



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av ~~6~~/BN den 8/2 2011

§ 42 1AC

Laga kraft den 15/3 2011 . 1AC

Planhandling

Datum: 2009-10-06

reviderad: 2011-02-08

Diarienummer: 0564/09 (FIIa 5040)

Distrikt Norr, Plangruppen

Anders Svensson

Telefon: 031-368 16 96

E-post: anders.svensson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Bratteråsbacken inom stadsdelen Sannegården i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för den första etappen i ett sammanhängande bostadsområde, omfattande 550 – 600 lägenheter och ca 4 000 – 5 000 m² verksamhetsyta, från Säterigatan i norr till Eriksbergsgatan i söder. Som grund för detaljplanearbetet har ett planprogram tagits fram och godkänts av byggnadsnämnden den 21 december 2004. Detaljplanen omfattar 2 bostadskvarter med ca 150 lägenheter.

Hamnbanan, som är transportled för farligt gods passerar genom programområdet. Det aktuella området utgörs i övrigt till största delen av en parkeringsplats som inte längre används. I översiktsplanen är marken avsatt för idrottsändamål och verksamheter. Idrotts- och föreningsnämnden har samtyckt till att man prövar området för bostadsbebyggelse.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

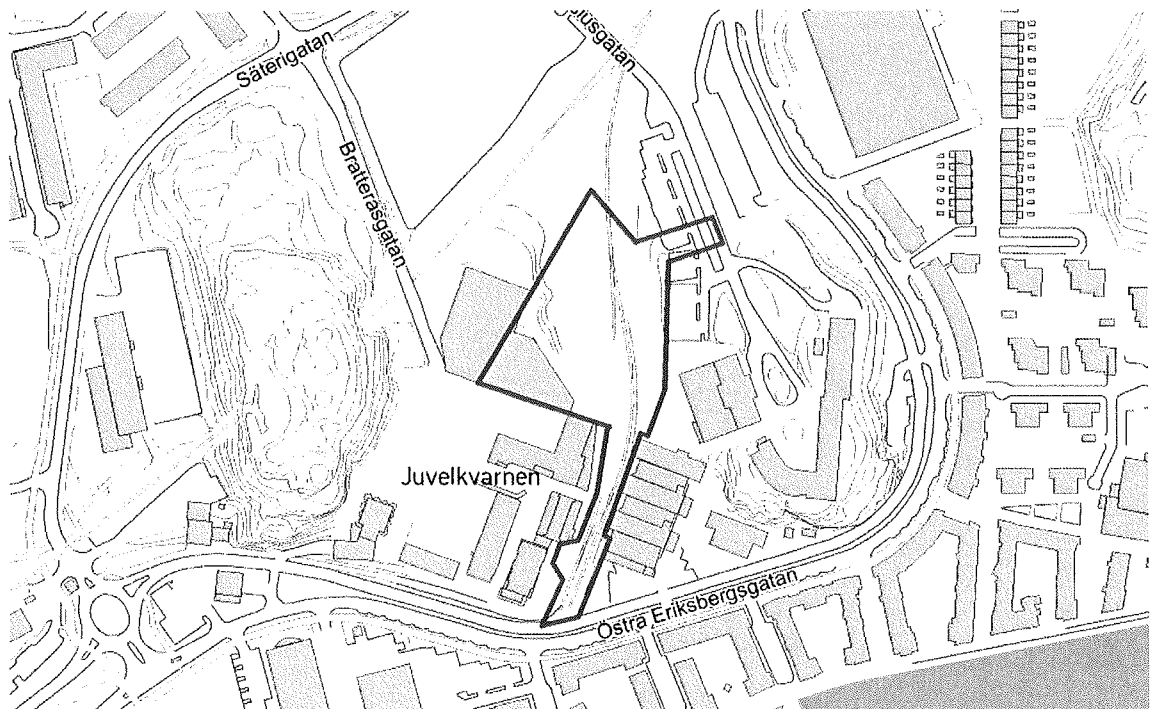
- Samrådsredogörelse

- Program med samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Grundkarta

Utredningar:

- Transporter av farligt gods, buller och elektromagnetisk strålning från järnvägstrafik på Hamnbanan. Riskutredning, Enviro Planning maj 2006
- Bullerutredning för detaljplan WSP 060327, kompletterad 090914
- Strategisk rumsanalys, Space Scape AB, april 2006
- Riskutredning, ÅF-infrastruktur AB, augusti 2008
- Begränsad fas 1 inventering avseende yttre miljö WSP 030310
- Översiktlig miljöteknisk markutredning WSP 031218, kompletterad 051207 och 060620
- Översiktlig miljöteknisk markutredning WSP 080530
- PM beträffande vibrationskontroll och geotekniska förhållanden Norconsult 100511

För bildmaterial och arkitektskisser står Stadsbyggnadskontoret, Semrén & Månsson arkitektkontor, 02Landskap arkitektkontor och White arkitekter.



Översiktskarta med planområdet

Läge

Planområdet är beläget norr om Juvelkvarnen på Norra Älvstranden ca 3 km väster om Göteborgs centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1 hektar. Vilka fastigheter som berörs framgår av tillhörande fastighetsförteckning. Huvuddelen ägs av Kvarnaktiebolaget Juvel samt JM AB (taxerad ägare) medan delar ägs av kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med användning för bostäder, arbetsplatser, service, handel, grön- och rekreationsområde för det aktuella området. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Riksintressen

Hamnbanan är av riksintresse och utgör transportled för farligt gods. Enligt kommunens översiktsplan fördjupad för sektorn ”Transporter med farligt gods” från 1998, föreslås en långsiktig robust ram kring järnvägar och huvudvägar som utgör transportled för farligt gods. Längs järnvägar ska ett bebyggelsefritt område på 30 meter upprätthållas. Fram till det bebyggelsefria området medges tät och stabil kontorsbebyggelse. Sammanhållen bostadsbebyggelse medges fram till 80 meter från järnvägen. Om man kan visa genom en riskanalys och säkerhetstekniska åtgärder att de grundläggande kraven på säkerhet i översiktsplanen uppfylls kan man bygga närmare spåret än vad den fysiska ramen anger. En riskanalys har tagits fram som visar att ny bebyggelse inom planområdet inte förhindrar ett oförändrat nyttjande av Hamnbanan i befintligt läge och att Hamnbanan inte heller förhindrar ett nyttjande av den aktuella tomten för bostadsändamål. Se vidare i under rubriken Störningar samt miljökonsekvensbeskrivningen (separat handling).

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden den 21 december 2004. I programmet föreslås en omfattning av ca 500 bostäder och en överdäckning av Hamnbanan som förlängning av den befintliga tunneln genom Bratteråsberget. Frågan om en framtida utbyggnad av järnvägen med dubbelspår lämnas öppen i programmet. Den del av programområdet som nu berörs bedöms kunna genomföras oberoende av vilken framtida lösning man väljer beträffande Hamnbanans utbyggnad. Föreslagna förändringar bedöms därmed stödjas av gällande översiktsplan och tidigare godkänt program.

Detaljplan

För större delen av området gäller detaljplan akt nr E 2213, som vann laga kraft år 1936 och detaljplan akt nr F2351, som vann laga kraft år 1938. En mindre del av planområdet berör detaljplan för Juvelkvarnen akt nr DP4748, som vann laga kraft 2004-05-17. Planernas genomförandetid har gått ut. För delar av området saknas detaljplan.

En detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan har tagits fram och varit ute på samråd under tiden 2006-10-25 t o m 2006-12-05 . Detta planförslag omfattar hela området mellan Juvelkvarnen och Säterigatan/Celsiusgatan och Bratteråsberget. Nu

föreliggande planförslag innebär att en del av detta område dras ut och behandlas som en separat plan medan resten av området bedöms kunna hanteras parallellt med kommande järnvägsplan för ny tågtunnel. Denna detaljplan för området vid Bratteråsbacken har varit utställt under tiden 2009-10-14 t o m 2009-11-10.

Mark och vegetation

Planområdet ligger huvudsakligen i en ravin och utgörs av tidigare industrimark. Höjdskillnaden är ca 10 m mellan botten på ravinen och kringliggande platå. I ravinen finns ett gammalt stickspår till Hamnbanan. På östra sidan finns en brant slänt upp mot Celsiusgatan. Där planområdet ansluter till Celsiusgatan berörs några parkeringsplatser för besökande i området.

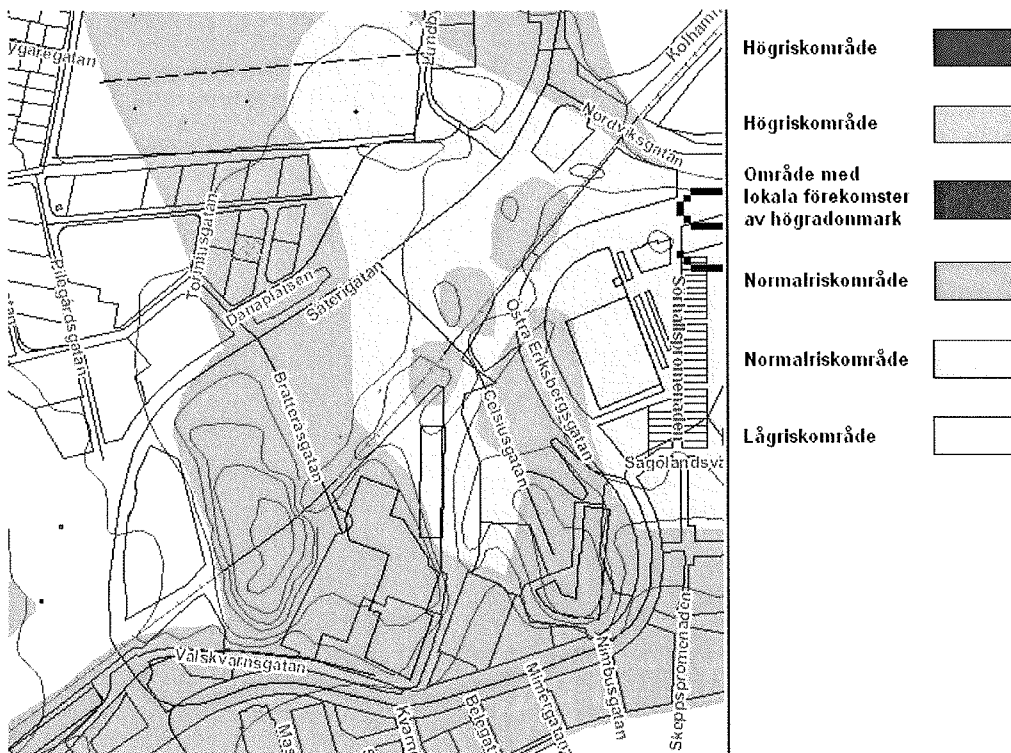
Inga särskilda rekreativa eller ekologiska värden har identifierats på platsen varför särskilda kompensationsåtgärder inte har bedömts nödvändiga.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden i området består av sand (isälvsand och svallsand) och grus. I området har sand- och grustäktsverksamhet pågått under längre tid. Ca 5-10 meter av sanden har grävts bort i denna del. Bergytan inom området ligger mellan +20 och +.0. Under området går en spillvattentunnel i öst-västlig riktning.

Markradon

Marken inom programområdet är normalradonmark. Byggnader där människor vistas mer än tillfälligtvis ska utföras med radonskyddande konstruktion.



Fornlämningar och kulturhistoria

Idag finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Tidigare fanns ett höglager som nu monterats ner.

Direkt söder om planområdet ligger f.d. Juvelkvarnen som uppfördes 1914 som handelskvarn av AB Märten Pehrsons Valsqvarn och förlades med egen kaj vid hamninloppet till Göteborg. En järnvägslinje drogs fram för att underlätta de transporter till kvarnen som inte skedde med fartyg. Juvelkvarnen är kulturhistoriskt värdefull och finns med i kommunens bevarandeprogram. Ombyggnad av kvarnen till bostäder pågår.

Service

Skolor och barnomsorg

Närmast belägna skola är Bräckeskolan ca 500 meter väster om bostadsområdet. En skola finns även i Herrgårdsparken vid Östra Sannegårdshamnen. Det finns planer på en skoltomt vid det framtida bostadsområdet i Västra Eriksberg. Vid Celsiusgatan ligger Donnergymnasiet. Ett flertal gymnasieskolor samt högskola finns på Lindholmen inom cykelavstånd från programområdet.

Förskola finns i Krokängsparken väster om Säterigatan samt i Kyrkbyn. En integrerad förskola är nyligen färdigställd i Herrgårdsparken öster om programområdet. På sikt planeras ett friliggande daghem vid foten av Bratteråsberget i samband med utbyggnaden av hela området.

Handel

Utbyggd handel finns inom gångavstånd vid Eriksbergs köpcenter vid Säterigatans norra del. Ett flertal caféer och restauranger men även några mindre butiker finns vid Maskinkajen på Eriksberg.

Störningar

Risk

Planområdet ligger vid Hamnbanan vilket är en led för farligt gods. Hamnbanan passerar planområdet i en ravin som varierar i djup mellan 0 och 7 meter. De föreslagna bostäderna ligger på ett avstånd av 50 meter från Hamnbanan vilket innebär att man underskrider det vedertagna avståndet av 80 meter mellan bostäder och led för farligt gods. En riskutredning är genomförd i syfte att kartlägga risknivån vid etablering av bostäder vid Bratteråsbacken om hamnbanan bibehåller befintligt utförande.

Riskutredningen visar att de beräknade risknivåerna inte överskrider Räddningsverkets s.k. acceptanskriterier. Nivåerna ligger dock till viss del mellan den övre och undre gränsen vilket innebär att risknivån bedöms vara acceptabel om rimliga åtgärder vidtas. Som rimliga åtgärder föreslås en skyddsvall så att höjdskillnaden mellan spår och vallens överkant är minst 10 m kring berörd del av Hamnbanan. Detta skulle medföra ett ökat skydd mot t.ex. explosion, strålning från en brand och samt hindra farliga gaser från att nå planområdet. En planbestämmelse har införts på plankartan som innebär att byggnader för bostäder, handel och kontor inte får tas i bruk förrän en åtgärd som säkerställer detta ökade skydd har utförts.

Med utgångspunkt från de marknivåer som föreslås efter uppfyllnad av området innebär detta att en ca 3 meter hög vall bör placeras mellan järnvägen och bostäderna (se situationsplan sid 8).

Även utförandet av husens ventilationssystem ska beaktas så att friskluftintag inte riktas mot Hamnbanan. Tilluftsdon ska placeras på tak. Plantering av buskar och träd mellan Hamnbanan och bostadsområdet är också starkt rekommenderat.

Buller

De planerade husen förväntas generera begränsad trafik vilket innebär att störst bullerpåverkan bedöms komma från järnvägstrafiken på Hamnbanan. Skyddsvallen med en total höjdskillnad mellan spår och vallens överkant på 10 m medför en bullerreducerande effekt. En bullerutredning har utförts av WSP 2010-09-04 och reviderats 2010-11-09, med avseende på järnvägstrafiken. Bullerutredningen är baserad på befintlig trafik – 88 godståg per dygn och 40 km/h. Påverkan från järnvägen är störst vid fasad närmast järnvägen där ekvivalenta ljudnivåer beräknas till L_{pAeq} 56-65 dB och maximala ljudnivåer till L_{pAmax} 64-77 dB. De översta våningarna beräknas bli mest exponerade medan de mer skyddade fasaderna förväntas få lägre ljudnivåer. Bullerutredningen visar att gällande riktvärden (55 dBA ekvivalenta ljudnivåer och 70 dBA maxnivåer) kan klaras om skyddsvallen kompletteras med en 5 m hög bullerskärm. Höjden på bullerskärmen kan möjligen vara lägre, men detta är en fråga som får detaljstuderas i samband med planens genomförande. En ökning av hastigheten till 70 km/h påverkar ekvivalenta ljudnivåer med i storleksordningen 1 dBA, vilket bedöms som hanterbart.

Med hänsyn till områdets goda kollektivtrafikläge bedöms det, i enlighet med Boverkets allmänna råd vara möjligt att göra avsteg från gällande riktvärden för de nya bostäderna.

Detta innebär att där förväntad ljudnivå överstiger 55 dBA vid fasad ska lägenhetsutformningen och fasadkonstruktionen anpassas därefter. Lägenheterna måste vara genomgående och sovrum samt uteplatser måste placeras mot den tystare sidan vilket även slås fast i planbestämmelserna. Fasadens konstruktion samt fönster och ventiler måste dimensioneras så att riktvärdena för ljudnivån inomhus klaras. För att kompensera en bullrig utomhusmiljö anger planbestämmelserna att en högre ljudklass än ljudklass C används för fasader på bostadshus med ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA.

En utgångspunkt vid husutformningen är att kommande bebyggelse bör utformas så att man, innan Hamnbanan byggs ut till dubbelspår, ger de boende en lika bra ljudmiljö som efter en ändring av Hamnbanan (då ju skärpta krav kommer att tillämpas). Detta gäller även för bostäder högre upp i husen.

Vid byggproduktionen av bulleråtgärder skall TRVs särskilda regler för arbete nära järnväg följas. Dessa regler gäller även för annan produktion nära järnväg.

Bulleråtgärder bör vara enkelt demonterbara, särskilt om sträckning av ny Hamnbana söder om befintlig järnväg skulle komma att väljas.

Vibrationer

Vibrationer från järnvägstrafik kan orsaka skador på byggnader och ge upphov till störningar och obehag för boende. Vibrationernas storlek beror förutom på avståndet till järnvägen bl.a. på grundläggning och byggnadens konstruktion.

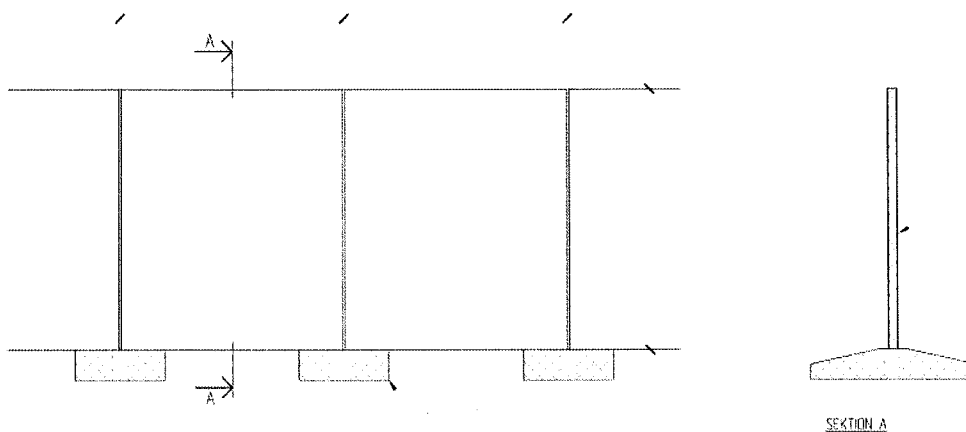
Banverket och Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för vibrationer som anger att 0,4 mm/s (vägd RMS) inte bör överskridas vid permanentbostäder. Riktvärdet syftar främst till att eliminera risken för störningar från järnvägstrafiken under nattetid.

Norconsult har 2010-05-11 genomfört en utredning för att kartlägga vibrationspåverkan från hamnbanan på planområdet. Uppmätta vibrationer underskrider med god marginal intervallgränsen för "måttlig störning".

Markföroreningar

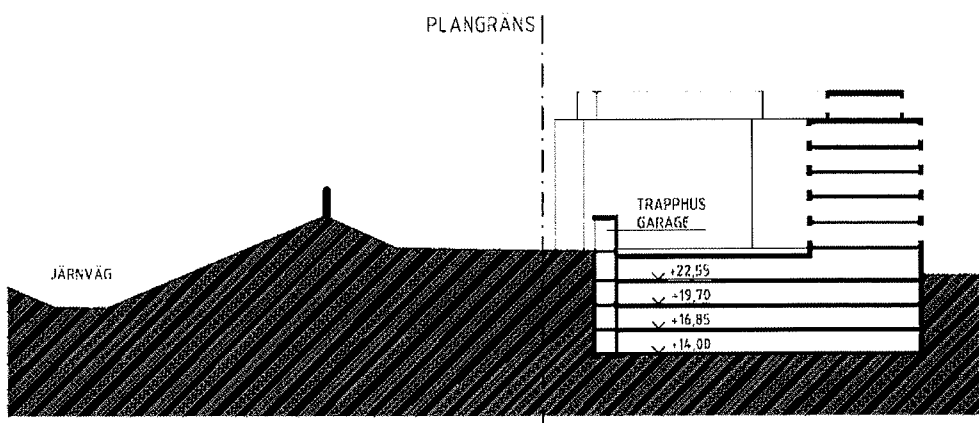
Ett flertal markundersökningar som berör planområdet har genomförts. Vid provtagningar i området har PAH: er (polycykliska aromatiska kolväten) påträffats. Detsamma gäller för tyngre aromater. Halterna överstiger inte bara de plats specifika riktvärden för området som avser föroreningar på djup mellan 0 och 0,7 m utan även riktvärden för större djup än 0,7 m. Dessa halter medför en risk som inte anses vara acceptabel. Förhöjda metallhalter har också påträffats, dock inga halter som överstiger riktvärdena.

När markanvändning ändras till bostäder bör åtgärder genomföras i anslutning till de delområden där halter överstigande riktvärden påträffats. Utförda utredningar är av stickprovskaraktär, varför föroreningarnas utbredning bör kontrolleras närmare. Ett alternativ är att i samband med markarbeten i området kontrollera föroreningarnas utbredning genom provtagning och okulär kontroll. Ett annat alternativ är att genomföra ytterligare markprovtagning i anslutning till de förorenade provpunkterna så att föroreningens utbredning är känd redan innan markarbeten påbörjas. En anmälan om



åtgärder inom förorenat området enligt 28 § i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid innan åtgärder vidtas.

Förslag på utformning av skyddsbarriär mot järnvägen



Sektion genom vall mot järnvägen med bullerskärm ovanpå. Läget och utformningen på vällen utgår från befintlig hamnbanan. En utbyggnad av hamnbanan i befintligt läge förutsätter överdäckning.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Den nya bebyggelsen vid Bratteråsbacken ansluter till f.d Juvelkvarnen som även denna byggts om till bostäder. Området får nära gångavstånd till såväl Maskinkajen som till Östra Eriksbergsområdet. Stadsmässighet är ett motto. Då området saknar direkt vattenkontakt är det viktigt att utveckla områdets egna kvaliteter och närhet till grönområden och verksamhetslokaler.

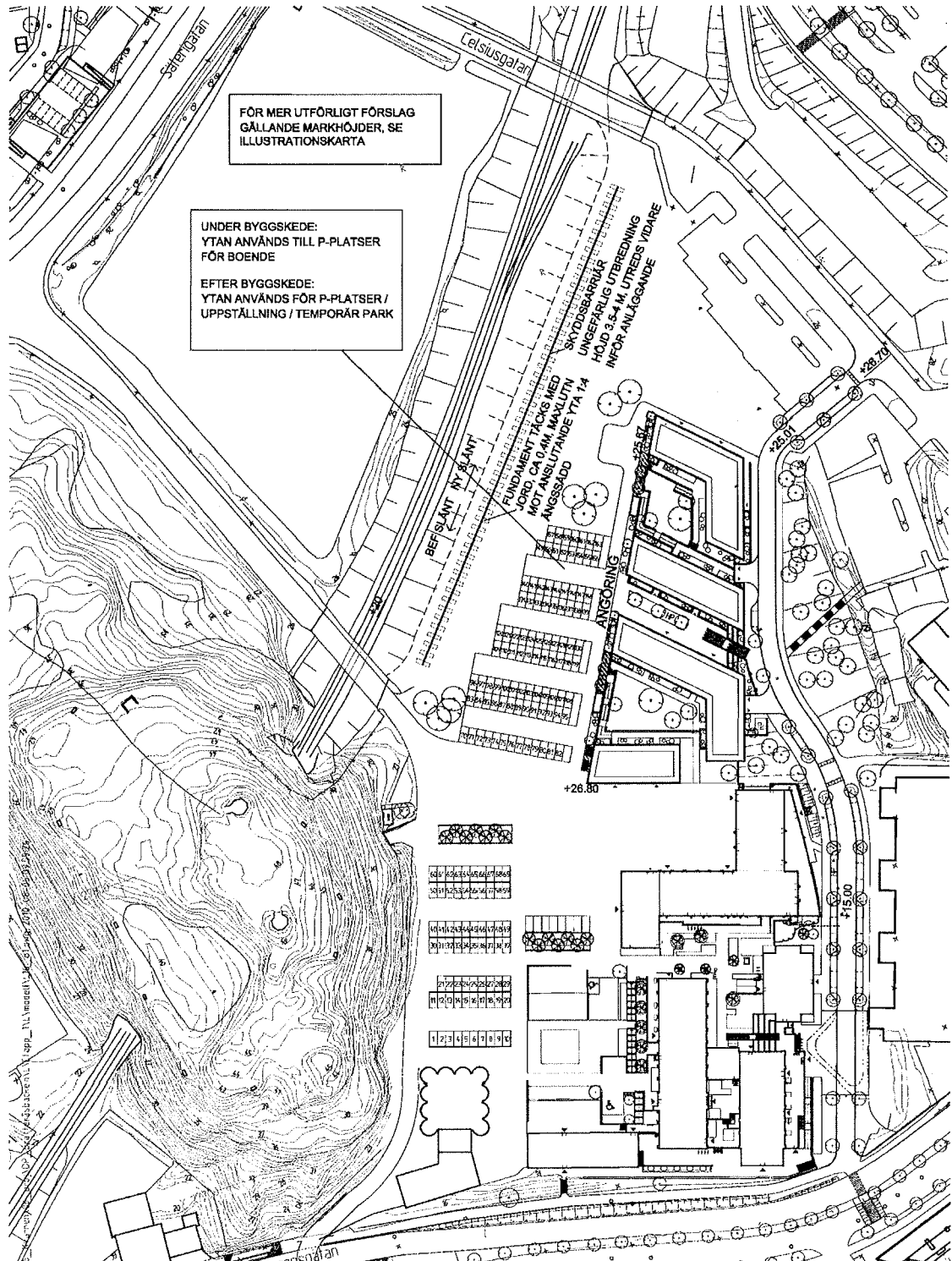


Illustration av utbyggnad av första etappen (02 Landskap)

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen innebär att 2 bostadskvarter med totalt ca 150 lägenheter skapas. Husen ligger strikt ordnande kring stora gårdar. Husen är placerade på ett däck med underliggande suterrängvåningar innehållande garage. Bebyggelse är i 5-6 våningar och knyter i volym an till kvarnens mäktiga byggnader. Handel och kontor medges i bottenvåningarna. Bostadshus med underliggande garagevåningar samt utfyllnader i området minskar nivåskillnaderna mot söder och gör det lättare att nå ner till kajstråket och vattnet. Inom en del av planområdet närmast det blivande torget ska byggnaden förberedas för lokaler i våning ett.

Friytor

Allmän plats i området utgörs av Bratteråsbacken och slänten i öster. Den befintliga slänten ner mot ravinens botten flackas ut betydligt samtidigt som man fyller upp till 10 m jämfört med idag.

Lek och rekreation

Närlekplatser och sittplatser med planteringar ordnas på bostadsgårdarna. Väster om planområdet höjer sig Bratteråsberget med grönska omväxlande med kala partier. Berget är värdefullt ur stadsbildssynpunkt och kan bli en attraktiv yta för lek och rekreation. På sikt planeras berget att göras mer lättillgängligt genom slyröjning och att en ny gångväg anordnas utmed dess norra sida. Stigar ska röjas så att man lättare kan nå de övre delarna av berget.

Tillgänglighet

Lutningsförhållandena i Bratteråsbacken innebär att tillgängligheten till området är begränsad. Även vad gäller slänten mot öster kommer det inte att vara möjligt att utforma denna så att full tillgänglighet uppnås.

Samtliga byggnader kommer att ha entréer i gatunivå från Bratteråsbacken. Gårdarna kommer att vara tillgängliga utan nivåskillnader från väster.

Trafik

Biltrafik

Med bil når man angöringsgatorna inne i planområdet från Säterigatan via Celsiusgatan. Säterigatan är idag utformad för att fungera som en smidig tillfartsgata till bostadsområdena vid Västra Eriksberg. Gatan är dimensionerad för hastigheten 50 km/tim och trafikeras även av bussar. Utmed dess nordvästra sida löper en gång- och cykelväg separerad från gatan av en grönremsa.

Den befintliga ravinen som skiljer bergen åt fylls ut och ett parkeringsgarage byggs under bostadsgårdarna. Genom den uppfyllda ravinen löper Bratteråsbacken, som binder samman Östra Eriksbergsgatan med Celsiusgatan. Bratteråsbacken utförs körbar för bil och cykel men utformas för låg hastighet och med separat gångbana längs ena kanten. Härifrån kan man angöra parkeringsgaraget och nå bostadshus och verksamhetslokaler från ”baksidan”. Den avslutas med vändplats mot Östra Eriksbergsgatan och är alltså ingen genomfart för biltrafik.

Den nya gatan som ligger på kvartersmark utformas för en högsta hastighet av 30 km/tim.

Gång- och cykeltrafik

Ett genomgående gång- och cykelstråk planeras på sikt i områdets västra del. Stråket är tänkt att knyta ihop Celsiusgatan med Valskvarsgatan. Cykelstråket avses vara beläget inom kvartersmark och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i området. I övrigt är cyklister hänvisade till gatorna.

Parkering/cykelparkering

Parkeringsbehovet för planområdet ska tillgodoses i parkeringsdäcket under kvarteret. Garaget kommer att uppföras i 4 våningar och nås från Bratteråsbacken.

Göteborgs parkeringsnorm för det s.k. ”mellanområdet” har varit utgångspunkt för beräkning av parkeringsbehovet:

- Kontor 0,50 bilplatser/sysselsatt
- Övriga verksamheter 13 bilplatser/1000 m² BTA
- Bostäder inkl besöksplatser 0,70 bilplatser/lägenhet

Med hänsyn till samnyttjande bedöms behovet kunna reduceras med ca 15 % vilket motsvarar tillägget för den så kallade planeringsnormen.

Planområdet kommer också att få cykelparkeringar som ger utrymme för att på ett säkert kunna parkera två cyklar per lägenhet. Cykelparkeringarna bör anordnas inomhus i låst utrymme.

Kollektivtrafik

Säterigatan och Eriksbergsgatan trafikeras av flera busslinjer, bland annat stombusslinjen från Eketrägatan till Högsbo via centrala staden. Hållplatser finns i direkt anslutning till programområdet vid Bratteråsgatan och Valskvarngatan. Älvsnabben har hållplats vid Eriksberg 200- 300 meter söder om Juvelkvarnen.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper har utarbetats för det område som omfattades av detaljplaneprogrammet. Till stora delar är dessa principer tillämpliga för denna del av programområdet. Principerna förtydligar planens intentioner och utgör underlag för kommande projektering och för granskningsinsatser i samband med bygglov. De är sammanställda av Stadsbyggnadskontoret med underlag från Semrén & Månsson Arkitektkontor, Wahlström och Steijner Arkitekter, 02Landskap och White arkitekter.

Gestaltungsprinciperna kan sägas utgöra en informell överenskommelse mellan byggherre, sakägare och myndighet. Vissa utformningsfrågor har bedömts så viktiga att de slås fast genom planbestämmelser. Detta gäller exempelvis avgränsningar mellan förgårdsmark, gatumark och parkeringsytor som regleras i planen. Detaljplanen skiljer tydligt ut det allmänna från det privata, allmän plats från kvartersmark. Planen reglerar det offentliga rummets väggar, men lämnar stor frihet i valet av sättet att åstadkomma detta. Gestaltungsprinciperna beskriver gestaltningen av förekommande hustyper i de olika områdena utan att föreskriva i detalj och kan sägas ta vid där planbestämmelserna slutar. På plankartan finns en hänvisning till planbeskrivningen avseende gestaltning. Tydliga anvisningar för utformning och avgränsning ger stadga. Olika arkitektoniska lösningar inom regelverket ger variation.

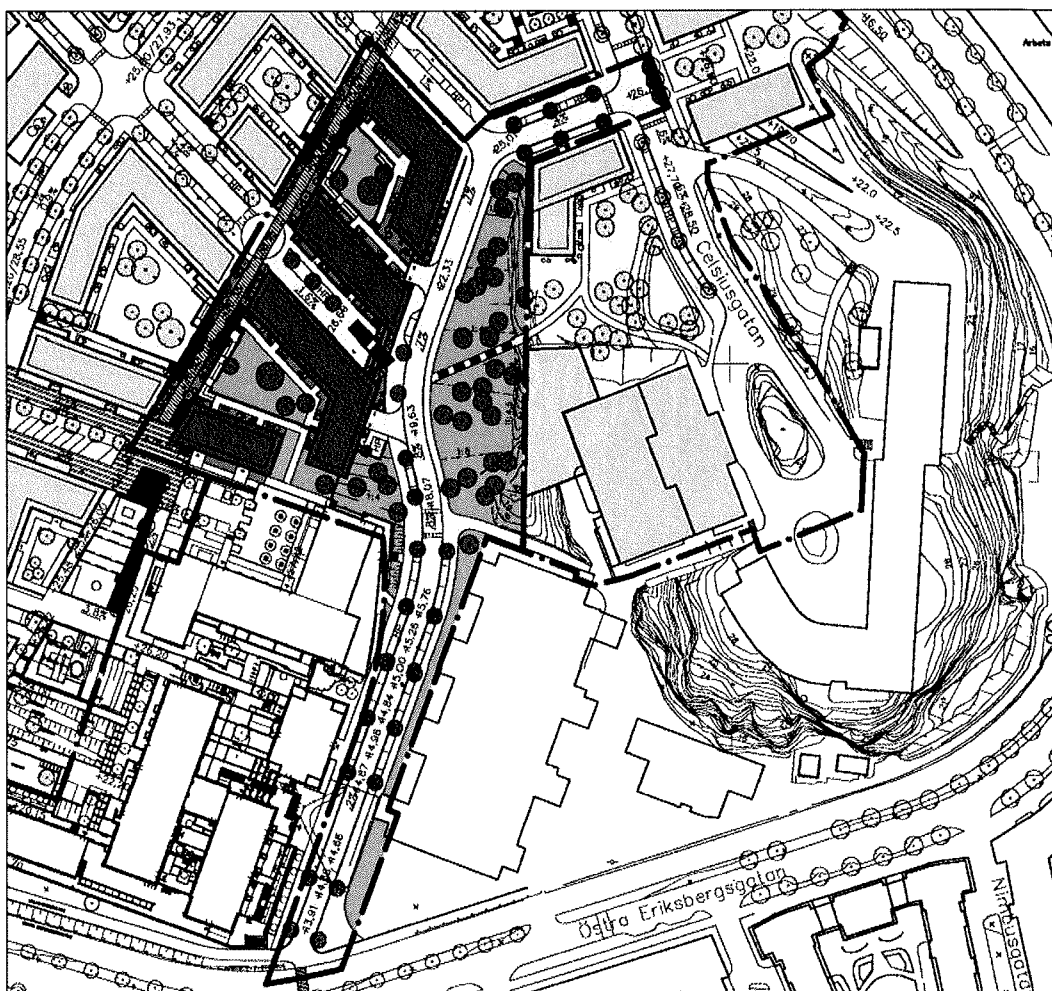


Illustration av planområdet samt kringliggande kvarter som planeras i nästa etapp. (02Landskap)

Bebyggelse

Den viktigaste utgångspunkten för gestaltningen är att ge de bästa förutsättningarna för ett rikt funktionellt och socialt innehåll i det offentliga rummet – gatumiljön och gårdarna. Husens bottenvåningar ska ha ett innehåll och en variation som ger gående upplevelser på sin väg. Bilister, cyklister och gående samsas intill varandra i gaturummet, där fordonstrafiken ska röra sig på de gåendes villkor. Entréer bör i mesta möjliga mån placeras mot gatan, gärna med möjlighet till genomgång mot gården. Ytorna kring dessa entréer är extra viktiga att gestalta med omsorg. Förgårdsmarken ger gaturummet liv. Gatusidan kan med fördel utformas något mer formell medan utformningen av gårdssidan kan vara friare.

Gårdarna görs med så stora sammanhängande grönytor som möjligt. Trevligt inramade sittplatser finns i goda lägen där de hårdgjorda ytorna inte får bli för stora. Plats för lek i den lilla skalan, mest inriktad på mindre barn ska finnas. I parken finns också lek som komplement. Gårdarna är förhöjda en meter i förhållande till gata och det genomgående gång-/cykelstråket vilket skapar en gräns mellan det halvprivata och det offentliga. Murar mot gång-/cykelstråket får vara max 1- 1,4 meter.

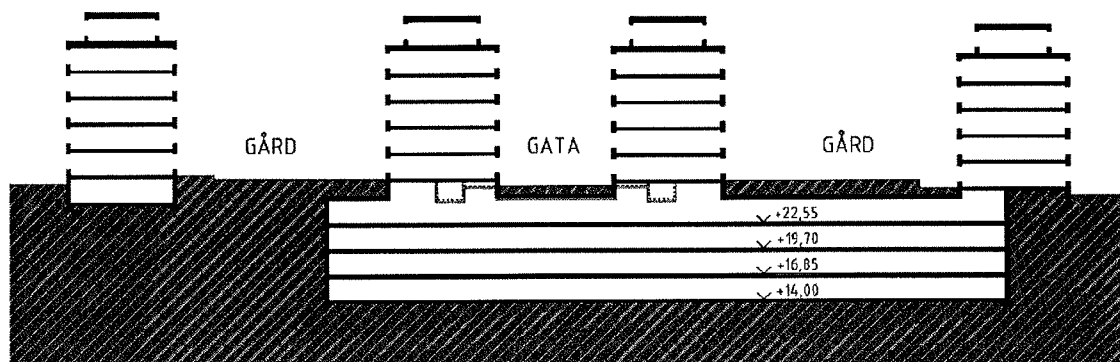
Byggnaderna ska fungera som länk mellan Kvarnens storskaliga tegelbyggnader och de planerade lägre byggnaderna nordväst om Hamnbanan. Området får en tätare stadsstruktur än ”trädgårdsstaden” intill och ges fem fulla våningsplan med ett indraget takplan.

Husen ansluter mot gatan med en smal remsa förgårdsmark och bostadsentréer mot offentliga gång- och cykelbanor. Vid trapphusentréer och vid lokaler ligger bottenplanet i gatunivå vilket ger högre rumshöjd än omgivande bostäder. Lokalerna ska annonseras med stora fönsterpartier mot gaturummet. När dessa ytor nyttjas för bostäder läggs ett mellanbjälklag som ger en förhöjd entré mot gatan och motverkar insyn.

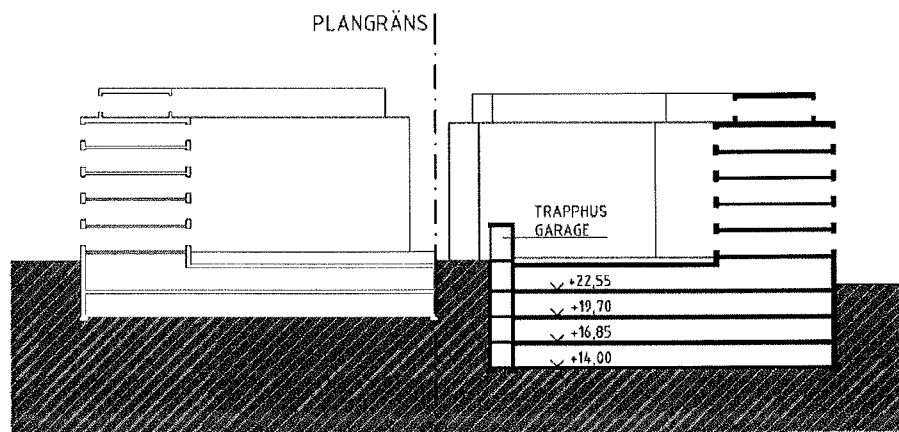
Även materialval och färgsättning relaterar till omgivande bebyggelse. Ljus puts föreslås på husens alla långsidor vilka bryts upp med röda tegelgavlar påminnande om Kvarnens fasader. Den nästan vita putsen harmoniserar med det mer mustigt färgsatta området i nordväst och med Donnergymnasiet i öst, medan det återkommande röda teglet ger området en stark identitet.

Husbredden är genomgående 12 meter i området. Balkonger och utskjutande fasadpartier är av lättare konstruktioner vilka är underordnade fasadlinjen för att inte förta husens ytterkonturer. Takvåningen förhåller sig friare till byggvolymen och skapar tillsammans med gavlarnas förskjutning i gaturummet en variation såväl som en sammanhållande estetik inom området.

Det är relativt stora nivåskillnader mellan Lundby och Eriksberg och för att göra denna koppling så smidig som möjligt tas den största höjden upp av parkeringsgaragets fasad mot "ravinen". Husens sockelhöjd varierar således men understiger inte 1m för att undgå insyn i bostäderna på bottenplan. Bostadsentréerna är genomgående och ligger i nivå med gatan vilket ger högre rumshöjd än omgivande bostäder. Med öppna passager genom husen i strategiska lägen ökar rörelsefriheten inom kvarteret. Alla hus har källarplan med förrådsutrymmen och i vissa lägen kan lokaler/bokaler skapas.



SEKTION NORD-SYD



SEKTION ÖST-VÄST

Gator, stråk och friytor

Samtliga gator är körbara med bil vilket ger goda angöringsförhållanden. Den måttliga trafiken ger liv och rörelse åt gaturummen och därigenom även trygghet åt gående över

dygnets timmar. Körbanorna är av asfalt medan gångbanor och p-fickor beläggs med betongplattor i format och färg lika angränsande delar av Norra Älvstranden för att få en sammanhållen helhet. Kantstenar bör vara i granit. Murar utförs i samklang med husen inom varje delområde, t ex mörkt tegel i det här aktuella delområdet lika gavelmotiv i området söder om Hamnbanan.

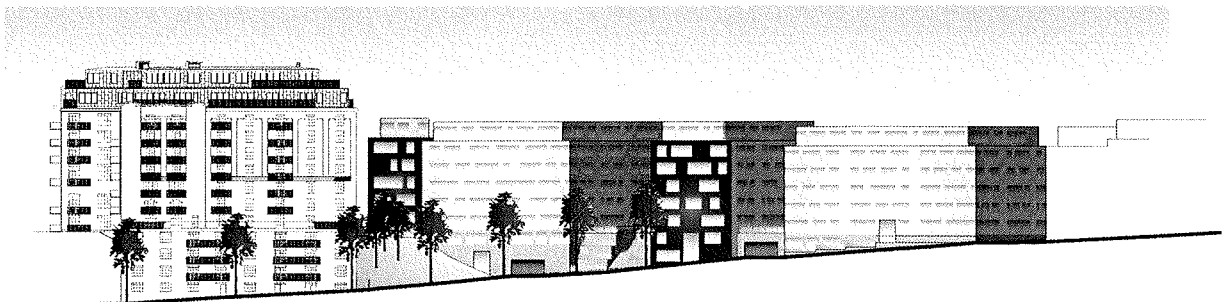
Gatan som ligger mellan de båda kvarteren avslutas i en trappa som leder ned till Bratteråsbacken. Den tar upp en nivåskillnad på ca 6 m, vilket ställer stora krav på utformningen för att den ska bli inbjudande. Trappan är viktig som förbindelse mellan de allmänna gångstråken och innebär att man som gående kan gena upp till platån. På båda sidor om trappan behöver ytan terrasseras för att det ska gå att plantera och sköta. Generellt gäller utmed sträckan mot Bratteråsbacken att murar är tillbakadragna, dvs. att hus "sticker fram" på den lägre nivån. I trappan bör natursten användas som steg.



Inspirationsbild gatumaterial

Det finns två föreslagna infarter till garaget från Bratteråsbacken. Höjderna för gata och garage är anpassade så att nedfarer med ramper och räcken ska kunna undvikas, på det viset blir trottoaren en trevligare miljö.

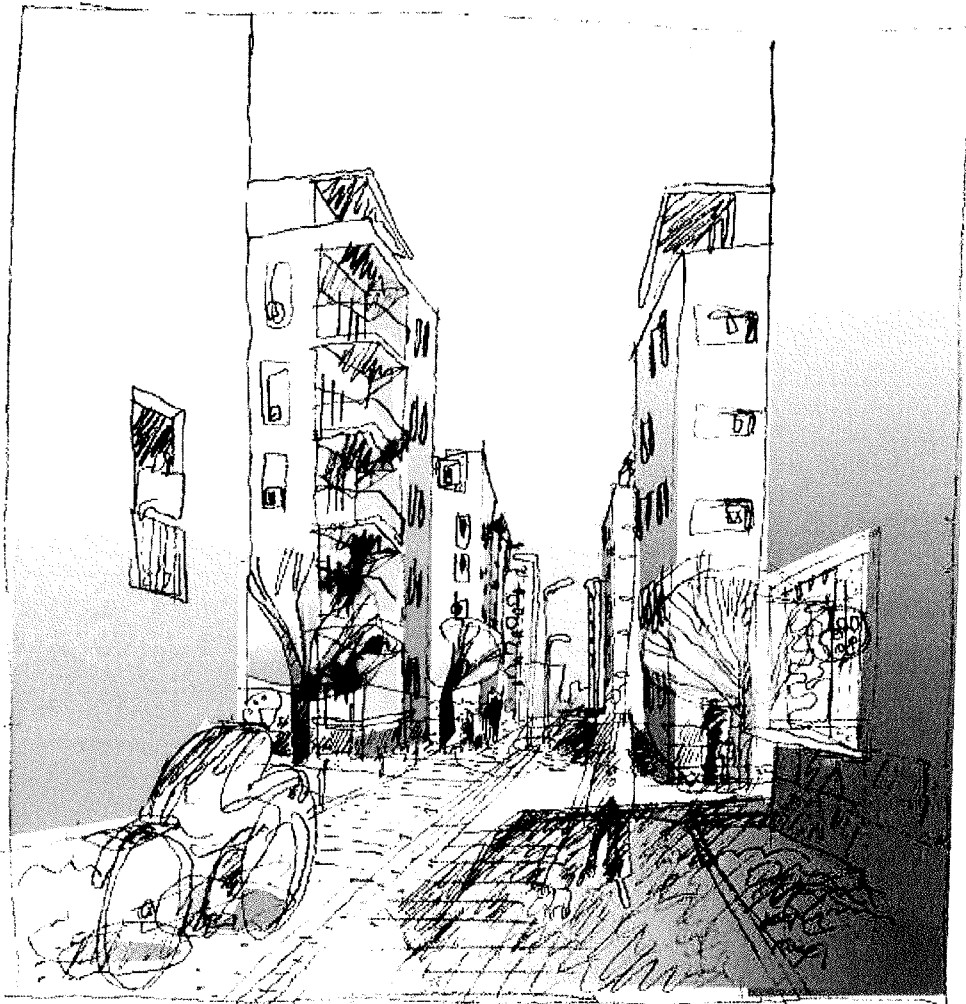
Trädplantering bör ske i enlighet med Park- och Naturförvaltningens trädpolicy. Vissa gator är enligt detaljplanen kvartersmark medan andra är allmän platsmark vilket har med skötsel och underhåll av gatorna att göra. Det är viktigt ur gestaltningssynpunkt att inte göra åtskillnad mellan dessa båda typer utan snarare sträva mot att alla gator uppfattas som allmänna.



Kvarteret sett från ravinen (Semrén & Månsson)

Ett genomgående gång- och cykelstråk

Det genomgående gång- och cykelstråket ska ges varierade och spännande in- och utblickar över gårdarna och samtidigt bidra till att skapa ett liv och en rörelse i gårdsmiljön. Genomgående avgränsningar mot stråket ska undvikas. I stråkets förlängning söderut skymtar man den stora hotellbyggnaden på Eriksbergskajen. Denna siktlinje är mycket viktig för känslan av kontakt mellan områdena. Stråket har med fördel ett eget markmaterial och mindre platsbildningar utmed sträckan, där gemensamma sittplatser och grönska ska locka till vistelse.



Gång- och cykelstråket som passerar området (Andrea Hulting Gustafson)

Ravinen – slänten

Att ta fasta på det smala stråkets förutsättningar, närhet till bostadshus och parkeringsentréer och att hantera mötet mellan bilar i låg hastighet å ena sidan och cyklar och gående å andra är viktiga utgångspunkter för gestaltandet av närmiljön i denna del. Gatan placeras nära husfasaderna längs västra kanten för att ge så stora sammanhängande grönytor som möjligt och skapa trygghet genom att ge överblick från entréer och fönster. Glest placerade trädgrupper ger grönska utan att ta för mycket av den nya luftigheten. Eventuellt placeras någon sittplats i anslutning till trädgrupperna.

På östra sidan finns Friskis och Sveltis och på den västra finns både bostadsentréer och infarter till p-däcket. Garageportar och nedfarter till garaget utformas med omsorg så att de inte upplevs som mörka hål.

Flera gångvägar och trappförbindelser ansluter till gatan för att ge så många rörelser som möjligt i och tvärs ravinens. Kopplingen upp till Friskis & Svettis och Donnersgymnasiet är ett viktigt stråk. En gångförbindelse anläggs upp till det befintliga p-däcket. Höjdryggen bör öppnas upp och flackas ut för att passagen inte ska upplevas otrygg. Sittplatser placeras med jämna mellanrum utmed gatan då den stiger brant. I släntens sydvästra del planeras en nätstation. Denna bör utformas så att det smälter väl in i parkmiljön. Buskar bör undvikas i direkt anslutning till byggnaden.

Murar och terrasseringar längs ravinens västra sida ges en omsorgsfull utformning så att stråket upplevs som tryggt och trivsamt. Utformningen bör anpassas till murar och planterade terrasser runt Kvarnen samt till det befintliga p-däckets nya fasader så att en sammanhållen helhet uppnås.

Belysning

En god belysning med bra färgåtergivning är viktig för tryggheten i området. Belysningen bör placeras så att den framhäver olika rumsligheter. Ljusnivån får inte bli för jämn över hela området, ögat behöver mörker för att uppleva ljuset. Gårdarna får t.ex. gärna vara lite mindre belysta än gatorna. Möjlighet till fasadhängd belysning i trånga gaturum bör utredas. Bratteråsbergets sidor föreslås vara effektbelysta, med relativt kraftigt sken för att kunna mäta sig med övrigt ljus i omgivningen.

Val av belysning bör hållas samman med övriga Norra Älvstranden. Thorns Victor med grå påbyggnadshatt på rak arm och målad stolpe föreslås för hela området. Veksös Konus föreslås som pollare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kommer att kunna ske till allmänt ledningsnät i Bratteråsbacken. Plangenomförandet kräver utbyggnad av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar på en sträcka av ca 150 m i lokalgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå + 58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.

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

Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Lägsta höjd på färdigt golv för att spill- och dagvattenledningar med självfall ska tillåtas ska vara 0,3 m över höjd på gata i förbindelsepunkt med hänsyn till risken för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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

Planområdet berör en befintlig berganläggning för avledning av spillvatten till Gryaabns reningsanläggning. Berganläggningens tak är beläget på nivå mellan + 4 m och + 6m. Detaljplanen säkerställer detta genom ett 40 m brett tunnelområde inom vilket lägsta djup för sprängningsarbete till + 15 m ska gälla.

Värme

Fjärrvärmeledning finns inom det aktuella området. Det föreslagna området med flerfamiljshus och kontor kan erhålla värme i form av fjärrvärme som ansluts till en befintlig ledning i Västra Eriksbergsgatan.

El och tele

Fem högspänningskablar passerar planområdet. En kabel ligger ensam och går rakt igenom området. Övriga fyra ligger på östra sidan nära planområdets gräns. Kablarna är viktiga för hela Eriksbergsområdets elförsörjning. En förutsättning för detaljplanens byggnation och höjning av marknivåer är att dessa kablar läggs om i ett nytt läge.

Planerad byggnation ansluts till en ny nätstation som byggs i Bratteråsbacken. Läget för nätstationen säkerställs i planen med ett E-område.

Avfall

En anläggning med sopsug för källsorterat avfall finns vid Valskvarnsgatan. Möjlighet finns eventuellt att ansluta bostadshusen till anläggningen. Här finns även en återvinningsstation.

Grundläggning

Vid uppfyllnad till ursprunglig marknivå ska fyllningen utföras med pålningsbara massor. Massorna läggs skiktvis och packas väl. Om byggnader kan grundläggas på fyllningen, eller om grundförstärkning krävs, får avgöras efter att fyllningen är klar, så att dess bärighet kan bedömas. Exploatören skall i samband med uppförande av vall och bullerskydd säkerställa att befintlig mark tål långsiktigt den belastningen som påförs och redovisa detta för godkännande till TRV

Konsekvensbeskrivning

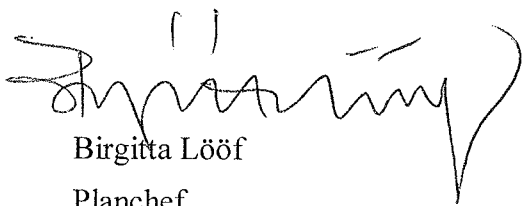
Behovsbedömning

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 kan komma att medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför beslutat att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för det aktuella planförslaget.

Genomförandetid

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



Birgitta Lööf
Planchef



Anders Svensson
Planarkitekt



Planhandling

Antagande
Datum: 2010-10-06 Rev:2011-02-08
FN Diarienummer: 0838/09
Plannummer: (FIIa 5040)

Exploateringsavdelningen

Annika Wingfors
Telefon: 031-368 10 71
E-post: annika.wingfors@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Bratteråsbacken inom stadsdelen Sannegården 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.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av lägenheter i flerbostadshus vid Eriksberg. Detaljplanen upprättas i samarbete med JM AB, som är att betrakta som exploatör.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4:e kv. 2006
Utställning	4:e kv. 2009
Antagande	1:a kv. 2011
Laga kraft	1:a kv. 2011

Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar kan komma att ske parallellt med övrig byggnation då det kan finnas fördelar att samordna utfyllnad av ravinområdet med

byggnation av garage. Arbetet bedöms kunna starta så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken ägs till största delen av kommunen samt av Kvarnaktiebolaget Juvel och exploatör är JM AB. En mindre del av området ägs av Älvstrandsbolaget samt brf Mjölner på Norra Älvstranden och brf Tre Lejon på Norra Älvstranden.

Huvudmannaskap, allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmarken skall respektive fastighetsägare utföra och bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

Skyddsanläggningar i form av vall och/eller plank kan komma att uppföras utanför planområdet mellan den nya byggnationen och Hamnbanan. Förslag på utformning och placering av skyddsanläggning finns redovisade i planbeskrivningen.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska följande avtal upprättas:

- Genomförandeavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen. Avtalet skall bl a reglera erforderliga marköverlåtelse, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar samt uppförande av eventuell skyddsanläggning.
- Överenskommelser om fastighetsreglering, avseende den allmänna platsmarken inom planområdet, ska träffas mellan kommunen och berörda fastighetsägare (se fastighetsrättsliga frågor nedan).
- Avtal gällande omprövning av gemensamhetsanläggning ska träffas med delägare i Sannegården ga:11. Avtalet ska bl a reglera anläggande av nya parkeringsplatser.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats (**lokalgata**) inom följande fastigheter som ej är ägda av kommunen:

Sannegården 7:5

Sannegården 7:6

Sannegården 7:8

Sannegården 7:9

Sannegården 734:130

Fastighetsbildning

Den mark som i detaljplanen ingår i allmän plats, enligt ovan, ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Vidare ska den del av den kommunala fastigheten Sannegården 734:9 som utgör kvartersmark överföras till Sannegården 7:5.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar. Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande, drift och framtida förnyelse. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Under JM:s bostadsrättshus skall ett underjordiskt garage i fyra våningar byggas. Detta garage föreslås inrättas såsom gemensamhetsanläggning. Deltagare i denna gemensamhetsanläggning ska vara de nybildade fastigheterna inom planområdet samt de fastigheter som för närvarande har servitut för parkering på den mark som tas i anspråk för bostäder.

Gemensamhetsanläggningar kan även inrättas för vägar, cykel- och gångstråk samt övriga gemensamma anläggningar såsom sopsug, ledningar mm, inom kvartersmark. Deltagare föreslås vara de nybildade fastigheterna inom planområdet.

Då del av parkering samt del av väg belägen på fastigheten Sannegården 734:130 tas i anspråk såsom allmän plats lokalgata, erfordras omprövning av gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:11.

Servitut och ledningsrätt

Sannegården 7:6, 7:8, 7:9, 7:10 belastas av ledningsrätt för starkströmsledning och servitut för va-ledning. Dessa berörs av fastighetsreglering av mark för allmän plats.

Sannegården 7:5 belastas av parkeringsservitut till förmån för Sannegården 7:9 och 7:10. Fastigheterna ska ingå i den gemensamhetsanläggning som avses inrättas för parkeringsgarage och servituten kan därefter upphävas.

Området berörs även av ett avtalsservitut för en va-tunnel.

Servitut kan komma att inrättas utanför planområdet för att säkerställa eventuell vall och/eller plank som utgör skydd mot Hamnbanan.

Servitut för väg ska även inrättas för att säkerställa rätt för de nybildade fastigheterna att använda den del av Celsiusgatan som ligger utanför planområdet.

Servitut kan komma att inrättas för att säkerställa nyanlagda parkeringsplatser för Sannegården ga:11.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning rörande fastighetsreglering inklusive omprövning av servitut och ledningsrätt beträffande kommunens fastigheter samt omprövning av Sannegården ga:11. Kostnaderna betalas av exploitören.

Respektive ledningsägare ansöker och bekostar förrättning för ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området sker från Säterigatan via Celsiusgatan och vidare in på den nya lokalgatan.

Gator

Planen medför att en ny lokalgata om ca 250 m byggs ut. Lokalgatan sträcker sig genom området från Östra Eriksbergsgatan i söder via Celsiusgatan till järnvägsbron i norr. Övriga bilvägar som erfordras för tillfart från lokalgatan till den nya bebyggelsen föreslås vara kvartersgator där bostadsrättsföreningarna har ansvar för drift och underhåll.

Gång- och cykelvägar

Den nya lokalgatan förses med trottoar för gående. Cykeltrafiken hänvisas till gatan. Därutöver föreslås även att gång- och cykelstråk anläggs inom kvartersmark.

Parkering

Parkeringsbehovet tillgodoses bl a i parkeringsgarage under husen. Parkeringsplatserna säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget.

Parkeringsplatser som tas i anspråk för allmän plats för Sannegården ga:11 ersätts genom att nya anläggs norr om befintlig parkering.

Park och natur

Ett område i planens östra del iordningsställs såsom park och kommer att förvaltas av park- och naturförvaltningen.

Vatten- och avlopp

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bratteråsbacken. Plangenomförandet kräver utbyggnad av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar på en sträcka av ca 150 meter utmed den nya lokalgatan.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregel kan endast göras efter godkännande från Göteborgs Vatten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall ska tillåtas ska vara 0,3 m över höjd på gata i förbindelsepunkt med hänsyn till risken för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Grundvattenströmning bedöms kunna ske i fyllnadsmassor och sandiga jordlager.

Spillvattentunnel

Planområdet berör en befintlig berganläggning för avledning av spillvatten från Gryabs reningsanläggning. Tunnelns existens påverkar planeringen för underjords- och sprängningsarbeten vid plangenomförandet och måste beaktas.

Sprängning skall utföras så att skador inte uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Lägsta djup för sprängningsarbete inom tunnelområdet är +15 meter. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas. Förbesiktningensprotokoll upprättas med tunnelansvarig besiktningensmans och byggherrens underskrift.

Tillåten vibrationsnivå är för närvarande bestämd till maximalt $v_{10}=35$ mm/s . Denna nivå kan anpassas efter utförd förbesiktning. Vibrationsmätare skall placeras i berganläggningen eller på annan plats om besiktningensman ansvarig för berganläggningen godkänner detta.

Gryaab skall ta del av riskanalys för sprängning innan sprängningsarbeten påbörjas.

Anmälan om sprängning skall göras senast 2 veckor före start för att möjliggöra förbesiktning. Efter avslutad sprängning utförs efterbesiktning och protokoll upprättas med besiktningensmans ansvarig för berganläggningen och byggherrens underskrift. Besiktning utförs på bekostnad av exploatören.

Skador på berganläggningen och berganläggningens eventuella installationer åtgärdas på bekostnad av exploatören.

Avfallshantering

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen till sopsugsanläggning.

Uppvärmning

All bebyggelse i planen kan anslutas till Göteborgs Energi fjärrvärmesystem.

El- tele- och fjärrvärmeledningar

Exploatören ansvarar för att Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi AB samt Telia Sonera kontaktas i god tid innan byggstart.

Nya ledningar kan förläggas i den nya lokalgatan. Innan markarbeten påbörjas skall uppgifter om ledningars och tillhörande anläggningars läge beställas.

Fjärrvärmeledning kan anslutas till befintlig ledning i Västra Eriksbergsgatan via matningen till Juvelkvarnen.

Fem högspänningskablar berörs av detaljplanen. En kabel ligger ensam och går rakt igenom området. Fyra kablar ligger på östra sidan nära planområdets gräns. Den nya bebyggelsen innebär att dessa högspänningskablar får flyttas.

Placering för en ny nätstation föreslås söder om parkmarken. Läget är markerat med E på plankartan.

Teleledningar finns förlagda utmed det gamla industrispåret samt på södra sidan av Västra Eriksbergsgatan.

Optokablar finns utmed Celsiusgatan och Västra Eriksbergsgatan.

Göteborgs Energi Nät bekostar permanent omläggning av högspänningskablar enligt ovan. Krävs provisorisk omläggning av dessa kablar bekostas detta av exploatören. Övrig flyttning eller rasering av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Markmiljö

Markmiljöundersökningar som har genomförts har påvisat förhöjda halter av PAH:er, tyngre aromater samt metaller. Detta medför att överskottsmassor inte kan disponeras fritt.

Byggande och markarbeten i förorenade områden är anmälningspliktiga. I god tid innan markarbeten påbörjas i sådana områden skall en anmälan om efterbehandling inlämnas till miljöförvaltningen. Marksanering ska genomföras i samråd med Miljöförvaltningen.

Luft och buller

En bullerutredning har utförts av WSP 2010-09-04, vilken har reviderats 2010-11-09 med avseende på inverkan av en hastighetsökning på Hamnbanan. Utredningen ger förslag på åtgärder för att riktvärdena för ljudnivåer ska klaras. Detta beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen. Exploatören ansvarar för och bekostar bullerreducerande åtgärder, vilket regleras i genomförandeaftalet. Se även under anläggningar utanför planområdet.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning ska utföras av exploatören inför bygglovsprövningen. Grundläggning av byggnader utförs med hänsyn till resultatet av utredningen.

Området är normalradonmark och radonskyddande utförande krävs därmed för planerad bebyggelse.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Riskskydd

Detaljplanen tillåter bebyggelse på kortare avstånd från transportled för farligt gods än vad Göteborgs stads fördjupade översiktsplan för transporter med farligt gods medger. I den fördjupade översiktsplanen anges att avståndet mellan sammanhållen bostadsbebyggelse och järnväg som utgör transportled för farligt gods ska vara minst 80 meter. Delar av planerad bebyggelse ligger på mindre avstånd från Hamnbanan och en riskutredning för området har med anledning härav utförts av ÅF- infrastruktur AB i augusti 2008. Riskutredningen visar att det är möjligt att bygga bostäder närmare förutsatt att

riskreducerade åtgärder genomförs. En planbestämmelse har införts som anger att byggnader ej får tas i bruk förrän det berörda området klarar rekommenderade risknivåer för farligt gods.

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga riskutredningar och åtgärder avseende riskskydd, vilket regleras i genomförandeavtalet. Se även under anläggningar utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för sin andel av kostnader för utbyggnad av lokalgator och grönområden, förrättningskostnader samt eventuell marksanering. Totalkostnaden för utbyggnad av lokalgata och grönområde har beräknats till ca 7-8 mnkr., vilken fördelas mellan exploatören och kommunen.

Nämnden för Göteborgs Vatten kommer att få en utgift för utbyggnad av nya kommunala va-anläggningar som uppskattas till ca 1,0 mnkr.

Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst vid försäljning av kvartersmark.

Kretslopps-nämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp bedöms till ca 0,7 mnkr enligt va-taxa för år 2009.

Framtida driftkostnader

Trafiknämnden får årliga drift- och underhållskostnader för den nya lokalgatan, vilket har beräknats till ca 37 tkr/år.

Park- och naturnämnden får årliga drift- och underhållskostnader för parkmarken, vilket har beräknats till ca 20 tkr/år.

Planekonomi och Finansiering

Utgifterna för anläggningar inom allmän plats ska hanteras inom ramen för exploateringsprojektet och regleras i avtal mellan exploatören och kommunen. De utgifter fastighetsnämnden får till följd av sitt markinnehav bedöms täckas av inkomsterna vid markförsäljning. Planekonomin anses därmed vara god.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall bekosta markförvärv samt samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för fastighetsbildning, bygglov, anslutning av el, tele, va, fjärrvärme mm.


Vidare skall exploatören bli bekosta erforderliga geotekniska undersökningar, marksanering, riskutredningar, projektering och anläggande av buller- och riskskydd, underhåll och reinvestering av buller- och riskskydd.

Exploatören ska även stå för sin andel av kostnader avseende utbyggnad av allmän plats inom planområdet, vilket regleras i avtal med kommunen.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare


Kostnader för drift och underhåll avseende gemensamhetsanläggningar kommer att belasta de deltagande fastigheterna och fastställas enligt andelstal beslutade vid lantmäteriförrättning.



Peter Junker
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Annika Wingfors
Handläggare