

Detaljplan för Bostäder i norra Kyrkbyn



**Samrådshandling
Januari 2011**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Maria Aronsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 03

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Pär-Anders Karlsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 67

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-031-749 60 39

Samrådstitid: 19 januari – 1 mars 2011

Övriga handlingar och utredningar

Program med samrådsredogörelse, 2007-02-20

Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i Norra Kyrkbyn, 2010-08-13

Arkeologisk förundersökning, april 2010

Trafikbullerberäkning, 2010-11-16, rev 2010-11-24



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samrådsskede

Datum: 2011-01-13

Diarienummer: 0326/07

Maria Aronsson

Telefon: 031-368 16 03

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

Detaljplan för Bostäder i Norra Kyrkbyn inom stadsdelen Lundby i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ett uppförande av flerbostadshus på fastigheten Kyrkbyn 33:1. Planen föreslår en bebyggelse som omfattar ca 40 lägenheter i varierad storlek fördelade på två byggnadskroppar.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Program med samrådsredogörelse, 2007-02-20

Utredningar:

- Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i Norra Kyrkbyn, 2010-08-13, Västra Götalandsregionen, Miljömedicinskt Centrum

- Arkeologisk förundersökning, april 2010, Rio Kulturkooperativ
- Trafikbullerberäkning, 2010-11-16, Rev 2010-11-24 Stadsbyggnadskontoret

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget strax sydöst om Eketrägatans kollektivtrafikpunkt, cirka 3 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar. Planområdet berör främst del av fastigheten Kyrkbyn 33:1 som ägs av Familjebostäder AB samt mindre delar av Kyrkbyn 732:556 och Kyrkbyn 28:1 som båda ägs av Göteborgs kommun.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborg antogs av kommunfullmäktige 26 februari 2009. Planområdet ligger inom område med pågående markanvändning, bebyggelseområden med grön- och rekreationsytor. Översiktsplanen anger att nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen följer översiktsplanens inriktning.

Detaljplan

För området gäller i huvudsak detaljplan F 2711, som fastställdes år 1950. Där redovisas området som bostadsändamål, mark som inte får bebyggas. Även detaljplan DP 4710 berörs till en mycket liten del. Där anges gc-väg. Planen upprättades 2003 för att anlägga en gång- och cykelväg längs Fyrväpplingsgatan. Gång- och cykelvägen är nu byggd och en mindre del i gällande plans södra del som inte utnyttjats till utbyggnaden bedöms kunna överföras till nu aktuellt planförslag som bostadsändamål. Genomförandetiden för de bägge planerna har gått ut. Den aktuella planen berör även gällande plan DP 4547 genom att infarten förläggs över området. Ytan har i gällande plan användningen bostadsändamål, biltrafik.

Program

Ett program för kompletteringsbebyggelse i Kyrkbyn, där planområdet ingår, har godkänts av byggnadsnämnden 2007-02-20. Programmet redovisar aktuellt område som möjligt att komplettera med ytterligare bostadsbebyggelse.

Mark och vegetation

Marken består främst av gräsyta. I det nordvästra hörnet finns ett antal träd och buskar, bl a lind och lönn. Området avgränsas mot Fyrväpplingsgatan med en brantare slänt. Högsta punkten inom planområdet, +40 m.ö.h, ligger ca 3 meter över Fyrväpplingsgatan och intilliggande flerbostadshus i söder. På högsta punkten finns även en lekplats med gungställning och sandlåda. På en del platser kan man se berg i dagen. Det finns även ett konstverk på kullen.



Området sett från öster.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av ett mindre höjdparti där marken troligen huvudsakligen består av fastmark i form av berg i dagen och friktionsjord. Förhållandena utreds närmare under planarbetet.

Markradon

Området är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27).

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet finns en fornlämning, RAÅ Lundby 104, registrerad som grav. Under våren 2010 har en arkeologisk förundersökning gjorts. I samband med undersökningen kunde det konstateras att det även finns spår av förhistoriska aktiviteter i gravens omedelbara närhet. Graven är troligtvis från bronsålder eller järnålder. Strax utanför planens sydöstra hörn finns ytterligare en registrerad fornlämning RAÅ Lundby 105, en rest sten alt grännssten. Stenen bedöms inte ha något vidhängande fornlämningsområde men har ett kvarvarande skydd enligt KML. Stenen har ett visst pedagogiskt värde i omgivningen.

Området ingår i den utpekade miljön i *"Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, -ett program för bevarande"* som omfattar Kyrkbytorget med omgivande bostadsbebyggelse. Området kring Kyrkbytorget uppfördes under 1950-55. Det utformades som en grannskapsenhet med Kyrkbytorget i centrum. Stadsplanen med torget och en blandning av punkthus och trevåningshus grupperade kring grönytor (Byabacken och Grönebacken) är tidstypisk. Byggnadernas exteriörer har delvis förändrats genom tilläggsisoleringar av fasader m.m.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen direkt söder om planområdet består av flerbostadshus i tre våningar med ljusgul putsad fasad. Byggnaderna är placerade i nordsydlig riktning med balkonger åt öster. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.



Bebyggelse söder om planområdet sett från Fyrväpplingsgatan.

Norr om planområdet och Fyrväpplingsgatan, löper en lång röd tegelbyggnad som tillhör Volvo Lastvagnars verksamhet. Byggnaden är relativt låg, ca 4 meter, men löper ca 250 m längs gatan.



Lång tegelbyggnad längs Fyrväpplingsgatan.

I öster finns ett ålderdomshem uppfört i 3 våningar.

Service

Kommunal och kommersiell service är väl utbyggd i närområdet. I närområdet finns några mindre livs. Vid Kyrkbytorget, ca 400 m söder ut, finns livsmedelsaffär, apotek, bibliotek, tandläkare och annan service. Knutpunkt för kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning har utförts, 2010-11-16. På Fyrväpplingsgatan passerar 4 100 fordon/dygn idag, på Ekeströgatan passerar 1 800 fordon/dygn och Hjalmar Brantingsgatan har en trafikmängd på 18 500 fordon/dygn. På spårvägen passerar 500 vagnset/dygn. Inom en snar framtid kommer Fyrväpplingsgatan att bli stombussgata vilket innebär att trafikmängden kommer att öka till 5 000 fordon/dygn här. Enligt riksdagens rekommendationer bör inte nivåerna utomhus(vid fasad) överstiga 55 dBA ekvivalentnivå. Den sammanräknade trafikmängden visar att värdena vid beräknade punkter nära Fyrväpplingsgatan hamnar mellan 61-62 dBA ekvivalentnivå på våningsplan 1-4. Beräkningarna visar dock också att man kan få värden på 40-49 dBA ekvivalentnivå på den bakre/södra sidan av planerade byggnader.

Buller och utsläpp från verksamhet

Norr och öster om planområdet bedriver Volvo Lastvagnar sin verksamhet med forskning och utveckling. De har tillstånd att tillverka lastbilar inom området. I dagsläget pågår ingen tillverkning av lastbilar, pågående verksamhet är motorprovning. Tillståndet omfattar hela företagets område och är inte geografiskt knutet inom området. Den långa byggnad längs Fyrväpplingsgatan, som är närmast aktuellt planområde, används för godshantering och förvaring. Det finns idag inga tillstånd att förvara brandfarliga varor här. Byggnaderna norr om den långa byggnaden används bl a som verkstäder. Närmast Ekeströgatans busshållplats finns ett område som hyrs av Västtrafik och används för bussuppställning och tvätt av bussar.

Verksamheten som Volvo Lastvagnar bedriver medför utsläpp till luft i form av NO_x, CO₂, stoft, lösningsmedel mm. Företagets huvudsakliga miljöpåverkan består i utsläpp av kväveoxider till luft från motorprovning. Transporter till och från anläggningen ger upphov till miljöpåverkan genom utsläpp till luft, buller och genom förbrukning av icke förnyelsebara bränslen. Transporterna till och från anläggningen passerar huvudsakligen inte förbi planområdet. Företaget har ett tillstånd som tillåter dem att släppa ut flyktiga organiska ämnen till en mängd av 5 ton/år. Enligt en bedömning från företaget uppgår utsläppen till 3,5 ton/år i dagsläget. Tillståndet reglerar även halten stoft i utsläppen från reningsanordningarna vid motorprovning och även dessa värden understigs.

För att belysa lämpligheten med bostäder på den föreslagna platsen har ett Miljömedicinskt yttrande tagits fram, *"Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i Norra Kyrkbyn"*, 2010-08-13. I utredningen bedömer man att lösningsmedelsutsläppet från Volvos verksamhet inte innebär någon hälsorisk för boende i planområdet. Utifrån spridningsberäkningen av Volvos utsläpp av kvävedioxid kan det antas att det extra bidraget av partiklar(stoft) i planområdet blir begränsat.

När det gäller buller från verksamheten ska riktvärden för externt industribuller följas. Volvo har ett antal mätpunkter utan för området för att kontrollera att värdena följs. Bland annat har man en mätpunkt vid parkeringen till äldreboendet på Fyrväpplingsgatan. Mätningarna visar att man håller sig under de riktvärden som anges.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintlig kvartersmark för bostäder som ej får bebyggas ändras användning till bostäder i flerbostadshus. Planförslaget har mycket god närhet till kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör ett bättre nyttjande av kollektivtrafiken och är därmed förenligt med god hushållning.

Bebyggelse

Bostäder

Planen möjliggör en utbyggnad av området med flerbostadshus. Planen medger två byggnadskroppar med en höjd av 4 våningar. Det västra huset kommer även förses med källare. Förslaget rymmer ca 40 lägenheter, främst fördelat på 2-3 rok(63-75 m²). Förslaget innehåller även ett antal lägenheter med 1 rok(ca 43 m²) samt några med 4 rok(ca 90 m²). Husen är placerade så att rumsbildningar bildas tillsammans med de befintliga byggnaderna vilket ger en trevlig gårdsmiljö mellan husen. Två av de tre befintliga bostadshusen i söder har fönster på gavlarna som vetter mot den föreslagna

bebyggelsen. Dessa är mindre fönster till badrummen vilket innebär att insynpåverkan blir liten eller ingen.

De planerade lägenheterna är genomgående med balkonger åt söder. Entréer till lägenheterna nås via väderskyddade loftgångar på byggnadernas norra sida. I planen regleras bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd på +52,5 respektive +53,5 meter över grundkartans nollplan samt högst 4 våningar.

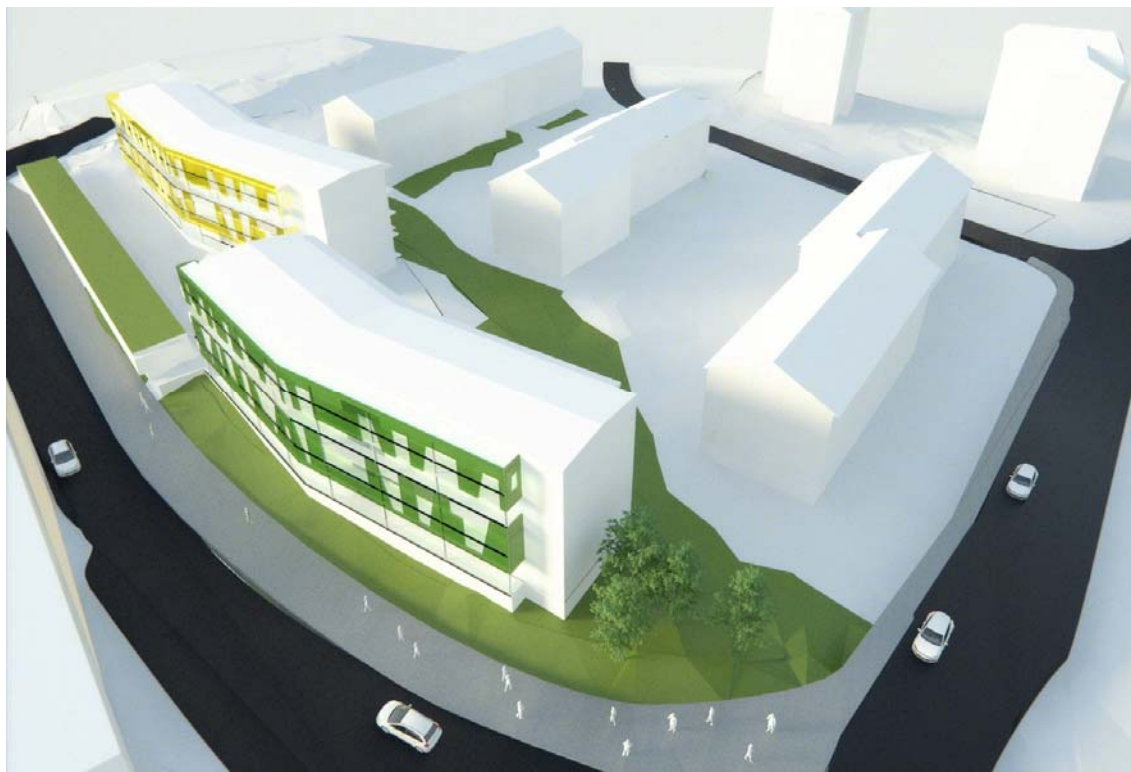


Illustration på föreslagen bebyggelse. Arkitekt QPG.

Service

Det tillförs inga nya lokaler för serviceverksamheter inom planområdet. Bostäderna kan istället bidra till ett ökat kundunderlag för befintlig service i närområdet.

Friytor

Lek och rekreation

En mindre lekplats finns inom planområdet. Vid en exploatering av området måste lekplatsen flyttas. Lekplatsen kommer att rymmas väster om det östra planerade huset.

Naturmiljö

Det finns inga värdefulla naturmiljöer som påverkas av en exploatering av området.

Trafik

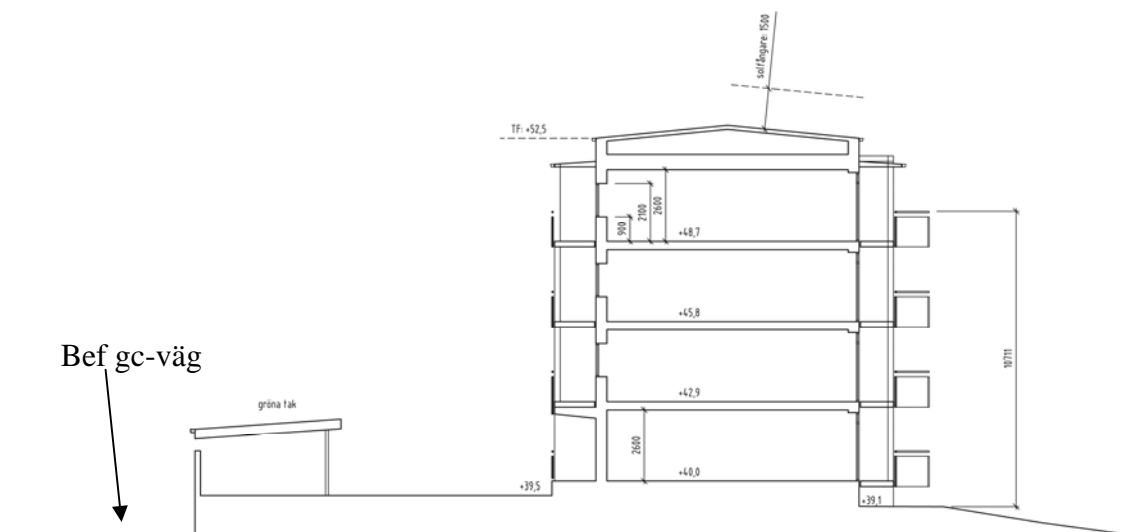
Biltrafik

Bostäderna kommer att angöras med bil från Fyrväpplingsgatan via en gemensam infart med äldreboendet öster om den föreslagna bebyggelsen. Marken behöver sänkas något på den högsta punkten för att få bättre lutningsförhållanden. Vändmöjlighet för backvändning anordnas direkt efter infarten öster om föreslagen bebyggelse. Det finns även utrymme för personbil att backvända mellan byggnaderna. Vändytan mellan husen

kommer att vara belagd med armerat gräs för att minska de hårdgjorda ytorna inom planområdet.

Parkering/cykelparkering

Förslaget innehåller 40 lägenheter. Enligt gällande parkeringsnorm ger det ett behov av 24 platser, inkl besöksparkering. Inom området kan 26 parkeringsplatser tillskapas. En parkeringsplats med 22 platser (inklusive handikapplats) i carport anordnas norr om byggnaderna, längs med Fyrväpplingsgatan. Söder om vändplatsen ordnas 4 platser i markparkering. Normen uppfylls inte helt då det inte ryms 15 % fler platser som gardering för framtiden. Det motiveras med att bebyggelsen är placerad nära (150 m) en bytespunkt för kollektivtrafik med buss-, stombuss- och spårvagnstrafik (Eketrägatan).



Sektion Fyrväpplingsgatan-Föreslagen carport-föreslagen byggnad

Cykelparkering inomhus har placerats i entréplan på byggnaden i väster. Cykelparkering utomhus, vid entré, ordnas vid respektive hus.

Gångtrafik

En gångväg finns idag från Inärogatan och norr ut. Den är inte utbyggd helt efter gällande plan fram till Fyrväpplingsgatan. I samband med att aktuell plan genomförs kommer gångvägen att byggas ut fram till Fyrväpplingsgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till Eketrägatans hållplats. Härifrån tar man sig idag med flertalet spårvagns- buss- och stombusslinjer. Inom en snar framtid planeras för ytterligare linjer från bytespunkten.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Tillgängligheten för räddningstjänsten bedöms vara god. Via tillfarten längs parkeringen, norr om byggnaderna, når man båda husen (utrymme för uppställning av räddningsfordon planeras framför den västra byggnaden). Bygganden i väster nås även från Fyrväpplingsgatan samt via utrymme för uppställning mellan byggnaden och Eketrägatan. Den östra byggnadens södra sida kan nås från befintliga räddningsvägar till befintlig bebyggelse söder om planområdet.

Tillgänglighet till bostäderna

Tillgängligheten inom till byggnaderna bevakas vid bygglovgivningen. Hiss planeras i byggnaderna. Området ligger högre än befintligt gångvägssystem och befintlig gata. Det kommer att finnas möjlighet att ta sig till befintligt gångvägssystem via gångvägar och trappor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bostäderna kopplas på befintligt system. Det finns inga kapacitetsproblem inom området.

Dagvatten

Dagvatten bör infiltreras inom planområdet så långt det är möjligt.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom området. De nya bostäderna kommer att värmas upp med fjärrvärme.

El och tele

Det finns en slang med fiber genom planområdet till fastigheten Kyrkbyn 28:1. Den innebär inget hinder för byggnationen.

Avfall

Ett sophus kommer att placeras i anslutning till parkeringslängan norr om bebyggelsen. Sopbilen kan därmed vända utan att köra in i området. Sophusets placering har valts utifrån att det ska bli rimligt gångavstånd för de boende. Placeringen ger en dragväg för renhållningsarbetarna på ca 25 meter, vilket anses acceptabelt.

Närmsta återvinningsstation för källsortering finns längs Inägogatan, ca 150 m från planområdet.

Grundläggning

Geoteknisk utredning måste genomföras i det fortsatta planarbetet och grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultaten.

Markradon

Området är normalradonmark. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta införs i planen.

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 m.m.

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § 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 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen bl a inte påverkar något Natura 2000-område, riksintressen eller andra intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2009-12-04. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen kommer att placeras in i ett befintligt område. Det kommer att påverka stadsbilden när ett område som inte är bebyggt bebyggs. Det bedöms dock inte ha en negativ påverkan då bebyggelsen inte kommer att verka dominerande i området utan mer som en komplettering av befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

En ny bebyggelse här bedöms inte innebära några konflikter med den övriga bebyggelsen som ingår i bevarandeprogrammet.

Fornlämning Lundby 104 samt den nyupptäckta boplatssdelen kommer att slutundersökas och dokumenteras när planen har vunnit laga kraft.

Naturmiljö

Det finns inga registrerade naturvärden som påverkas.

Påverkan på luft

Planförslagets exploatering med nya bostäder kan innebära en viss ökad trafikmängd i området. Dock ligger planområdet relativt centralt och väldigt nära en bytespunkt för kollektivtrafiken varför många resor till och från bostäderna mycket troligt kommer att ske med kollektivtrafiken och cykel. Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

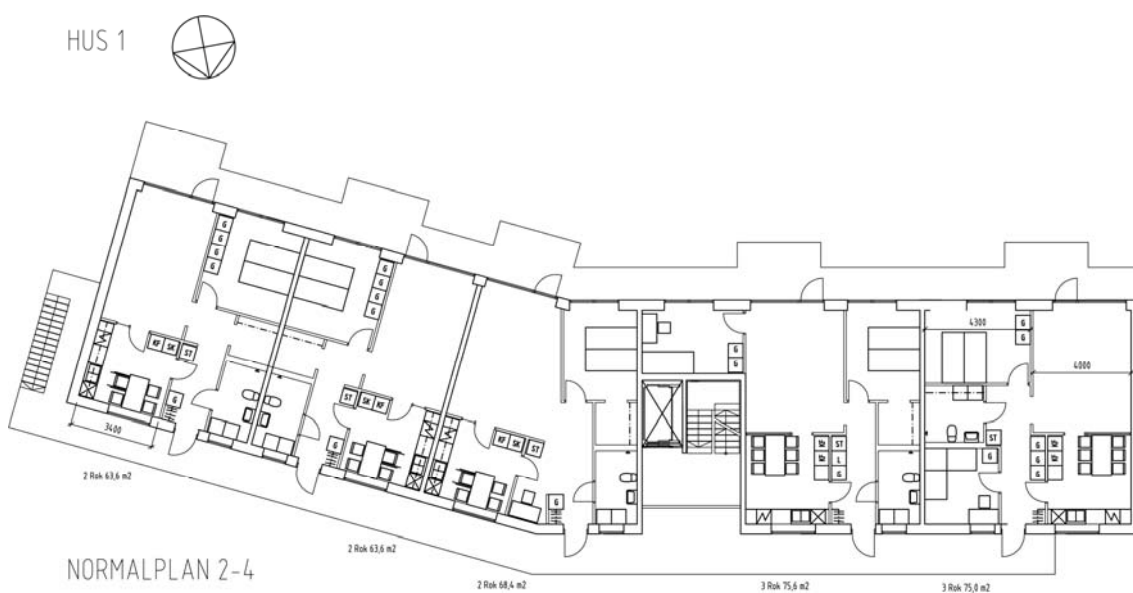
Påverkan på vatten

Den hårdgjorda ytan kommer att öka när området bebyggs. Där så är möjligt (uppställningsplats, vändytor etc) kommer armerat gräs att användas istället för asfalt. Eftersom dagvattnet ska tas omhand och fördröjas på kvartermark, så långt möjligt, bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan på vatten.

Störningar

Trafikbuller

Avvägningar, som innebär avsteg från riktvärdena i samband med planering för nya bostäder, bör kunna komma i fråga i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i centrala delar av städer med bebyggelse av stadskaraktär enligt Boverket¹. I Göteborg definieras ”stadens centralare delar” som det område som begränsas av ett avstånd på ca 4 km från city (Brunnsparken). Aktuellt planområde ligger ca 3 km från city. Detta samt att planområdet är mycket nära beläget en bytespunkt (K2020)² motiverar ett avsteg från riktvärdena här. För att tillskapa attraktiva bostäder ska lägenheterna utformas så att en tyst sida eftersträvas men minst en ljuddämpad sida klaras. I dessa lägen ska lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats mot den tysta eller ljuddämpade sidan för samtliga boende i lägenheten. En bestämmelse om detta har införts på plankartan. Det är 7 av de 40 lägenheterna som berörs av dessa avsteg vilket anses acceptabelt. Förslaget som finns framtaget klarar dessa krav. Samtliga lägenheter kommer att ha uteplats mot söder samt tillgång till uteplats på gården.



Lägenheterna är planerade så sovplatserna är lokaliserade mot den tysta sidan.

Den föreslagna carporten verkar bullerskyddande för huset i öster. Dock klarar man kraven utan den, nivåer vid fasad blir då ca 55 dBA. Men för att få så låga nivåer som möjligt är det en fördel om det blir carport istället för markparkering, nivåerna hamnar då mellan 50-54 dBA. Carporten som kan förses med sedumtak har då även ett estetiskt mervärde för de boende.

Vid fasaden på hörnet av det västra huset hamnar bullernivåerna vid fasad mot Fyrväpplingsgatan mellan 56-61 dBA ekvivalentnivå. Genom att göra lägenheterna genomgående får man sovrummen mot en ljuddämpad eller tyst sida. Det är ca 7 lägenheter som berörs. Detta avsteg anses acceptabelt med hänsyn till det relativt centrala läget och närheten till mycket god kollektivtrafik.

¹ Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller, februari 2006

² Kollektivtrafikprogram för Göteborgsregionen, K2020, 2009-04-03

Solförhållanden

Då den föreslagna bebyggelsen placeras norr om de befintliga husen ger förslaget ingen påverkan på dessa i form av skuggkastning. Inte heller förväntas befintlig bebyggelse ge skuggor på föreslagen bebyggelse då den nya bebyggelsen placeras något högre.

Sociala konsekvenser

Området är en förtätning av befintlig bebyggelse vilket kan påverka tryggheten positivt då fler personer kommer att röra sig i området. Det är korta gångavstånd med god belysning mellan parkeringen och bostäderna samt mellan hållplatser och bostäderna.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att platsen inte bebyggs. Lekplatsen kan finnas kvar.

Genomförandetid

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

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Planarkitekt

Maria Aronsson
Planarkitekt
WSP Samhällsbyggnad