



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 31/8 2010

§ 282 1 A

Laga kraft den 15/12 2011. 10AB

2009-12-02 rev 2010-08-31
Diarienummer: 0755/07 (FIIa 5070)

Karolina Örneblad
Telefon: 031 - 368 19 88
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för
Påbyggnad av bostäder i kv. Flaggspellet m fl vid Jungmansgatan
inom stadsdelen Olivedal i Göteborg, enkelt planförfarande**

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra att ovanpå befintliga bostadshus på västra sidan av Jungmansgatan uppföra ytterligare 2 våningar för bostäder. Målet är att förtäta området och därigenom möjliggöra fler bostäder med hyresrätt i ett centralt läge. Förtätningen innebär att nya bostäder kan tillskapas som utnyttjar befintlig infrastruktur, naturområden (Slottsskogen), service och god tillgång på kollektivtrafik, utan att ny mark tas i anspråk. Förtätning av centrala lägen, vilket anses vara ett steg i en långsiktigt hållbar utveckling ur både ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter, är ett mål i Göteborgs stads översiktsplan. Förslaget kan ge ett betydande tillskott av bostäder på upp till ca 120 lägenheter.

Förslaget innebär att tre bostadshus kan byggas på med två indragna våningar och ytterligare ett hus kan byggas på med en indragen våning. Ett genomförande av planen innebär också att ca 100 befintliga bostäder tillgänglighetsanpassas då hiss måste byggas för att möjliggöra påbyggnaden.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsutlåtande
- Illustrationsritning

Utredningar, vilka biläggs handlingarna:

- Trafikbullenberäkning, 2009-10-29
- Stadsbildsanalys, april 2010
- Solstudier, april 2010

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i centrala Göteborg i stadsdelen Olivedal. I söder och sydväst avgränsas området av natur- och rekreationsområdet Slottsskogen, i öst av Jungmansgatan med flerbostadshusområdet Nordostpassagen från 1970-talet. I norr går plangränsen genom sammanbyggda hus och i nordväst avgränsas planområdet av en brant sluttning upp mot kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Gamla Masthugget.



Bild 1. Planområdet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet består av 4 fastigheter och omfattar totalt cirka 25 000 m². Tre fastigheter är privatägda och en fastighet ägs av ett kommunalt bostadsföretag. Ingen kommunal mark finns inom planområdet.

Planförhållanden

Översiktsplan

Detaljplanens syfte stämmer överens med målen i Översiktsplan för Göteborgs kommun, antagen 2009-02-26. Översiktsplanen säger bl.a. att Göteborg ska kompletteras med bostäder, att bostadsinnehållet bör öka centralt, att innerstaden ska karaktäriseras av en hög täthet och att bebyggelsen ska vara tät i kollektivtrafiknära stråk. Översiktsplanen anger att komplettering av befintliga områden kan ge en hållbar tillväxt genom en tät och intressant regionkärna, möjlighet att utnyttja befintlig och tillkommande infrastruktur mer effektivt samt med större möjlighet att gå eller cykla.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Ändring av stadsplan för delar av stadsdelarna Olivedal och Slottsskogen, akt nr 3113, som för planområdet anger bostadsändamål med garage under marknivå på gårdarna. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark och vegetation

Väster om planområdet på gårdssidan finns en brant bergsslutning med lövskog som tillhör Slottsskogen. Här finns promenadstigar som ligger på ca +78 m över nollplanet och högre, vilket betyder att det nya förslaget, där totalhöjden som högst tillåts vara +69.3 m, inte kommer att påverka nuvarande utsiktsmöjligheter därifrån.



Bild 2. Planområdet avgränsas av en brant sluttning i öster.



Bild 3. I söder ansluter planområdet till Slottsskogen

Friytor

De befintliga innergårdarna liksom närheten till Slottsskogen ger möjlighet till lek och utvistelse för de boende i en lugn och trivsamt miljö.



Bild 4. Innergård



Bild 5. Innergård

Geotekniska förhållanden

Befintliga flerbostadshus är belägna på berg och fastmark. En översiktlig inventering är gjord av fastighetsägarna som visar att befintlig grundläggning klarar de föreslagna påbyggnaderna. I bygglovskedet måste exploatörerna redovisa utförliga ritningar till varje specifik påbyggnadsförslag och dess grundläggning.

Markradon

Planområdet ligger inom område som klassas som högriskområde för markradon. Vid nybyggnad nära mark skall radonskydd eller radonsäker grundkonstruktion därför utföras och vara säkerställt före bygglov. En planbestämmelse läggs in som anger att byggnader skall uppföras med radonsäker konstruktion.

Kulturhistoria

I Gamla Masthugget, väster om planområdet, ligger en sammanhållen miljö med landshövdingehus från olika epoker, vilken finns omnämnd i kommunens bevarandeprogram för Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. Området är synligt från öster men kommer inte att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

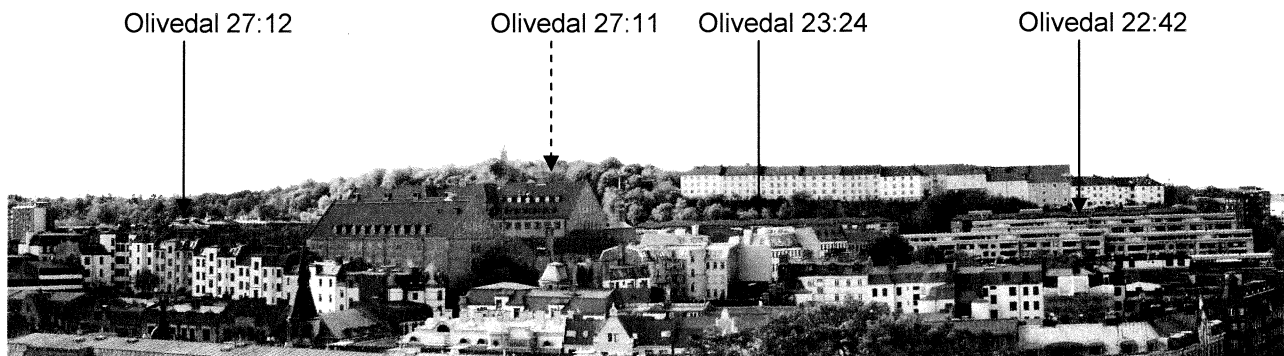


Bild 6. Planområdet med kulturhistorisk värdefull bebyggelse i förgrunden och på berget i väster, sett från Skansen Kronan.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar fyra flerbostadshus från 1960-talet. Bostadshuset längst i söder är mot gården 3 våningar med garage under marknivå på innergården och en förskola i bottenvåningen mot gatan. Mot gatan och Slottsskogen i söder är byggnaden 4 våningar. Övriga bostadshus är 7 våningar mot gatan och 5 våningar mot gården. Under gårdarnas markplan finns garage i två våningar. I de första våningarna finns förskolor samt mindre kontorslokaler. Alla bostadslägenheterna upplåts idag med hyresrätt. Byggnaderna har en arkitektur som är karakteristisk för 60-talet, vilket är viktigt att beakta vid utformningen av påbyggnaden.

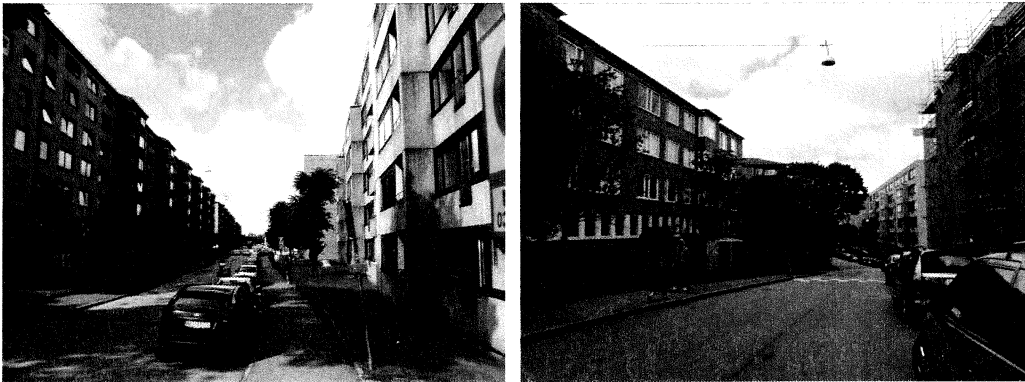


Bild 7, 8. Befintlig bebyggelse. Vy från Jungmansgatan. Planområdet till höger.



Bild 9 och 10. Befintlig bebyggelse. Vy från Jungmansgatan.

Service

Idag finns mycket god service nära planområdet med affärer, vård, skolor, m.m.

Kollektivtrafik

Det finns god tillgång till kollektivtrafik i form av både buss och spårvagn. Busshållplats finns på Jungmansgatan intill planområdet. På Linnégatan och vid Linnéplatsen 350-700 m från planområdet finns ett större utbud av busslinjer och spårvagnar.

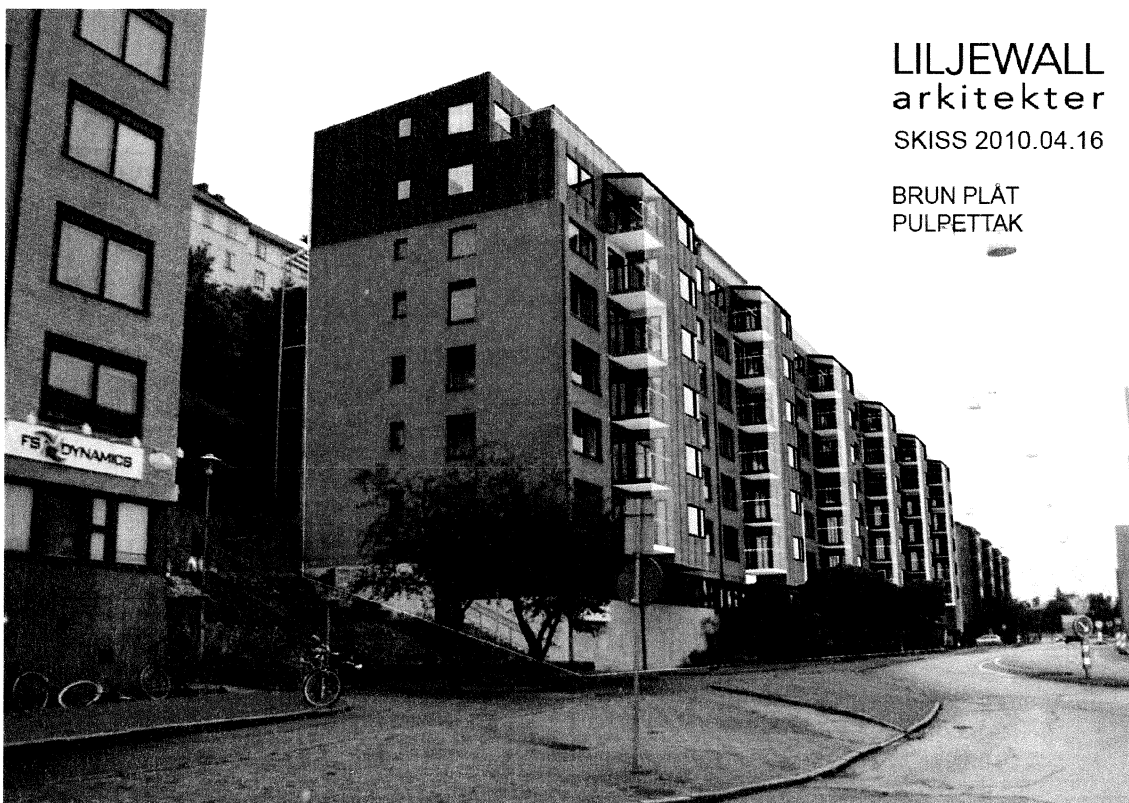
Planförslag

Bebyggelse

Detaljplanen medger en byggnadsvolym som innebär att befintliga bostadshus kan byggas på i två våningar. Den mest norra fastigheten tillåts endast byggas på med en våning då terrängförhållandena i jämförelse med bebyggelsen i väster gör en större påbyggnad olämplig. Påbyggnaden kan innebära ett tillskott på ca 120 nya lägenheter i en populär stadsdel i centrala Göteborg där befintlig infrastruktur, god service, kollektivtrafik och natur- och rekreationsområde finns. Bostäderna kommer troligtvis att byggas ut i etapper eftersom husen ägs av flera fastighetsägare som har olika tidplaner för byggnationsstart. Upplåtelseformen kan inte regleras i detaljplanen men intentionen är att bostäderna även fortsättningsvis ska upplåtas med hyresrätt.

Byggnaderna är i första hand avsedda för bostäder, men tillåter även förskolor som finns i byggnaderna idag och vilket det råder brist på i stadsdelen. Även kontor finns i byggnaderna idag, vilket i planen tillåts i de första två våningarna. Detta ger en ökad flexibilitet över tiden. Lämplig andel kontorsyta bedöms i bygglovet, med tanke på bl.a. möjligheten att anordna parkering. Det är positivt om bottenvåningarna utmed Jungmansgatan upplevs öppna och tilltalande, med exempelvis fler entréer och synliga verksamheter. På innergårdarna ges möjlighet till att utföra mindre komplementbyggnader som lekstugor, mindre förråd och dyl., för framtida behov.

För att bygga på de översta våningarna måste hissar byggas på huset på Olivedal 27:12, vilket det i planen ges utrymme för på gårdssidan. Marken får bebyggas med totalt högst 250m². Uppförande av hiss innebär att befintliga lägenheter tillgänglighetsanpassas vilket ökar möjligheten till kvarboende.



LILJEWALL
arkitekter

SKISS 2010.04.16

BRUN PLÅT
PULPETTAK

Bild 11. Fotomontage av tillåten påbyggnad i planen, sett ifrån Jungmansgatan, här Olivedal 23:24.

Planen tillåter att den första påbyggda våningen kan byggas på i samma utbredning som befintlig byggnad medan våning två måste dras in minst 2 m från fasadliv mot gatan. Närmast gavlarna måste indraget vara 3 m från gatan. Indraget görs för att minska intrycket av byggnadens höjd ifrån gatan. Eventuella balkongräcken i fasadliv bör vara av genomsiktligt material.

Den föreslagna nockhöjden innebär inte någon stor skillnad mot tillåten, outnyttjad, byggrätt i gällande plan. Skillnaden mellan det nya planförslaget och gällande plan är att höjden nu kan utnyttjas för en full och en indragen våning (se illustrationer i bild 11 och 12, samt även bilaga Stadsbildsanalys).

Påbyggnaden bör inordna sig i befintlig byggnadsmiljö volymmässigt och bör noga anpassas gestaltningmässigt, men samtidigt ges ett modernt uttryck. Enkla volymer eftersträvas som stämmer med befintliga funktionalistiska byggnader.

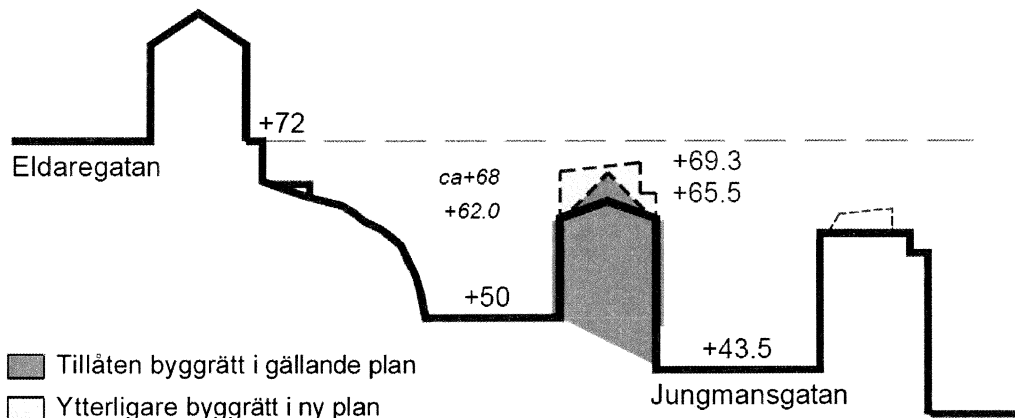


Bild 12. Sektion genom Olivedal 23:24. Tillåten nockhöjd i planförslaget skiljer sig inte mycket mot tillåten taknockshöjd enligt gällande plan. På östra sidan om Jungmansgatan visas påbyggnad som har fått bygglov/är under uppförande.

Trafik

Bilparkering och biltrafik

Befintlig kollektivtrafik och befintliga bilvägar kan utnyttjas oförändrade.

Parkering för de boende ska ordnas inom respektive fastighet i enlighet med parkeringsnormen för Göteborgs Stad.

Fastigheterna kan tillsammans erbjuda tillräckligt antal platser i befintliga garage under husen, se tabell 1. Ett parkeringsdäck i en våning ovan och under mark får uppföras mellan Olivedal 27:11 och 27:12 för att täcka upp parkeringsbehovet på Olivedal 27:12 om det skulle behövas. För att boende inte ska tvingas ta bilen till jobbet för att de inte har någonstans att ställa den dagtid är det viktigt att erbjuda dygnsparkering för boende.

Biluthyrning med möjlighet till bilpool finns etablerad på fastigheten Olivedal 23:24. En utökning av bilpooler ses som något positivt och kan användas för att minska parkeringsbehovet.

Vid ett genomförande av planen kommer Trafikkontoret inte längre medge boende i fastigheterna inom planområdet att köpa boendeparkeringstillstånd för uppställning på allmän platsmark då deras parkering kommer att lösas inom fastigheten.

Parkeringsbehov	Olivedal 23:24	Olivedal 27:11	Olivedal 27:12
Bostäder, Befintligt antal lägenheter	92 lgh	112 lgh	103 lgh
Bostäder, cirka antal nya	30 lgh	36 lgh	53 lgh
Parkeringsbehov bostäder, cirka	70 pl	85 pl	95 pl
Parkeringsbehov verksamheter, cirka	15 pl	5 pl	15 pl
Summa behov, cirka	85 pl	85 pl	100 pl
Befintligt antal p-plaster	94 pl	124 pl	79 pl
Över-/underskott, cirka	+9 pl	+39 pl	-21 pl

Tabell 1. Redovisning av parkeringsbehov

Teknisk försörjning

Befintliga system för VA, dagvattenhantering, fjärrvärme, el, tele, och avfall har tillräcklig kapacitet och kommer att utnyttjas för tillkommande bostäder.

En befintlig transformatorstation skyddas i plan (E på plankartan) liksom ledningarna till den (u på plankartan).

Utrymningsvägar

Upp till 23 meter ovan mark kan räddningstjänstens stegbil användas som utrymningsväg. Över 23 meter måste alternativ utrymningsväg anordnas. Den planerade översta våningen klarar enligt beräkningarna denna gräns. Bygglov får dock inte ges förrän erforderliga lösningar på utrymningsvägar kan redovisas. Ev. får man i vissa punkter göra speciallösningar med etagevåningar eller större lägenheter.

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 och uppfyller målen i kommunens översiktsplan.

Kontoret bedömer att en förtätning i det här läget väger upp de störningar som en tät stadsmiljö alltid innebär för de boende, i form av skugga, ökad insyn och skymd utsikt. Planen innebär ett betydande tillskott av bostäder i centrala staden med ett utnyttjande av befintlig infrastruktur, kommunal och kommersiell service, grönområden och kollektivtrafik utan att ta någon ny mark i anspråk. Planen innebär också tillgänglighetsanpassning av ca 100 lägenheter då hiss måste installeras i det södra huset, där hiss inte finns idag.

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. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2009-10-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild och Kulturmiljö

Påbyggnaden kommer till viss del att påverka stadsbilden både från längre håll och i närmiljön. Ett fotomontage sett ifrån Skansen Kronan visar dock att påbyggnaden inte innebär någon betydande påverkan (se bilaga *Stadsbildsanalys*). Stråket med grönska mellan husraderna finns kvar och landshövdingehuset skymms inte bakom påbyggnaden. Där skillnaden i terräng är liten tillåts endast påbyggnad med en våning. Kontorets bedömning är att påbyggnaden är acceptabel i stadsbilden.

Kontorets bedömning är att en påbyggnad inte skulle ändra områdets karaktär av rymd och luftighet. Det stora avståndet mellan byggnaderna tål den högre byggnadshöjden. För att minska upplevelsen av höjden i närmiljön är byggrätten för den översta våningen indragen från befintligt fasadliv minst 2 m.

Påverkan på luft eller vatten

Planens genomförande bedöms inte medföra risk att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Buller

En mindre trafikökning på ca 500 fordon/ÅMD beräknas uppkomma med ökat antal bostäder men den bedöms inte som betydande.

En bullerberäkning för den planerade påbyggnaden har gjorts, 2009-10-29 och finns bilagd planhandlingarna. Ljudnivån vid fasad på innergårdarna ligger under 45 dBA ekvivalent nivå och under 50 dBA maximal nivå, vilket innebär s.k. tyst sida. Mot Jungmansgatan ligger ljudnivån vid fasad under 55 dBA ekvivalent nivå i de flesta delarna. I vissa partier ligger dock ekvivalentnivån mellan 55 - 60 dBA.

Kommunens tillämpning av Boverkets riktlinjer för utomhusbuller, ”Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg” säger att:

- Riktvärdena inomhus skall alltid klaras (30 dBA ekvivalent nivå och 45dBA maxnivå)
- Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad skall inte överstiga 65 dB(A)

Dessutom gäller:

- Då ekvivalent ljudnivå utomhus är 55-65 dBA på någon fasad för bostaden skall lägenheterna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats för samtliga boende mot den tysta (45 dBA) eller den ljuddämpade sidan (50 dBA).

I aktuell plan gäller att:

- Om ekvivalent ljudnivå vid någon fasad överskrider 55 dBA ska i första hand genomgående lägenheter med sovplatser mot tyst sida uppföras. Om detta inte går kan, i detta enskilda fall, enkelsidiga lägenheter uppföras, om alla sovplatser kan ordnas mot sida med högst 50dBA. Exempel på åtgärd för att få ner bullernivåerna kan vara delvis inglasade balkonger framför sovrumsfönster.

Uteplats där maximal ljudnivå understiger 70 dBA måste kunna ordnas för varje bostad. På gården finns en gemensam uteplats som uppfyller detta krav. Uteplats mot Jungmansgatan, där bullernivåerna riskerar att överstigas, har värden i form av utsikt över

staden och ett livligt stadsliv. Därför formuleras planbestämmelsen att 70dBA som maxvärde gäller för *en* uteplats per bostad.

En planbestämmelse införs att ljudklass B ska uppnås inomhus (mot trafikbuller utomhus) om ekvivalent ljudnivå utomhus är mellan 60-65 dBA på någon fasad för bostaden.

Fastighetsägare bör informera människor som väljer att flytta in i bullerstörda lägenheter om vilka avsteg som gjorts och vilka ljudnivåer som förekommer.

Planbestämmelserna och den kommunala tillämpningen gäller vid nybyggnad. Befintliga bostäder måste alltså inte byggas om med anledning av planen.

Skuggning

Solstudier är gjorda för påbyggnaderna, april 2010. Solstudien visar en viss minskning av soliga perioder för bostäderna på östra sidan Jungmansgatan. Vår- och höstdagjämning når skuggorna byggnaderna ca en halvtimme tidigare på eftermiddagen mot idag. Påverkan bedöms dock som acceptabel i en central del av staden som denna. (se bilaga *Solstudier*).

Utsikt

Påbyggnaden i 1 vån på Olivedal 22:42 kommer att skymma utsikten över staden något för bebyggelsen på Gamla Masthugget. Det är främst ifrån entréplanet och den övre trädgården som utsikten kommer att minska något. Det ev. bortfallet av utsikt bedöms inte som någon betydande olägenhet för de boende då skymd utsikt och insyn ofta är oundvikligt i tätbebyggda områden. (se bilaga *Stadsbildsanalys*)

Sociala konsekvenser

Fler bostäder, ev. smålägenheter, tillskapas i ett centralt läge, vilket det idag råder brist på.

Planen innebär tillgänglighetsanpassning av ca 100 befintliga lägenheter, då hiss måste installeras i ett av husen, vilket är en viktig social aspekt på hållbar utveckling.

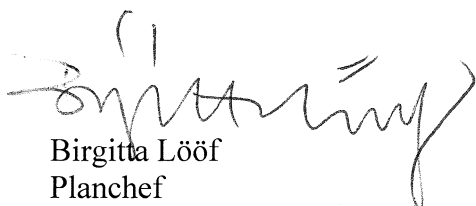
Fler människor i området kan innebära en högre känsla av trygghet.

Nollalternativ

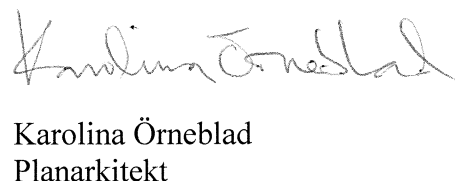
Nollalternativet betyder att möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till natur- och rekreationsområden i staden finns, utan att behöva ta ny mark i anspråk, inte kommer att utnyttjas. Att inte utnyttja detta innebär att man inte tar chansen att bygga ut Göteborg på ett sätt som är hållbart på lång sikt och som anses positiv ur miljö-, sociala- och näringslivs- aspekter.

Genomförandetid

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



Birgitta Löf
Planchef



Karolina Örneblad
Planarkitekt



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Planhandling

2010-05-12

Rev 2010-08-31 *rbj*

FN Diarienummer: 0988/02

Plannummer: (FIIa 5070)

Exploateringsavdelningen

Anna Ericsson

Telefon: 031-368 10 66

E-post: anna.ericsson@fastighet.goteborg.se

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2010 -06- 30	Kopia
Sna	Eko		
Info	Pars	0755/07	
		K. Örneblad	

Detaljplan för påbyggnad av bostäder i Kv Flaggskippet mfl vid Jungmansgatan inom stadsdelen Oilvedal i Göteborg

Antagen av KF/BN den 31 / 8 2010
§ 282 1 AL
Laga kraft den 15/12 2011 . 1016

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2009
Betänketid	2 kv. 2010
Antagande	3 kv. 2010
Laga kraft	4 kv. 2010 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

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 bygg rätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen berör fastigheterna Olivedal 22:42, Olivedal 23:24, Olivedal 27:11, Olivedal 27:12 som alla ägs av privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom respektive kvartersmark.

Avtal

Inga avtal krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör 3-D fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Fastighetsplaner inom planområdet upphävs genom administrativ bestämmelse. Del av fastighetsplan 1480K-III-6752 upphävs för Olivedal 22:42. Fastighetsplanerna 1480K-III-6703 och 1480K-III-6681 upphävs i sin helhet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns två befintliga gemensamhetsanläggningar GA:1, garageanläggning och GA:15, sopsuganläggning. Dessa gemensamhetsanläggningar kan komma att omprövas om behov finns att justera andelstalen.

Inga nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Servitut och ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning, belastar fastigheten Olivedal 23:24.

Det finns en transformatorstation inom fastigheten Olivedal 27:12. För transformatorstationen finns ett avtalsservitut. Göteborg Energi Nät får för det fall ledningsrätt önskas, ansöka om och bekosta eventuell ledningsrätt.

Ledningsrätt för allmän elledning, belägen inom med ”u” markerat område på plankartan, kan bildas till förmån för Göteborg Energi Nät och belastar fastigheten Olivedal 27:12.

I övrigt bildas inga nya servitut eller ledningsrätter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

För de fall gemensamhetsanläggningarna omprövas, ansöker och bekostar de deltagande fastigheterna lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Trafik

Inga trafikåtgärder krävs.

Parkering

Parkering löses på kvartersmark inom respektive fastighet för både cykel och bil.

Tillgänglighet

Exploatörerna har fått information om att vissa arbeten på och omkring gator, vägar och spår där kommunen är väghållare samt i grönområden kan kräva tillstånd. Under byggtiden skall befintliga gångstråk mellan byggnaderna vara tillgängliga för allmänheten och allmän plats/parkmark ska skyddas med byggstaket mot byggarbetsplatsen. Exploatörerna ansöker hos kommunen om eventuella tillstånd som kan krävas för byggnationen i närheten av allmänna platser.

Vatten, avlopp och dagvatten

Dricks-, dag- och spillvattenanslutning förutsätts ske till befintligt internt VA-ledningssystem som är anslutet till det allmänna ledningsnätet i Jungmansgatan.

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

Eventuellt kan det, på grund av påbyggnaden, bli nödvändigt att uppdimensionera dricksvattenserviser samt vattenmätare på grund av det ökade behovet av dricksvattenflöde. För de fall fastighetsägarna önskar ökat tryck för inkommande vatten bekostas detta av respektive fastighetsägare

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +89 m i Göteborgs höjdsystem. Göteborg Vatten rekommenderar ett vattentryck vid högsta tappställe motsvarande 25 m vattenpelare.

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

Avfallshantering

Befintligt system kommer att användas.

Elledningar

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för el. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga allmänna ledningar. En utredning kommer dock att göras när omfattningen om byggnationen är klar, för att säkerställa att kapaciteten för elledningarna är tillräcklig för den nya byggnationen.

Vid plantering av träd, på plankartan markerat med "n₁", skall träden planteras med hänsyn till befintliga lägen för ledningar och stationer. Kontakta ledningsinnehavare för vidare information. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägarna inom planområdet.

Fjärrvärmeledningar

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för fjärrvärme. Vid kommande projektering kommer utredning att ske om det kommer krävas ombyggnad av ledningar samt servisledning till Jungmansgatan 41 (fastigheten Olivedal 27:12).

Teleledningar

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för tele. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga allmänna ledningar.

Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar skall dock ledningsinnehavarna kontaktas minst 4 månader innan byggnation startar. Eventuella undanflyttningar av anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägarna enligt gällande avtal.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet

Luft och buller

Mindre trafikökning beräknas uppkomma men den bedöms inte innebära betydlig påverkan på nuvarande förhållanden.

Bullerberäkning för ljudnivån är gjord. Där den ekvivalenta bullernivån överskrider riktvärdena hänvisas till planbestämmelserna både inomhus och utomhus.

Geoteknik

Befintlig grundläggning klarar de föreslagna påbyggnaderna enligt en översiktlig inventering av fastighetsägarna. I bygglovsskedet måste fastighetsägarna redovisa utförliga ritningar till varje specifikt påbyggnadsförslag och dess grundläggning.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett kulturhistoriskt värdefullt område, men detta berörs inte av planförslaget.

Markradon

Området är klassat som högriskområde. Byggnader skall uppföras med radonsäker konstruktion.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden

Planförslaget bedöms varken medföra inkomster eller utgifter för fastighetsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsinnehavare

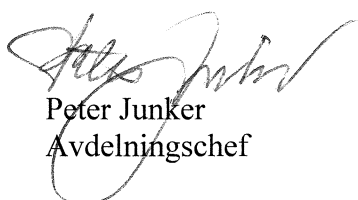
För det fall ledningsrätt bildas bekostar respektive ledningsinnehavare förrätningskostnaderna samt eventuella ersättningar som har med ledningsrätterna att göra.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

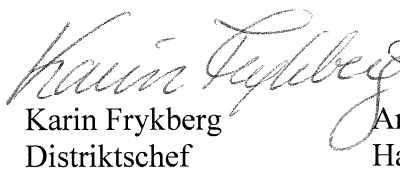
Utgifter

Fastighetsägarna utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, för sina respektive fastigheter. Fastighetsägarna bekostar också eventuella omprövningar av gemensamhetsanläggningar, eventuell flytt av befintliga ledningar eller transformatorstationer, för de fall det behövs.

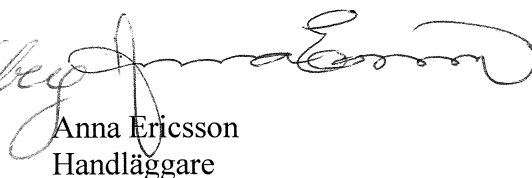
Eventuella tillkommande anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer vid anslutningstillfället att tas ut enligt då gällande VA-taxa. Fastighetsägarna kan eventuellt få kostnader för tillkommande anslutningsavgifter för el, tele och fjärrvärme.



Peter Junker
Avdelningschef



Karin Frykberg
Distriktschef



Anna Ericsson
Handläggare