uppleva den som en mer levande och tryggare miljö.

Planen möjliggör också verksamheter i delar av bottenvåningen. Att utveckla området med bostäder ger bättre befolkningsunderlag för service. Väl fungerande närservice är viktigt bl a för människor med nedsatt rörelseförmåga.

I närområdet finns ett väl fungerande föreningsliv och stora rekreationsområden vilket är stora sociala kvalitéer både för barn och äldre. Den gröna höjden i området bevaras för rekreation. Även flackare ytor bevaras inom området där de boende kan spela kubb, grilla, kicka boll mm.

Trots närheten till Kviberg Park är det ändå viktigt med de mindre grönyrtorna i direkt anslutning till bostäderna. Den föreslagna bebyggelsen är placerad så att trafiksäkra miljöer/gårdar skapas. De blivande gårdarna och den gröna oexploaterade höjden kommer att bli spännande och bra miljöer för barn.

Att utveckla bostäder i kollektivtrafikhöga lägen skapar goda möjligheter till förflyttning utan bil. Att kunna välja färdmedel skapar förutsättningar för ett mer jämlikt samhälle.

Identitet

Kvibergs kaserner är ett byggnadsminne och uppfört i nationalromantisk stil. Byggnadernas speciella utformning sätter prägel på området och ger även omgivningen en speciell karaktär. Den nya bebyggelsen har anpassats i skala och material till Kvibergs kaserner och tanken är att den föreslagna bebyggelsen tillsammans med den äldre ska stärka områdets speciella identitet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Nedan följer en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planens närhet till kollektivtrafik och det faktum att man vid utbyggnad utnyttjar befintlig infrastruktur gör att utbyggnaden i stort har en positiv påverkan på miljön.

Kulturmiljö

De föreslagna byggnaderna är anpassade till områdets karaktär och Kvibergs kaserner. Planbestämmelser har införts som reglerar utseende och byggnaderna är anpassade i skala.

Göteborgs miljömål

Kommunfullmäktige i Göteborg har fastställt tolv lokala miljökvalitetsmål. Att bygga bostäder på den aktuella tomten innebär exploatering inom ett kollektivtrafiktätt område, vilket betyder ett minskat bilberoende och att flera av de lokala miljökvalitetsmålen på så sätt gynnas: *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning samt god bebyggd miljö.*

Den nya bebyggelsen stärker viktiga stråk och anpassas till en kulturhistorisk intressant miljö och kommer erbjuda närhet till grönska för de boende. Den nya bebyggelsen kommer på så sätt bidra till en *god bebyggd miljö.*

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av planen.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av planen. Kostnad för iordningställande av lokalgata och trafiksäkerhetshöjande åtgärder förutsätts täckas genom exploateringsbidrag från fastighetsägare.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av planen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av den tillkommande bebyggelsen. Förhandling om eventuellt övertagande av befintliga va-ledningar förs separat.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får inga kostnader till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden får ökade driftskostnader för skötsel och underhåll av lokalgata.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt eventuell drift av tillkommande va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Fastighetsägarna får utgifter för utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, iordningsställande av lokalgata och eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark. Fastighetsägarna kan komma att få utgifter för upprustning av va-ledningar till följd av att Kretslopp och Vatten kommer att överta ledningarna. Ett eventuellt övertagande sker efter filmning av ledningar.

Fastighetsägarna bekostar erforderliga utredningar och åtgärder till följd av detaljplanen. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar till följd av detaljplanen.

Fastighetsägarna har utfört och bekostat en översiktlig geoteknisk utredning. Inför detaljprojektering behöver kompletterande undersökningar genomföras vilka bekostas av fastighetsägarna.

Parallellt med den geotekniska undersökningen genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning och en bergteknisk undersökning. Det kan komma att behöva utföras ytterligare bergteknisk undersökning i samband med byggnation.

Överensstämmelse med översiktsplanen.

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Hugo Lindblad
Planarkitekt

Kajsa Räntfors
Projektledare

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef Norr

Eva Engman
Exploateringsingenjör