



Antagen av KF/BN den 23/5 2019
§ 17 1 LK
Laga kraft den 04/02 2020 135

Planhandling

Antagande

Datum: 2019-03-26

Aktbeteckning: 2-5479

Diarienummer SBK: 0441/13

Handläggare SBK

Janna Bordier

Tel: 031-368 19 58

Janna.Bordier@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2912/15

Handläggare FK

Albertina Henriksson

Tel: 031-368 11 12

Albertina.Henriksson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Gitarrgatan, inom stadsdelen Rud i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Trafikanalys Gitarrgatan, *Trafikkontoret*, 2018-03-14
- Gitarrgatan, Trafikbullerutredning för detaljplan, *Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB*, 2018-02-28
- Geoteknisk utredning för nybyggnad inom Rud 4:1 och 760:42, *Structor Mark Göteborg AB*, 2015-08-28
- Miljöteknisk markundersökning inför exploatering av Althallen, Västra Frölunda, *Structor Miljö Väst AB*, 2015-08-31
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning av fastighet Rud 4:1 m.fl., *Structor Miljö Väst AB*, 2018-08-13
- Dagvattenutredning Gitarrgatan, Göteborgs stad, *Sigma civil*, 2015-10-02
- Komplettering till Dagvattenutredning Gitarrgatan, Kretslopp och vatten, 2018-03-20
- Skyfallsutredning, *Kretslopp- och vatten*, 2018-09-26
- Solstudie, *Equator Stockholm AB*, 2018-03-23
- Mobilitets- och parkeringsutredning, *Stadsbyggnadskontoret* 2018-07-10

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID GITARRGATAN, INOM STADSDELEN RUD I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	15
<i>Service</i>	15
<i>Rekreation och sociala aspekter</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	19
<i>Trafik</i>	26
<i>Tillgänglighet och service</i>	31
<i>Sociala aspekter</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	31
<i>Övriga åtgärder</i>	34
<i>Fastighetsindelning</i>	36
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	36
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	36
<i>Avtal</i>	38
<i>Tidplan</i>	38
<i>Genomförandetid</i>	38
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	39
<i>Nollalternativet</i>	39
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	39
<i>Miljökonsekvenser</i>	41
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	44
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	44

Sammanfattning

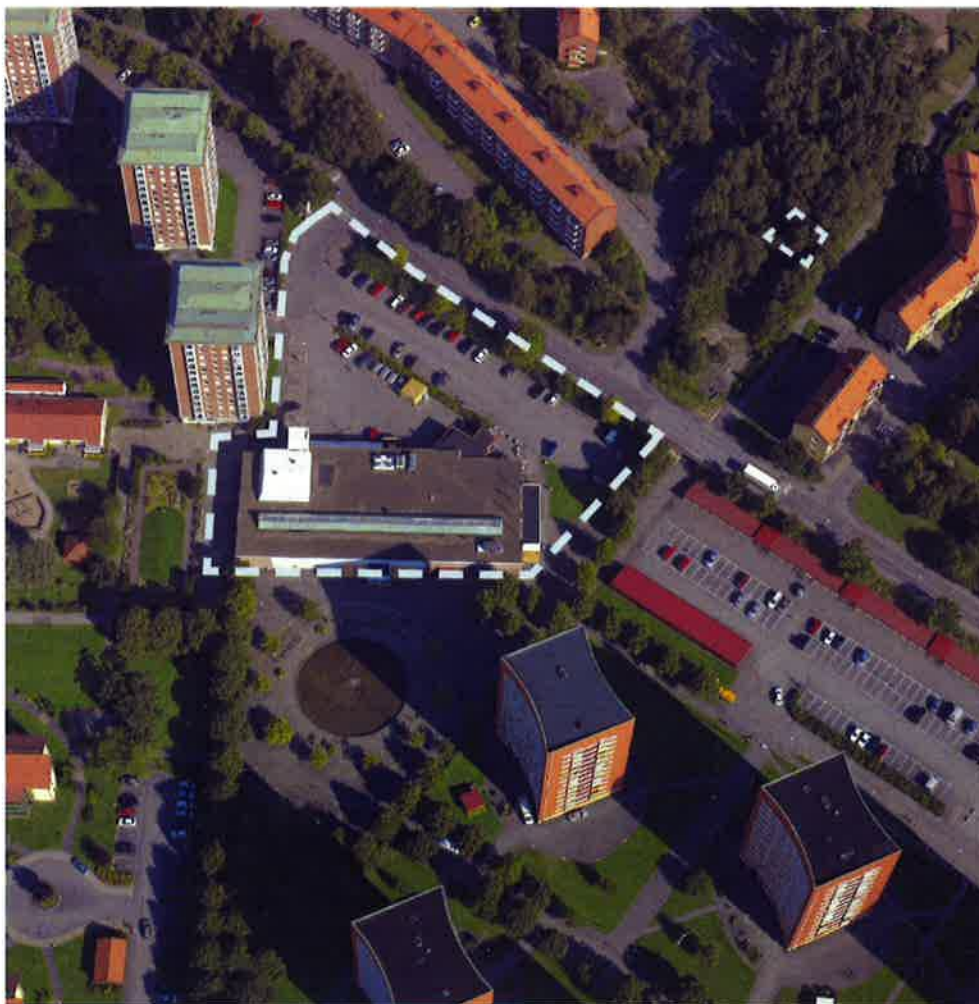
Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva bostadsbebyggelse och verksamheter vid nuvarande handelsetableringen Althallen i stadsdelen Rud samt ge planstöd för transformatorstation. Förslaget medger att bostäder kan byggas ovanpå en suterrängvåning som innehåller lokaler för centrumändamål och parkering. Syftet är även att skapa en tydlig fond och målpunkt för Altplatsen som utgör en viktig mötesplats i området.

Idag finns på platsen en mindre handelsbyggnad i ett plan samt markparkering för besökare till handelsverksamheterna.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda under år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) och drivs enligt utökat planförfarande.



Figur 1. Bilden visar ungefärlig planavgränsning med streckad linje.

Planens innebörd och genomförande

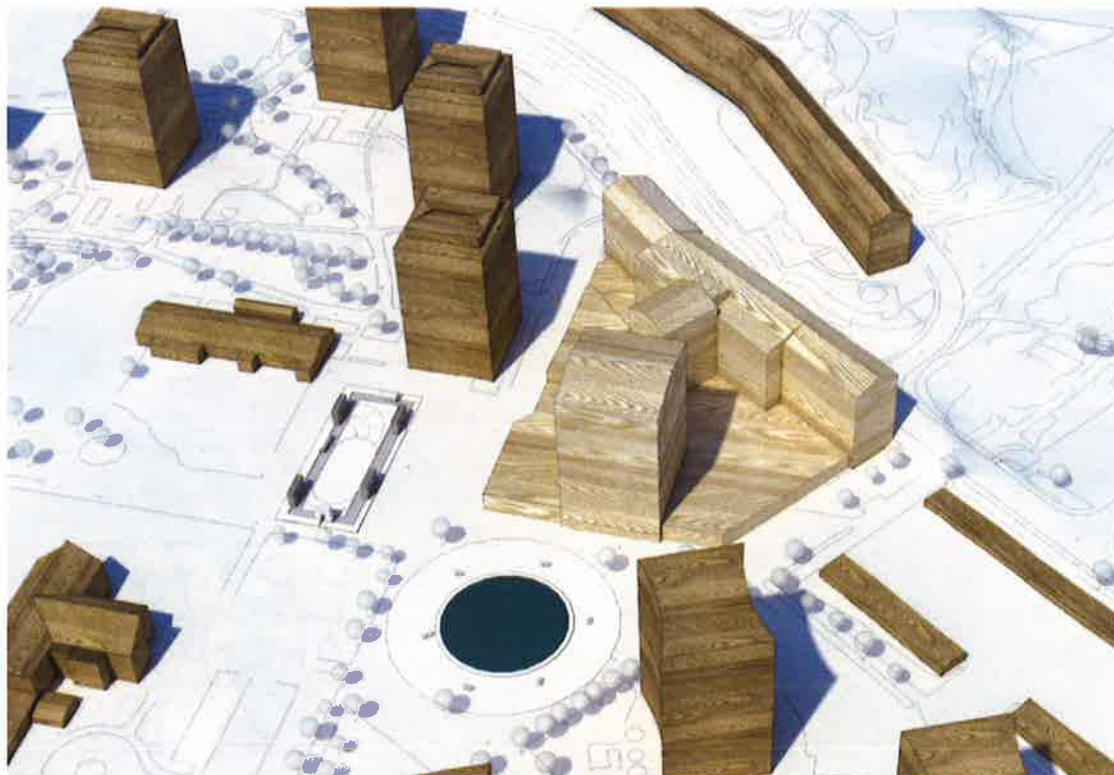
Planområdet omfattar två fastigheter som idag utgör handelsverksamhet samt handelsparkering. Planområdet angränsar i söder till torgytan Altplatsen och i norr till Musikvägen.

Förslaget innebär en komplettering inom ett befintligt bostadsområde. Bostadsområdet består idag av punkthus och öppna gårdar öster och väster om planområdet samt lamellhus norr om planområdet. Den föreslagna exploateringen ska i sin volym relatera till den kringliggande bebyggelsen men är samtidigt ett uttryck för ett nytt komplement i området. Byggrätterna för bostäderna ovan sockeln har reglerats snävt för att säkerställa en placering som begränsar skuggpåverkan på närliggande bostäder.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas med en suterrängvåning för verksamhetslokaler och garage mellan Musikvägen och Altplatsen. På sockeln/suterrängvåningen medges bostäder och bostadsgård kan tillskapas mellan byggnadskropparna över verksamheterna.

Planförslaget möjliggör för 15 500 m² BTA bostäder och kräver minst 2000 m² för centrumändamål. Det motsvarar dagens handelsyta samt ca 150 lägenheter eller ca 450 studentlägenheter (byggherrens plan). Beroende på parkeringsbehov möjliggörs för upp till ca 3000 m² för verksamheter i sockeln (exklusive parkering och lastgård).

Som fond till Altplatsen syftar planförslaget till att positivt bidra till torgets utformning och liv. Punkthuset mot Altplatsen förstärker fondverkan från torget och verksamheterna utgör en viktig målpunkt i området som skapar mer rörelse över torget genom att vända sina entréer dit. Krav på stor andel transparens i sockelns fasader tydliggör verksamheterna bakom och kan bidra till trygghetsupplevelsen genom fler blickar mot torget.



Figur 2. En volymstudie av föreslagen bebyggelse. Equator Stockholm AB.

Detaljplanen planlägger också för en förlängning av Gitarrgatan för att lösa leverans-tillfart till befintlig förskola samt omfattar ett mindre område avsett för utbyggnad av transformatorstation vid gångvägen mellan Basungatan och Klarinettgatan.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av Gitarrgatan. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området. Detta har fått väga tyngre än den påverkan av skugga och begränsningar av utsikt som förslaget medför för vissa närboende.

Den återvinningsstation som idag finns inom området bedöms inte kunna ligga kvar vid en exploatering av fastigheterna. Det allmänna intresset av att bygga bostäder bedöms överstiga intresset för ett bevarande av återvinningsstationen. De närmsta alternativa återvinningsstationerna ligger vid Fiolgatan 8 och Flöjtgatan. Konsekvensen blir bland annat att det blir besvärligare och längre för vissa närboende till en återvinningsstation och att det inte längre kan samordnas med besök i mataffären. Inom planområdet ställs krav på fastighetsnära insamling för boende och verksamheter.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Planens syfte och förutsättningar

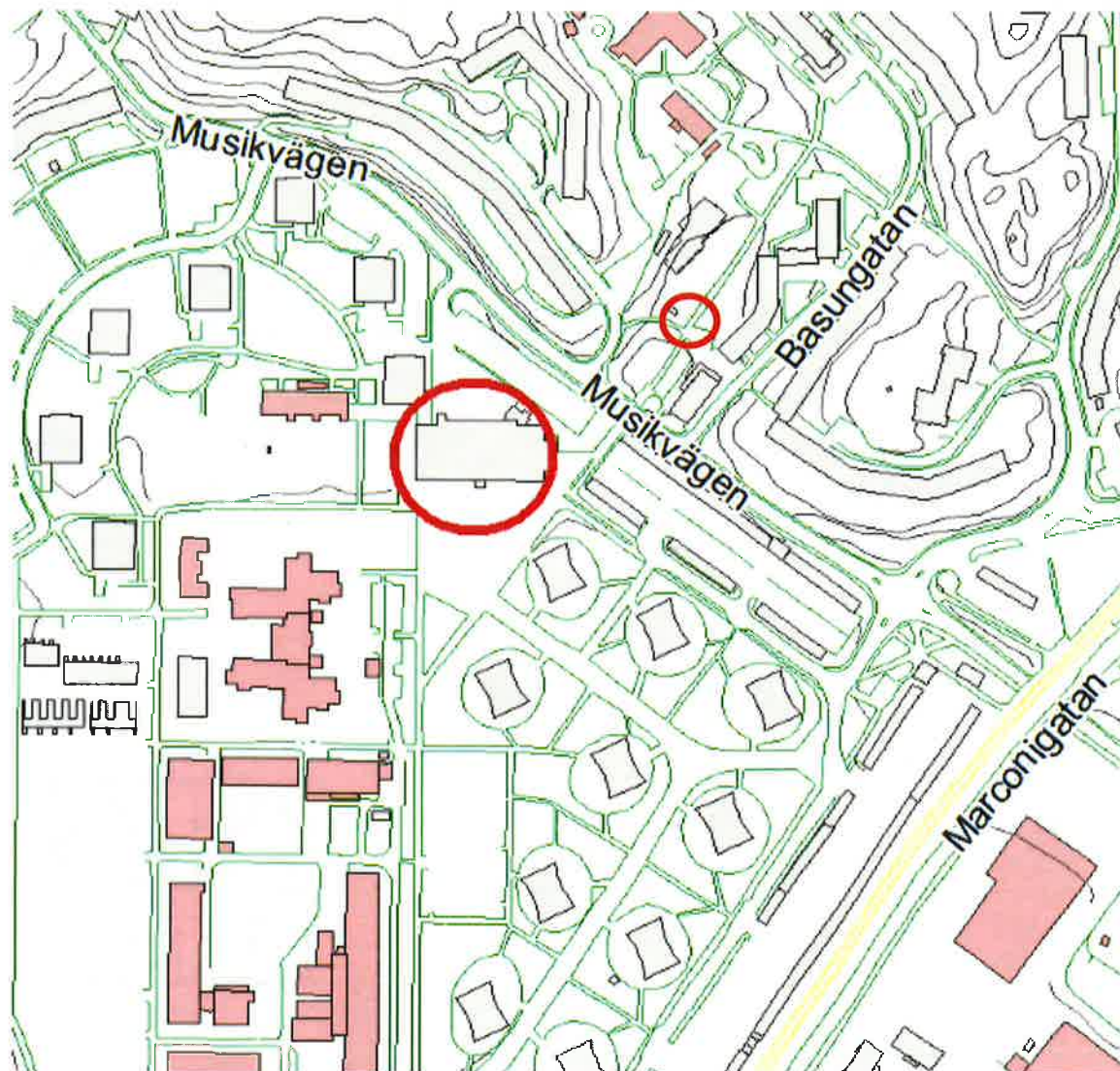
Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva bostadsbebyggelse och verksamheter vid nuvarande handelsetableringen Althallen i stadsdelen Rud samt ge planstöd för transformatorstation. Förslaget medger att bostäder kan byggas ovanpå en suterrängvåning med lokaler för centrumändamål och parkering. Syftet är även att skapa en tydlig fond och målpunkt för Altplatsen som utgör en viktig mötesplats i området.

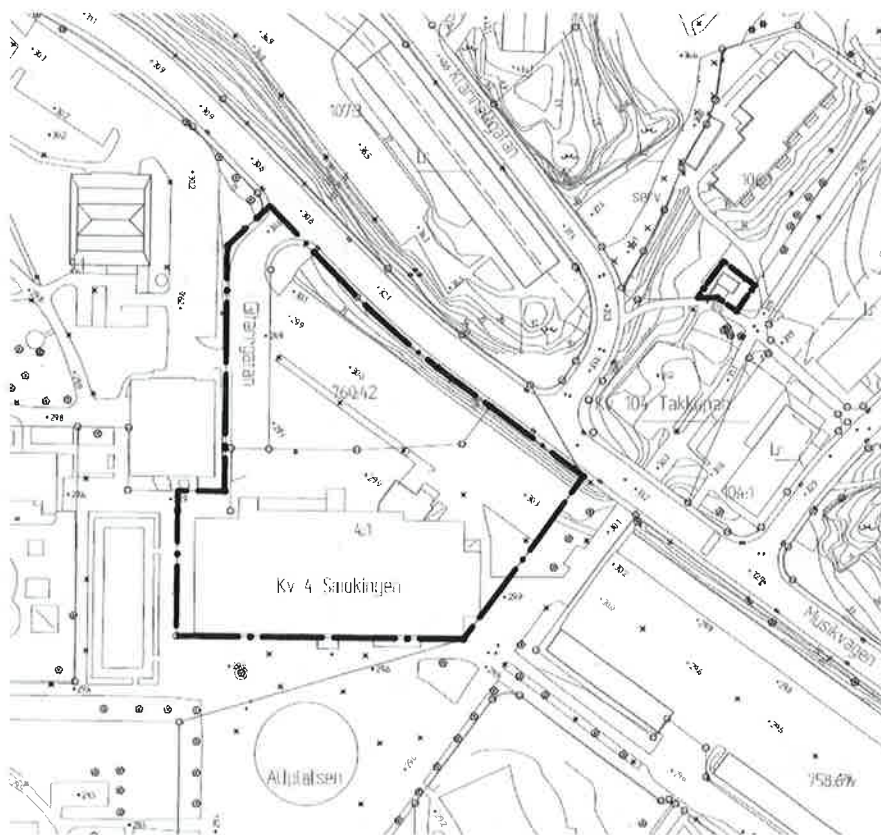
Planförslaget möjliggör för 15 500 m² BTA bostäder och kräver minst 2000 m² för centrumändamål. Det motsvarar dagens handelsyta samt ca 150 lägenheter eller ca 450 studentlägenheter (byggherrens plan). Beroende på parkeringsbehov möjliggörs för upp till ca 3000 m² för verksamheter i sockeln (exklusive parkering och lastgård).

Transformatorstationen finns redan idag och kan behöva byggas ut.

Läge, areal och markägförhållanden



Figur 3. Planområdet är beläget vid Gitarrgatan, söder om Musikvägen, i stadsdelen Rud cirka 7 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Figur 4. Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar och fastigheterna ägs av Göteborgs Stad. Kommunen har med tomträtt upplåtit fastigheterna Rud 760:42 och Rud 4:1 till Prime Living Gitarren AB. Gitarrgatan som ligger inom fastigheten Rud 760:424 samt transformatorstationen inom Järnbrott 106:1 omfattas också av planförslaget.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet men detaljplanen ligger i nära anslutning till Västerleden som är av riksintresse för kommunikation och är hårt belastad.

E6/20. Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken (MB) 3 kap 8 §, de är av särskild nationell betydelse och ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. E6 Västerleden har även pekats ut som en funktionellt prioriterad väg, nationellt och internationellt viktig väg. Vägen utgör en viktig omledningslänk för tung trafik från väg E6 till Göteborgs Hamn samt till storindustrin som annars tvingats gå genom Göteborgs centrala delar. Västerleden är primär väg för farligt gods. Årsdygnstrafiken på Västerleden i höjd med Frölunda sjukhus är ca 51 750 fordon varav ca 4 090 är tung trafik (mätår 2014). Framkomligheten på Väster- och Söderleden är tidvis begränsad, framförallt vid morgon- och eftermiddagens rusningstider.

Översiktsplanen

Översiktsplanen (ÖP09) för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke

störande verksamheter är önskvärd. Utifrån ÖP:s inriktningskarta ligger planområdet inom mellanstaden. Inriktningen ska utifrån ÖP vara att:

- komplettera och blanda
- utveckla stadsdelens kvaliteter
- bygg i första hand på ianspråktagen mark
- bygg tätare kring bytespunkter och i kollektivtrafikstråk
- kraftsamla kring knutpunkter
- ta till vara värdefulla grönområden och stråk
- skapa goda möjligheter att gå och cykla

Bland annat står om mellanstaden ” Storskaliga områden kan ges ökad rumslighet och variation genom ny bebyggelse och nya platser, samband kan förbättras och lokala torg och andra mötesplatser kan rustas upp och få kompletteringar som ökar attraktiviteten. De lokala torgen är viktiga för stadsdelarnas identitet. Underlaget för de lokala torgen förbättras genom upprustning och kompletteringsbebyggelse.”

Detaljplaneförslaget anses vara i linje med översiktsplanen.

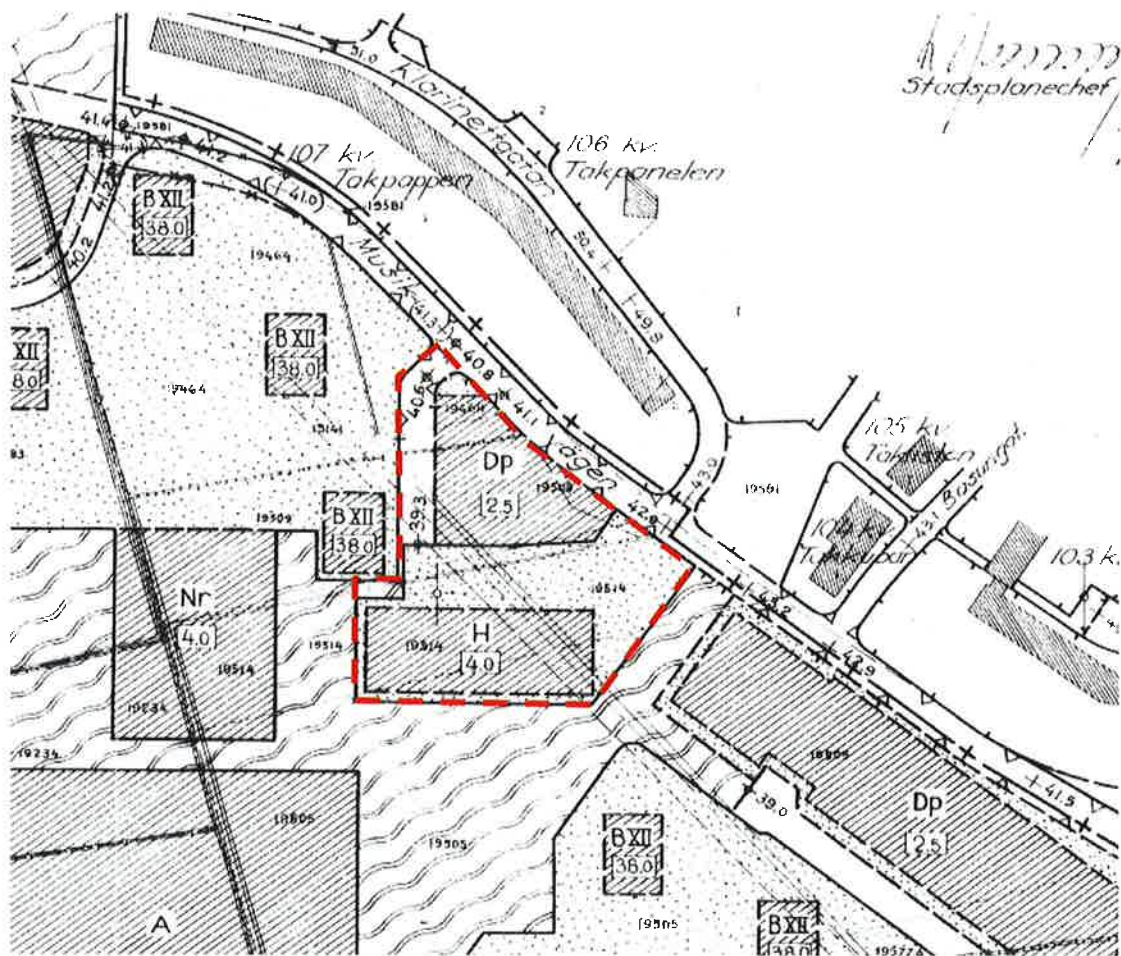
Strategidokument och program

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, ”*Trafikstrategi för en nära storstad*”, ”*Grönstrategi för en tät och grön stad*” samt ”*Strategi för utbyggnadsplanering*”. Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den redan byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Planområdet ingår i det pågående arbetet med ett stadsdelsprogram för Frölunda. Uppdraget är att upprätta ett nytt program för stadsutveckling av Frölunda med nya bostäder och verksamheter till en tätare stadsmässig stadsdel. Preliminär tid för att programmet kan gå ut på programsamråd är kvartal 4, 2018.

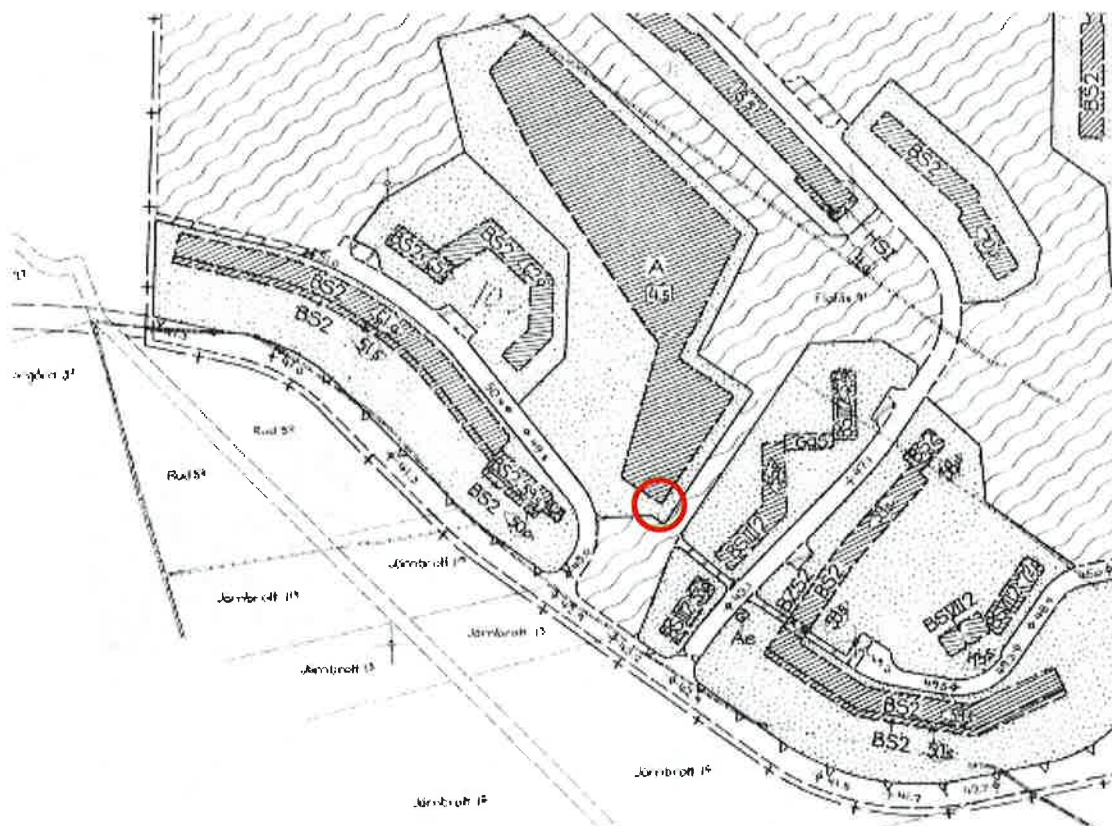
Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Området omfattas av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott och Rud i Göteborg från 1959 med aktnummer II-2930. Planen anger ”*H - område får användas endast för handelsändamål, dock få lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt*” och ”*DP – området får användas endast för parkeringsändamål*”.



Figur 5. Stadsplan 2930. Handel och parkering.

Den mindre delen av planområdet, som ger planstöd åt transformatorstationen, berör stadsplanen "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott och Rud i Göteborg från 1950 med akt nummer II-2729. Planen anger "A - område får användas endast för allmänt ändamål".



Figur 6. Stadsplan 2729. Allmänt ändamål.

För del av området gäller fastighetsindelingsbestämmelser (tomtindelning) akt 1480K-III-5202.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är idag bebyggt med en handelsbyggnad i ett plan samt markparkering för besökare till handelsverksamheterna. Parkeringsytan definieras av enklare grönytor och slänten mellan planområdet och Musikvägen omfattas av buskvegetation.

Planområdet sluttar mot söder med en höjdskillnad på cirka 3 meter mellan Musikvägen och Altplatsen.



Bild över parkeringsytan.

Planområdet ligger inom ett tättbebyggt bostadsområde med punkthusbebyggelse som ramar in offentliga verksamheter i lägre byggnader som förskola, äldreboende och

skola. Parkering till området sker i utkanten mot gatorna vilket innebär att det mellan bebyggelsen skapas bilfria stråk med lek- och grönytor. På andra sidan Musikvägen ligger lamellhus planlagda 1950. Torgytan, Altplatsen, direkt söder om handelsbyggnaden är en uppskattad plats och har potential till att bli en mer attraktiv del av stadsrummet. Handelsbyggnaden vänder sig idag från torgytan och skapar en sluten fasad som en baksida mot den öppna platsen. Detta bidrar till en ökad känsla av otrygghet på platsen. Den befintliga handelsplatsen är en viktig mötesplats och uppskattad när-service i området.



Figur 7. Handelsbyggnaden vänder sig från Altplatsen med en sluten fasad.

Skyfall

En översiktlig skyfallsmodellering har utförts av Göteborg Stad för att studera hur vattnet rinner av vid extrema regn samt var och till vilket djup vattnet samlas. Ett extremt regn innebär alltid en risk att lågpunkter och innesängda områden översvämmas. Enligt modellen kan det bli vattensamling på upp till en meter framför nuvarande Althallen. Se hantering på sida 31.



Figur 8. Utsnitt ut Göteborgs skyfallskartering för 100 års regn.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

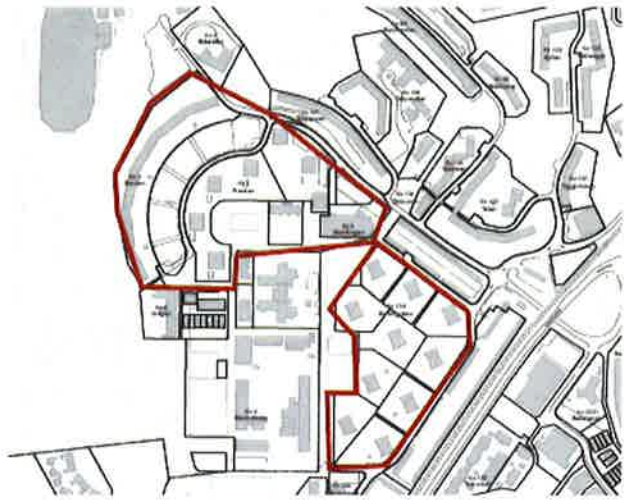
Området kring Musikvägen ingår i planeringsunderlaget *Moderna Göteborg* och är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bebyggelsen på Frölundaslätten utgör en tydlig berättelse om sin tids ambitiösa och nyskapande förhållningssätt till bostadsbyggnande och bostadsplaner. Området utmärker sig genom sin dramatiska arkitektur som även utgör ett karakteristiskt inslag i stadens ansikte mot havet.

Området "Lösgommarna" – vars orangea färg och konkava form går att associera till lösgommar – ritades av GAKO åt Riksbyggen 1960. Motivet till den an-

norlunda formen var både att minska husdjupet på mitten, där ljusförhållandena var sämst, och att ge en karaktäristisk byggnadsform. Denna bebyggelsegrupp är det första man ser när man når centrala Frölunda. Med sin skulpturala och storskaliga effekt i stadsbilden och strategiska placering längs med spårvägen är de ett landmärke.

Området vid Musikvägen och Fiolgatan uppfördes 1962 av HSB och Lars Sjölander inom deras arkitektkontor. De höga punkthusen rönste stor uppmärksamhet när de byggdes. Såväl form som fasader uppskattades. Bebyggelsen omfattas av sju tolvvånings punkthus och ett böjt trevånings lamellhus. Punkthusen omgärdas i norr av Musikvägen, från vilken Gitarrgatan och Fiolgatan sträcker sig söderut längs bebyggelsens östra och västra sida.



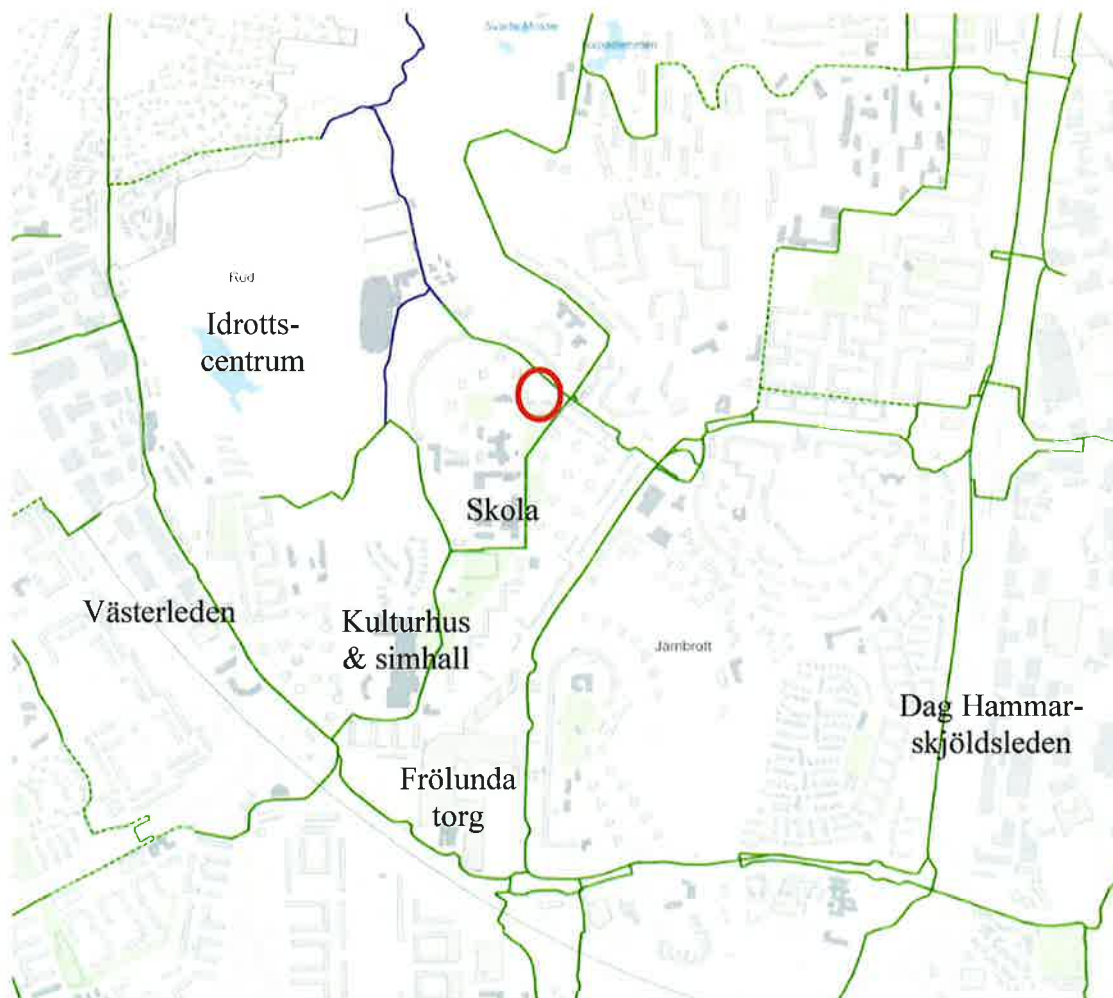
Figur 9. Område som ingår i Moderna planeringsunderlag.



Figur 10. Bilden visar bebyggelseskapet kring planområdet.

Trafik och parkering

Området angörs med bil från Gitarrgatan. Det finns befintliga trottoarer samt cykelväg längs Musikvägen. Stora delar av planområdet utgör idag parkering för den befintliga handelsverksamheten. Det finns ett mindre antal parkeringar längs Gitarrgatan. Sammanlagt är det ca 78 bilparkeringar inom området.



Figur 11. Cykelvägar i närområdet. Planområdet markerat med röd ring.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid korsningen Musikvägen/Marconigatan vilken ligger cirka 320 meter från planområdet. Härifrån avgår dagligen spårvagnslinjerna 1, 7 och 8 med täta avgångar till Frölunda torg och centrala Göteborg. Tillgängligheten anses god.

Service

Althallen är idag en viktig mötesplats med närservice för boende i området. Här har det bland annat funnits en livsmedelsbutik, ett café, en färgaffär och en pizzeria. En större livsmedelsbutik finns vid Marconimotet. Frölunda torg finns på cykelavstånd från planområdet (1 km). Här finns ett stort serviceutbud i form av butiker och restauranger samt offentlig service såsom kulturhus med bibliotek och simhall liksom sjukhus mm.

Frölundaskolan, med årskurserna F-9, ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Förskolor finns i planområdets närhet vid Gitarrgatan och vid Fiolgatan.

I anslutning till planområdet, på fastigheten Rud 3:2, ligger den kommunala förskolan Gitarrgatan 5 som i dagsläget inte har någon fungerande angöring. Inom kommunen pågår planering för utbyggnad av förskolan från tre till åtta avdelningar. Ett separat planarbete för förskolan ska påbörjas under år 2018. I dagsläget sker t ex matleveranser och sophämtning via handelsparkeringen en bit ifrån förskolan. Handelsparkeringen används också av bilburna föräldrar vid hämtning och lämning av barn. Angöringen kommer utredas vidare i planarbetet för förskolan. Fram tills att detta är löst behöver angöring fortsatt kunna ske genom aktuellt planområdet.

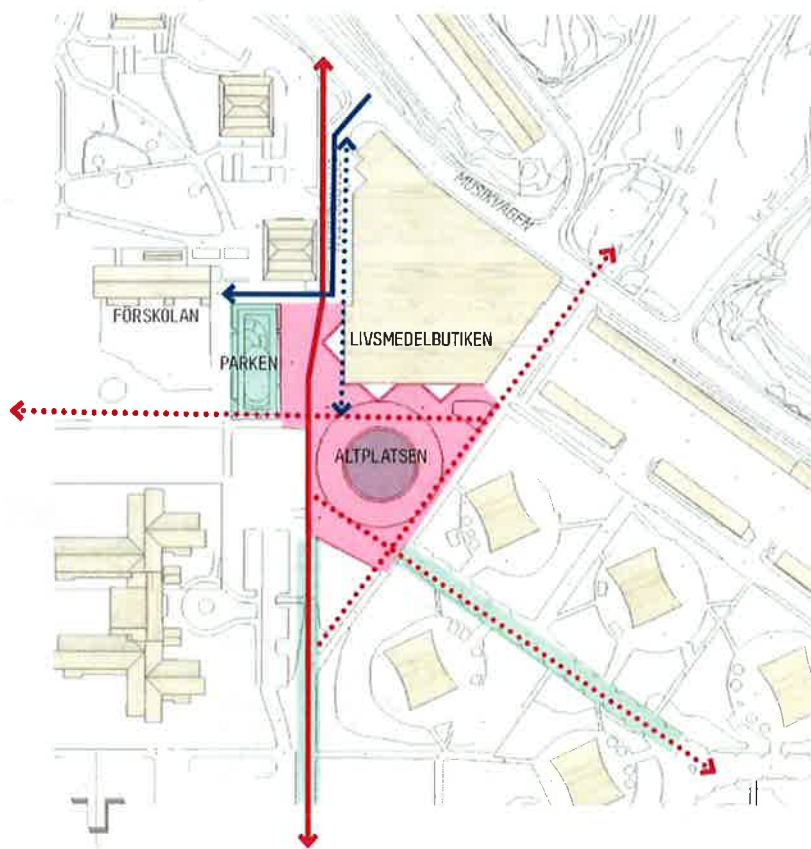
Rekreation och sociala aspekter

Övervägande andelen bostäder i närområdet utgörs av bostadsrätter. I området bor en hög andel äldre men ett visst generationsskifte pågår.

Planområdet ligger i nära anslutning till flera förskolor men det finns ett behov för fler förskoleplatser i området. Frölundaskolan med årskurserna F-9 nås bilfritt från planområdet.






Altplatsen ligger i direkt anslutning till Althallen och är en uppskattad mötesplats i området. Här finns också en mindre lektyta för små barn. I planområdets närhet finns flera ytor för närrekreation och sociala möten så som Altparken, Altallén och i dess förlängning Positivparken med flertalet aktiviteter för personer i olika åldrar så som basketplan, boule, hinderbana och bemannad lekpark. I närområdet finns Ruddalens idrottscentrum med bland annat motionsspår, gym och skridskorink.

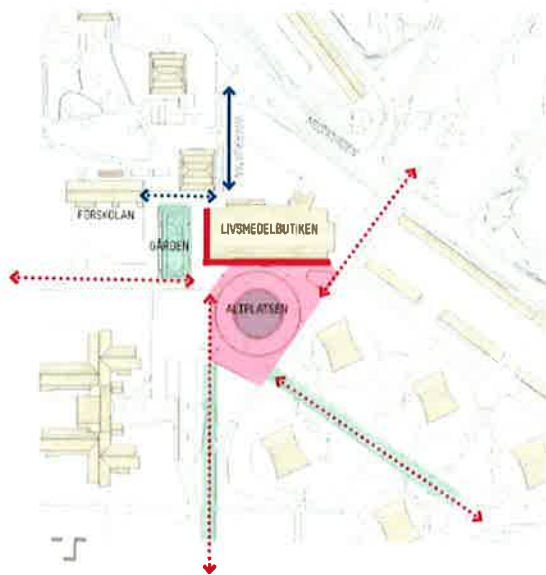
Detaljplanens innebörd och genomförande



Figur 13. Karta över förslaget till Altplatsen i relation till närområdet. Equator Stockholm AB

STRATEGI FÖR DEN NYA ALTPLATSEN:

-  ÖPPNA PERSPEKTIVET FRÅN PROMENADSSTRÅKET LÄNGST POSITIVGATAN ÖVER ALTPLATSEN TILL MUSIKVÄGEN
-  SKAPA ETT SAMMANHÄGANDE TORG SOM KOPPLAR PARKEN TILL ALTPLATSEN OCH TILL GITARRGATAN.
-  VÄNDA BUTIKEN MOT ALTPLATSEN OCH PARKEN FÖR ATT BIDRA TILL EN ATTRAKTIV PLATS
-  SKAPA EN TRYGG GÅNG
-  BILAR TILL FÖRSKOLAN

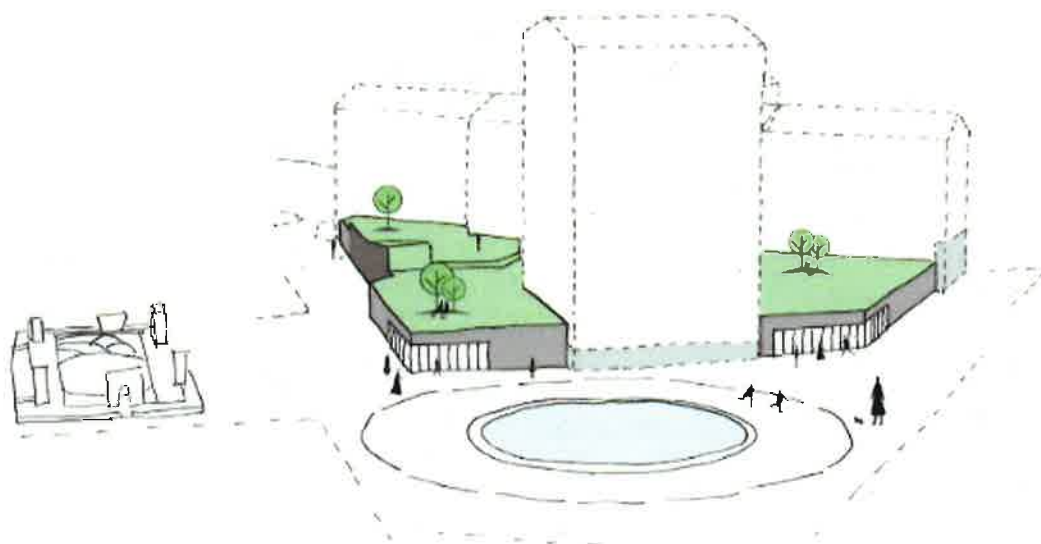


Figur 12. Karta över relationerna till närområdet idag.

Huvudprinciper

Som fond till Altplatsen syftar planförslaget till att positivt bidra till torgets utformning och liv. Genom att riva befintlig handelsbyggnad och lägga verksamhetslokaler och parkering som en sockelväning i souterräng skapas ett nytt siktstråk från allén vid Positivgatan, över Altplatsen och upp mot Musikvägen.

Förslaget avser skapa en öppnare fasad mot Altplatsen. Dels regleras det genom bestämmelse om att både verksamheter och bostäder ska ha entréer mot platsen (f_2), dels genom att minst 35% av sockelns fasadyta ska vara transparent (f_1).



Figur 14. Illustration av sockeln med transparent fasad i entréplan. Equator Stockholm AB

Genom att lösa handelsparkeringen i sockeln blir det möjligt att frigöra ytan mellan Altplatsen och Rosenträdgården så att det blir en öppnare och mer sammanhållen plats. Ytan förblir dock kvartersmark då den behövs för dagvattenhanteringen för fastigheten. Marken regleras så att inga byggnader tillåts.

Längs sydvästra fasaden möjliggörs för väderskydd för bl.a. cyklar. Bilparkering förbjuds för att säkerställa god framkomlighet för gående och cyklister nära butiksentrén. Bilparkeringen regleras dock inte bort helt då några platser kan behövas för personer med nedsatt rörelseförmåga samt viss korttidsparkering för handeln (se mer under rubriken Parkering). Målet är att främja gångtrafik varför förlängningen av Gitarrgatan avses utformas som gångfartsområde (läs mer under rubriken Gator och GC-vägar på sida 26).

Detaljplanen medger uppförande av bostäder och lokaler för centrumändamål. Planen medger en bruttoarea (BTA- summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida) på 15 500 m² för bostäder. Det ger ca 150 lägenheter vid ett genomsnitt på 80 m² per lägenhet. Byggherren planerar för mindre studentlägenheter och bedömer kunna bygga 450 studentlägenheter på samma bostadsyta. Detaljplanen reglerar inte vilken boendeform det blir. Planbeskrivningen beskriver båda scenarier.

Lokaler på minst 2000 m² krävs i entréplan mot Altplatsen. Beroende på parkeringsbehovet kan ytan bli större. Inlastning föreslås från Gitarrgatan. Boende- och handelsparkering anordnas i parkeringsgarage. Genom att medge parkeringsändamål kan parkeringsplatser även hyras ut vid ett överskott.

Vid planens genomförande kommer den befintliga handelsbyggnaden, Althallen, att rivas. Det föreligger inte något kulturhistoriskt värde över den befintliga byggnaden.



Figur 15. En volymstudie av föreslagen bebyggelse. Equator Stockholm AB.

Kvartersmarken kommer överlåtas alternativt upplåtas med tomträtt genom tilläggsavtal till nuvarande tomträttsavtal. Avtal om genomförande kommer att tecknas med exploatören. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av Gitarrgatan.

Bebyggelse

Användning

Planförslaget medger att större delen av fastigheterna bebyggs med en sockelvåning för centrumändamål och garage i souterräng. Ovanpå denna sockel möjliggörs för bostäder samt bostadsgård.

Sockeln med centrumändamål

En förutsättning för planarbetet har varit att säkerställa för fortsatt handel i området. Detaljplanen reglerar att minst 2000 m² ska vara centrumändamål (räknat exklusive parkering och lastgård). Ytan motsvarar ytan för dagens byggnad. Användningsområdet för centrumändamål är brett och kan innefatta exempelvis butiker, service, kontor, restauranger osv. Den yta som tillskapas för centrumändamål inom planen kan tillgodoses utrymme för en livsmedelsbutik med tillhörande lager och lastning. Då befintlig livsmedelsbutik önskar utöka planeras i första hand för detta. Mindre verksamhetslokal mot Musikvägen är också möjligt.

Verksamheter i bottenvåningen ska vända sina entréer mot Altplatsen. Leveranser till verksamheterna sker vid en överbyggd lastgård som också begränsar buller vid in- och utlastning för de närboende.

Sockeln begränsas i höjd till högst +36 meter över nollplan till överkant översta bjälklag. Därutöver får mindre komplementbyggnader för bostäderna uppföras (f_4) liksom mur eller staket kring gården. Då taket avses fungera som uteplats för de boende regleras att översta bjälklag ska utföras så att det klarar planteringar (b_1).

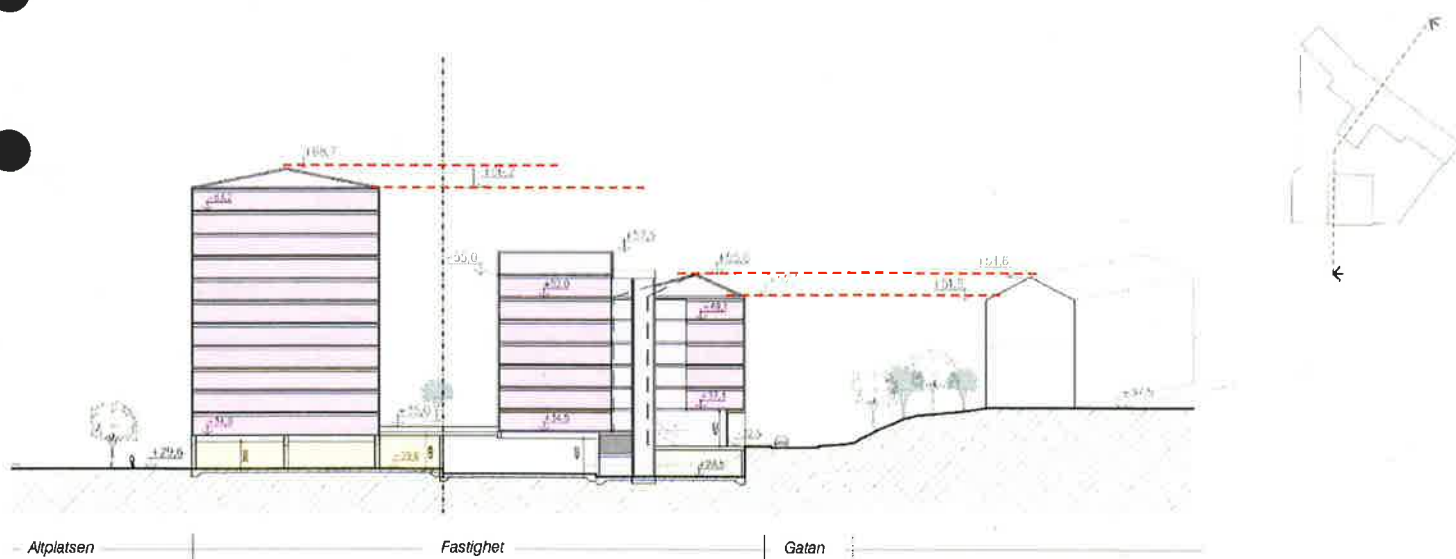
Parkeringsgarage får anläggas i sockeln upp till högst +36 m, 6,4 m ovan Altplatsen, 3 – 5 m ovan Musikvägen. Handeln behöver relativt hög våningshöjd och det rymmer två plan för parkering. Det nedre garageplanet är tänkt för handels- och besöksparkeering samt avfallshantering. Den övre sockelvåningen är tänkt för bostädernas parkering för bil och cyklar samt teknikutrymmen. Se illustration av sockelvåningarna på sidan 29 (Figur 26 och Figur 27).

Legend

- Befintlig marknivå
- Butik
- Bostad
- Cykelrum
- Soprum
- Garage
- Leveransgård



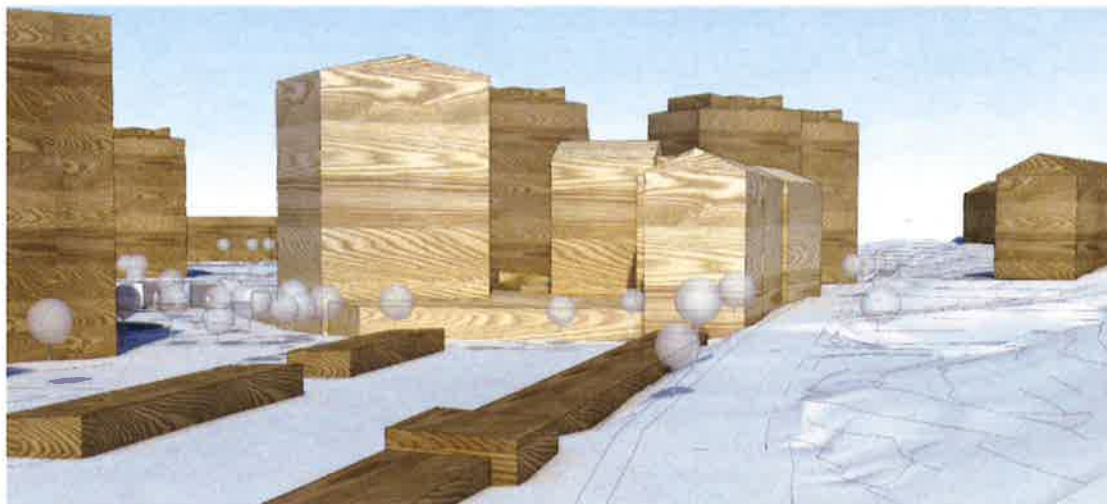
Figur 16. Exempel på sektion som visar hur sockeln med handel, garage och cykelrum i relation till bostäderna kan anordnas. Equator Stockholm AB.



Figur 17. Exempel på sektion som visar hur sockeln med handel, lastgård, garage och bostadsentréer kan organiseras. Röda linjer visar hur byggrättens höjder reglerats utifrån befintlig bebyggelse. Equator Stockholm AB.

Bostäderna

Bostäderna ska i volym och utformning relatera till befintlig bebyggelse. Detaljplanen medger ett punkthus mot Altplatsen med samma volym som punkthusen i väster (HSB, Gitarrgatan). Längs Musikvägen möjliggörs ett lamellhus i relation till lamellhusen längs Klarinettgatan. Syftet med den snäva regleringen av byggnadsvolymer är att begränsa påverkan för de närboende samt att få en lägre volym längs gatan.



Figur 18. Volymstudie sett från Musikvägen. Equator Stockholm AB.

Volymerna för punkthuset och lamellhuset regleras dels med byggnadshöjd och nockhöjd i enlighet med höjderna för befintliga byggnader. (Se rödstreckade linjer i sektionen, Figur 17. Exempel på sektion som visar hur sockeln med handel, lastgård, garage och bostadsentréer kan organiseras. Röda linjer visar hur byggrättens höjder reglerats utifrån befintlig bebyggelse. Equator Stockholm AB. Figur 17, samt gatuvyn ovan). Då Klarinettgatan ligger på en höjd ovan Musikvägen får lamellhuset fler våningar men samma höjd.

Alla höjdregreringar i detaljplanen är i relation till nollplan För att räkna ut den upplevda höjden måste angiven höjd subtraheras med höjden för marknivån. Byggnadsvolymer på gården tillåts vara 1 våning högre än lamellhuset mot Musikvägen. För att tillgängligheten mellan byggnadsdelarna ska fungera tekniskt tillåts hiss- och trapphus att mot gården överstiga angiven byggnadshöjd för lamellhuset (f_5). Nockhöjden får dock inte överskridas.

Volymen regleras dessutom med bruttoarea (e_1 och e_2 . *BTA-summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida*) samt med mycket begränsad flexibilitet för att avvika från skisserad lösning. Motivet till den starka regleringen är att fastigheten är liten och det finns många hänsynstaganden gentemot befintlig bebyggelse att förhålla sig till, bland annat solförhållanden och siktlinjer mellan husen. Viss marginal finns med hänsyn till vissa justeringar som kan behöva göras vid detaljprojekteringen. För att både ge viss flexibilitet och strikt värna sikten mellan byggnaderna regleras att minsta tillåtna avstånd mellan bostadsbyggnaderna som är markerade med p_2 är 12,0 meter.

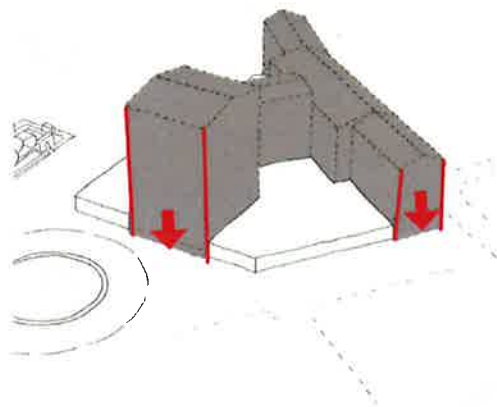
Byggrätten för lamellhuset smalnar av mot gavlarna för ett smalare intryck från Musikvägen och för att gavlarna ska relatera i form till Klarinettgatans gavlar sett från Musikvägen.



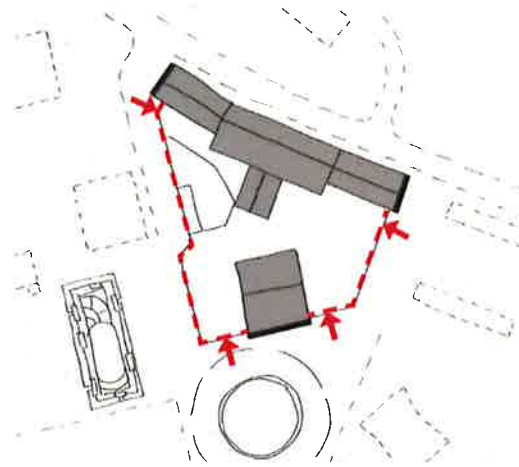
Figur 19. Planillustration och plangränser för att visa byggrättens begränsning.

Utformning

Huvudprinciperna för utformningen av bebyggelsen är dels att volymerna relaterar till de befintliga husen enligt beskrivningen ovan dels att bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet. Detta regleras i generell bestämmelse. Viktiga utformningsprinciper är att sockeln underordnas bostadsbebyggelsen och att bostadsbebyggelsen landar i gatan/torget, att bostadshusen inte upplevs stå på sockeln. Detta regleras med också med den generella utformningsbestämmelsen samt genom p₁ som föreskriver att sockelns fasad ska vara indragen i relation till bostadshusens fasad med minst 0,8 meter (se figur 20).

LAMELLHUSET OCH PUNKTHUSET
LÄNDAR PÅ SINA EGNA SOCKLAR

SOCKELN FLYTTA SIG INÅT



Figur 20. Illustration av utformningsbestämmelserna. Bostadshusen ska landa ända ner i marken och sockeln ska vara indragen i förhållande till bostadshusens fasader mot allmän plats.

Utformning är svårt att reglera. Området är relativt robust och flera angreppssätt är möjliga. För att tydligt framhäva hur viktigt det är med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde reglerar den generella utformningsbestämmelsen att utformningen ska relatera till angränsande, befintlig bebyggelse och hålla hög arkitektonisk kvalitet. Därmed behöver det i bygglovet tydligt redovisas hur föreslagen utformning relaterar och samspelar med närområdet. Målsättningen ska vara inordning och inte framhävande framför övrig bebyggelse och angränsande platser.



Balkonger tillås dels mot Musikvägen ovan den prickade marken samt mot gården. Planen reglerar att de ska vara fribärande och öppna. Ska balkongerna glasas in behöver de inkluderas i byggrätten och bruttoarean.

Regleringen av utformningen avser bidra till att genomfört förslag blir ett tillskott i stadsmiljön som inordnar sig på platsen och bidrar till att utveckla kulturmiljön i området.



Figur 21. Exempel på olika fasadskisser för punkthuset. Den exakta utformningen regleras inte i detaljplanen.
Equator Stockholm AB

Sol-/skuggstudie

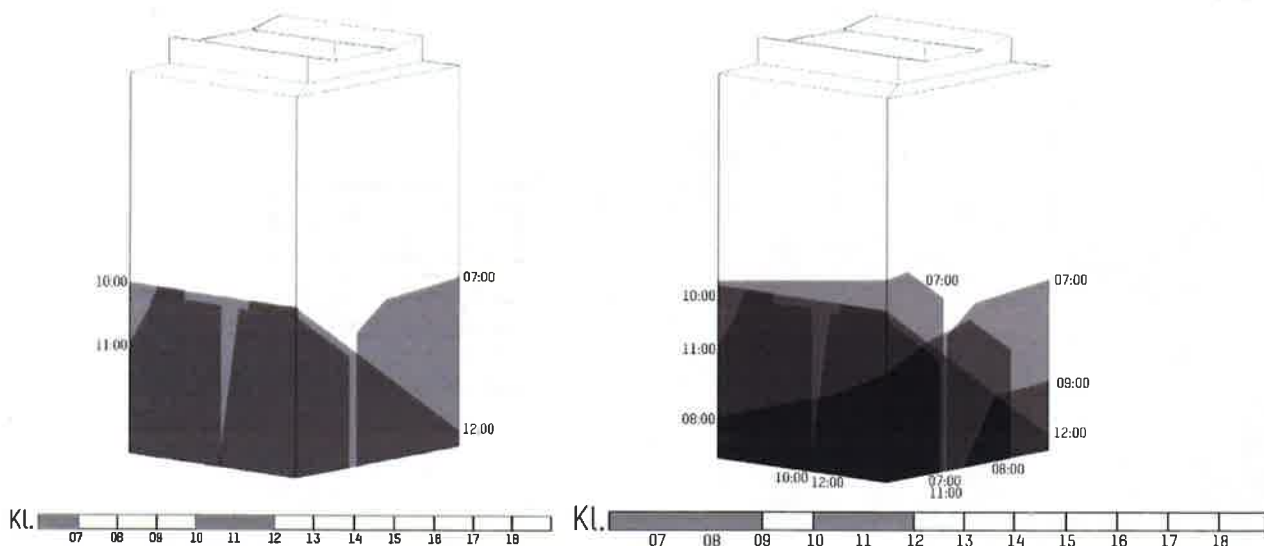
Solstudier har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning på omgivningen samt angränsande bostäder. Då planområdet ligger norr om Altplatsen påverkas inte solförhållandena på torget. Solförhållandena på Musikvägen påverkas men gatan har inte samma betydelse som vistelseyta som torget.

Planförslaget innebär en skuggpåverkan på befintlig bebyggelse vid Gitarrgatan och Klarinettgatan under höst och vårdagjämning enligt nedan. I solstudien visas att påverkan vid midsommar är mycket begränsad. Detaljerade studier visas av berörda byggnaders fasader; dels hur de påverkas av befintliga byggnader idag, skuggförhållandena samrådsförslaget och granskningsförslaget hade medfört/medför (exklusive befintliga skuggförhållanden) samt en samlad bild av skuggförhållandena efter planens genomförande (befintliga skuggförhållanden och från granskningsförslaget).

Vårdagjämning:

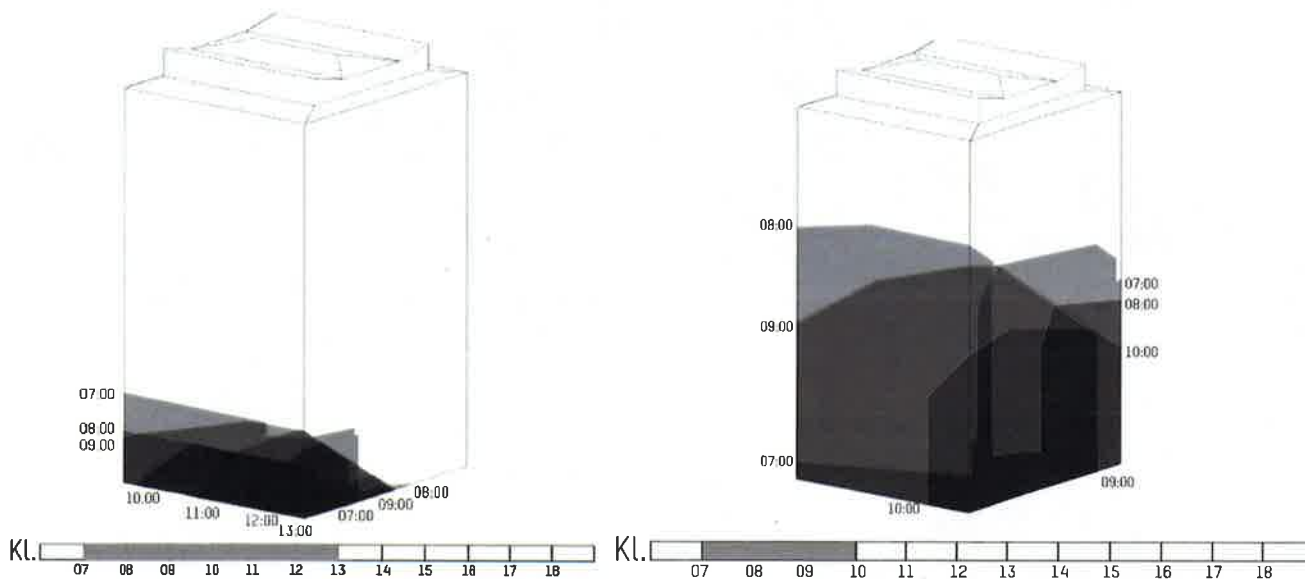
Gitarrgatan 1, skuggas idag till hälften av Gitarrgatan 3 under sena förmiddagen. Granskningsförslaget medför ytterligare skugga tidigare under förmiddagen. Därmed skuggas vissa lägenheter i de nedre delarna av huset i ca 4 timmar sammanlagt. De flesta av dessa är lägenheter med söderfasad som har sol under eftermiddagarna.

De enkelsidiga bostäderna i öster har efter planförslagets genomförande från 2 timmars direkt solljus under förmiddagen.



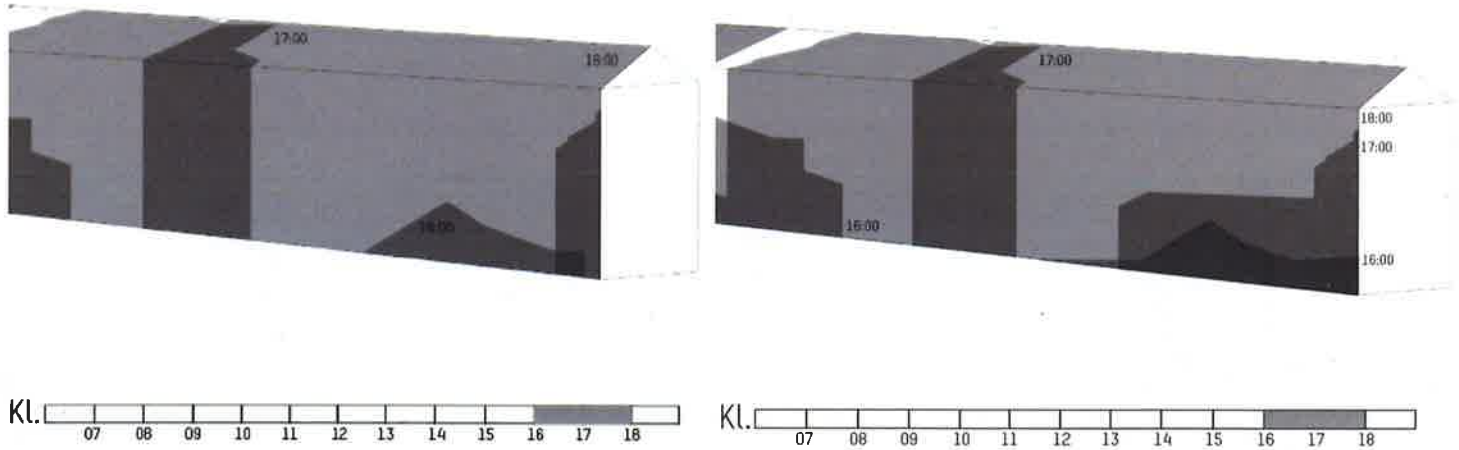
Figur 22. Gitarrgatan 1, södra och östra fasaderna, 20 mars. Till höger skuggstudie från befintliga hus idag. Till vänster skuggförhållande av planens genomförande inkl. skugga från befintliga hus.

Gitarrgatan 3, skuggas idag bara av befintlig handelsbyggnad upp till två våningar ovan sockeln och främst åt söder. Granskningsförslaget medför att 2/3 av fasadernas höjd mot öster och söder påverkas minst en timme. Främst påverkas bostäder åt öst och norr/ost de fem nedersta våningarna. De har fortsatt från 1,5 timmar direkt solljus under förmiddagen. Den södra fasaden har sol under hela eftermiddagen.



Figur 23. Gitarrgatan 3. Södra och östra fasaderna, 20 mars. Till höger skuggstudie från befintliga hus idag. Till vänster skuggförhållande av planens genomförande.

Klarinettgatan 4, skuggas idag till hälften mellan kl. 16 och kl. 17 och helt i skugga kl. 18. Planförslaget medför att en större del av fasaden skuggas mellan kl. 16 och kl. 18. Det är en fasad åt sydväst som i övrigt har sol från kl. 10.30.



Figur 24. Klarinettgatan 4–10, fasad åt sydväst, 20 mars. Till höger skuggstudie från befintliga hus idag. Till vänster skuggförhållande av planens genomförande inkl. skugga från befintliga hus.

Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafikhärläge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området. Detta har vägt tyngre än den påverkan av skugga och begränsningar av utsikt som förslaget medför för vissa närboende.

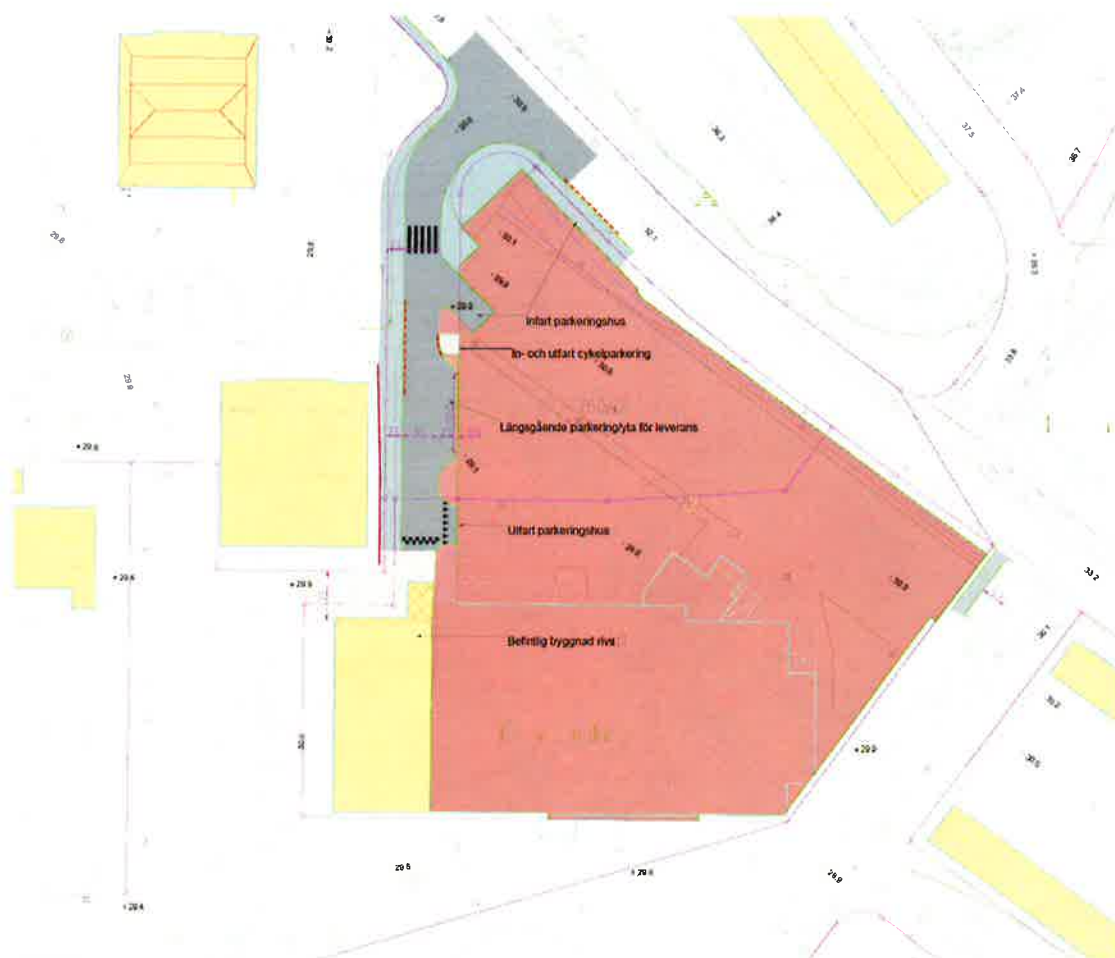
Trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Trafikförslaget för detaljplanen har särskilt fokus på de gående. Det anläggs en trottoar på 2,5 m längs västra sidan av Gitarrgatan medan körbanan smalnas av till dagens standardmått på 5,5 meter. Det lämnar en förgårdsmark på 2,9 m till fasad för exempelvis längsgående parkering och underhåll av fastigheten.

I höjd med södra fasaden av Gitarrgatan 3 avses Gitarrgatan övergå i gångfartsområde. Här prioriteras de gåendes väg till och från torget och förskolan. Gångfartsområdet är 8,0 m brett. Kvartersmarken söder om bibehålls för hantering av dagvatten samt för entrénära cykelparkering för handels kunder. Detaljplanen begränsar bilparkeringen längs fasaden av samma anledning.

Syftet med förlängningen av Gitarrgatan är att säkerställa leveranser till förskolan. Om förskolan utökas och byggs om kan Gitarrgatan förlängas ytterligare för en anslutning till förskolans fastighet. Detta kommer utredas i planarbetet för förskolan. Tills dess säkras angöringen över Gitarrgatan och vändmöjlighet på kvartersmarken genom ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren.



Figur 25. Trafikförslaget. Skrafferad yta utformas som gångfartsområde. ÅF Infrastructure.

Trafik till handeln, både kunder och leveranser, kommer fortsatt angöras från Gitarrgatan medan boendeparkeringen i plan två kan angöras från Musikvägen. Se Figur 26 och Figur 27 på sida 29.

Någon separat cykelväg längs Gitarrgatan bedöms inte behövas då trafikmängderna och hastigheterna är låga.

Parkering / cykelparkering

Bil- och cykelparkering för föreslagna bostäder samt för centrumverksamheterna löses inom de egna fastigheterna. Planförslaget redovisar parkering i en tvåvånings garagelösning i souterräng mot Musikvägen.

Byggnadsnämnden beslöt den 6 februari 2018 om "Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad". Utifrån riktlinjerna har en mobilitets- och parkeringsutredning gjorts som tydliggör hur många bil- och cykelparkeringar som ska anordnas inom planområdet. Beräkningen utgår från projektet och antagande om studentbostäder.

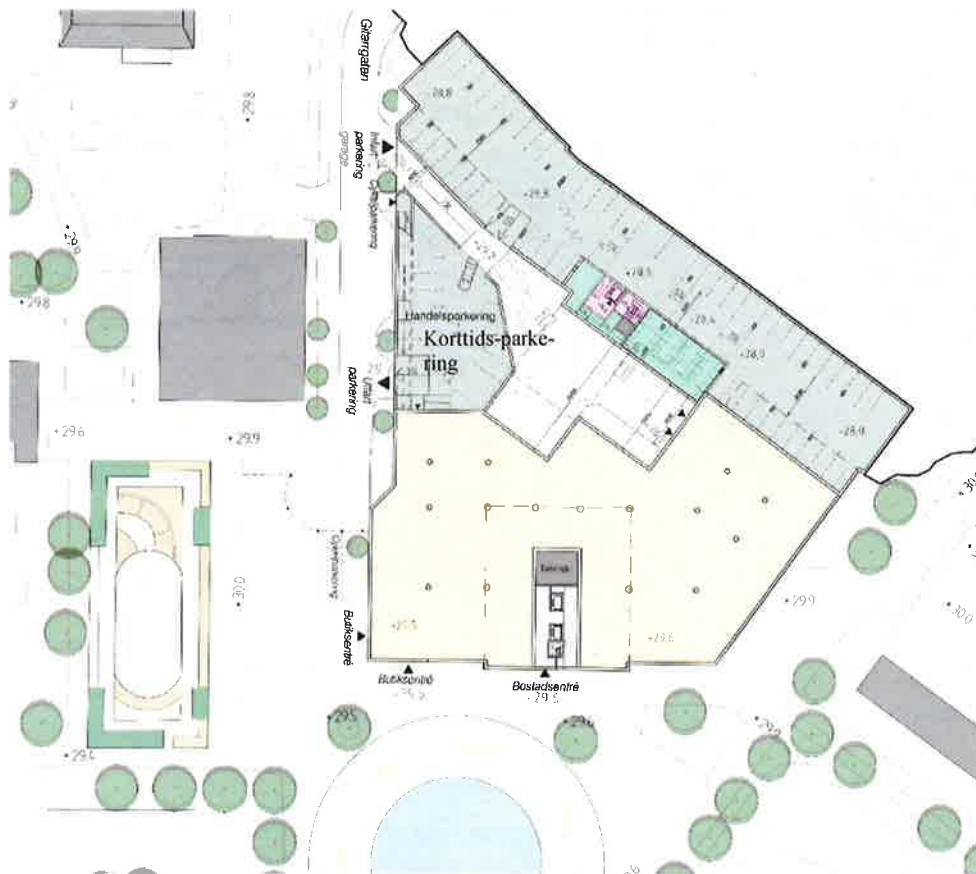
Antalet kan behöva justeras vid bygglov om antalet lägenheter ändrats eller om det byggs vanliga bostäder. Marginal finns i förslaget för justeringar av handelsyta eller antal/typ av lägenheter. I de skisser som tagits fram som underlag för detaljplanen framgår tydligt att parkeringsbehovet enligt riktlinjerna kan klaras. I illustrationerna på nästa sida har 76 bilparkeringsplatser illustrerats. Detta är tydligt över behovet enligt riktlinjerna för studentbostäder och ger utrymme för andra lokaler. Med en annan utformning av garaget och entréer kan fler platser anordnas om "vanliga" lägenheter

byggs. Det är även möjligt att titta mer på mobilitetsåtgärder. I samrådsförslaget (december 2015) illustrerades 111 parkeringsplatser i garaget vilket skulle täcka behovet för "vanliga" lägenheter.

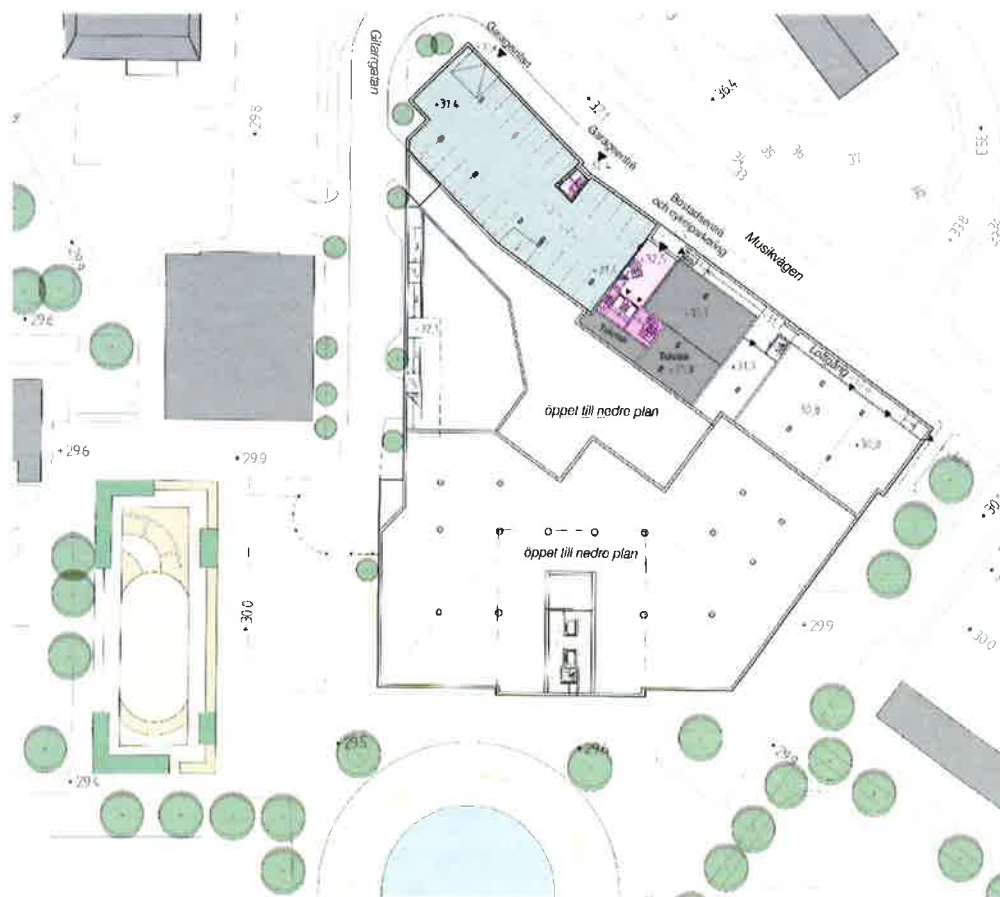
<i>Typ av användning (projektspecifika siffror)</i>	<i>Parkerings-tal</i>	<i>Antal parkeringsplatser</i>
<i>Bilparkering, Studentbostäder (450 lägenheter)</i>	<i>0,05 P-platser per lägenhet</i>	24,5
<i>Bilparkering, Handel (2000 m²)</i>	<i>13 Bilplatser per 1000 m² BTA</i>	26
<i>Cykelparkering, Studentbostäder</i>	<i>1,6 platser per studentlägenhet</i>	720 <i>(Varav minst 495 i cykelrum)</i>
<i>Cykelparkering handel</i>	<i>40 % av antalet samtidigt besökare och anställda vid verksamheten (ca 130 personer)</i>	24
<i>Total Bilparkering</i>	51 Bilparkeringsplatser	
<i>Total Cykelparkering</i>	744 Cykelparkeringsplatser	

Markparkering bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt för att värna tillgängligheten och torgkvalitéerna för gående men markparkering hindras inte helt. Det är viktigt att möjliggöra parkering för personer med funktionsnedsättning nära butiksentrén. Det kan även vara en bra övergångslösning för förskolans föräldrar vid hämtning och lämning tills angränsande förskola fått egen parkering.

Cykelparkering för verksamhetens kunder föreslås nära entrén och kan med fördel anordnas väderskyddade. Cykelparkering för de boende föreslås i sockelns övre plan, dels under lamellhuset, dels ovan "korttidsparkeringen". Cykelrummet skulle kunna nås via en intern ramp från Gitarrgatan upp till cykelrummet samt gården på sockelns tak. Rampen är anledningen till avsteget från bjälklagshöjden för gården.



Figur 26. Exempel på utformning av sockelvåningens i nivå med Allplatsen. Equator Stockholm AB.



Figur 27. Exempel på utformning av sockelvåningen i halvplan mot Musikvägen. Equator Stockholm AB.

Riksintresse Västerleden

Västerleden är av riksintresse för kommunikation och går genom södra mellanstaden. Idag använder 55 000–60 000 fordon Västerleden varje dag. Under delar av dygnet är det trångt i körfälten och svårt att ta sig fram.

Utifrån omfattande planer på förtätning i södra mellanstaden har Göteborgs Stad genom trafikkontoret påbörjat ett arbete för att hantera den tillkommande trafikförtätningen. Arbetet ska bedrivas enligt den processen för åtgärdsvalsstudier som bygger på fyra steg: initiera, förstå situationen, pröva tänkbara lösningar samt forma och rekommendera åtgärder. Arbetet med planerna i BoStad2021 pågår parallellt med arbetet med Åtgärdsvalsstudie för södra mellanstaden. Åtgärdsvalsstudien arbetar med att hitta åtgärder på systemnivå, medan varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att Trafikstrategins mål ska uppnås.

Frågor om påverkan på riksintresse för kommunikation hanteras genom uppdaterat material om trafikallsträng och fördelning av trafik. Staden har en pågående dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen. Arbetet med åtgärdsvalsstudien, där Trafikverket medverkar, påbörjades hösten 2016 och beräknas vara klart under första halvåret 2018.

Stadens bedömning är att planens påverkan på det statliga vägnätet är marginell och att utbyggnaden inte utgör någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikation. Trafikanalysen visar att detaljplanen bedöms bidra med som mest 50 fordon per dag på det statliga vägnätet (Väster-/Söderleden öster om Järnbrottsmotet), vilket under maxtimmen motsvarar cirka 5 fordon per timme. Med kommunens nya riktlinjer för mobilitet och parkering, som utgår ifrån projektspecifika förutsättningar samt politiska beslut med viljeinriktning om minskad bilanvändning och minskat bilinnehav i staden, kan trafikanalysen antas ligga i överkant (beräknat parkeringsbehov för planen är 50–105 parkeringsplatser). Både studenter och de flesta kunder till handeln bedöms komma till fots eller med cykel.

I detaljplaneförslaget har fokus för att bidra till omställningen av trafiksystemet varit att förbättra tillgängligheten för gående och cyklister inom planområdet och att öppna upp ett tydligare stråk mellan Musikvägen och Altplatsen/Positivgatan. Den nya kopplingen regleras med allmän plats, gata, samt med att kvartersmarken inte får byggas. Tillgängligheten med cykel värnas genom parkeringsförbud mot butiksentrén. För att värna ett attraktivt och tryggt torg ställs krav på entréer mot torget och transparenta fasader.

Göteborgs Stad vill att mellanstaden, den sammanhängande staden utanför stadskärnan, ska byggas tätare. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill på detta vis också skapa fler attraktiva platser för företagsetableringar. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Bostadsutbyggnad i mellanstaden kommer i lägre grad att bidra till trafikbelastningar på de statliga vägarna än vad som skulle ske om motsvarande mängd bostäder skulle byggas längre från regionens kärna/Göteborgs centrum.

Tillgänglighet och service

Området kommer fortsatt ha en god tillgänglighet till kommersiell service då centrumverksamheter ska etablera sig i sockelväningen.

Byggnadernas tillgänglighet blir god genom en anpassning till markens lutning som gör att man kan nå alla bostadsentréer med enkelhet. Parkering för personer med funktionsnedsättning kan anordnas i garaget så man kan ta sig upp till bostäderna via hissar och till verksamheterna i plan alternativt genom markparkering vid butiksentrén.

Bostadsnära ytor för lek och rekreation tillskapas på den upphöjda gårdsytan i anslutning till bostadsbebyggelsen.

Ingen naturmiljö tas i anspråk för föreslagen bebyggelse.

Sociala aspekter

En utformning av den nya bebyggelsen med serviceverksamheter i anslutning till Altplatsen kan stärka Altplatsen som mötesplats. En välutformad fasad i anslutning till den öppna ytan med entréer till verksamheter och bostäder kan öka tryggheten i området.

Med entréer till bostäderna och gården från Musikvägen ges möjlighet till ett annat rörelsemönster längs gatan och att fler rör sig i området.

Med tydligare siktlinjer från Musikvägen mot torget samt Gitarrgatans utformning med bredare trottoar och gångfartsområde, avses tryggheten öka för de gående inklusive för barn.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning togs fram för planområdet inför samråd, Dagvattenutredning Gitarrgatan, Göteborgs stad, *Sigma civil*, 2015-10-02. Denna har kompletterats av Kretslopp och vatten (*Komplettering till Dagvattenutredning Gitarrgatan*, 2018-03-09) med bland annat föroreningsberäkningar. Läs mer under rubriken "Påverkan på vatten" på sidan 43.

Förutsättningarna för fullständigt LOD (*Lokalt omhändertagande av dagvatten*) inom planområdet är begränsade på grund av tät bebyggelse, brist på infiltrationsyta och det stora dagvattenflödet. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas genom regnrabatter samt med ett fördröjningsmagasin av slutna dagvattenkassetter eller makadammagasin före avledning till recipient via det kommunala dagvattenledningsnätet. Regnrabatter placeras förslagsvis under takrännor. Fördröjningsmagasin kan anläggas under marken mellan verksamhetsentrén och rosenträdgården.

Kravet på 10 mm fördröjning per kvadratmeter hårdgjord yta ger ett behov av ca 50 m³ effektiv magasinvolym. Dagvattnet kan ledas till två olika anslutningspunkter. Eventuellt måste dimensionen på servisanslutningen ökas.

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

Skyfall

Resultat av Göteborgs stads skyfallsmodell visar att vatten idag blir stående på parkeringen till handeln med upp till 1 meter djup vid ett 100-års regn. Planområdets klimatanpassning får inte bidra till ytterligare översvämning nedströms, utan vatten ska ledas till plats där det kan fördröjas vid skyfall.

En skyfallsutredning är framtagen (2018-09-26) som visar att i samband med att parkeringsytan där vatten ansamlas byggs bort kommer vattnet istället rinna mot Altplatsen och ner i lågpunkten vid gångvägen under Musikvägen. Vattenmängderna är små i förhållande till övrigt vatten vilket gör att situationen inte försämras märkbart. Några åtgärder för hantering av skyfall behöver därför inte göras i samband med planarbetet.

Gitarrgatan bör skeva västerut för att undvika att vatten rinner in mot fastighet. För att undvika att vatten rinner ner i det planerade parkeringsgaraget vid skyfall bör det vara ett mindre farthinder eller en mindre lutning upp mot infarten.

Vatten och avlopp

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i området för att ansluta planerad byggnation. Befintlig fastighet Rud 4:1 är ansluten till vatten och avlopp sedan tidigare.

Dagvattenledning i nordost behöver flyttas som en följd av planerad exploatering, flytten bekostas av exploitören. Ledningsflytten medför att minst ett träd kan behövas tas ned då alla tre träd vid gångvägen under Musikvägen är planterade ovanför dagvattenledningen. Träden avses ersättas i anslutning till planområdet. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

En dricksvattenledning längs planens nordvästra sida hamnar inom allmän plats efter fastighetsreglering. Ett avstånd om minst 5 m till ledningar klaras därefter med visst avsteg i sydost.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Kapaciteten för befintliga ledningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten bedöms vara god.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Värme

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

Ledningar för fjärrvärme finns utbyggda i anslutning till planområdet.

El och tele

Den aktuella fastigheten är idag kopplad till transformatorstation vid Positivgatan på grund av kapacitetsbrist i transformatorstation vid Klarinettgatan. Vid en utbyggnad av transformatorstationen vid Klarinettgatan ska fastigheten kopplas till denna. I planarbetet ingår reglering av transformatorstationen vid Klarinettgatan så att den får planstöd och kan utökas.

Tvärs genom planområdet går sex tomrör och ett rör med elledningar. Dessa måste flyttas när planområdet byggs ut. I sydväst går en ledning mycket nära befintlig byggnad. Då marken inte får bebyggas enligt planförslaget kan ledningen ligga kvar. Särskilt hänsyn måste tas till ledningen under rivning av befintlig handelsbyggnad.

I gångbanan för Musikvägen går ett stråk med flera kablar och rör. Detaljplanen reglerar ett avstånd från ytterledning till byggrätt på två meter.

I nordöstra delen av fastigheten Rud 4:1 finns teleledningar som behöver flyttas i samband med att fastigheten bebyggs. Ledningarna består av en större kanalisation med tillhörande kabelbrunn och innehåller ett flertal kablar.

Avfall

Miljörum ska lokaliseras så att de nås med god tillgänglighet för såväl de boende som vid hämtning av avfall med renhållningsfordon.

Avfallshantering för verksamheterna hanteras inom den överbyggda lastzonen där det finns utrymme för renhållningsfordon att vända. Förslagsvis hämtas även avfallet för bostäderna från lastzonen. Det är att föredra att utrymme för restavfall och återvinning finns på samma plats för att öka graden av återvinning. Då volymen för restavfall vid planerat antal studentbostäder kan bli svårt att rymma i anslutning till lastgården överväger exploatören sopsugssystem till utrymmen under garaget.

Den återvinningsstation som idag finns inom området bedöms inte kunna ligga kvar vid en exploatering av fastigheten. En återvinningsstation kräver stora ytor både för uppställning av containrar men även för tömning. Ett alternativ för att förtäta området samtidigt som att återvinningsstationen finns kvar har studerats. Detta skulle innebära att ett av husen i förslaget inte kan byggas och förslaget reduceras med cirka 70 (vanliga) lägenheter. Det skulle även försvåra infart till parkeringsgarage samt angöring till lastintag. Det allmänna intresset av att bygga bostäder bedöms överstiga intresset för återvinningsstation. Krav ställs på fastighetsnära insamling, så att alla inom fastigheten ska kunna sortera sitt avfall lokalt, för att inte ytterligare öka belastningen på de stationer som blir kvar.

Många återvinningsstationer i Frölunda tas bort som en följd av planering av fler bostäder, vilket är ett problem. En kartläggning har gjorts av återvinningsstationer inom stadsdelen ("*Nuläge för avfallshanteringen inför förtätning i Frölunda*") som kom fram till att nybyggnation av bostäder måste införa fastighetsnära insamling i fastigheterna då det bara finns tre ÅVS på kommunal mark. Alla ÅVS:er är hårt belastade och det är svårt att hitta nya platser/få bygglov för nya ÅVS:er.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram, Geoteknisk utredning för nybyggnad inom Rud 4:1 och 760:42, *Structor Mark Göteborg AB*, 2015-08-28. Av utredningen framgår att jordlagren inom exploateringsområdet huvudsakligen utgörs av siltig lera med skikt av silt. I södra delen är lerlagret ca 15 – 20 m. I den norra delen är lerlagret av torrskorpekaraktär ned till ca 2 – 3 m under markytan med överlagring av en ca 0,4 – 0,7 m tjock fyllnadsjord eller 0,6 – 0,9 m sandig mulljord. I områdets norra gräns, längs slänten upp mot Musikvägen, utgörs jordlagren huvudsakligen av siltig torrskorpepera med sandskikt och sandig siltig lera av torrskorpekaraktär.

Framtida parkeringsgarage kommer att fungera som ett mothåll för Musikvägen. Vid projektering ska beräkning utföras för permanenta förhållanden som beaktar fallet då fyllning utförs mot planerad byggnad vid Musikvägen. Det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem efter färdig byggnation och utförda beräkningar visar att säkerheten är godtagbar vid befintliga förhållanden. Marken inom föreslaget planområde bedöms därmed som lämplig för planerad exploatering.

Markradon

Marken klassas som lågriskområde med avseende på radon.

Markmiljö

Structor Miljö Väst AB har utfört en miljöteknisk undersökning av marken inom exploateringsområdet (2015-08-31) samt en kompletterande miljöteknisk undersökning av jord och asfalt samt en fördjupad historisk inventering (2018-08-13).

Undersökningen har omfattat en historisk inventering, en ytligt asfaltsprovtagning, kemiska analyser av jordprover som tagits av annan konsult samt utvärdering av resultat.

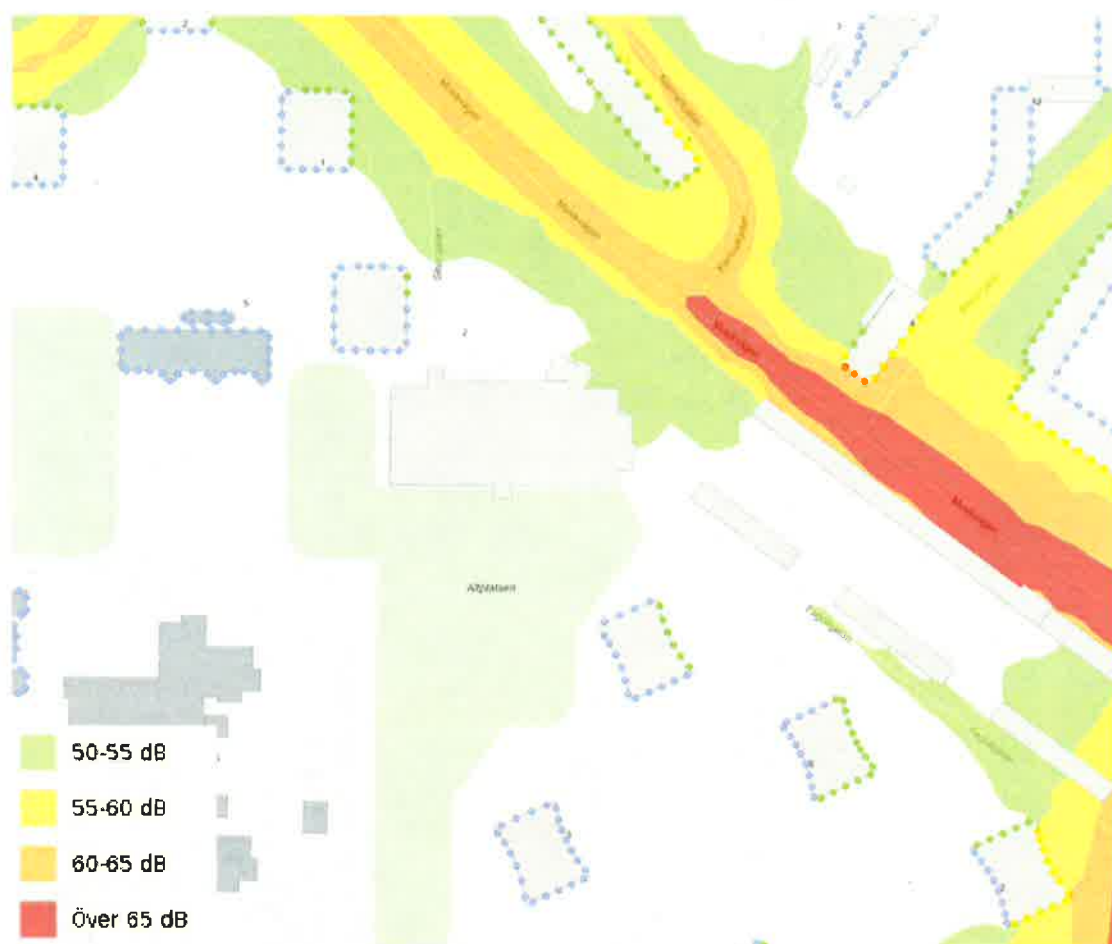
Undersökningen har visat att det inte bedrivits några miljöfarliga verksamheter på området som kan ha orsakat betydande grundvatten- eller markföroreningar men att området troligen fyllts ut i samband med tidigare exploatering i slutet av 1950-talet.

Föroreningshalterna i fyllnadsmassorna är låga, under eller i nivå med KM. Jordmassorna bör i första hand återanvändas på plats, massor som måste transporteras bort bör kunna klassificeras som rena massor (s k KM-massor).

Utbredningen av tjärasfalt är begränsad till den norra delen som asfalterades då Althallen byggdes 1962. Slitlagret över makadamen är mycket tunt och det går inte att separera dessa vid borttagning.

Buller

Som bilaga till detaljplanen finns en bullerutredning som genomförts enligt 4 kap 33a § PBL, *Gitarrgatan Trafikbullerutredning för detaljplan*, 2018-02-28. Denna visar att planförslaget klarar riktvärdena i enlighet med *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Riktvärdena ändrades 1 juli 2017. Samma riktvärden finns som planbestämmelse då förordningen inte gäller inom detaljplanelagt område. Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelserna om buller.



Figur 28. Dagens bullerutbredning. Utsnitt ur kommuntäckande bullerutredning. Miljöförvaltningen.

För bullerberäkningarna i utredningen har ett framtida trafikscenario för år 2035 legat till grund. De planerade bostadshusen utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Musikvägen samt visst buller från trafiken på Gitarrgatan. Vid fasaderna mot Musikvägen blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). I övrigt ligger nivåerna på 55 dB(A) eller lägre. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Därmed klaras bullerriktvärdena för de nya bostäderna. Genomgående lägenheter vid Musikvägen är ändå att föredra för bättre ljudmiljö.

Trafikbullret vid det nuvarande bostadshuset längs Gitarrgatan är i dag lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå. Den planerade bebyggelsen medför viss avskärmning av bullret från trafiken på Musikvägen mot detta bostadshus och medför inga extra ljudreflexer. Minskningen i ekvivalentnivå är dock liten, <1 dB(A). De maximala bullernivåerna påverkas inte. Trafikbullernivåerna vid de nuvarande bostadshusen blir även efter ett genomförande av planen lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt med föreslagen byggnation då en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafikhöga läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området. Tillkommande bostäder är viktiga för stadens bostadsförsörjning. I närområdet finns god tillgång till ytor för utevistelse både genom bostadsgårdar, stadsdelsparken samt genom naturupplevelser vid Ruddalen. Ljudmiljön på torget är också god.

Luft

Bedömningen av luftkvaliteten vid Gitarrgatan baseras på de spridningsberäkningar (Ren Stadsluft) miljöförvaltningen utfört. Dessa beräkningar använder kända utsläppskällor (sjöfart, vägtrafik, industrier och så vidare) och uppmätta meteorologiska parametrar för att få en översiktlig bild över halterna av kvävedioxid på två meters höjd i Göteborgs Stad.

Dessa beräkningar är givetvis behäftade med osäkerheter. Om de beräknade halterna ligger i närheten av miljökvalitetsnormerna behöver situationen analyseras djupare. Osäkerhetsmarginalerna i beräkningarna uppskattas till maximalt 50 %.

Årsmedelvärdet för kvävedioxidhalterna och timvärdet (98-percentil av timmedelvärden för kvävedioxidhalten) håller sig i planområdet enligt beräkningen med god marginal under normerna.

Även med 50 % påslag ligger halterna under gränsvärdena. För dygnsvärdet (98-percentil av dygnsmedelvärden för kvävedioxidhalten) ligger halten som högst på 42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket ger något mindre än 50 % felmarginal till gränsvärdet 60 på 42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bedömningen är ändå att det är mycket troligt att miljökvalitetsnormen för dygn klaras i området.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen mm framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, 1480K-III-5202 för 4-Smokingen i Rud upphör att gälla inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark märkt med E₁ i nordöstra delen.

Drift och förvaltning

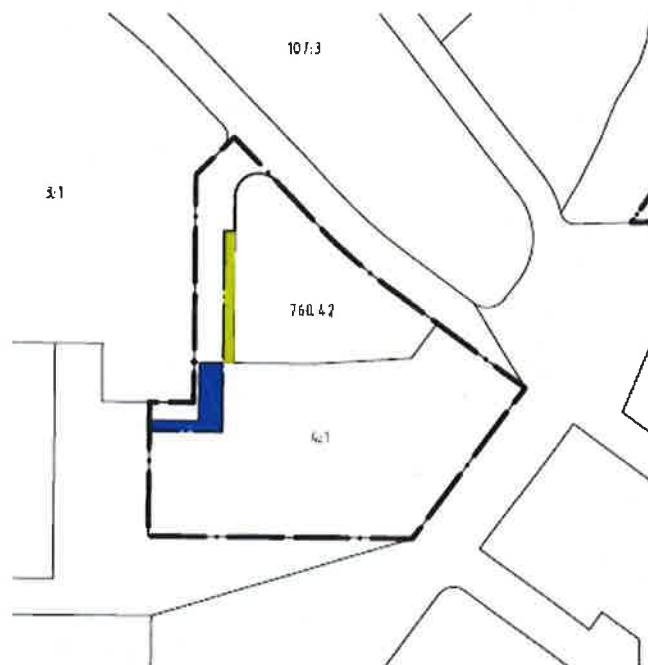
Kommunen, genom Trafikkontoret, ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark (gata).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Fastigheterna Rud 4:1 och Rud 760:42 läggs samman till en exploateringsfastighet. Den del av exploateringsfas-

tigheten som enligt detaljplanen planläggs som allmän plats (markerat med blått i figur 24), regleras till Rud 760:424. Den del av Rud 760:424 som planläggs som kvartersmark (markerad med gult i figur 24), regleras till exploateringsfastigheten.



Figur 29: Reglering av allmän plats till och från kvartersmark

Det kan bli aktuellt med en tredimensionell fastighetsbildning på exploateringsfastigheten. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom t.ex. inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av servitut.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Exploatören har idag tomträttsavtal på fastigheterna Rud 4:1 och Rud 760:42. Tomträttsavtalen kommer att skrivas om ifall exploatören väljer att fortsätta med tomträttsupplåtelse.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

Köpekontrakt alternativt nytt tomträttsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen innan utbyggnad av planen är möjlig att påbörjas.

Avtal om nyttjanderätt på parkering och lastgård behöver tecknas mellan exploatören och kommunen för att säkerställa tillgänglighet för förskola på fastigheten Rud 3:2.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Tidplan

Samråd: Fjärde kvartalet 2015/Första kvartalet 2016

Granskning: Andra kvartalet 2018

Antagande: Fjärde kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Tredje kvartalet 2019

Färdigställande: Första kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området. Detta har fått väga tyngre än den påverkan av skugga och begränsningar av utsikt som förslaget medför för vissa närboende.

Den återvinningsstation som idag finns inom området bedöms inte kunna ligga kvar vid en exploatering av fastigheterna. Det allmänna intresset av att bygga bostäder bedöms överstiga intresset för ett bevarande av återvinningsstationen. De närmsta alternativa återvinningsstationerna ligger vid Fiolgatan 8 och Flöjtgatan. Konsekvensen blir bland annat att det blir besvärligare och längre för vissa närboende till en återvinningsstation och att det inte längre kan samordnas med besök i mataffären. Det kan medföra lägre andel återvinning. Inom planområdet ställs krav på fastighetsnära insamling av återvinning för boende och verksamheter.

Intill planområdet ligger Gitarrgatans förskola. Förskolan har idag ingen hållbar lösning för angöring av renhållningsfordon, leveranser samt hämtning och lämning av barn. Detta sker idag på parkeringsytorna tillhörande handeln. Det finns planer på att bygga ut förskolan och en angöring till förskolan behöver lösas långsiktigt. Planförslaget förbereder för angöring till förskolan över Gitarrgatan men slutlig lösning utreds i detaljplanen för förskolan.

Altplatsen, direkt söder om planområdet, är en viktig och uppskattad mötesplats i området. Utformningen av den planerade bebyggelsen i anslutning till den allmänna platsen är av stor vikt.

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts endast handelsverksamhet i låg bebyggelse samt ytor för parkeringsdäck i en våning på platsen. Detta förhindrar stadens övergripande målsättning om att komplettera staden i strategiska lägen med god kollektivtrafik, nära till service och befintliga infrastruktur samt med tillgång till rekreationsområden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

På initiativ av tidigare byggherre har ett tidigt dialogtillfälle om projektet anordnats med närboende. Såväl positiva som negativa synpunkter framfördes avseende förslaget som helhet. Ett andra dialogtillfälle anordnades i samband med granskningen av planen.

En övergripande oro hos de närboende gäller att handeln kan försvinna i och med rivningen av Althallen och den föreslagna nybyggnationen. De positiva reaktionerna gäller framför allt att handeln blir kvar på Altplatsen och att förslaget utvecklar Altplatsen genom att handelsytorna vänder sig mot platsen i högre utsträckning än idag. Utöver detta uppskattar man tillskottet av nya bostäder generellt.

De negativa synpunkterna gäller huvudsakligen följande punkter.

- Bostadshusens skala och utformning.
- Närhet till befintlig bebyggelse och risk för skuggpåverkan och insyn.
- Oro över störningar under byggnationen.

- Oro över att utbudet av service minskar i och med exploateringen.

Under samrådet höll kommunen ett samrådsmöte. Yttranden som inkom under samrådet gällde främst de orosaspekter som nämnts ovan. Se både yttranden och kommentarer i samrådsredogörelsen. Justeringar har gjorts av förslaget för att minska den negativa påverkan för de närboende.

Inom ramen för planarbetet har även en socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadens förvaltningar och byggherrar. Nedan sammanfattas synpunkter på planförslaget med hänsyn till sociala värden i området och konsekvenser för barn och unga.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga fysiska eller mentala barriärer.

Planförslaget innebär att det blir fler bostäder och boende i stadsdelen och fler människor kommer att röra sig i området. Med en exploatering enligt planförslaget med större livsmedelsbutik och fler bostäder kan platsen förstärkas som knutpunkt och mötesplats.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Den upphöjda bostadsgården blir en plats för sociala interaktioner för de boende. Fler boende i området innebär att fler vistas i närliggande områden för rekreation. Verksamheterna utgör en viktig målpunkt i området som skapar mer rörelse över torget genom att vända sina entréer dit. Överblickbarheten mellan torget och Gitarrgatan 3 kan bidra till ökad trygghetsupplevelse liksom kravet på stor andel transparens i sockelns fasader som tydliggör verksamheterna bakom och bidrar till fler blickar mot torget.

Studentbostäder ger ökad åldersblandning vilket kan vara positivt ur ett integrations- och samhällsperspektiv men skapa oro för det obekanta hos vissa grupper.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla gruppers vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Fler boende i området kan ge mer underlag för handeln.

Den upphöjda gården kan upplevas som en barriär men medför samtidigt en öppnare fasad mot torget än idag och bättre siktlinjer mellan Musikvägen och torget.

Det är viktigt att alla lägenheter är anpassade även för de med fysisk funktionsnedsättning vilket regleras i Boverkets byggregler.

Nybyggnad/tillbyggnad av förskolor behövs och utbyggnad av Gitarrgatans förskola planeras. Studentbostäder bidrar i lägre utsträckning till behovet av förskoleplatser än "vanliga" bostäder.

Då återvinningsstationen tas bort blir det besvärligare och eventuellt längre för dem som inte längre kan samordna besök vid återvinningsstationen med besök vid mataf-fären. De två närmast placerade återvinningsstationerna ligger ca 300 meter bort.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljös karaktär och samspelet där emellan.

Altplatsen kan bli en mer attraktiv mötesplats i området till följd av exploateringen. Handeln är en viktig del. Det är viktigt att stor vikt läggs vid utformning av fasad mot den öppna ytan så att det blir en trygg plats att vistas på.

Ny bebyggelse kommer påverka utsikten för boende i de befintliga husen.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. Uppmuntran och möjliggörande för fysisk aktivitet utomhus behövs närmiljö.

Hur byggnaden utformas har stor betydelse för den uppfattade säkerheten i området. En sluten fasad mot gångvägen under Musikvägen är inte önskvärt.

En mer aktiv fasad kan skapa mer trygghet på Altplatsen, exempelvis genom transparenta fasader eller växtlighet på fasader.

Gångvägen längs Gitarrgatan har lagts på västra sidan med anledning av garageinfarternas mer begränsade siktfält. På så sätt är gångvägen direkt på samma sida som förskolan och bostäderna vid Gitarrgatan.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Planförslaget innebär en komplettering av bostadsbebyggelse inom ett befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i området men det bedöms inte som betydande. Området bedöms inte som känsligt för förändring eller som känsligt för ytterligare störningar.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2015-10-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

För staden som helhet är en förtätning inom befintliga bostadsområden i kollektivtrafiknära läge positivt. Närheten till spårvagnshållplats samt närheten till bra cykelstråk skapar alternativ till bilen. En förtätning i detta kollektivtrafiknära lägen kan begränsa klimatpåverkan. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen osv. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta.

Bullernivåerna är relativt höga från Musikvägen men klarar de nya riktvärdena i bullerförordningen. Det vore av fördel med genomgående lägenheter mot Musikvägen men kommunen anser sig inte kunna ställa högre krav än i förordningen. Både bostadsgården ovanpå sockeln och torget i direkt anslutning till bostäderna har goda ljudmiljöer. Där till finns det närliggande rekreationsområdet Ruddalen.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär ingen förändrad andel hårdgjorda ytor. Förslag på dagvattenhanteringen har tagits fram och skyfallsutredningen visar att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrans av planförslaget.

Natur- och kulturmiljö

Det finns ingen naturmiljö eller äldre bebyggelse inom planområdet som påverkas.

Påverkan på luft

En bedömning av luftkvaliteten i området är genomförd av miljöförvaltningen. Årsmedelvärdet för kvävedioxidhalterna och timvärdet (98-percentil av timmedelvärden för kvävedioxidhalten) håller sig i planområdet enligt beräkningen med god marginal under normerna. Även med 50 % påslag ligger halterna under gränsvärdena.

Påverkan på vatten

Mottagande recipient för dagvatten är stora ån som mynnar i Välen. En dagvattenutredning har genomförts för föreslagen exploatering. Planområdet faller under kategorin medelbelastad yta vad gäller de avvattnande ytornas föroreningsbelastning. Till sammans med en mycket känslig recipient innebär att rening ska användas som dagvattenåtgärd och anmälan till Miljöförvaltningen krävs.

Dagvattnet föreslås renas och fördröjas lokalt före avledning till recipient via det kommunala dagvattenledningsnätet. Resultat från föroreningsmodelleringen visar att upphöjda rabatter klarar alla värden på rening för gårdsplanen på kvartersmark. Makadammagasin med filtrering och oljeavskiljare klarar alla värden för avrinning från eventuell markparkering. För förslaget med magasin behövs regelbundet utbytt filter. Om inga åtgärder vidtas efter exploatering överskrider miljöförvaltningens riktvärden.

Stora ån är klassad enligt miljökvalitetsnormer och har problem med övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter samt förändrade habitat genom fysisk påverkan. År 2017 hade Stora ån ej god kemisk status och måttlig ekologisk status. Målet är att uppnå god kemisk status år 2027.

Dagvattnet från planområdet avleds till ett dikningsföretag vilket innebär att den tillförda vattenmängden inte får öka utan att ansökan om tillstånd gjorts. Fördröjningskravet från Göteborgs Stad täcker den ökade volymen dagvatten exploateringen innebär.

Utifrån föroreningsberäkningen i kompletteringen till dagvattenutredningen (Kretslopp och Vatten 2018-03-09) görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Stora Ån negativt. Denna bedömning grundar sig i att koncentrationerna som släpps ut efter rening är lägre än koncentrationerna före exploatering.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från eventuell försäljning av fastigheterna Rud 4:1 och Rud 760:42 vid försäljning. Vidare får fastighetsnämnden utgifter för förrättningskostnader och utbyggnad av allmän platsmark gata.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, lokalgata samt gångväg och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för eventuell utbyggnad av serviser.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får eventuellt intäkter från en möjlig fortsatt tomträttupplåtelse av fastigheterna Rud 4:1 och Rud 760:42.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar.

Trafiknämndens kostnader för skötsel och underhåll av gatumark bedöms bli densamma.

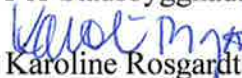
Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för markköp/markupplåtelse, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, m.m.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef

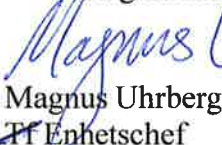



Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021



Janna Bordier
Plankonsult, Norconsult AB

För Fastighetskontoret


Magnus Uhrberg
TF Enhetschef



Albertina Henriksson
Exploateringsingenjör