



Göteborgs
Stad

470
Antagen av KF / BA den 11 / 6 2015
§ 18 / AL
Laga kraft den 28 / 9 2015 /

Planhandling

Datum: 2014-08-12/rev. 2014-12-16

Aktbeteckning: 2-5256

Diarienummer SBK: 0642/11

Tore Hjelte, tel: 031-368 15 72

förnamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6070/13

Magnus Uhrberg, tel: 031-368 12 30

förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder mm vid Rambergsvallen inom stadsdelarna Rambergsstaden och Biskopsgården i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Illustrationsritning

Utredningar:

- Bullerutredning, *AKUSTIKforum, 2014*
- Bullerrapport, *Stadsbyggnadskontoret, 2014*
- Parkeringsutredning – Rambergsvallen, *ÅF Infrastructure AB, 2013*
- Mobilitetslösningar för boende i Rambergsstaden, *Svenska Hus, Sverigehuset, FO Pettersson och White, 2014*
- Översiktligt Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, *Fastighetskont. 2013-11-07*
- Dagvattenutredning, *Ramböll 2013-11-19*
- Översiktlig markmiljöteknisk utredning, *HIFAB 2013-07-23*

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
Planens syfte och förutsättningar	1
Planens innebörd och genomförande	1
Överväganden och konsekvenser	1
Avvikelser från översiktsplanen	1
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Syfte och huvuddrag	2
Läge, areal och markägoförhållanden	2
Planförhållanden	3
Mark och vegetation	4
Markmiljö	5
Geotekniska förhållanden och markradon	5
Dagvatten	6
Fornlämningar och kulturhistoria	6
Bebyggelse och landskapsbild	6
Verksamheter	7
Trafik och parkering, tillgänglighet	7
Trygghet	10
Service	10
VA, fjärrvärme och El	11
Risk och störningar	11
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER	12
Bebyggelse	12
Gestaltning	13
Trafik och parkering	15
Tillgänglighet	18
Service	19
Friytor	20
Teknisk försörjning	20
Övriga åtgärder	21
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Avtal	27
Tidplan	28
Genomförandetid	28
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
Nollalternativet	29
Sociala konsekvenser	29
Miljökonsekvenser	30
Ekonomiska konsekvenser	30
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	31

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Planen syftar till att göra det möjligt att bygga ca 600 bostäder och en förskola med fyra avdelningar vid Rambergsvallen.

Planens innebörd och genomförande

Byggnaderna föreslås få en form av 4 slutna kvarter med en höjd av 5–8 våningar. I bottenvåningen utefter Hjalmar Brantingsgatan skapas förutsättningar för handel och andra centrumverksamheter med korttidsparkering på gatan.

Den östra sidan av detaljplanen formas som ett aktivitetsstråk/torg som senare kan bli en del av ett större idrotts-/rekreationsområde med bl.a. Lundbybadet och Rambergsvallens nya fotbollsarena.

I väster ger planen möjlighet att etablera en förskola med lekgård.

Parkeringsplatser ordnas som gatuparkering mellan kvarteren och som garage under gårdarna. Den nya bebyggelsen ska bidra till stadsmässighet i området.

Överväganden och konsekvenser

En befintlig grusfotbollsplan och en trädplanterad grönyta tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Bostadshus på fotbollsplanen ger en mer sammanhängande bebyggelse, en bättre stadsutveckling samt en större flexibilitet för att utveckla idrottsområdet tillsammans med byggnationen av den nya fotbollsarenan än förslaget i programmet. Kompensation för fotbollsplanen ges i form av nya konstgräsytor och ett samutnyttjande av den nya arenan. Tryggheten i området ökar också med bostäderna som ger mer liv och rörelser över dygnets alla timmar.

En särskild parkeringsutredning har gjorts som visar att man kan minska p-normen. Planområdets centrala läge med mycket bra kollektivtrafik och många cykelbanor samt gångavstånd till all vardaglig service har, med komplettering med bil- och cykelpool, mycket goda förutsättningar för en minskning av p-normen.



Planområde enligt programmet



Justerat planområde för detaljplan

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget följer översiktsplanen. Översiktsplanen anger bebyggelseområde med huvudsakligen bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor.

173

Planens syfte och förutsättningar

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ca 600 bostäder och en förskola vid Rambergsvallen i stadsdelen Rambergsstaden. Bebyggelsen föreslås i kvartersform med åtta våningar utmed Hjalmar Brantingsgatan i norr och fem till sex våningar för bebyggelsen söderut mot Lantmannagatan.

Den nya bebyggelsen ska bidra till en bättre stadsmässighet i området. För att uppnå detta möjliggör detaljplanen handel och andra centrumverksamheter i alla bottenvåningar. Ett aktivitetsstråk föreslås i östra delen av området. Detta kopplar samman spårvagnshållplatsen Rambergsvallen med Keillers park i söder och kan senare bli en del av ett större idrotts-/rekreationsområde med bl.a. Lundbybadet och Rambergsvallens nya fotbollsarena.

Läge, areal och markägoförhållanden



Avgränsningskarta. Planområdet är markerat med röd linje och mörkare färg.

Planområdet är beläget vid Rambergsvallen på Hisingen, cirka 3 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Planen avgränsas av Hjalmar Brantingsgatan i norr, Lundbybadet, Rambergsrinken och en parkeringsplats i öster, Lantmannagatan i söder och Lundby koloniträdgårdar och Volvo Pentas parkering i väster.

Planområdet omfattar cirka 3 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Marken inom planområdet är till stora delar upplåten med arrende för idrottsändamål.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med huvudsakligen bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor.

Detaljplan

För större delen av området gäller detaljplan F2966, som vann laga kraft år 1961. För den norra delen av Volvos parkering gäller detaljplan F4616. Planernas genomförandetid har gått ut.

Program

Stadsbyggnadskontoret har genomfört ett programsamråd, *Program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen*, där detaljplaneområdet ingår. Programmet formulerar utgångspunkterna för hela programområdet. Efter programsamrådet delades området in i tre etapper. Nuvarande planområde ingår i etapp två där följande riktlinjer ges för fortsatt planarbete:



Etappindelning från samrådsredogörelsen för programmet.

- Det centrala läget i Göteborg, närheten till Wieselgrensplatsen och god kollektivtrafik ställer krav på att hela området utvecklas på ett stadsmässigt sätt.
- Ny bebyggelse utefter Inlandsgatan skulle medföra mer liv till gatan och till att gatan utvecklas till ett levande stråk mellan Wieselgrensplatsen och Norra Älvstranden.
- Nya bostäder på parkeringen söder om ishallen bör knytas i skala, kvartersform och karaktär till landshövdingehuskvarteren söder om Lantmannagatan.
- Nya bostäder på grönytan mellan Volvos parkering och Lundbybadet kan ha en friare modern karaktär. Området knyter inte naturligt an till intilliggande bebyggelse och Hjalmar Brantingsgatan skulle må väl av en bebyggelse med lite större skala och variation. Intressant vore att pröva att knyta an till intilliggande koloniträdgårdsområde och ge kvarteret en "grön" profil.

- Ny bebyggelse i området ska placeras så att idrotts- och friskvårdsområdet kan utvecklas och kompletteras med nya anläggningar typ idrottshall, större inomhusbad mm.
- Det är viktigt att ny bebyggelse i närheten av utomhusbadet placeras och gestaltas så att störningarna med badområdet minimeras.
- Förutom de fasta idrottsanläggningarna är det viktigt att ge möjlighet till mer spontana motions- och idrottsverksamheter för att stärka folkhälsan.
- Grusplanen ska vara kvar för de lokala barnidrottsklubbarna och för att fungera som evenemangsparkering.
- Rambergsvallens hållplats är inte tillgänglighetsanpassad. Det är därför viktigt att hållplatsen kompletteras med en "övergång i gatuplan" som också knyts till ett korsande stråk för gående över Hjalmar Brantingsgatan.
- Trafikföringen och gestaltningen av Hjalmar Brantingsgatan och Wieselgrensplatsens hållplats har mycket stor påverkan på program- och planarbeten för Rambergsvallen och Wieselgrensplatsen. Trafikutredningarna för dessa objekt måste därför starta omgående så att framtida detaljplanarbeten inte fördröjs.

Avvikelser från programmet

Planförslaget gör avvikelse från programmets riktlinjer enligt följande:

- Bebyggelsen har koncentrerats till ett sammanhängande område väster om gång- och cykelstråket, se karta på sidan 2. Motivet till detta är att härigenom erhålls en mer sammanhängande bebyggelse och en större flexibilitet att utveckla idrottsområdet tillsammans med byggnationen av den nya fotbollsarenan.
- I planförslaget föreslås att grusplanen tas i anspråk för bostäder. Härigenom erhålls fler bostäder och en mer sammanhängande bebyggelse. Grusplanens funktion tillgodoses med nya konstgräsplaner som anläggs öster om planområdet samt ett samutnyttjande av konstgräsplanen i den nya arenan. Grusplanens funktion som tillfällig parkering under idrottsevenemang kan ersättas av parkeringsplatser i Rambergsvallens omgivning.
- Den föreslagna bebyggelsen vid Lantmannagatan kommer inte att knytas i skala, kvartersform och karaktär till landshövdingehuskvarteren söder om Lantmannagatan. Riktlinjen i programmet gällde ett solitärkvarter på parkeringsplatsen söder om Lundbybadet. Bebyggelsen som nu föreslås i planen är en sammanhängande kvartersstruktur mellan Hjalmar Brantingsgatan och Lantmannagatan. En anpassning till det befintliga bedöms då inte lika betydelsefull.

Mark och vegetation

Planområdet är flackt och marknivån ligger runt +28,5 över nollplanet (SWEREF 99 1200/GH88) i nästan hela området med variationer på upp till en meter. Områdets lågpunkt finns vid gångtunneln under Hjalmar Brantingsgatan i nordöst som har nivå +24,7.

I den norra delen av området, invid Hjalmar Brantingsgatan, finns ett parkliknande område som utgörs av en relativt plan gräsyta med träd och buskvegetation. Ytan är bullerstörd av trafik på Hjalmar Brantingsgatan.

I den södra delen av planområdet finns en grusplan som omgärdas av träd. Öster om grusplanen finns en gång- och cykelbana i nord-sydlig sträckning som också kantas av en trädrad. Tillsammans med träden kring grusplanen upplevs gång- och cykelbanan bitvis som en allé.



Parkliknande grönområde i norra delen av planområdet



Grusplanen sedd från nordväst.



Trädraden väster om grusplanen



Trädkantad gång och cykelbana sedd från söder.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts. Den visar att alla de undersökta delarna av planområdet har fyllnadsmassor som är förorenade med halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Bostäder hör till denna markanvändning. Resultatet av undersökningen är att en mer detaljerad miljöteknisk markundersökning ska utföras i syfte att avgränsa förekomsten av förorenade massor samt utreda vilka eventuella åtgärder som behöver genomföras.

Geotekniska förhållanden och markradon

Inom detaljplaneområdet varierar jorddjupen från ca 21 m i söder vid Lantmannagatan till ca 40 m djup vid parken i nordväst. Jordlagren utgörs generellt överst av någon form av fyllningsjord med varierande innehåll och mäktighet. Fyllningen underlagras av lera som de översta 1-1,5 m är utbildad som torrskorpa. Leran under torrskorpan är allmänt mycket lös de översta 10-15 metrarna för att därunder successivt bli fastare mot djupet. Leran underlagras av ett varierande tjockt lager friktionsjord på berg. Leran inom området är normalkonsoliderad vilket innebär att varje form av markbelastningar kommer att generera sättningar i leran.

Det föreligger inga stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet då området i det närmaste är helt plan. En gång- och cykeltunnel går under Hjalmar Bran-

tingsgatan i norr. På ömse sidor av gång- och cykelbanan är marken ner mot tunnelmynningen sänkt på en begränsad sträcka. Det förutsätts att tunneln och slänterna är byggda och konstruerade på ett sådant sätt att stabiliteten i slänterna är tillfredställande. Det finns inget blottat berg inom planområdet. Det föreligger därmed inga bergstabilitetsproblem.

Inom området planeras flerbostadshus i flera våningsplan. Tyngre byggnader i flera plan måste grundläggas med pålar. Val av lämpligaste pålgrundläggningsmetod är beroende av byggnadslasten och lerans mäktighet och egenskaper. Schaktning för källarvåningar måste utföras inom någon form av stödkonstruktion till exempel stålspons. För att minimera risken för en grundvattensänkning gjuts källarplanen med vattentät betong.

För byggnadslov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggningsförfarande av planerad bebyggelse.

Ur geoteknisk synvinkel kan området förtätas med bostadshus. Ytterligare marklaster inom området måste ur sättningsynpunkt minimeras, byggnadslaster måste föras till fast botten/berg med spetsbärande pålar alternativt med kohesionspålar. Vilken påltyp som blir aktuell är beroende på byggnadslastens storlek samt lerdjupet inom byggnadsytan. Djupare lokala schakter måste göras inom någon form av temporär förstärkningsåtgärd till exempel stålspons.

Dagvatten

Allmänt ledningssystem för dagvatten finns idag utbyggt i liten utsträckning inom det föreslagna detaljplaneområdet. Befintligt dagvatten från gång- och cykelstråket i öster avleds via befintliga dagvattenbrunnar i den hårdgjorda ytan. Det saknas underlag som visar ledningarnas dragning i mark mellan dessa brunnar. Grusplanen avvattnas via befintliga dagvattenbrunnar på tre olika platser. Gång- och cykelväg samt Hjalmar Brantingsgatan avvattnas via befintliga dagvattenbrunnar. Då en stor del av planområdet idag består av gräsytor och icke hårdgjorda ytor så bidrar planområdet med relativt lite dagvatten till det kommunala avloppssystemet. Eftersom området dessutom är förhållandevis flackt så blir det heller inga kraftiga flöden vid kraftigare regn. Ett dike i anslutning till Hjalmar Brantingsgatan i norr samlar upp det dagvatten som avrinner från grönområdet. Det finns idag inget utbyggt separat ledningssystem för dagvattnet utan alla nya dagvattenledningar kopplas in i ett befintligt kombinerat system.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Det finns inte heller några byggnader eller anläggningar som är av kulturhistoriskt intresse.

Bebyggelse och landskapsbild

Inom planområdet finns endast en transformatorstation.

Planområdet omges av storskaliga byggnader och anläggningar t ex kontorskomplex, punkthus i elva våningar, en badanläggning, ishockeyhall mm. Även parkeringsanläggningar och gatumiljöer är storskaliga vilket tillsammans med stora tomma ytor ger en fragmenterad och otrygg stadsmiljö. Söder om planområdet finns bostadskvarter i tre våningar. I närområdet ligger även ett koloniområde med stugor från 1920-talet.



Lundbybadet nordost om planområdet



Bebyggelse längs med Lantmannagatan



Punkthus i 11 våningar öster om planområdet



Rambergsrinken öster om planområdet.

Verksamheter

Väster om området finns Volvo Pentas huvudkontor. Här sker större delen av produktutvecklingen. Industriområdet innehåller även andra verksamheter kopplade till Volvo.

Trafik och parkering, tillgänglighet

Biltrafik

Planområdet nås med bil från Lantmannagatan. Inom området finns ett större gång- och cykelstråk som även används som angöring för fordon för rörelsehindrade till Lundbybadet. Tillgängligheten till området med bil är god genom närheten till Hjalmar Brantingsgatan, som i denna sträckning har en utformning av en trafikled med planskilda passager för gång- och cykeltrafik. Vid Wieselgrensplatsen går det att svänga söder ut på Inlandsgatan och via denna nås Lantmannagatan.

Parkering

En parkeringsutredning har genomförts som visar att belägningsgraden på parkeringarna i och i anslutning till planområdet är som störst under kvällar och helger samt i samband med evenemang i de olika idrottsanläggningarna. Belägningsgraden ligger i snitt strax under 12 %, vilket innebär att det då finns ca 319 lediga parkeringsplatser. Det är bara under helgdagar som belägningsgraden ökar nämnvärt och då till ca 33 % i snitt.



Planområdet med de större gatorna markerade i blått.

Parkeringsutredningen redogör också för vilka tillgängliga kommunala parkeringsmöjligheter det finns inom 500, 1000 och 1500 meter från arenaområdet. Totalt finns inom 1500 m ca 1500 p-platser vilket väl svarar upp mot behovet vid enstaka större evenemang.

Förutsättningar för ett minskat behov av ägande av bil för boende i nya Rambergstaden är mycket bra. En kombination av lokal service och livsmedelshandel, skola samt grönområde tillsammans med närliggande kollektivtrafikhållplatser möjliggör för en mobil livsstil utan ägande av bil.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor som tillhör Göteborgs stomcykelvägnät finns utmed Hjalmar Brantingsgatan, Inlandsgatan och Gropegårdsgatan. En mindre gång- och cykelbana går genom planområdet från hållplatsen Rambergsvallen till Lantmannagatan i söder.



Stomcykelvägnät längs Hjalmar Brantingsleden



Gång- och cykelvägen genom området

Parkeringsutredningen har även undersökt behovet av cykelparkeringar i området och konstaterat att det behövs ca 1100 cykelparkeringar i arenaområdet för att möjliggöra och underlätta användandet av cykel vid stora evenemang.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplatser för buss och spårvagn är *Rambergsvallen*, belägen på Hjalmar Brantingsgatan i direkt anslutning till planområdet. Här stannar spårvagn 5, 6 och 10 med 2-5 minuters intervall under större delen av dygnet. Från området är det 9 minuters restid till city och 4 minuter till Backaplan. Tillgängligheten för rörelsehindrade vid spårvagnshållplatsen är mycket dålig då anslutningen till hållplatsplattformen sker via trappor från en planskild tunnel. Spårväghållplatsen kommer att byggas om och tillgänglighetsanpassas i samband med planens genomförande. Från busshållplatsen *Rambergsvallen* går busslinjerna 24, 141 och 159. Vid Inlandsgatan finns hållplatsen *Lantmannagatan* där linje 31 stannar.



Hållplatser i närheten av planområdet



Rambergsvallens hållplats

Trygghet

Ett antal trygghetsvandringar har genomförts där följande områden särskilt har utpekats som otrygga: *Hållplatsen Rambergsvallen, tunneln under Hjalmar Brantingsgatan, stråket mellan hållplatsen och till Lantmannagatan, parken i den norra delen av området och Inlandsgatan.*



Spårvagnshållplatsen som endast nås via passage genom gång- och cykeltunnel



Gång- och cykeltunneln under Hjalmar Brantingsgatan och spårvagnsspåren.

Service



Servicefunktioner i anslutning till planområdet

I anslutning till planområdet ligger friskvårdsanläggningen Lundbybadet som årligen nyttjas av ca 240 000 personer. I anläggningen finns inom- och utomhusbad, gym, rehabiliteringsverksamhet mm. Badet är en av två badanläggningar på Hisingen och för närvarande det enda i Göteborg med utomhusbad. Till utomhusbadet hör också en öppen gräsyta för solbad och lek samt en inhägnad beachvolley-, innebandy- och basketplan som nås genom badets grindar.

Öster om badanläggningen fanns tidigare fotbolls- och friidrottsarenan Rambergsvallen som nyttjades som matcharena åt BK Häcken, för friidrottsträning/tävling samt av skolor för skolidrott och friluftsdagar. Arenan tog ca 7 000 åskådare, men uppfyllde inte kraven för allsvensk fotboll 2014. Den gamla arenan är riven och arbete pågår med att bygga en ny matcharena för Häcken på samma plats som den gamla arenan. Den nya arenan väntas vara klar våren 2015.

Söder om fotbollsarenan ligger Rambergsrinken som är en av sex ishallar i staden som allmänheten har tillgång till. Den lockar årligen ca 13 400 besökare och är näst intill fullbokad under säsongen. Grusplanen i planområdets södra del är mycket välanvänd och nyttjas framför allt för barn- och ungdomsfotboll. Idag är det 105 lag inom 25 olika Hisingsföreningar som tränar och spelar matcher på grusplanen. Vid BK Häckens matchdagar används grusplanen som bilparkering.

Ett flertal skolor finns i planens närområde. Sverigefinska skolan med förskola upp till 9:e klass ligger direkt norr om planområdet. Rambergsskolan (F-9) ligger 700 meter öster om planområdet. Bjurslättsskolan (F-6) ligger 800 meter norr om planområdet och Jättstensskolan (F-9), ligger i riktning mot Biskopsgården ca 1,5 km väster om området. Lekplats finns på Jutegårdsplatsen ca 50 meter söder om planområdet.

Närmaste närcentrum finns vid Wieselgrensplatsen ca 600 meter nordost om planområdet. Här finns förutom närsjukhus och vårdcentral, livsmedelsbutiker, restauranger, banklokaler, apotek, m.m. Hisingens resursbibliotek ligger i stadsdelshuset på Wieselgrensgatan. Fler centrumverksamheter finns vid Vågmästarplatsen, ca 1 kilometer öster om planområdet. Här finns polishus och saluhall och vid Hjalmar Brantingsplatsen ytterligare 500 meter åt öster finns handelsområdet Backaplan. I korsningen mellan Inlandsgatan och Hjalmar Brantingsgatan finns en snabbmatsrestaurang och bensinstation.

I nära anslutning till planområdet finns många stora rekreationsområden och parker t.ex. folkparken Flunsåsparken och Keillerspark med Ramberget. Det höga berget erbjuder Göteborgs bästa utblickar över centrala Göteborg, Hisingen och hamninloppet.

VA, fjärrvärme och El

Då området till stora delar är obebyggt kommer endast några få ledningar att beröras av den nya bebyggelsen. De flesta ledningarna finns i gång- och cykelbanan som går i nord-sydlig riktning. Här ligger ledningar för fjärrvärme, dagvatten och el. En del fjärrvärmeledningar och elledningar ligger även i den nordöstra delen av planområdet. Vatten- och avloppsledningar finns i Inlandsgatan öster om planområdet. Området ligger i en lågzon vilket innebär att vattentrycket endast räcker till den tredje våningen. För lägenheter som ligger högre än detta behövs tryckstegring. Dagvattnet kopplas in på ett kombinerat ledningssystem.

Risk och störningar

Volvos anläggning har tillstånd att bedriva störande verksamhet. Miljöförvaltningen kontrollerar verksamheten via årliga miljörapporter. Nuvarande verksamhet är inte skadlig för ny bebyggelse. Hjalmar Brantingsgatan medför störningar i form av buller och avgasutsläpp. Stim och støj och höga röstlägen från Lundbybadets utomhusbad kan under sommartid ibland uppfattas som störande. Rambergsvallens arena orsakar buller, vibrationer och höga ljud vid större evenemang.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Kvarteretsmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till tre exploatörer; Sverige-huset AB, Svenska Hus i Göteborg AB samt F O Peterson & Söner i samarbete med White arkitekter. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvarteretsmark. Totalt möjliggörs byggnation av ca 600 nya bostäder.

Bebyggelse



Principskiss för bebyggelsen. White arkitekter

Planen föreslår hus med varierande våningsantal. Det högsta antalet våningar, åtta, finns utefter Hjalmar Brantingsgatan medan övriga hus i kvarteren kan variera mellan 5 till 6 våningar. För att öka området stadsmässighet byggs alla bottenplan på ett sätt som möjliggör handels- och centrumverksamheter. Utmed Hjalmar Brantingsgatan och delar av aktivitetsstråket ska bottenvåningarna från början byggas för centrumverksamheter. I nordvästra delen av området ger planen möjlighet att bygga en förskola med fyra avdelningar och tillhörande lekgård. Planområdet innehåller fyra bostadskvarter.

Gatustrukturen följer riktningar för omgivande gator och gång- och cykelbanor. De nya kvarteretsgatorna blir lokalgator med en utformning som påminner om gångfartsgator. Den genomgående gatan i nordsydlig riktning kommer att fungera som angöringsgata för sophämtning, förskola mm.

Gestaltning

Ett av detaljplanens syften är att uppnå stadsmässighet. För att uppnå detta och på samma gång klara riktvärden för trafikbuller har bebyggelsen gestaltats i en tydlig kvartersstruktur med de flesta entréerna orienterade ut mot gatan. Ett aktivt och hållbart liv ska präglade utformningen av de nya kvarteren. Kvarteren är tillräckligt stora för att ge bra solförhållanden, både för lägenheter och gårdar. På gårdarna ges möjligheter till olika typer av aktiviteter och för de boende att få sin egna gröna oas. Här kan det finnas gemensamma växthus och bikupor och balkongerna kan förberedas för odling. Entréerna ligger i fasadliv utan prång och hörn.

De planerade bostäderna kommer att ha blandade upplåtelseformer. Här planeras för både bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboende. De fyra bostadskvarteren är slutna i gatuplan för att definiera tydliga gränser mellan den offentliga gatan och den gemensamma gården. De slutna och ganska stora gårdarna ger lägenheterna en tyst sida i ett annars bullerstört centralt läge och ett rum för aktiviteter och möten mellan grannar. Med alternativa boendeformer och förskola i området och med underlag för viss service mot Hjalmar Brantingsgatan ska området kännas befolkat dygnet runt.

De offentliga rummen ska vara trygga och inbjudande. I det offentliga rummet ska gående och cyklister enkelt kunna passera samtidigt som platsen ska vara inbjudande för lek och sociala möten för de boende. Genom att skapa en miljö som främjar liv och rörelse kommer hela Rambergsvallsområdets värde öka som ett tryggt och attraktivt område att bo och vistas i. Om den otrygga gångtunneln fylls igen skapas ett litet entrétorg i anslutning till Lundbybadets entré, där utrymme även finns för cykelparkering och bilparkering för rörelsehindrade.

Rambergsvallsområdets citynära läge, dess goda närservice, en väl fungerande kollektivtrafik samt trygga gång- och cykelbanor är viktiga förutsättningar för ett minskat bilåkande. För den nya bebyggelsen föreslås en bilpool som ger de boende möjlighet att klara veckans inköp eller helgens utflykt utan egen bil. Generöst med cykelparkering inom respektive gård, cykelpooler och samverkan med kollektivtrafiken för ett utökat nyttjande minskar behovet av parkeringsplatser

Belysning av stråk och entréer ska utformas för att ge överblick och undvika bländning. Mörka platser påverkar känslan av otrygghet. Genom att belysa omgivningarna, alltså inte bara själva stråket, skapas siktlinjer, överblick och aktivitet.

Se vidare *Kvalitetsprogram*.

Solstudier - mars och september



09.00

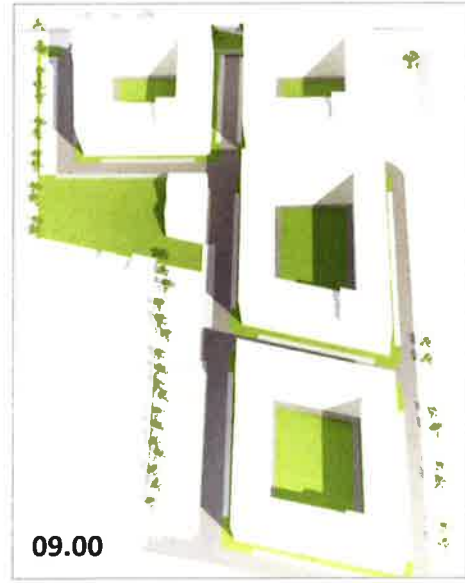


12.00



15.00

Solstudier - juni



09.00



12.00



15.00

Trafik och parkering



Karta över det framtida trafiksystemet inom planområdet.

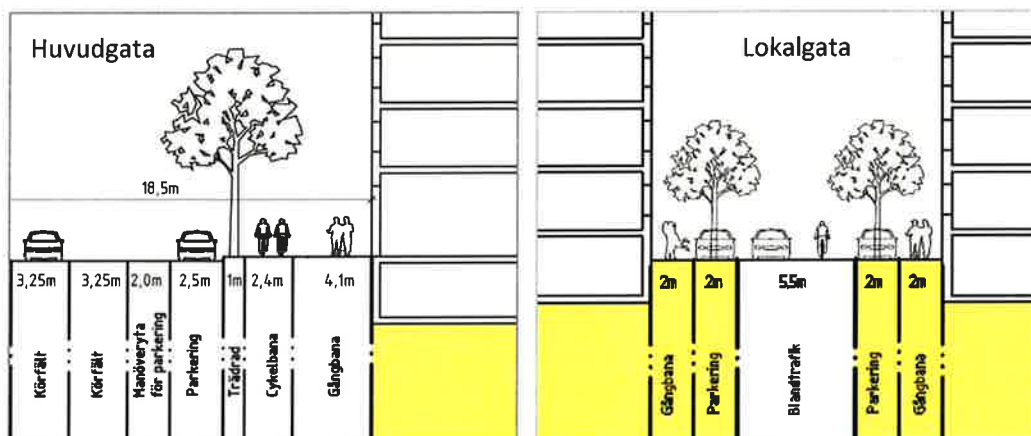
Den tillkommande bebyggelsen försörjs av fyra infarter. Från Hjalmar Brantingsgatan i norr finns två anslutningar och två infarter föreslås vid Lantmannagatan varav en är den befintliga infarten till området. En ny in-/utfart till Volvos parkering erhålls genom att samutnyttja en av in-/utfarterna från Hjalmar Brantingsgatan.

Inom området utformas lokalgatorna på ett sätt som liknar gångfartsgator. Risken för genomfartstrafik mellan Hjalmar Brantingsgatan och Lantmannagatan bedöms som liten, då det i de flesta fall skulle innebära en tidsförlust att välja denna väg jämfört med alternativa vägar i närområdet.

Gatornas utformning

Exempel på utformning av gaturum

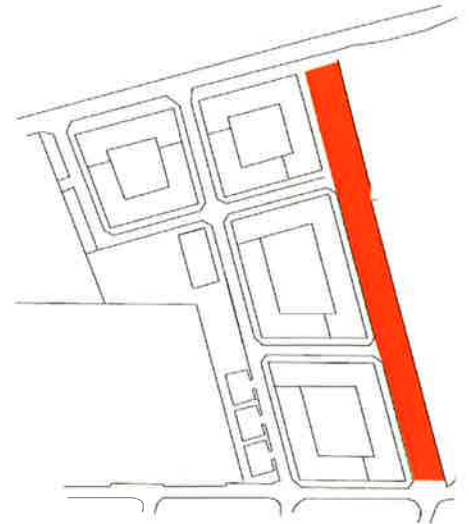
Lokalgatorna runt kvarteren kommer att utformas med långsgående boende- och besöksparkering. Korsningarna ska ha karaktären av platsbildningar med trädplantering och viss möblering där detta är möjligt.



Aktivetsstråket

Större delen av det breda och idag otrygga gång- och cykelstråket mellan Hjalmar Brantingsgatan och Lantmannagatan föreslås utvecklas till ett attraktivt aktivetsstråk vilket skulle bidra till att befolka platsen och göra hela stråket tryggare.

Rambergsvallsområdet utgör en viktig del i ett grönt motionsstråk för jogging, promenader, cykling mm via Flunsåsstråket, Kvillebäcken och Keillers Park. Genom att bygga en plankorsning över Hjalmar Brantingsgatan och en ny entré till Keillers park skapas ett tydligt sammanhängande motions-/aktivetsstråk som utvecklar Rambergsvallsområdet till en naturlig och viktig del för sociala möten och folkhälsan i Lundby.



Aktivetsstråket

Förutom de fasta idrottsanläggningarna är det viktigt att ge möjlighet till mer spontana aktiviteter för att stärka folkhälsan. Inom Rambergsvallsområdet finns en stor potential för utveckling av detta. Här kan det rymmas ett flertal olika "hängplatser" för bl. a. ungdomar där man kan träffas, vistas, sitta och titta på folk och göra aktiviteter som inte kostar pengar.

Se vidare *Kvalitetsprogram*

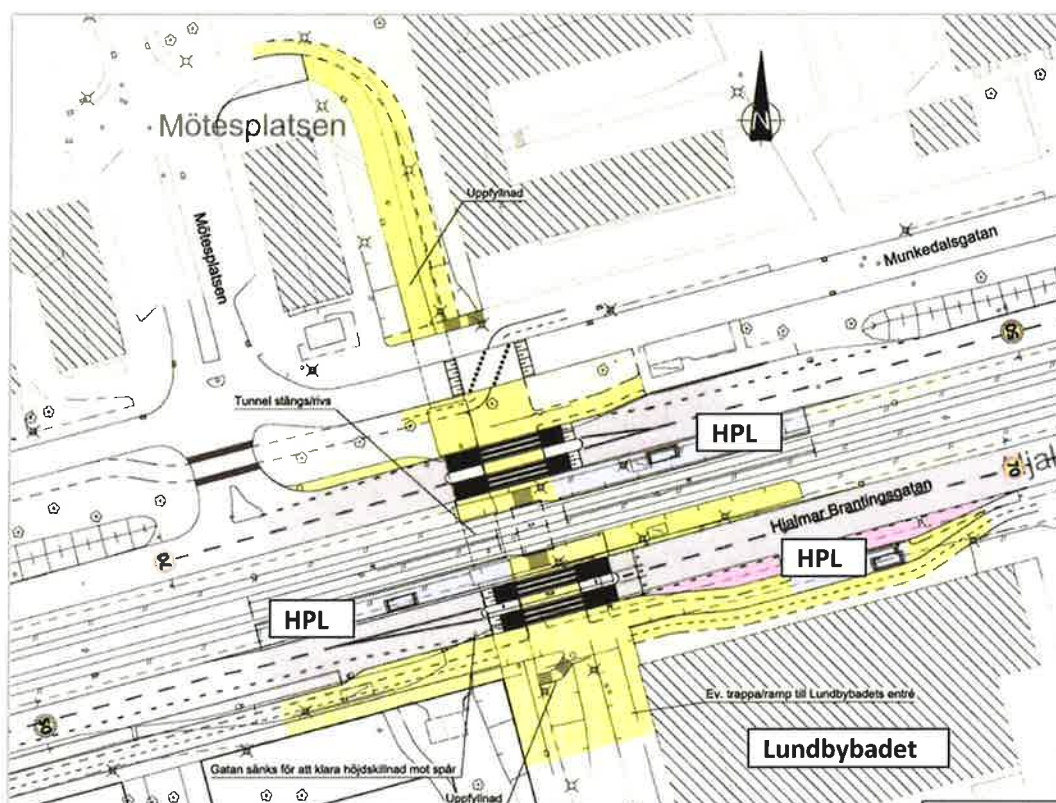


Exempel på utformning av aktivetsstråket.

Tunneln under Hjalmar Brantingsgatan

Tunneln under Hjalmar Brantingsgatan upplevs idag av många som väldigt otrygg. Vid diskussion i referensgruppen för sociala frågor och workshopen för social- och barnkonsekvensanalysen lyftes tunneln fram som den största enskilda otrygghetsfaktorn i området. Referensgruppsrepresentanter för hyresgästerna och de som bedriver verksamhet i och i anslutning till planområdet var eniga om att tunneln måste bort. Trafikmässigt, med dagens trafiksituation på Hjalmar Brantingsgatan, fyller dock tunneln en funktion genom att erbjuda valmöjlighet för passering över/under Hjalmar Brantingsgatan.

Trafikkontoret har tagit fram ett trafikförslag där ett nytt övergångsställe över Hjalmar Brantingsgatan placeras i förlängningen av aktivitetsstråket. Här kan både gående och cyklister passera rakt över gatan i gatuplan. För att dämpa hastigheten har gatan försatts med refuger och hastighetsdämpande gupp innan själva övergångsstället. Spår-vagnshållplatserna är flyttade till nya lägen på var sida om övergångsstället. Trafikåtgärder och borttagningen av tunneln kommer att utföras i samband med planens genomförande.



Förslagsskiss – nytt övergångsställe över Hjalmar Brantingsgatan (Trafikkontoret/Atkins)

Parkering och cykelparkering

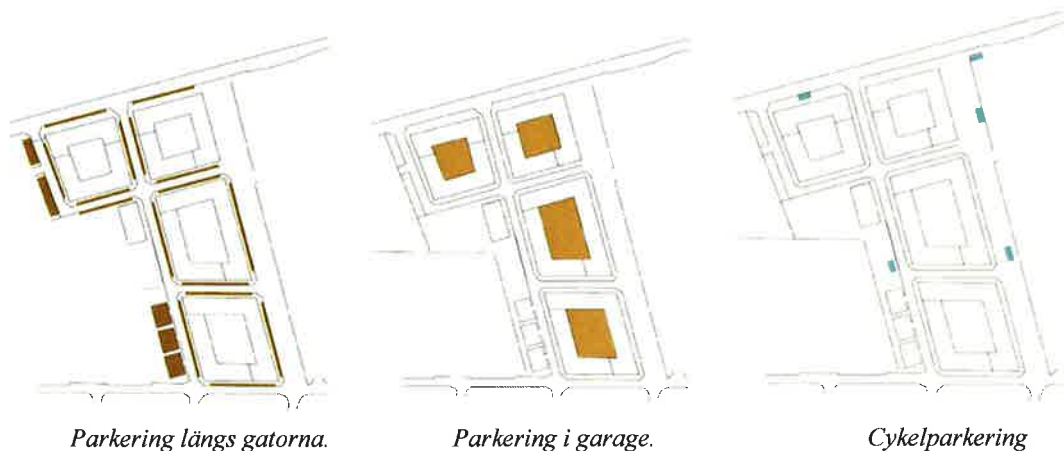
Boendeparkering och besöksparkering sker dels på allmän plats och kvartersmark längs lokalgatorna och dels i parkeringsgarage under kvarteren. Trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret har gemensamt gjort en justering av förhållandet mellan framräknade boende- och besöksparkering enligt P-policyn. För att få en bra helhetslösning har besöksplatserna ökat med cirka 15 platser och boendeparkeringen minskats med motsvarande platser. Vidare får besöksplatserna på allmän plats tillgodoräknas som boendeboendeplatser. Plankartan ger möjlighet att lösa parkeringen med p-tal enligt parkeringspolicyn.

Cykelparkering sker i källare eller på de gemensamma gårdarna. Cykelparkering kommer även behövas i anslutningar till Lundbybadet, aktivitetsstråket, Rambergsvallens hållplats samt vid förskolan.

Diskussion angående avsteg från p-policyn.

Under arbetets gång har det tydligt framkommit att planområdets läge är ganska unikt vad gäller försörjning med kollektivtrafik och olika typer av service. För att förtydliga och beskriva detta har en särskild parkeringsutredning, "Mobilitetslösningar för boende i Rambergsstaden – en stadsdel utan behov av bil" tagits fram av exploitörerna. I denna rapport redovisas och beskrivs det fina kollektivtrafiksläget, närheten till cykelbanor och all den service som finns inom gång- och cykelavstånd. Vidare beskrivs exploitörernas tankar om hur de kan underlätta för hyresgästerna genom att inrätta bil- och cykelpooler mm.

Sammantaget ger mobilitetsrapporten ett bra underlag för en diskussion i bygglovskedet om att göra avsteg från kommunens p-policy och minska p-talet.



Tillgänglighet

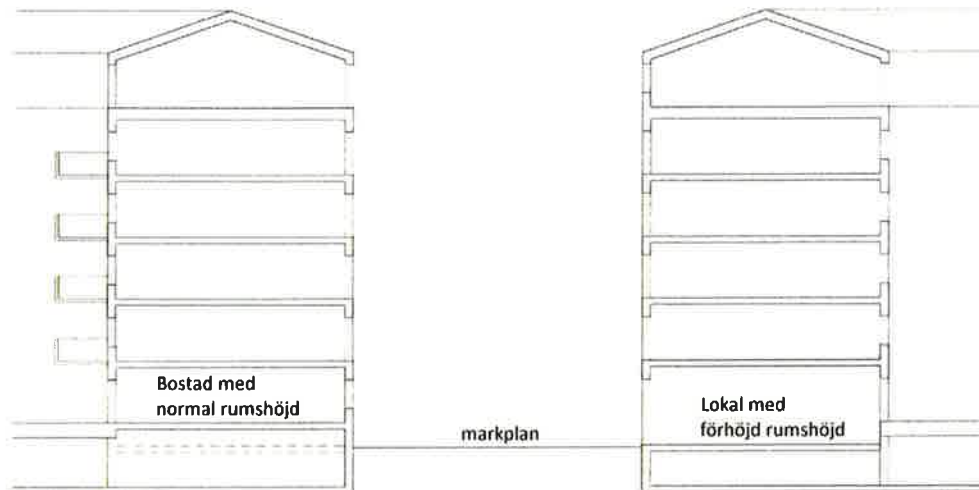
Tillgängligheten till spårvagnshållplatsen kommer att öka genom ombyggnad av hållplatsen och ett nytt övergångsställe över Hjalmar Brantingsgatan.

De tillkommande byggnaderna uppförs på plan mark och det går att skapa tillgänglighet för rörelsehindrade i hela planområdet.

Service

Planen möjliggör för centrumverksamheter i alla bottenvåningar. Huskonstruktionen, med en upphöjd första våning, medför att alla bottenvåningar vid behov kan förse med förhöjd rumshöjd genom att bjälklaget till första våningen tas bort. I de lägen som planen är tvingande vad gäller verksamheter ska bottenplanen ha förhöjd rumshöjd från början.

I detaljplanen föreslås en förskola. Denna är placerad i västra delen av planområdet vid koloniområdet och består av en egen byggnad i två plan. I anslutning till förskolan finns en yta avsedd för skolgård.



Principskiss över bottenplanets hantering för bostäder respektive lokaler. (White arkitekter.)

I bottenvåningen utmed Hjalmar Brantingsgatan och delar av aktivitetsstråket planeras för centrumverksamheter. Handel och/eller andra centrumverksamheter i bottenvåningen skapar liv och rörelse längs gatan och bidrar till bättre stadsmässighet. Två olika alternativ har diskuterats. *Alternativ 1* innebar att planen kräver verksamheter i bottenplan i det nordöstra kvarteret utmed Hjalmar Brantingsgatan och mot aktivitetsstråket. *Alternativ 2* innebar att planen kräver verksamheter i bottenplanen utefter Hjalmar Brantingsgatan både för det nordvästra och nordöstra kvarteret samt mot aktivitetsstråket både för det nordöstra kvarteret och kvarteret söder om detta.

Efter diskussioner i projektgruppen tillsammans med exploaterarna har kontoret gjort bedömningen att det inte, inom en överskådlig framtid, är kommersiellt möjligt med centrumverksamheter enligt *alternativ 2*. Istället föreslås att planen ska kräva verksamheter i bottenplan utefter hela Hjalmar Brantingsgatan och mot aktivitetsstråket i det nordöstra kvarteret. Se bild.



Bottenplan där planen kräver verksamhetslokaler

Friytor

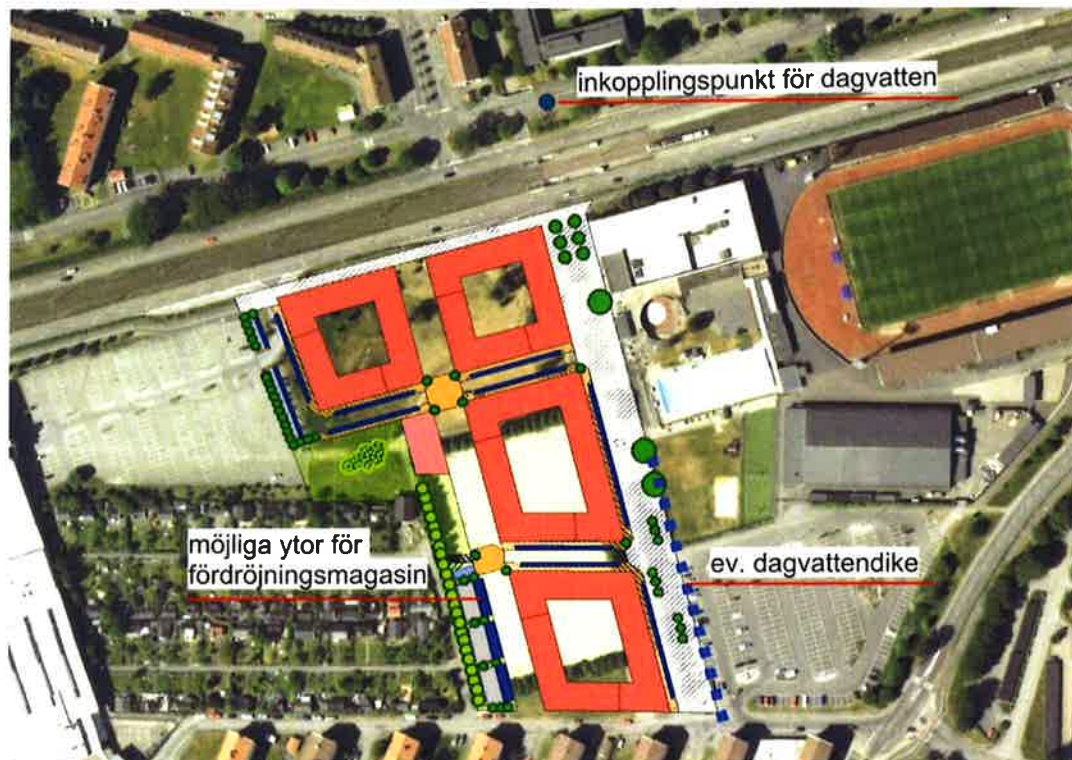
Den parkliknande grönytan i den norra delen av planområdet försvinner. Ytan bedöms vara av låg kvalitet för rekreation med tanke på bullerstörningen från Hjalmar Brantingsgatan.

Planförslaget föreslår en mer stadsmässig användning av planområdet där friytorna är mer hårdgjorda och planerade för olika aktiviteter. Många av träden runt grusplanen kommer att tas bort men träden längs den västra delen av grusplanen och på förskoletomten kan sparas. Nya träd planteras i gränsen mot Volvos parkering, på förskoletomten, i aktivitetsstråket samt inne på gårdarna. Totalt sätt minskar de gröna friytorna i området och med dem ett flertal ekosystemtjänster. Det är främst reglerande och stödjande ekosystemtjänster i form av vatten- och luftrening, klimatreglering samt biologisk mångfald som försvinner. De stora gårdarna kan utnyttjas för att införa nya ekosystemtjänster, främst kulturella och för att kompensera ekosystemtjänster som tagits bort. Utformningen av det långa aktivitetsstråket, med bl.a. ett öppet dagvattendike kan också utformas så att det tillförs nya typer av ekosystemtjänster.

Utvecklingen av gång- och cykelvägen mellan badet och Lantmannagatan till ett aktivitetsstråk skapar varierade friytor och platser för olika typer av aktiviteter. Stråket kommer också att fungera som en övergång mellan bebyggelsen och idrottsområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten



Princip för hur dagvattenfördröjningen kan hanteras.

En dagvattenutredning är framtagen för planen. Dagvattnet ska fördröjas och renas så nära källan som möjligt med hjälp olika typer av fördröjningsmagasin under i första hand lokalgatornas parkeringsytor samt ett öppet dike i aktivitetsstråket.



Dagvattenfördröjningen ska ske på kvartersmark. Det är viktigt att minimera hårdgjorda ytor och istället arbeta med olika typer av genomsläppliga ytskikt. Aktivitetsstråkets dagvattenhantering kan delvis ske genom ett öppet dagvattendike. Inkopplingspunkt för dagvattenledningar finns i Munkedalsgatan.

För dagvattenmagasinen inklusive avledning kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas. I detaljplanen finns en bestämmelse som reglerar hanteringen av dagvatten. Denna anger att de 10 första mm ska kunna fördröjas inom planområdet.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Inlandsgatan och Munkedalsgatan. Ledningarna kan genom viss utbyggnad försörja planområdet. Ett dåligt vattentryck kräver att tryckstegring måste ordnas för de nya bostadshusen.

Värme, El och tele

Fjärrvärme finns i gång- och cykelbanan som går i nord- sydlig riktning genom planområdet. De nya kvarteren ska kopplas på detta system. Det planerade bostadskvarteret i den nordöstra delen av planområdet kommer att ligga över dagens fjärrvärmesystem. Detta medför att en delsträcka av fjärrvärmeledningen behöver flyttas.

Elledningar finns främst i gång- och cykelbanan men även i den västra delen av planområdet. Före exploatering och anläggande av aktivitetsstråket måste kontakt tas med respektive ledningsägare för att förhindra att ledningar skadas och utreda behov av eventuell ledningsflytt.

En ny transformatorstation, markerat med "E" i plankartan, kommer att anläggas för den nya bebyggelsen inom område.

Befintlig likriktarstation, belägen inom planområdet, som strömförsörjer spårvägstrafiken måste flyttas till ett nytt läge till följd av planerad bostadsbebyggelse. En ny likriktarstation för förstärkning av strömförsörjningen av spårvägstrafiken behöver också anläggas. Lägena för likriktarstationerna bestäms av trafikkontoret i samråd med fastighetskontoret. Båda stationerna kommer att förläggas utanför planområdet.

Avfall

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsutrymmen för både verksamheter och bostäder. Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet bör ordnas.

Angöring för sopbilar kommer att ske utefter genomfartsgatan i nord-sydlig riktning.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Grundläggning. Tyngre byggnader i flera plan måste grundläggas med pålar, val av lämpligaste pålgrundläggningsmetod är beroende av byggnadslasten och lerans mäktighet och egenskaper. Schaktning för källarvåningar måste utföras inom någon form av stödkonstruktion till exempel stålspons. För att minimera risken för en grundvattensänkning gjuts källarplanen med vattentät betong.

Markmiljö

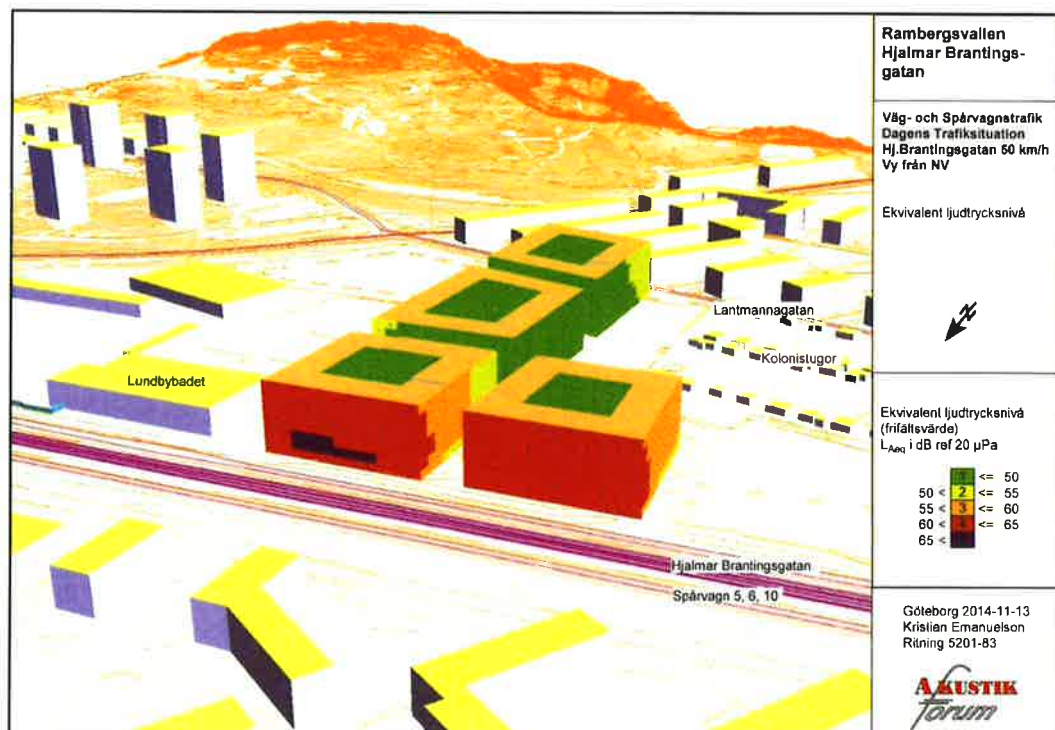
Det har utförts en översiktlig och en fördjupad miljöteknisk markundersökning vilka konstaterar att det förekommer förorenade fyllnadsmassor inom planområdet. Det förekommer halter av metaller och PAH:er som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inom delar av planområdet är efterbehandling nödvändig för att detaljplanen ska kunna genomföras. Preliminärt planeras för schaktsanering och uppskattad kostnad för åtgärden kan bäras av exploateringen. Hur efterbehandlingen ska utföras kommer att regleras i genomförandeavtal som upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

Plankartan har kompletterats med texten "Bygglov får inte beviljas förrän efterbehandlingsåtgärder är genomförda och åtgärds mål godkända av tillsynsmyndighet är uppfyll-da".

I den fördjupade studien har också risken för radon behandlats.

Luft och buller

Delar av planområdet ligger bullerutsatt utefter Hjalmar Brantingsgatan. Dagens trafik med ca 18 000 fordon/dygn ger bullervärden som överstiger 65 dB för vissa delar av den nya bebyggelsens fasader.



Bullerkarta: - 18 200 fordon/dygn
 - sänkt hastighet från 70 km/tim till 50 km/tim
 - inga andra bullerdämpande åtgärder.

Den föreslagna byggnationen är mycket viktig för Göteborgs bostadsförsörjning och är ett första steg i att omvandla området runt Rambergsvallen till en modern stadsdel. Närheten till all sorts service i kombination med god kollektivtrafik och trygga gång- och cykelbanor samt direkt tillgång till det unika utbudet av aktiviteter kring Rambergsvallen gör området speciellt lämpat för en bostadsförtätning.

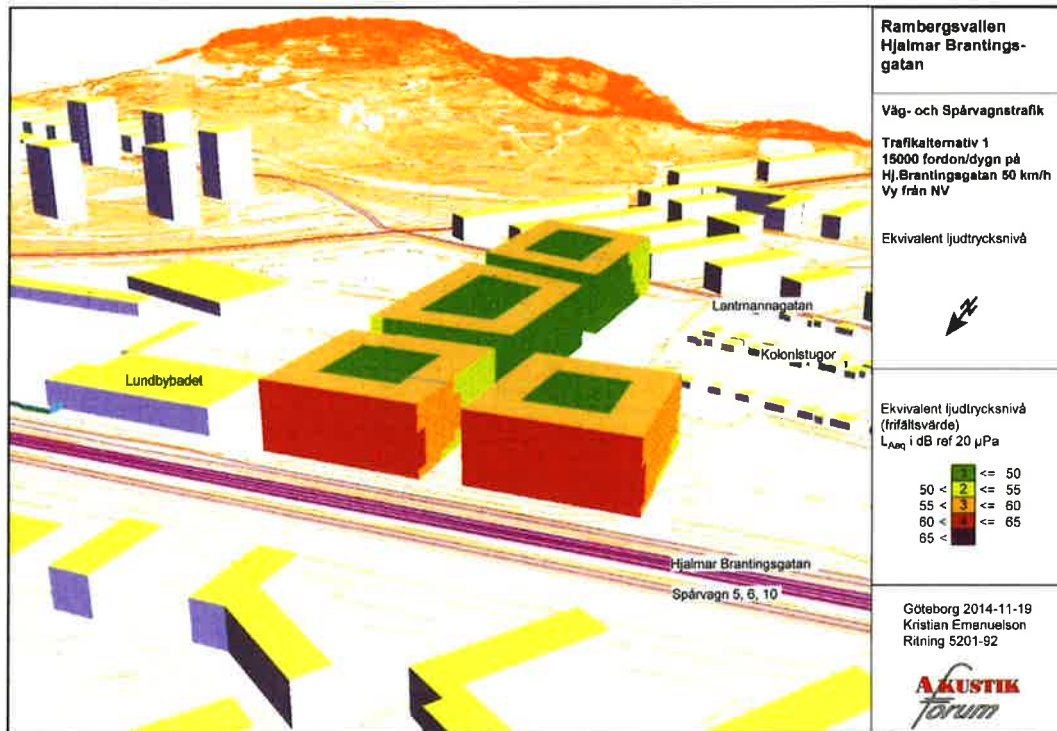
Trots närheten till Hjalmar Brantingsgatans störande trafik har planområdet i stort sett en bra ljudmiljö. Husen är placerade i slutna kvarter som ger tysta och avskärmade

gårdsytor och det finns gott om större tysta park- och grönområden inom gångavstånd. Rambergsvallens olika aktivitetsytor ligger också bulleravskärmade bakom stora byggnader och idrottsanläggningar.



Hjalmar Brantingsgatan idag.

Enligt "Älvstaden, Färdplan 2014 – 2024" kommer planeringen för en omvandling av Hjalmar Brantingsgatan att påbörjas med ett planprogram 2015. Huvudidén är att få en trädplanterad stadsgata från den nya Hisingsbron in mot centrala Hisingen och vidare ut mot Biskopsgården. Tanken är att minska antalet körfält till ett i varje riktning och komplettera med bebyggelse i anslutning till gatan. Gångtunneln under Hjalmar Brantingsgatan kommer att tas bort i samband med att ett nytt övergångsställe byggs i aktivitetsstråkets förlängning. Gatan kommer också få ett annat utseende framför de nya kvarteren med bl.a. korttidsparkering. Åtgärderna kommer att utföras i samband med planens genomförande.



Bullersituation efter 2019/2020, prognos med 15 000 fordon/dygn

För att noggrannare kunna analysera bullersituationen och för att kunna beskriva den befintliga bullermiljön samt vilka avväganden och åtgärder som föreslås för att begränsa bullret har olika bullerutredningar utförts. Stadsbyggnadskontoret har sedan satt samman en rapport, "**Bostäder och trafikbuller utmed Hjalmar Brantingsgatan**", som

sammanfattar bullersituationen och vilka avvägande och åtgärder som föreslås. Rapporten har diskuterats och stämts av med länsstyrelsen.

Följande åtgärder kommer att genomföras oavsett planarbetet

- Trafikverket färdigställer arbetet med planskildhet för hela Lundbyleden.
- Trafikverket påbörjar och avslutar byggandet av Kvillemotet.

Dessa åtgärder kommer, enligt trafikkontorets prognoser, minska trafiken på Hjalmar Brantinggatan till ca 15 000 fordon/dygn eller mindre. Detta innebär att det går att minska antalet körfält till ett i vardera riktning.

Följande åtgärder kommer att genomföras inom ramen för planarbetet

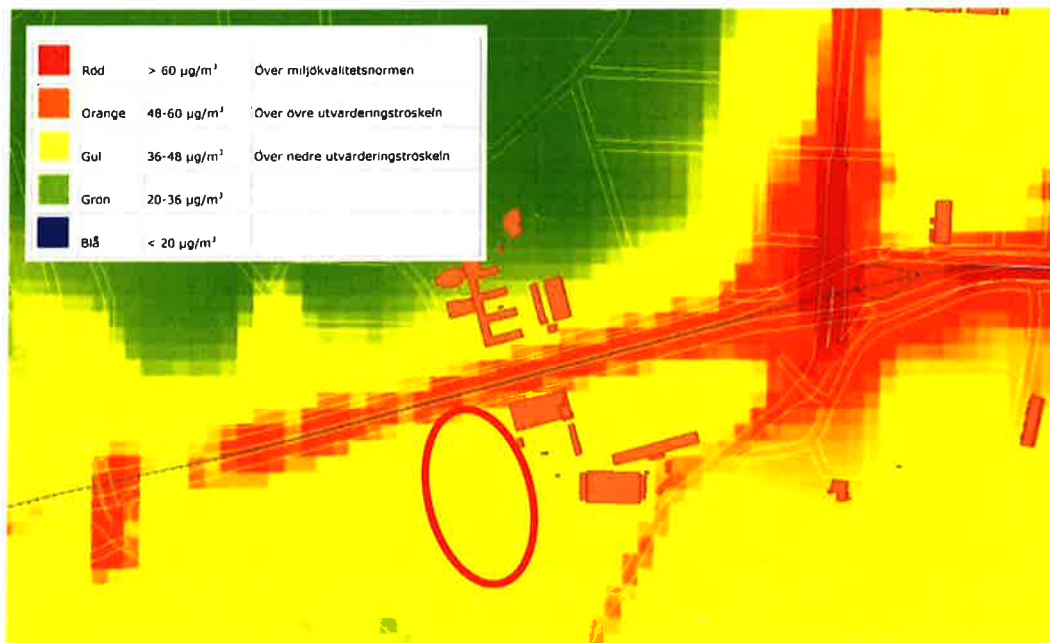
- hastigheten på Hjalmar Brantingsgatan sänks från 70 km/tim till 50 km/tim
- befintlig busshållplats mitt framför föreslagna bostadskvarter flyttas österut till ny plats framför Lundbybadet
- de föreslagna husen placeras i slutna kvarter som ger tysta och avskärmade gårdsytor
- planbestämmelse införs om att bostäder skall ha entré både från gård och gata.
- planbestämmelse införs om att bottenvåningarna mot Hjalmar Brantingsgatan ska vara verksamhetslokaler
- planbestämmelse införs om att där den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.
- planbestämmelse införs om att där den ekvivalenta ljudnivån utanför bostadens fasad överstiger 60 dBA ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS 25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus.
- planbestämmelse införs om att vid minst en eller flera uteplatser bör ljudnivån vid uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- planbestämmelse införs om att utformning av fasader mot Hjalmar Brantingsgatan ska gestaltas och byggas av sådana material att minimal bullerreflektion uppnås.
- nytt övergångsställe över gatan och till spårvagnshållplatsen anläggs i förlängningen av aktivitetsstråket. I samband med övergångsstället anläggs "gupp" och refuger vilket medför att den verkliga hastigheten blir lägre än de skyltade 50 km/tim.
- utbyggnad kommer att ske från Lantmannagatan och norrut vilket betyder att kvarteren utmed Hjalmar Brantingsgatan kommer att byggas när Trafikverkets ombyggnader är färdiga och gatan fått mindre trafik.

Luft

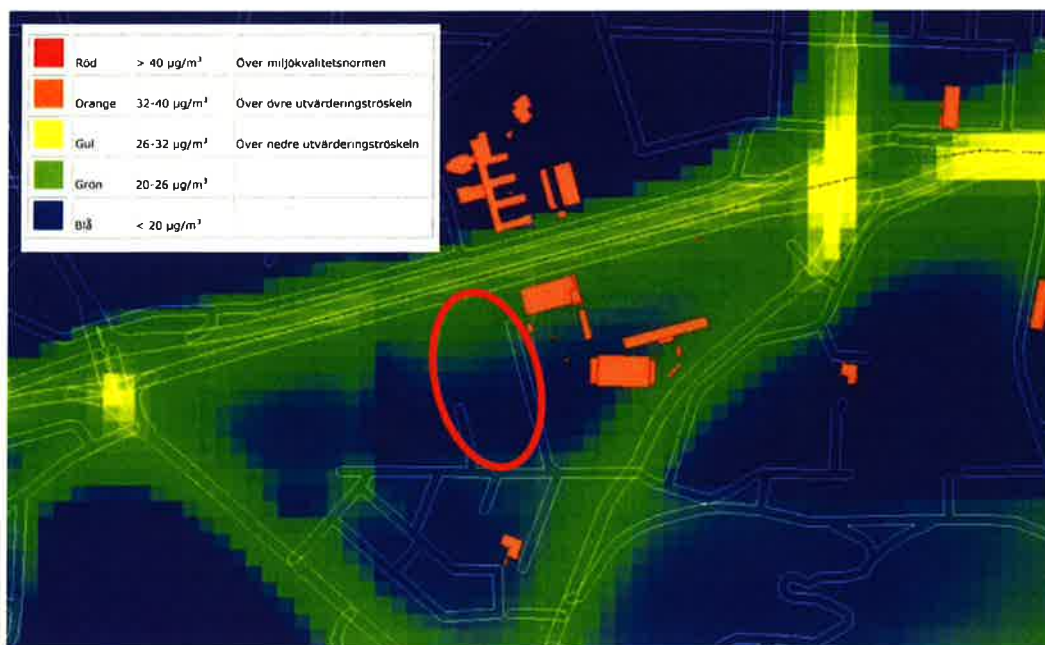
Det som främst påverkar luftkvaliteten för planområdet är trafiken på Hjalmar Brantingsgatan.

Miljöförvaltningen mäter luftföroreningar på olika platser runt om i staden och har bland annat mätt luftkvaliteten inom det aktuella planområdet. Dessutom tillverkar miljöförvaltningen luftkvalitetskartor med beräknade nivåer av kvävedioxider för hela staden. *Se kartor nedan.* Preliminära resultat från luftkvalitetsmätningarna för både partiklar och kvävedioxider visar på nivåer under samtliga gränsvärden. Miljöförvaltningens bedömning är att inga gränsvärden tros överskridas i området idag baserat på mätningar, beräkningar samt de åtgärder som ska genomföras inom ramen för detaljplanen.

Förvaltningen tror inte heller att de tillkommande huskropparna skulle innebära över-skridanden, baserat på ovannämnda bedömningar samt gaturummets storlek.



Kvävedioxid, dygnsmedelsvärde



Kvävedioxid, årsmedelsvärde

Volvos anläggning har sedan tidigare tillstånd att bedriva störande verksamhet i form av byggnation av lastbilar. I dagsläget sker enbart testning av nya motorer i slutna motorprovrum och denna verksamhet är inte längre tillståndspliktig.

I samband med planarbetet för nya bostäder i Norra Kyrkbyn gjordes ett miljömedicinsk yttrande angående Volvos verksamhet; Volvo Penta och Volvo Powertrain. I denna utredning framgår det att varken Volvos nuvarande verksamhet eller en max ökning i enlighet med tillståndbeviset kommer att ge sådana utsläpp att det skulle vara ett hinder att bygga bostäder i aktuellt planområde.

Kompensationsåtgärd

Grusfotbollsplanen inom området tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Som kompensation ska nya konstgräsplaner anläggas på parkeringsytan öster om planområdet.



Förslag till kompensationsplaner med konstgräs (4st 5-manna planer).

Konstgräsplanerna uppförs på mark som i gällande plan är planlagd för parkeringsändamål och kommer därför att byggas med tidsbegränsat bygglov. Behovet är permanent men exakt placering är beroende av nya arenans läge och framtida nybyggnad av ishallen. Placeringen inom området bestäms i samråd med idrotts- och föreningsförvaltningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet. Anläggningarna kommer att finansieras genom investeringsmedel.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafikkontoret och park- och naturförvaltningen, ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats (huvudgata, lokalgata, torg och gångväg). Idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för förvaltning av an-

läggningar utanför planområdet, se vidare under rubriken *Kompensationsåtgärder*. Respektive fastighetsägare eller tomträttsinnehavare ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastigheter kommer att nybildas för bostadsändamål och förskoleändamål. En fastighet kommer också att nybildas för Lundby koloniträdgård. Markområde markerat med "L₁" i plankartan kommer att överföras till den fastigheten. En fastighet kan nybildas för område markerat med "E" (transformatorstation) i plankartan.

Före beviljande av bygglov ska bildande av fastigheter, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut vara genomfört.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Område markerat med "g₁" på plankartan ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för bland annat trottoarer och parkeringar och dagvattenmagasin inklusive avledning.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Rambergsstaden ga:6, för utfartsväg (från Volvos parkering), kommer att upphävas till följd av att utfartsvägen i planförslaget blir allmän plats, lokalgata.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller genom att bilda en samfällighetsförening.

En ledningsrätt kan komma att bildas för område markerat med "E" (transformatorstation) i plankartan.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän plats mark och kvartersmark (bildande av exploateringsfastigheter) och fastighet för koloniträdgården.

Exploatörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark avseende bildande av nya fastigheter (tredimensionella fastigheter) samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut. Ledningshavaren ansöker om och bekostar bildande av fastighet eller bildande av ledningsrätt avseende transformatorstation.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrende (AL-1972-0008, Lundby Sportcentrum) upplåtet till idrotts- och föreningsförvaltningen kommer att behöva sägas upp i den del som berör planområdet.

Befintligt arrende (AL-2007-0043) upplåtet till Göteborgs stads parkerings AB kommer att behöva sägas upp i den del som berörs av planerade kompensationsåtgärder.

Befintligt arrende (AB-2013-0003) upplåtet till Föreningen Göteborg koloniträd-

gårdar ekonomisk förening kan komma att sägas upp i den del som berörs av planerad förskoleetablering.

Avtal mellan kommun och exploatörer

Innan detaljplanen antas bör *genomförandavtal* tecknas mellan kommunen och exploatörerna avseende bland annat marköverlåtelse, lägenheter för sociala behov och eventuella andra åtaganden.

Tomträttsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

Övriga avtal

Ett *kommuninternt avtal* ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden avseende markupplåtelse för förskola.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2014
 Granskning: 3 kvartalet 2014
 Godkännande (BN): 4 kvartalet 2014
 Antagande (KF): 2 kvartalet 2015

Planen ska på grund av det stora antalet lägenheter antas av kommunfullmäktige. Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande. Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2015.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger, efter genomförandetidens slut, ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

I samrådsarbetet gjordes en avvägning av det allmänna intresset av att behålla grusplanen för fotbollsaktiviteter och som reservyta för parkering gentemot intresset av fler bostäder i centralt läge i Göteborg.

Kontoret bedömer att det är ett mycket stort allmänintresse att exploatera grusplanen för bostadsändamål och stadsutveckling. Grusplanens nuvarande användning kan ersättas med nya konstgräsytor som anläggs öster om planområdet och med ett samutnyttjande av den nya arenas konstgräsplan.

Parkeringsbehovet är relativt litet bortsett från vid större evenemang. Det finns tillräckligt med parkeringsplatser inom 1,5 kilometers radie från området för att tillgodose parkeringsbehovet vid evenemang i området. (se vidare Parkeringsutredning, ÅF 2013-03)

Nollalternativet

Aktuellt planområde är i gällande detaljplan avsatt för idrottsändamål. Ingen större exploatering kommer att ske. Det parkliknande området i den norra delen av detaljplanen kan komma att utnyttjas för idrottsändamål.

Sociala konsekvenser

Kommunens intention är att erbjuda olika typer av boende, både vad gäller upplåtelseform och inriktning. Planen möjliggör byggnation av vanliga bostäder, trygghetsboende, studentboende samt en förskola. Med blandade boendeformer och en variation av bostadstyper och upplåtelseformer finns goda förutsättningar för en socialt integrerad stadsdel. Detaljplanens möjligheter att styra boende- och upplåtelseformer är dock begränsad.

Under planarbetets gång har planens struktur och innehåll stämmts av med en referensgrupp med representanter för hyresgäster och olika verksamheter i och omkring planområdet. Referensgruppen ser mycket positivt på nya bostadshus i området. En variation i lägenhetsstorlek och en förstärkning av grönstrukturen och aktiviteter för ungdomar är önskemål som förs fram av referensgruppen. Gruppen poängterar också det positiva med att den nya bebyggelsen medför att fler människor rör sig i området under hela dygnet vilket medför att den utbredda otryggheten försvinner. Speciellt viktigt är också att få bort den otrygga tunneln och förbättra gång- och cykelstråket. Referensgruppen har medverkat i framtagningen av en social- och barnkonsekvensanalys.

Exploateringen av grusfotbollsplanen betyder att barn och ungdomar från Hisingen får hitta nya bollplaner. För att kompensera delar av bortfallet kommer mindre konstgräsplaner att anläggas öster om nuvarande bollplan. Det förutsätts också att den nya Rambergsvallsarenan också kommer att bli en tillgång för barn- och ungdomsfotbollen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade ökar med det föreslagna övergångstället vid spårvagnshållplatsen.

Trygghet/säkerhet

Tryggheten i området förbättras. Nya bostäder och ett större antal boende ger liv och rörelse i området även under kvällstid. Verksamheterna bidrar i sin tur med aktivitet under dagtid. Det föreslagna aktivitetsstråket kommer också att ha positiv effekt på tryggheten i och med ökat flöde av människor. Närvaro av boende och entréer utmed gatorna befolkar stadsrummet och ger en trygghet på de allmänna platserna.

Folkhälsa

Det uppstår bullerstörda boendemiljöer då bostäder föreslås i nära anslutning till en bullrande led. Detaljplanen föreskriver att denna effekt ska minimeras genom att bostäder som placeras mot Hjalmar Brantingsleden ska ha hälften av bostadsrummen förlagda mot tyst sida.

Möjligheterna för spontanidrott ökar i och med att aktivitetsstråket anläggs.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan och bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 4 oktober 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Ett anlagt parkområde som i gällande detaljplan är utpekade som idrottsområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Den sydvästra delen av grönytan används till förskoleverksamhetens utemiljö. Ingen jungfrulig naturmark påverkas av exploateringen. Ingen vegetation som bedöms värdefull ur ett naturvårdsperspektiv tas i anspråk.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö påverkas av planförslaget.

Påverkan på luft

Fler boende i området genererar ökad trafikmängd och därmed andelen partiklar i luften. Närheten till service, god kollektivtrafik och arbetsplatser kan motverka behovet av egen bil, vilket bidrar till omställningen av ett mindre bilberoende samhälle.

Påverkan på vatten

Stora ytor kommer att hårdgöras inom området vilket påverkar genomsläpligheten till grundvattnet. För att motverka effekterna av detta föreslås att delar av dagvattnet tas omhand lokalt och fördröjs inom planområdet. Ingen större påverkan på vattnet förväntas att ske.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Kommunen inkomster bedöms överstiga utgifterna.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatörerna och utgif-

ter för bland annat utbyggnad av allmän plats (lokalgata), stängning av gång- och cykeltunneln under Hjalmar Brantingsgatan, ombyggnad av Hjalmar Brantingsgatan (infart till de nya kvarteren och parkeringen utmed Hjalmar Brantingsgatan), flytt av fjärrvärmeledning, flytt av likriktarstation, eventuell marksanering, förrättningskostnader samt kompensationsåtgärder.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får en utgift för ny likriktarstation som ska förstärka strömförsörjningen till spårvägstrafiken. Trafiknämnden får vidare en utgift för ombyggnad av Hjalmar Brantingsgatan, nya spårvagnshållplatser och nytt övergångsställe över Hjalmar Brantingsgatan för gående och cyklister.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av allmän plats, torg (aktivitetsstråket).

Kretslopp- och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar från Inlandsgatan fram till planområdet.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av lokalgata.

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för skötsel och underhåll av torgyta (aktivitetsstråk).

Idrotts- och föreningsnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av konstgräsplaner.

Lokalnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får kostnader för bland annat utbyggnad av kvartersmark, markförvärv, förrättningskostnader samt tryckstegring i vatten- och avloppssystemet.

Avvikelser från översiktsplanen

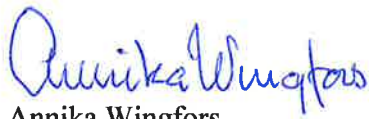
Detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef



Tore Hjelte
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef



Magnus Uhrberg
Projektledare