



Antagen av KF / ~~BN~~ den 14/9 2017
 § 16 / AC
 Laga kraft den 6/10 2017 / *aj*

Planhandling

Datum: 2016-08-30, rev 2017-05-23, rev 2017-06-28

Aktbeteckning: 2-5374

Diarienummer SBK: 0349/14

Handläggare SBK

Robin Sjöström

Tel: 031-368 17 51

robin.sjostrom@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2913/15

Handläggare FK

Malin Lorentsson

Tel: 031-368 11 46

malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Munspelsgatan inom stadsdelen Rud i Göteborg, 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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Bullerutredning , SBK 2015-11, rev 2016-09
- Luftutredning, Göteborgs stad, 2015-12, rev 2016-02
- Riskutredning, COWI, 2015-10, rev 2016-04,
- Kompletterande riskutredning, 2016-11
- PM Geoteknik, Tellstedt 2015-10
- Markteknisk undersökningsrapport, Tellstedt 2015-10
- PM Miljöteknik, Tellstedt 2016-06
- Markteknisk undersökningsrapport Miljöteknik, Tellstedt 2106-06
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Structor 2017-02-14
- Dagvattenutredning, Ramböll 2017-04-20
- Trafikalstring och åtgärder, Trafikkontoret, 2017-04-28

Innehåll

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>Avvikelse från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	17
<i>Teknik</i>	17
<i>Störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Trafik</i>	21
<i>Tillgänglighet och service</i>	26
<i>Friytor</i>	27
<i>Sociala aspekter</i>	27
<i>Teknisk försörjning</i>	27
<i>Övriga åtgärder</i>	31
<i>Fastighetsindelning</i>	37
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	38
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	38
<i>Avtal</i>	41
<i>Tidplan</i>	42
<i>Genomförandetid</i>	42
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
<i>Nollalternativet</i>	43
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	43
<i>Miljökonsekvenser</i>	44
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	49
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	50

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med moderna och tillgängliga bostäder och att skapa en tryggare och mer stadsmässig bebyggelse utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan på ytor som idag huvudsakligen används för parkering. Planen möjliggör en komplettering med ca 500 lägenheter, parkering i parkeringshus, underjordiska garage och markparkering. Utmed Lergöksgatan är en viss andel av bottenplanet avsett för verksamheter. Detaljplanen säkerställer ett gångstråk genom området.

Området ligger intill Frölunda Torg som har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, handel och service. Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet.

Denna plan ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen och med utgångspunkter och rekommendationer i pågående arbete med Stadsdelsprogram för Frölunda.



Planens innebörd och genomförande



Bild: Föreslagen bebyggelse utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan samt mellan två av stjärnhusen (markerat med svart streckad linje), parkeringshus söder om Lergöksgatan, underjordiska parkeringsgarage och markparkering i norr (röd prickad linje).

Planförslaget innebär att ca 500 lägenheter kan uppföras i form av flerbostadshus utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan i 5-9 våningar (befintliga stjärnhus 9 våningar) samt att ett flerbostadshus i 16 våningar kan uppföras mellan stjärnhusen. Lokaler för verksamheter ska uppföras i bottenplan i delar av byggnaden längs Lergöksgatan, samt i parkeringshusets bottenvåning. Vid planens genomförande kommer befintliga markparkeringar utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan ersättas i garage under mark, i nytt parkeringshus i 5 våningar söder om Lergöksgatan samt med mindre markparkering norr om stjärnhusen. De i gällande detaljplan redovisade två cirkulära rundkörningsytorna med plats för garage/carport etc. övergår till kvartersmark. Ett allmänt gångstråk genom området skapas.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget ligger intill fjorton stycken stjärnhus som innehar vissa kulturhistoriska värden. Den föreslagna bebyggelsen är utformad för att kontrastera mot stjärnhusen och avviker i höjd och utformning. Planförslaget har därigenom utformats så att påverkan på det kulturhistoriska värdet minimeras.

Inom planområdet finns tre alléer som omfattas av biotopskydd. Under planarbetet har alternativa utformningar av bebyggelsen studerats för att bevara en eller flera av alléerna. Ett bevarande av alléerna påverkar den möjliga exploateringen i hög grad och alléerna kompenseras, dispens från biotopskyddet är lämnat av Länsstyrelsen. Tillkommande bostadsbebyggelse i mellanstaden är ett stort allmänt intresse varför fler bostäder väger tyngre än intresset att bevara alléerna.

Västerleden är av riksintresse för kommunikation och är hårt belastad. En åtgärdsvalsstudie pågår med syfte att finna åtgärder för att begränsa påverkan på leden från tillkommande bebyggelse i Södra mellanstaden. Åtgärdsvalsstudien kommer inte vara klar innan detaljplanens antagande. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att pågående planarbete kan tas fram innan åtgärdsvalsstudien är färdigställd eftersom planen är en förtätning intill Frölunda torg som erbjuder ett rikt utbud av både offentlig och kommersiell service. Frölunda Torg är även en av stadens största kollektivtrafiknoder med buss- och spårvagnslinjer till centrum och övriga delar av staden. Planområdet är väl förbundet med gång- och cykelvägnätet, bland annat genom ett pendelcykelstråk, vilket sammantaget ger goda förutsättningar att kunna bo och klara vardagen utan tillgång till bil.

Detaljplanen föreslår en bebyggelse utmed Lergöksgatan som idag är bullerstörd. Genom att bygga tätt och sammanhängande längs gatan kan bullret från Lergöksgatan och Västerleden avskärmats in mot gårdarna. De nya byggnadskropparna hjälper till att definiera gårdarna som är gemensamma för området. Avskärmningen får också till följd att den fria utsikten från stjärnhusen kan påverkas negativt. I avvägningen mellan att utsikten begränsas bedöms de positiva värdena som skapas som starkare.

Utförd riskanalys, med anledning av att områdets läge vid Västerleden som är led för farligt gods och en bensinstation, visar att föreslagen bebyggelse är möjlig om skyddsåtgärder/skyddsavstånd i utredningen beaktas.

Planförslaget innebär att befintliga markparkeringsplatser tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Parkeringsplatserna flyttas till parkeringshus, underjordiska garage samt nya markparkeringsplatser, vilka kan komma att bli dyrare för boende att nyttja. Detta har vägts mot fler bostäder och att Lergöksgatan får en snävare gatusektion som bidrar till en behagligare miljö för de boende genom lägre hastigheter vilket skapar ökar säkerheten, med ökad aktivitet och närvaro av grannar, ökar trivseln i området.

Nya upplåtelseformer förbättrar förutsättningarna att bo kvar i området även om livssituationen förändras.

Avvikelse från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med moderna och tillgängliga bostäder och skapa en tryggare och mer stadsmässig bebyggelse utmed Lergöksgatan på ytor som idag huvudsakligen används för parkering. Planområdet ligger nära Frölunda Torg och har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, handel och service. Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet. Planen möjliggör en komplettering med ca 500 lägenheter med olika upplåtelseformer samt parkering i parkeringshus, underjordiska garage och en mindre markparkering norr om stjärnhusen. Längs hela Lergöksgatan medges för verksamheter i bottenplan och det finns krav på att minst 2500 m² blir verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att skapa ett allmänt gångstråk genom området.

I Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, prioriteras utbyggnadsområden där Frölunda torg pekats ut som en tyngdpunkt och ett kraftsamlingsområde. Dessa ska utvecklas genom förtätning och komplettering med fler bostäder och fler verksamheter för att ta vara på de särskilt goda förutsättningar för mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska Göteborg bl.a. vara en jämlik stad, d.v.s. vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnation ska förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan utnyttjas effektivt. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Nybyggnation ska framförallt ske i redan exploaterade lägen med god kollektivtrafik. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att fysiska hinder byggs bort. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

Bostadsbristen ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden. Andelen hyresrätter i nybyggnation ska öka.

BoStad2021 ska genomföras med målet att 7000 nya bostäder utöver det vanliga bostadsbyggandet ska stå klara till jubileumsåret 2021. Det hållbara resandet ska öka.

Läge, areal och markägoförhållanden

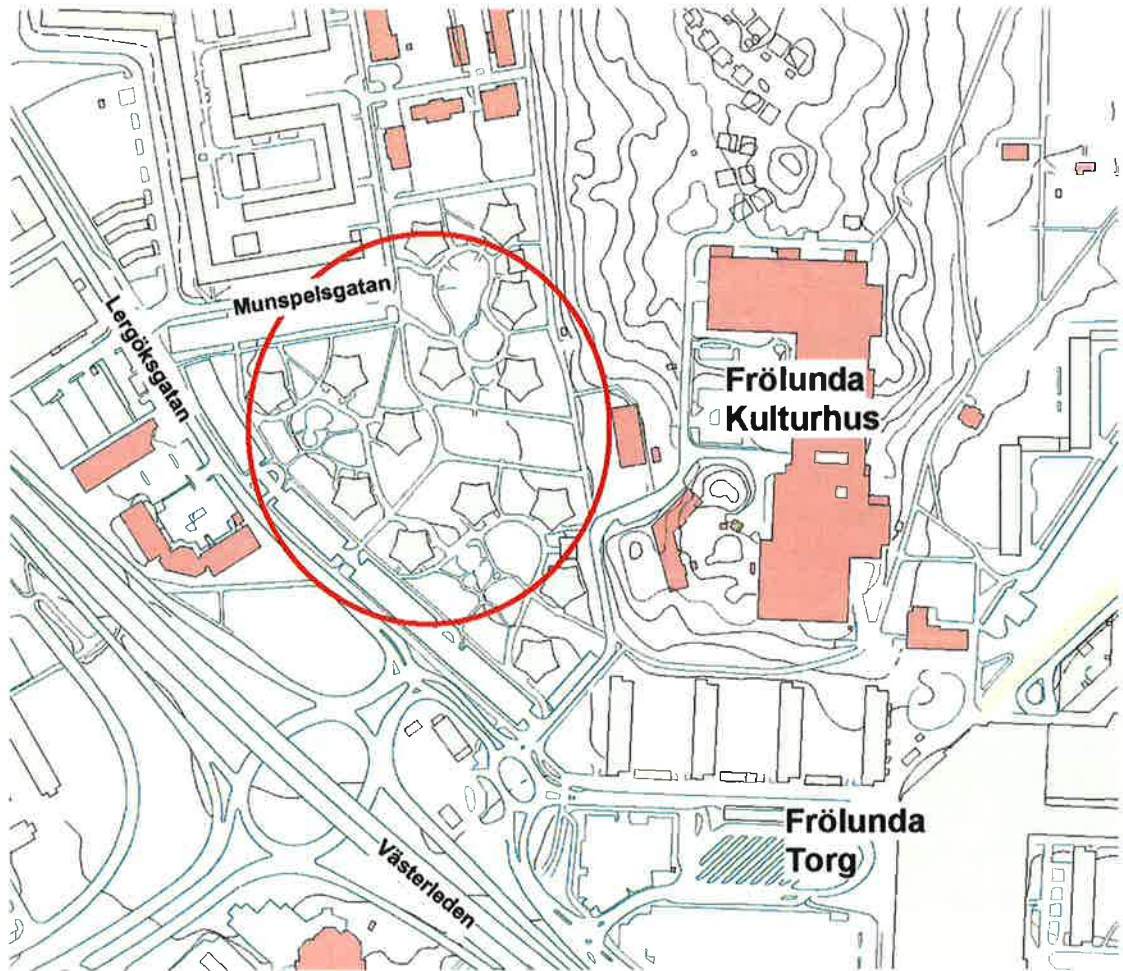


Bild: Planområdets läge i Frölunda



Bild: Stjärnhusens läge vid Västerleden och Frölunda Centrum, i perspektiv från norr

Planområdet är beläget inom Stadsdelen Rud, omedelbart nordväst om Frölunda torg, cirka 7 kilometer söder om Göteborgs centrum. Området ligger vid Lergökgatan, mellan Munspelesgatan och Valthornsgatan.

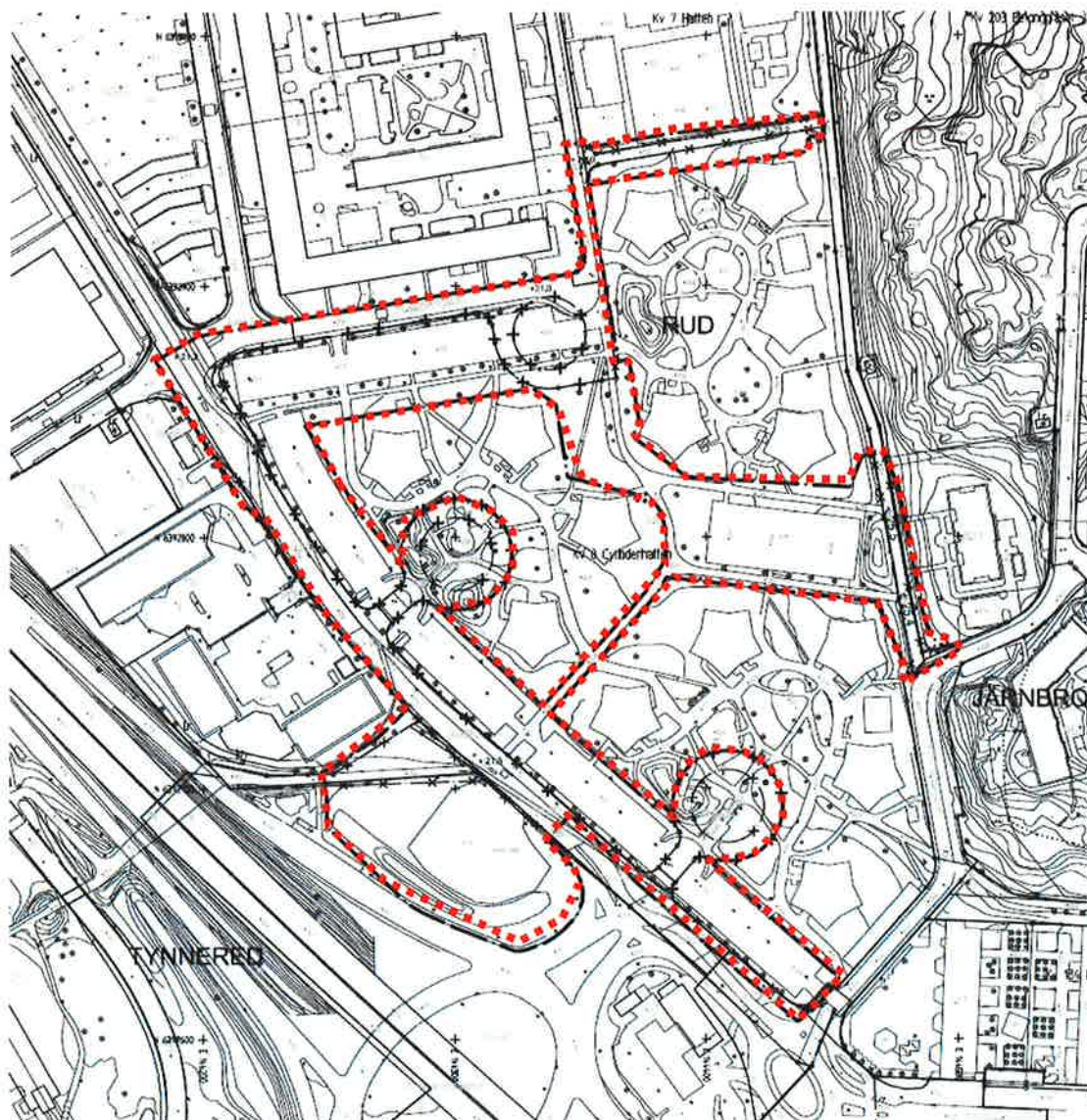


Bild: Planområdet markerat med streckad röd linje

Planområdet omfattar cirka 3,4 hektar och utgörs huvudsakligen av fastigheter Rud 8:10, del av Rud 760:424 och del av Tynnered 761:687.

Rud 8:10 ägs av Fastighets AB Balder. Rud 760:424 och Tynnered 761:687 ägs av Göteborgs Stad.

Även del av fastigheterna Rud 760:257, 760:262, 760:266, 760:273, 760:274, 760:275, 760:276, 760:382 och 760:385 (Lokalgatorna Lergöksgatan, Tamburingatan och Speldosegatan) som ägs av kommunen och utgör gatu- och trafikändamål ingår i planområdet.

Del av fastigheterna Tynnered 1:16, 1:17 och s:115 ingår i planområdet och är utlagt som allmän plats för gatu- och trafikändamål. Fastigheterna är privatägda.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit del av fastigheten Tynnered 761:687 till Din Biltvätt Sverige AB. Arrendet belastar det tänkta området för parkeringshuset och kommer att sägas upp.

Kommunen har med arrende upplåtit del av fastigheten Rud 760:424 till Ruduma KB. Arrendet belastar del av det som idag är parkering och som skall bebyggas samt två områden som idag är allmän platsmark. Arrendet kommer att sägas upp.

Planförhållanden

Översiktsplan

I Översiktsplanen för Göteborgs Stad, antagen 2009, pekas Frölunda Torg ut som strategisk knutpunkt där ökat byggande ska stärka underlaget för service och kollektivtrafik. Planområdet anges som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor m.m. (bostäder, arbetsplatser, service och handel mindre grönytor). En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Riksintresse

Området gränsar i sydväst till Skydds- och bedömningszon runt transportled för farligt gods, där Västerleden är av riksintresse.

Strategi för utbyggnadsplanering – Göteborg 2035

I *Strategi för utbyggnadsplanering*, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, prioriteras utbyggnadsområden där Frölunda torg utpekats som en tyngdpunkt och ett kraftsamlingsområde. Dessa ska utvecklas genom förtätning och komplettering med fler bostäder och fler verksamheter för att ta vara på de särskilt goda förutsättningar för mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Enligt utbyggnadsplaneringen kan det byggas ut ca 7000 bostäder i Frölunda fram till 2035. I Frölunda finns god kollektivtrafik och ett lokalt underlag för service. I utbyggnadsplaneringen konstateras att det i Frölunda finns ett underskott av boende i förhållande till det stora serviceutbudet.

Stadsdelsprogram



Bild: Avgränsning av område som ingår i pågående arbete med stadsdelsprogram.

I ett pågående arbete med Stadsdelsprogram studeras hur utvecklingen av Frölunda ska ske, hur en omvandling från förort till stad kan genomföras samtidigt som kvaliteterna i den befintliga strukturen värnas. Andra frågor som ska utredas är hur stadsdelens grönstruktur kan utvecklas och hur Söder/Västerleden påverkas. Arbetet med programmet påbörjades hösten 2014.

Detaljplan

För området med stjärnhusen gäller detaljplan 1480K-II-2949, fastställd 1960. Planen anger bostadsändamål. Lokaler för annat ändamål, dock ej industriellt ändamål, får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Byggrätterna är begränsade till de 14 punkthusen och motsvarar 9 våningar. I planen ingår även Munspelsgatan, Tamburingatan och Speldosegatan som utgör allmän plats gata. Söder om Lergöksgatan gäller detaljplan 1480K-II-3105, fastställd 1964. Planen anger trafikändamål. Inom området får endast uppföras kiosker och dylika mindre byggnader i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt. Detaljplanernas genomförandetider har gått ut.

Mark, vegetation och fauna



Bild: Hamlade vitpilar (till höger i bilden) och lönnallé (till vänster i bilden) vid parkeringen utmed Munspelsgatan.



Bild. "Parken" mellan stjärnhusen.

Bostadsområdet som ansluter till planområdet är bebyggt med punkthus som formar tre gårdar, med uppvuxna träd och buskar på gårdarna och mellan husen. Mitt i området finns en grusad bollplan. Marken som ska bebyggas består i huvudsak av hårdgjorda ytor i form av markparkering. Dessa avgränsas mot omgivande gator av trädplanteringar som tillkom när området byggdes för drygt 45 år sedan. Trädplanteringarna har ett stort värde i gatumiljön och utgör en sammanhängande struktur för området. Längs Lergöksgatan och Munspelsgatan består allén av lönnar. Lönnarna är förmodligen en odlad form av klotlönn och är därför inte så höga. Utmed parkeringen vid Munspelsgatan finns även en lång trädrad av hamlade vitpilar.

En naturinventering har gjorts av lönnalléerna vid Lergöksgatan och Munspelsgatan samt vitpilsallén söder om parkeringarna vid Munspelsgatan. Lönnalléerna bedöms ha låga naturvärden. Träden saknar större håligheter och svamppåväxt. Ett 15-tal lavararter noterades på stammarna, samtliga allmänna i denna typ av miljö. Mossfloran är sparsam med vanliga arter. Inga fåglar eller fågelbon noterades. Allén med vitpil bedöms ha vissa naturvärden. Träden är grova - upp till 70-80 cm i diameter. De har en del håligheter och flera har svamppåväxt. Både tickor och skivlingar har noterats. Sparsamt med död ved noterades, främst i form av grenstumpar. Några träd har savflöde. Ett tiotal lavararter noterades, bland annat kyrkogårdslav. Mossfloran är sparsam med vanliga arter. Fåglar som noterades var kaja och pilfink. Spillning och fjädrar visar att träden används som nattkvist. Bo av duva noterades. Park- och naturförvaltningen gör bedömningen att vitpilsallén har viss betydelse för biologisk mångfald, främst på grund av att det rör sig om grova träd, och att allén sannolikt skulle kunna bedömas som naturvärdesklass IV om genomförd bedömning översattes till SIS-standard. De båda lönnalléerna längs Lergöksgatan och Munspelsgatan samt den hamlade

vitpilsallén längs Munspelsgatan berörs av det generella skyddet för biotoper och dispens måste sökas för att ta ner dem och kompensera på annat sätt. Dispensansökan har lämnats av Länsstyrelsen 2017-03-02.

Marken inom området sluttar från gång- och cykelvägen och Valthornsgatan i öster på +25-25,5 meter över stadens nollplan ned mot Lergöksgatan och är i områdets lågpunkt i korsningen med Valthornsgatan i söder +21 meter över stadens nollplan. Marken inom området utgörs främst av mäktig lera. Området utgörs mestadels av ett ytlager av fyllnadsmaterial ovanpå torrskorpelera som underlagras av lera på friktionsjord på berg. Mulljord förekommer också i fyllnadsmaterialet. Lera återfinns under fyllnadsmaterialet och är siltig och innehåller i de övre delarna ner till 5 meter vassrester. Jorddjupen varierar mellan 3 och 14 meter. Lerans sensitivitet varierar mellan 8 och 23. Leran är därmed sensitiv. Skjuvhållfastheten ligger mellan 8 till ca 30 kPa mellan djupen 3 meter och 10 meter.

Området är lågriskområde för radon.

Markföroreningar av främst aromater och PAH:er som gravt överstiger gränsvärden för KM (känslig markanvändning) och MKM (mycket känslig markanvändning) har påträffats inom området. Även krom och alifat har påträffats vilka överstiger KM, men inte MKM. Inom området kan jordlagerföljden och jordarternas sammansättning variera stort, varför eventuella föroreningars art och spridning kan variera. Inom området finns dock en fast torrskorpelera under det sandiga fyllnadsmaterialet varför föroreningarnas spridning nedåt i jordmassorna bedöms vara begränsad.

Asfaltsprover visar att asfalten inte har så höga halter av PAH-16 att den klassas som tjärasfalt.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar förekommer inom eller i direkt anslutning till området.

Områdena runt Frölunda Torg byggdes ut under första hälften på 1960-talet i vad som då var rik jordbruksbygd. Området exploaterades hårt med större bostadsområden, större hus och kraftigt ökade trafik- och parkeringsytor än tidigare utbyggnad i västra Göteborg. Bebyggelsestrukturen gjordes storskalig, trafikdifferentierad och med bebyggelseområden i tydligt avgränsade grupper enligt grannskapsplaneringens ideal. Arkitekturen är effektiv med skulptural form i stor skala, i flera fall i form av punkt-hus. När stadsdelen byggts färdigt med bostäder kompletterades den med centrumläggningar och gymnasieskola. Spårvägen byggdes ut till Frölunda 1964 och järnvägen lades ned i samband med det.

I Göteborgs stadsmuseums dokument *"Komplettering av värdebeskrivning för riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län – Göteborg"* med Frölunda – förslag till riksintressebeskrivning. Motivering: Storstadsmiljö, modernt kulturarv med ett exceptionellt, skulpturalt stadslandskap från 1960-talet. Frölunda återspeglar Göteborgs expansion under efterkrigstiden, genom sin inkorporering till storstaden. I skarven mellan folkhemsbyggande och miljonprogram byggdes här ett nytt samhälle med boende, handel och servicefunktioner. I Frölunda manifesterades detta genom att arkitekturen och stadsplanerna gavs fria och nyskapande former och därmed skapades ett unikt stadslandskap.

Uttryck för riksintresset: Bebyggelsemönstret i Frölunda utformades efter modernismens typiska planeringsprinciper. Planerarna och arkitekterna försökte hålla vidderna fria och ge varje lägenhet öppen utsikt. Husen är uppförda med svängda, triangelformade och stjärnliknande former med exceptionella lägenhetsplaner. Byggnaderna är skulpturalt utplacerade i enklaver med punkthus och lamellhus i olika höjder. Storskaligheten upplevs därför inte som påträngande, trots monumentaliteten. I bostadsområdet är trafiksepareringen konsekvent genomförd med bilfria gårdar. Färgmässigt är det här området rikt kolorerat från djuporange fasadplattor till silver i korrugerade aluminiumfasader.



Bild: Stjärnhusen år 1967



Bild: Stjärnhusen år 2015.

Stjärnhusen, Arkitekt GAKO/Lars Ågren och Walter Bauer Trädgårdsarkitekt, uppfördes 1961-1964 och är 14 st. till antalet, femuddiga punkthus i 9 våningar kring tre gårdar. Placeringen har ingen strikt struktur. Husen är spridda i en "park". Fem stycken återvändsgator angör området där Munspelsgatan är en av dem. Lergöksgatan har parkeringar till stjärnhusen på östra sidan och småindustrier på den västra sidan. Byggnaderna har även kallats turbinhus p.g.a. ett speciellt byggnadssätt i vilket man först bygger det centrala trapphuset och runt det de identiska 3-rumslägenheterna. Alla lägenheter är hörnlägenheter. I bottenvåningen ryms tvättstuga, förråd och likande. (Texten är hämtad från "KULTURMILJÖUNDERLAG FRÖLUNDA STADSDEL", Kulturmiljörapport 2015:01, Göteborgs Stadsmuseum.) Stjärnhusen är ett tydligt exempel på teknisk och ekonomisk optimering, typiskt för 1960-talets bostadsbyggande i stor skala.

Sociala aspekter



Bild: Planområdet och service i närområdet

Munspelsgatan tillhör primärområdet Frölunda torg som har 90 % hyresrätter där 3 rok är vanligast förekommande, endast 7 % är bostadsrätter och 3 % är småhus. Primärområdet Frölunda torg har en relativt jämn ålderfördelning. I jämförelse med hela stadsdelen Askim, Frölunda-Högsbo är andelen med eftergymnasial utbildning här bland de lägsta, en relativt hög andel familjer med socialbidrag, ca 17 % av barn med ensamstående föräldrar, ca 25 % av de arbetslösa och ca 25 % av de utlandsfödda i stadsdelen bor här. Medellivslängden bland kvinnor och män är ca 5 år lägre än i primärområdet Stora Askim. Endast hälften av barnen är kariesfria vid 6 års ålder, att jämföra med primärområdet Stora Askim där ca 90 % är kariesfria. Hälften av invånarna i åldrarna 65-84 år upplever otrygghet.

Utmed Munspelsgatan och Lergöksgatan östra sida finns i huvudsak bostäder. Västerleden är en stor barriär i sydväst, men undergång med koppling mellan stjärnhusen och bostadsområdet väster om leden finns för fotgängare och cyklister.

Mellan stjärnhusen finns en parkmiljö med sitt- och lekplatser. Slottsbergsparken som är en stadsdelspark ligger ca 150 meter norr om planområdet. I områdets södra delar saknas allmän park inom 300 meter. Frölunda Kulturhus M43 är en träffpunkt i närområdet.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar. Där framkom att stjärnhusen har goda förutsättningar, solförhållanden, klimat, fin rumslighet och trevliga gårdar. Alléerna är positiva för upplevelsen och miljön. Området har ett rikt socialt liv men är segregerat, upplevs slitet och med ett dåligt rykte. Det finns önskemål om ett allmänt parkstråk genom området, att Lergöksgatan blir mer stadsmässig, parkeringshus med verksamheter i bottenvåningen, samlingslokaler längs Lergöksgatan, ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintliga byggnader, entréer och önskemål om trygghetsboende i området.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Lergöksgatan och Munspelsgatan. Gång- och cykelväg finns utmed Lergöksgatan. Yta för parkering finns mellan Munspelsgatan/ Lergöksgatan och parken där stjärnhusen står, sammanlagt 323 parkeringsplatser. Beläggningen på dessa parkeringar är vardagkväll ca 50-55 % och på helgen ca 65 %.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Munspelsgatan, 50 meter norr om planområdet. Hållplats Frölunda Torg ligger ca 100 meter sydöst om planområdet. Bilpool finns vid Näverlursgatan, ca 100 meter från planområdet.

Tillgängligheten i området är mycket god då området är plant och ligger nära en stor kollektivtrafiknod. Befintliga flerbostadshus har hiss.

Förskolor i närområdet är Munspelsgatan, Valthornsgatan och Gånglåten (dygnet runt omsorg, även kallat nattis). Grundskola i närområdet är Frölundaskolan. Äldreboende finns närmast vid Altplatsen och Norra Dragspelsgatan. Bostäder med särskild service i närområdet finns vid Munspelsgatan, Valthornsgatan och Tamburingatan. Vårdcentral finns vid Lergöksgatan. Sjukhus, ytterligare vårdcentral och handel etc. finns vid Frölunda Torg. Bibliotek finns strax öster om Frölunda kulturhus.

Teknik

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns VA-huvudledning utmed Lergöksgatans östra sida där det idag är markparkering. Dessa ledningar ligger på ca 4,5 meters djup och har dimensioner dricksvatten 200 mm gjutjärn, dagvatten 1400 mm i betong och spillvatten 400 mm i betong. Berörda ledningsstråk är ca 350 meter och sträcker sig i nord – sydöstlig riktning samt ca 120 meter som ligger i korsningar mellan planområdet och Speldosegatan och Tamburingatan. Befintliga ledningar finns i Speldosegatan och Tamburingatan.

Fastigheten Rud 8:10 (stjärnhusen) har förbindelsepunkt för dricks-, spill och dagvat-
ten i Lergöksgatan och Munspelsgatan.



Bild: Befintliga VA-ledningar i området.

Planområdets södra del ligger lågt vid skyfallsmodellering/100 års regn.

Fjärrvärme, el och tele

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Anslutningspunkt för el och tele finns i Lergöksgatan och Munspelsgatan. Föreslagen bebyggelse innebär inte behov av ytterligare transformatorstation.

Störningar

Buller

Området är utsatt för buller från framförallt Västerleden. Stjärnhusen närmast Västerleden har idag bullernivåer vid fasad om 60-65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Stjärnhusen längre in i området har idag en bullernivå vid fasad om 55-60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.

Luftmiljö

Luftkvaliteten vid Munspelsgatan bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal, se *"Luftutredning Munspelsgatan, Göteborgs Stad, Utred-*

ningsrapport 2015:12, reviderad februari 2016". Även miljökvalitetsmålet 20 mikrogram/kvm som årsmedelvärde klaras vid samtliga bostäder i det undersökta området. Resultat från gaturumsberäkningar med Lergöksgatan omgiven av 20 meter höga hus, vilket ur luftmiljösynpunkt är det värsta fallet, visar att miljökvalitetsnormerna klaras.

Risk med farligt gods

Planområdet är beläget inom 150 meter från transportled för farligt gods (Västerleden) och gränsar till en befintlig bensinstation.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att ca 500 lägenheter kan uppföras i form av flerbostadshus utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan samt ett flerbostadshus mellan stjärnhusen. Lokaler för verksamheter ska finnas i entréplan utmed Lergöksgatan. Byggnaderna utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan kommer att variera mellan ca 5-9 våningar. Flerbostadshuset mellan stjärnhusen uppgår till 16 våningar. Vid planens genomförande kommer befintliga markparkeringar utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan ersättas i garage under mark, i nytt parkeringshus i 5 våningar söder om Lergöksgatan samt ny mindre markparkering norr om stjärnhusen. De i gällande detaljplan redovisade två cirkulära rundkörningsytorna med plats för garage/carport etc. övergår till kvartersmark.

Genom området skapas ett allmänt gångstråk.

Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, till Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan i 5-9 våningar där det idag är markparkering på kvartersmark. Byggnaderna varierar i höjd och läge längs gatan för att ta hänsyn till/inte skymma befintliga stjärnhus som är i 9 våningar, inte skugga mer än nödvändigt samt ge ett mer varierat gaturum längs Lergöksgatan med möjlighet att bilda platser/torg med träd och grönska längs gatan. Med ny bebyggelse längs Munspelsgatan och Lergöksgatan avskärmas gårdarna mellan stjärnhusen från Västerleden/Lergöksgatan och tyst sida erhålls vid stjärnhusen. Gränsen för vad som är offentligt respektive privat rum i denna del tydliggörs. Entréer ska finnas mot Lergöksgatan. Byggnaderna ska färgsättas i kraftfulla jordfärger för att knyta an till övrig bebyggelse i Frölunda samt därigenom kontrastera och framhäva stjärnhusen i stadsbilden.

Mellan två av stjärnhusen i öster ger detaljplanen möjlighet att uppföra ett flerbostadshus som punkthus i 16 våningar där det idag är en grusad bollplan på kvartersmark. Byggnadsarean är densamma som befintliga stjärnhus men avviker i höjd från befintliga stjärnhus för att inte konkurrera med dessa. Byggnaden ska ha en enkel och tydlig sammanhållen geometrisk form, synlig från ett markperspektiv med färgsättning i en stark kulör som kontrasterar mot stjärnhusen.

Mellan Västerleden och Lergöksgatan ger detaljplanen möjlighet att uppföra parkeringshus i 5 våningar med lokaler för verksamheter i bottenplan, där det idag är en grusad yta med biltvätt. Parkering i garage under mark medges under bostäderna vid Munspelsgatan, under punkthuset samt i ett underjordiskt garage mellan punkthuset och bostäderna vid Munspelsgatan. Mindre markparkering medges norr om stjärnhusen.

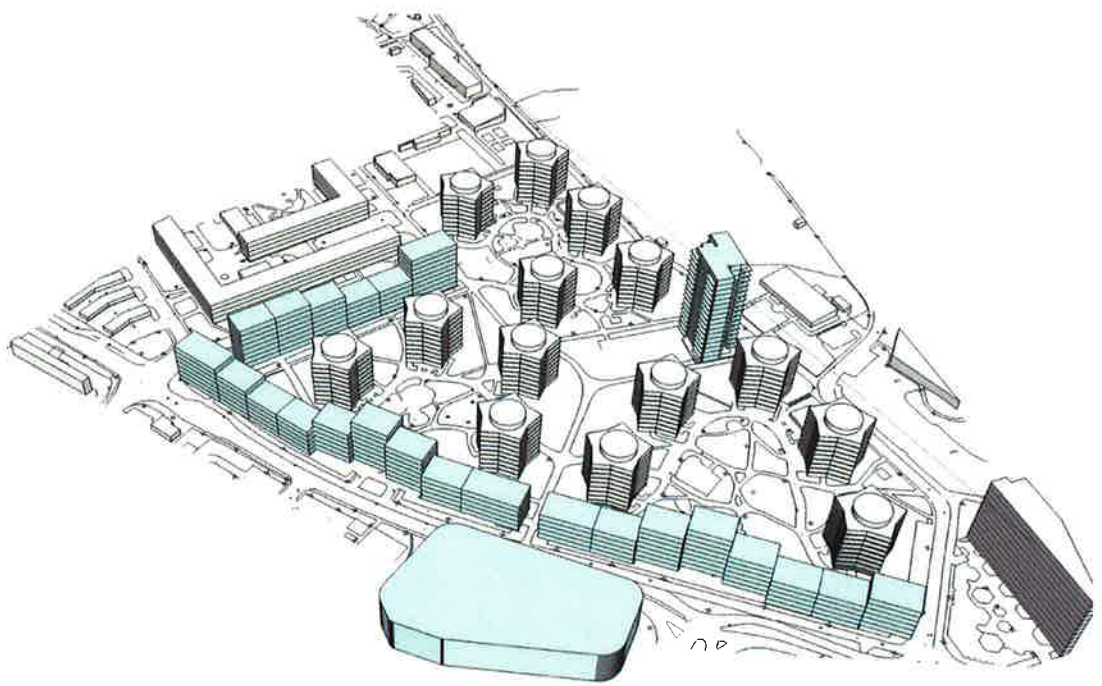


Bild: Föreslagen bebyggelse (turkos). Illustration White.



Bild: Exempel på ny bebyggelse vid Lergöksgatan. Illustration White

Trafik

Trafikalstring till följd av exploatering i södra mellanstaden

Bakgrund

Göteborg väntas fram till år 2035 växa med 150 000 invånare och 80 000 arbetsplatser och därmed växa till en nära storstad. Göteborgs Stad vill att mycket av stadsutvecklingen för att bygga denna nära storstad ska ske genom förtätning i det som kallas för mellanstaden, det vill säga i den sammanhängande staden utanför stadskärnan. Med det ökade antalet invånare i staden antas också antalet resor till, från och inom

staden öka proportionerlig, vilket ställer nya krav på såväl trafiksystemet som på förändrade resebeteenden. Detta är förutsättningar för att möjliggöra den önskade tillväxten av regionkärnan som staden ser framför sig och som är ett övergripande mål för förtätningen i staden.

Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen och annan service – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill härigenom skapa fler attraktiva platser för boende, besökare och för det näringsliv som önskar växa eller etablera sig i staden.

Förutsättningar för stadsutveckling, trafikstrategi

En förutsättning för att möjliggöra denna stadsutveckling är att trafiksystemet genom olika åtgärder kan ställas om i en mer hållbar inriktning. Samtidigt skapar förtätningen i sig själv förutsättningar för en omställning av trafiksystemet. Förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling för bebyggelse- och infrastrukturplaneringen är således ömsesidigt beroende av varandra och dess växelverkan måste därför beaktas igenom hela planeringsprocessen. Därmed finns också möjligheter till att genom stadsplanering påverka trafikallsträngen för olika trafikslag i önskad riktning. Detta blir möjligt eftersom andelen resor med ett givet trafikslag antas påverkas av förutsättningarna att resa med detta trafikslag, samtidigt som antalet resor för samtliga trafikslag antas vara konstant för ett givet antal invånare.

Gällande inriktnings- och effektmål för denna stadsutveckling kan utläsas i Göteborgs Stads styrdokument Trafikstrategi för en nära storstad Göteborg 2035 samt i Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, dokument som ska ses som konkretiseringar av Göteborgs Stads översiktsplan.

Södra mellanstaden och dess trafikleder

Södra mellanstaden omfattas av Högsbo, Frölunda och Tynnered. Området omgärdas av de fyra stora trafiklederna Västerleden, del av Oscarsleden, Högsboleden samt Dag Hammarskjöldsleden.

Idag fyller trafiklederna viktiga funktioner för vägtrafiken. De två förstnämnda lederna, Västerleden samt Oscarsleden, har staten som huvudman och är klassade som riksintresse för kommunikation. Det är bland annat Västerledens funktion som korridor för näringslivets transporter till Göteborgs Hamn som är anledningen till riksintresset. Idag trafikeras Västerleden av närmare 60 000 fordon per vardagsmedeldygn. Västerleden och Oscarsleden fyller också en viktig funktion som en del i Göteborgs Stads lokalnät, genom att de avlastar Göteborgs centrala delar från biltrafik.

Trots att lederna idag utgör en viktig funktion för vägtrafiken så utgör de samtidigt en barriär sett ur det sociala perspektivet. Detta blir extra tydlig när staden vill stadsutveckla, växa och bli större.

Effekter av förtätningen

Bostadsutvecklingen i södra mellanstaden beräknas ge ett tillskott av totalt 30 000 bostäder i området. Då är såväl utbyggnaden i utbyggnadsplaneringen medräknad som den senare tillkomna stadsutvecklingen kring Dag Hammarskjölds boulevard medräknad. En stor del av dessa bostäder väntas byggas fram till år 2035.

Med dagens tankar om bostadsutveckling i södra mellanstaden kommer det innebära att södra mellanstaden fullt utbyggd i princip kommer få en fördubbling av antalet invånare jämfört med var det bor där idag. Det innebär ett tillskott på 45 000 invånare och mer än 135 000 resor per dygn jämfört med idag.

I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 procent år 2035 jämfört med 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik, vilket är i linje med K2020 där större omställningar bör ske där bäst förutsättningar finns. Södra mellanstaden är ett sådant område där förutsättningarna för att uppnå just en sådan större omställning av trafiksystemet finns. För biltrafiken innebär den tänkta förtätningen 38 000 fler bilresor och 46 000 kollektivtrafikresor per dygn jämfört med 2011 års nivå, om trafikstrategins viljeinriktning uppfylls.

Trafikstrategins färdmedelsfördelning har dock brutits ned på områdesnivå för att utgöra ett verktyg för den planering som sker i program, detaljplaner och ombyggnader. Det innebär att det är mot denna trafikfördelning som planeringen och trafikstringen ska beräknas ifrån. Det innebär också att de frågor som berör infrastrukturinvestering och genomförande blir extra viktiga att fastställa redan i tidigt skede. De olika planområdenas bidrag till de nödvändiga systemåtgärderna kan då fastställas, och tillika konsekvenserna av avvikelser från denna planering. En sådan helhetsbild av områdets utveckling bidrar också till att skapa en förståelse hos exploatörerna för de investeringar som kommer att krävas på områdesnivå för att exploatera södra mellanstaden.

Arbete som främjar utvecklingen i södra mellanstaden

Utöver Göteborgs Stads planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs även planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål. Göteborgs Stad samverkar med Västra Götalandsregionen, Mölndal och Partille i ett gemensamt projekt som syftar till att säkerställa kapaciteten och kvaliteten i kollektivtrafiken med sikte på 2035, vilket är en vidareutveckling av K2020. Denna utveckling av kollektivtrafiken i södra mellanstaden är en viktig del i den omställning av trafiksystem som är nödvändig för att möjliggöra den önskade stadsutvecklingen i området.

Göteborgs Stad har via trafikkontoret initierat ett arbete med en åtgärdsvalsstudie i södra mellanstaden, under namnet ÅVS Södra Mellanstaden. Arbetet ska bedrivas i enlighet med metod som Trafikverket tillsammans med Sveriges kommuner och länningar och Boverket har arbetat fram.

För ÅVS Södra Mellanstaden är syftet att hitta åtgärder som resulterar i att de nationella transportpolitiska målen och trafikstrategins målsättningar kan uppfyllas inom det område som vi kallar för södra mellanstaden. Målen ska vara uppfyllda efter det att södra mellanstaden byggts ut i enlighet med utbyggnadsplaneringen och annan tänkt planering som Göteborgs Stad ser framför sig. En bedömning är att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden kommer att gå ut på samråd tidigast under våren 2017 och arbetet som helhet kommer att pågå till minst sommaren 2017.

Framdriften av planerna i BoStad2021 pågår parallellt med ÅVS-arbetet. Under tiden som arbete med ÅVS:en pågår är inriktningen att varje detaljplan ska bidra till den omställning av trafiksystemet som är nödvändig för att trafikstrategins mål ska uppnås. Lösningar som är nödvändiga och som ligger utanför detaljplaneområdena på systemnivå hanteras i ÅVS:en. Åtgärder som identifieras i planarbetet, men inte kan åtgärdas inom ramen för detaljplanen, kommer föras in i arbetet med ÅVS:en för att komplettera med åtgärder på systemnivå. Angreppssättet är avstämt med Länsstyrelsen och Trafikverket. En försäkran med stadens metod för att uppnå stadens trafikstrategi kommer undertecknas innan planen antas.

Trafikkontoret har analyserat planförslaget och dess påverkan på Västerleden i *Trafikalstring och åtgärder inom detaljplanen för Bostad 2021 inom södra mellanstaden – Munspelsgatan*. Utredningen drar slutsatsen att detaljplanen för Munspelsgatan förväntas alstra få bilresor som väljer rutter via Söderleden eller Västerleden (90 - 150 resor per dag). Vidare bör beaktas att endast en liten del av dessa resor sker under den tid på dygnet när vägnätet är högt belastat. Enligt data från mätningar på Västerleden passerar 10 procent av trafiken under rusningstrafik vilket enbart blir 9 till 15 resor från planen.

Åtgärder som presenteras i planbeskrivningen har möjlighet att reducera antalet alstrade bilresor från detaljplanen med cirka 21 procent. Det ger en alstring av bilresor per dygn på cirka 1185 stycken i jämförelse med dagens 1500 alstrade bilresor och målsättningen för år 2035 som är 900 bilresor.

Påverkan på riksintresset för kommunikation bedöms med förväntad trafikstring som försumbar.

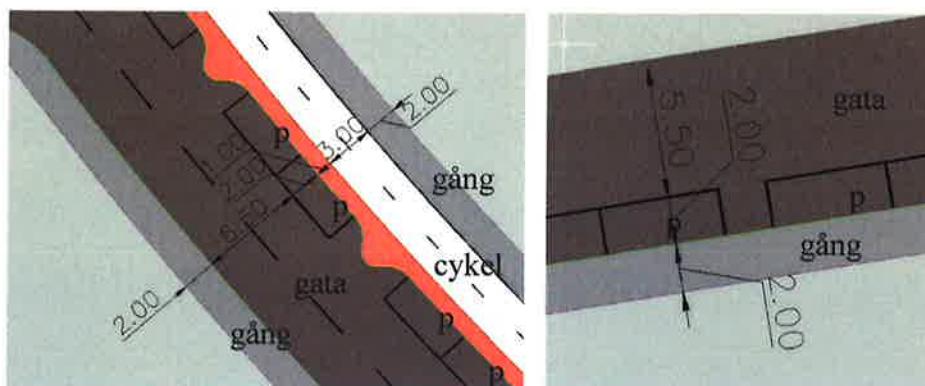
Detaljplanens förhållning till Trafikstrategin

Planförslaget förhåller sig till Trafikstrategin enligt följande:

- Området ligger i nära anslutning till den stora kollektivtrafiknoden Frölunda torg. Denna nod trafikeras med buss- och spårvagnsturer under större delen av dygnet. Detta innebär att bostäder skapas i läge med tillgång till god kollektivtrafik.
- Planområdet ligger med i anslutning till ett pendelcykelstråk med anknytning till Frölunda torg och Göteborgs innerstad.
- Fler bostäder och boende i området kan öka kundunderlaget för servicen på torget vilket kan ge ett ökat serviceutbud. Detta innebär att fler ärenden kan göras i närheten till bostaden vilket i sin tur kan minska bilresandet.
- Inom planområdet möjliggörs för ytterligare tillkomst av serviceverksamheter vilket kan bidra till ett minskat antal längre resor för vardagens inköp.

Gator, GC-vägar

Trafikkontoret har tagit fram en sektion för Lergöksgatan som ska klara de förväntade framtida trafikmängderna. Denna sektion består av 2,0 meter gångbana, 6,5 meter körbana (ska klara busstrafik), 0,5 meter skiljeremsa, 3,0 meter dubbelriktad cykelbana samt 2,0 meter gångbana (inkl rännedal). Detta ger sammantaget en sektionsbredd om totalt 14,0 meter.



Vänster: ritning med mått (angivna i meter) för Lergöksgatan. Höger: ritning med mått för Munspelsgatan. ÅF Infrastructure

Cykelbanan kommer i framtiden att klassas som pendelcykelstråk.

Beträffande Munspelsgatan anser Trafikkontoret att en sektion bestående av 5,5 meter körbana och 2,0 meter gångbana bör vara tillräckligt för att möta framtida behov.

Den sträcka som sammanbinder det nya punkthuset i öster med Valthornsgatan, idag en gång- och cykelbana, bör förses med en 5,5 meter bred körbanedel. Detta för att klara det angöringsbehov som kommer att uppstå.

Parkering/cykelparkering

Det förväntade parkeringsbehovet till följd av den nya detaljplanen klaras med hjälp av nytt parkeringshus väster om Lergöksgatan samt tre nya parkeringsgarage inom planområdet (ett i norr med anslutning mot Munspelsgatan, ett i öster med anslutning mot Valthornsgatan och ett som länkar samman dessa två under mark).

Cykelparkeringsbehovet ska också tillgodoses inom detaljplaneområdet. Platser för cykelparkering redovisas i illustrationsplanen.

Byggaktören i projektet har ambitionen att möjliggöra för en grön transportplan, bl.a. genom att skapa utrymme för bilpool och attraktiva och trygga cykelparkeringar, vilket kan ge möjlighet till ett reducerat parkeringstal.

Parkering inom detaljplanen

Parkeringshus längs Västerleden användning "P" *	700 platser
Parkeringsgarage under gårdar på kvartersmark "B-bostad" *	225 platser
Kantstensparkering Lergöksgatan och markparkering i norr	65 platser
Summa:	990 platser

* Antal parkeringsplatser i parkeringshus/parkeringsgarage kan påverkas av senare projektering med avseende på ramper, trappor/hissar, ingångar till trapphus. Redovisat antal platser är inklusive parkering på takplanet.



Bild: Lägen för parkering. A: parkeringshus upp till 700 platser, B: parkeringsgarage under mark ca 225 platser och C: markparkering en av platserna ca 25 platser. Längs gatorna i området bedöms det även finnas omkring 40 platser. Totalt 990 platser.

Tillgänglighet och service

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Med fler bostäder ökar underlaget för kollektivtrafik. Området är plant och nya bostäder kommer att förses med hiss.

Tillgängligheten till service ökar genom att lokaler för verksamheter i bottenplan ska finnas utmed Lergöksgatan.

Befintliga förskolor och skolor klarar den ökade andelen barn som tillkommer med föreslagen bebyggelse.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet är redan ianspråktagen mark för bebyggelse. Området mellan stjärnhusen består av klippta gräsmattor, träd, buskvegetation, lekplatser och gångvägar. Öppningar i bebyggelsen mot Lergöksgatan skapar entréer som inbjuder till passage genom området.

Sociala aspekter

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus med krav på lokaler i bottenplan utmed Lergöksgatan vilket skapar förutsättningar för en mer blandad bebyggelse än vad som finns i området idag. Befintliga stjärnhus är hyresrätter, den nya bebyggelsen planeras huvudsakligen som bostadsrätter, vilket är värdefullt för att få en blandning i upplåtelseformer.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna, se kapitel *Konsekvenser* nedan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Dräneringsvatten behöver inte fördröjas men ska alltid anslutas till dagvattenledningen (får ej anslutas till spillvattenledningen).

Idag avleds dagvatten i sydöstlig riktning från parkeringsplatser vid Lergöksgatan och Munspelsgatan via dagvattenledningar mot Stora Ån. Recipienten Stora Ån bedöms som känslig och rening av dagvatten från planområdet krävs. Befintliga VA-huvudledningar i Speldosegatan kommer i konflikt med föreslagen ombyggnation och kommer att behöva flyttas placeras i Lergöksgatan.

Dagvattenhanteringen inom planområdet skall ske i samverkan med de områden inom fastigheten Rud 8:10 som inte omfattas av den nya detaljplanen för att undvika negativ påverkan på befintliga bostäder.

Dagvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Förbindelsepunkt för dagvatten finns i Lergöksgatan och Munspelsgatan.

En dagvattenutredning är framtagen av Ramböll och den föreslår följande dagvattenhentering:

Princip för dagvattenhantering i området:

- Nya dagvattenledningar föreslås luta med minst 5 promille och ha vattengång på minst 1,5 m under markytan.
- LOD-lösningar föreslås fördröja och rena dagvatten inom planområdet.

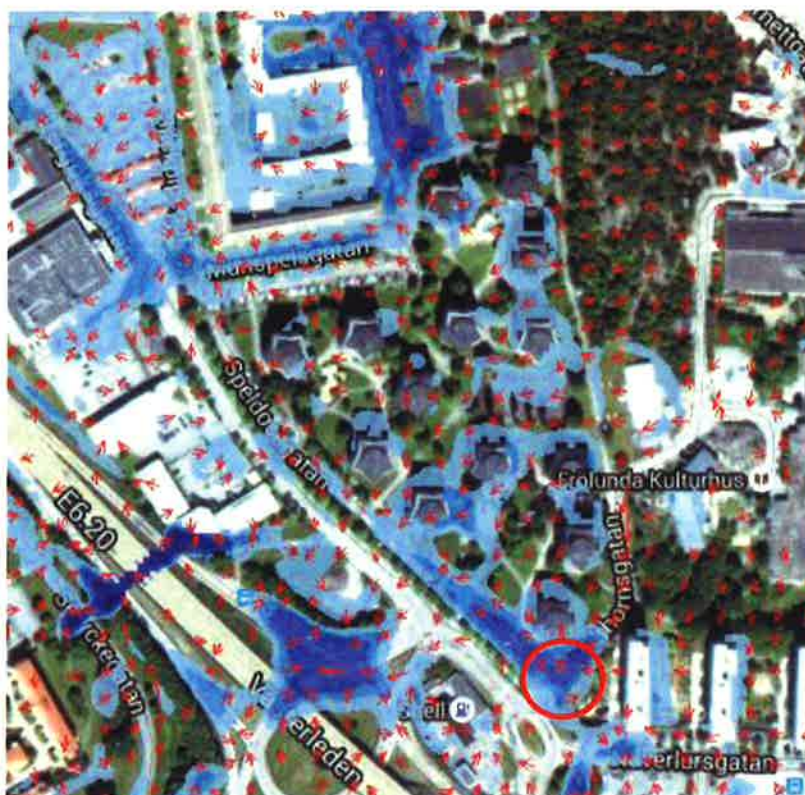
- För att undvika att finmaterial från omgivande marklager eller från ovanytan tränger in i föreslagna dräneringsdiken bör makadamfyllningen omslutas med en geotextil.
- Utloppsflödet från fördröjningsmagasinen föreslås regleras med en strypt tömningsledning, där det är tekniskt möjligt. Om kraven på utsläppsflöde är små från planområdet kan fördröjningsanläggningar behöva regleras med regleringsbrunn eller Centrifugal broms.
- De fördröjningsmagasin som är presenterade i principförslagen kan placeras vid andra ställen och kan ha andra dimensioner än de föreslagna. Oavsett var fördröjningsmagasinen placeras och hur de utformas behöver dock samma volym fördröjas.
- Vid extrem nederbörd kommer dagvatten att rinna ytledes. Detta innebär att marken måste planeras så att vatten kan rinna till eller samlas på en plats där det inte orsakar skada på byggnader eller konstruktioner samt inte utgör ett hinder vid evakuering.

Höjdsättning av området skall utföras så att lägsta golvnivå klarar av kraftigt regn, minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Området är översvänningsbenäget.

Halterna av kadmium, bly, koppar, zink, totalfosfor, totalkväve och SS antas idag överskrida Göteborgs Stads riktvärden. Dagvattenutredningen visar på att den totala koncentrationen efter rening uppfyller de riktvärden som krävs enligt Göteborgs stad. Med föreslagen dagvattenrening riskerar dock halterna totalfosfor att komma att överstiga riktvärdena. Enligt recipientens MKN är denna redan belastad av miljögifter, övergödning och syrefattiga förhållanden; varför även kompletterande reningslösningar av billigare sort, så som översilningsytor, kan vara värt att överväga. Dock kan tilläggas att utsläppen av totalfosfor mer än halveras och kväve minskar med över 30 % jämfört med innan exploatering och rening.

Skyfall

Skyfallsmodellen för Göteborg identifierar en lokal lågpunkt vid korsningen mellan Tamburingatan/Valthornsgatan. Området riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn.



Skyfallsmodellering, 100-årsregn, kritiskt område markerat med röd cirkel.

Mörkblått betyder vattendjup mellan 0,5-1m vid 100-årsregn med befintliga nivåer. Dagens lågpunkt ligger på Valthornsgatan och en bit in på dagens parkering och ligger ett par meter in från korsningen omkring nivån +20.8. Lågpunkten på parkeringen försvinner i och med husbyggnationen. Söder om cirkulationen ligger höjden på +21,6. När vattnet stigit till den höjden börjar det rinna från cirkulationen mot sydväst. +21,6 och blir därför dimensionerande. För att få marginaler bör 20 cm från högsta dimensionerande vattennivå på bjälklaget uppnås. Läget har studerats och har visat på att byggnaden mot söder kan få en färdigt golvhöjd på +21,8, eventuell höjdskillnad i söder kan tas upp med en låg mur.

För att reglera nivån finns en bestämmelse kring höjd på lägsta färdigt golvhöjd om +21,8 m över nollplanet på byggnadsdel mot Valthornsgatan. Den allmänna platsen som Lergöksgatan regleras till att ligga på är +21,7.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-huvudledningar vid Lergöksgatan kommer i konflikt med föreslagen bebyggelse och flyttas därför till nytt läge i Lergöksgatan. Flytt av ledningar, arbete i djupa schakter, trånga ytor och tillfälliga åtgärder innebär en hög kostnad. Befintliga ledningar i Speldosegatan och Tamburingatan kommer att ligga på kvartersmark och har ledningsområde, u-område, på plankartan. Flytt av ledning utmed Lergöksgatan är planerad att utföras med rörtryckning. Detta medför ett mindre ingrepp på gatumiljön än schaktning men för ändå med sig omfattande störningar på trafikflödet längs hela sträckan. Serviser och anslutande huvudledningar på den befintliga huvudledningen måste också anslutas till det nya läget.

Den dagvattenledning som ligger över fastigheten Tynnered 761:687 sydost om fastigheten Tynnered 1:17 ligger i konflikt med byggrätten för parkeringshuset. Ledningen kommer att flyttas och läggas i den nya GC-banan som kommer att anläggas utmed den sydöstra gränsen av Tynnered 1:17.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Lergöksgatan och Munspelsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +77 m (höjdsystem RH2000).

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Lergöksgatan och Munspelsgatan. Kapaciteten bedöms vara god.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Arbete under mark" på Göteborg stads hemsida.

Värme

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El och tele

Anslutningspunkt för el och tele finns i Lergöksgatan och Munspelsgatan.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Inom fastigheten ska finnas miljöhus eller motsvarande med plats för restavfall, biologiskt avfall och grovavfall. Det bör finnas utrymme för fastighetsnära insamling av återvinningsmaterial inom området på grund av att befintliga återvinningsstationer i närområdet redan är högt belastade och/eller kommer tas bort i och med exploatering i Frölunda.

Avfallshanteringen kan ordnas genom en kombination mellan underjordsbehållare och miljörum. För punkthuset föreslås underjordsbehållare på ett avstånd som till viss del överstiger 50 meter, vilket är riktlinjen i Boverkets byggregler. I förslaget ligger behållarna på mellan 55 och 60 meter från entré. Det finns dock flera motiv till att ändå placera underjordsbehållarna i detta läge då det blir mer tillgängligt för rörelsehindrade (plan sträcka) och ligger i ett naturligt rörelsemönster på väg mot Frölunda torg och kollektivtrafik. För de befintliga stjärnhusen föreslås tre nya miljörum. Avståndet till avfallshanteringen bedöms bli densamma eller något förbättrad mot dagens avstånd. För bebyggelsen längs Lergöksgatan och Munspelsgatan hanteras avfallet i miljörum som kan tömmas både från gatan och delvis från gården. Lösningen förutsätter att den interna gatan på gården uppgraderas och att svängradier ses över.

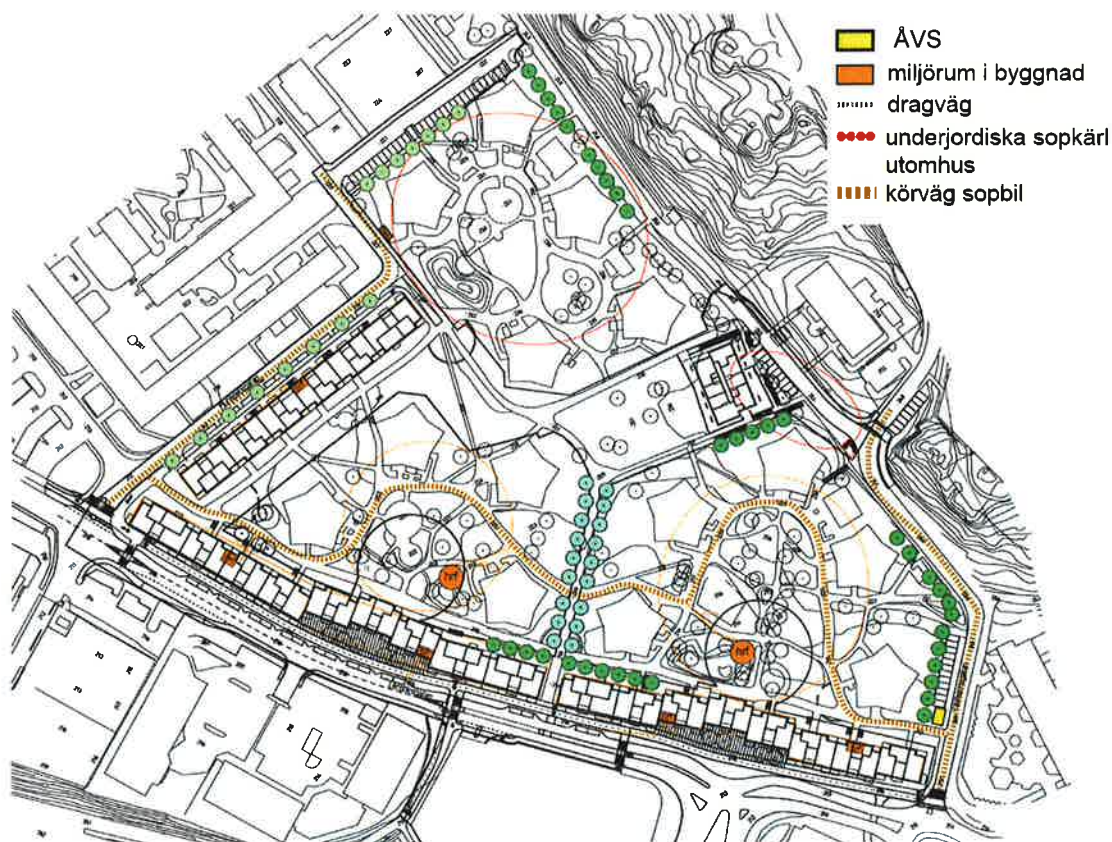


Bild: Plan för avfallshanteringen. Illustration White

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Området utgörs mestadels av ett ytlager av fyllnadsmaterial ovanpå torrskorpelera som underlagras av lera på friktionsjord på berg. Mulljord förekommer också i fyllnadsmaterialet. Under fyllnadsmaterialet och mulljorden inom undersökningsområdet finns det lera. Leran är siltig och innehåller i de övre delarna ner till 5 meter vassresster. Jorddjupen till berg varierar mellan 3 meter och 14 meter. Grundvattennivån bedöms ligga på 2 meters djup.

Stabilitetsförhållandena är med god marginal tillfredsställande för området.

Permanent grundvattenavsänkning skall undvikas då jorden är normalkonsoliderad.

Jorddjupen är på vissa ställen endast ca 3-4 meter. Det gör att vid schaktning kan problem med hydraulisk bottenuppträckning bli aktuella, då avståndet mellan schaktbotten och friktionsjorden under leran kan bli litet. Den siltiga leran kan göra att risk för bottenuppluckring kan förekomma. Temporär grundvattenavsänkning kan bli aktuell vid schaktning för att undvika hydraulisk bottenuppträckning och om schaktning sker ner i friktionsmaterialet.

Då lera förekommer inom hela det undersökta området rekommenderas att husen grundläggs på stödpålar slagna till berg eller plintar vid mindre jorddjup. Om hus uppförs med källare inom område med mindre jorddjup kan beroende på grundläggningsnivå och bergnivå grundläggning eventuellt ske på berg.

Markmiljö

Det förekommer markförorening bestående av PAH inom planområdet. Föroreningarna bedöms kunna hanteras i samband med exploatering. Att hantera beläggningskonstruktioner som innehåller tjärasfalt med förhöjda PAH-halter är en vanligt förekommande problematik vid nybyggnation i stadsmiljö. I samband med exploateringen kommer samtliga beläggningskonstruktioner med förhöjda PAH-halter separeras ut vid schaktning och transporteras till godkänd avfallsanläggning. Även en viss andel av underliggande bärlagret kan behöva schaktas bort. Några kvarvarande risker med PAH-förorening bedöms därför inte kunna uppstå. Befintliga beläggningskonstruktioner i anslutning till stjärnhusen, men utanför planområdet, bedöms i nuläget inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk. Om arbete ändå måste ske inom dessa ytor bör de kontrolleras och hanteras som motsvarande material inom planområdet. I samband med planerade markarbeten bör kompletterande analyser utföras för att ytterligare avgränsa tjärhaltig beläggning i plan och profil. Även anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bör upprättas och lämnas in till myndigheten i god tid innan arbetena startar.

En bestämmelse angående markmiljö finns på plankartan.

Buller

Regeringen har beslutat om Förordning (2017:359) om ändringar i Förordning (2015:216) som hanterar trafikbuller vid bostadsbyggnader. Efter den 1 juli 2017 höjs riktvärdena för buller. Bullerutredningen som hör till planförslaget utgår från de tidigare riktvärdena och visar att det är möjligt att bebygga enligt planförslaget, se beskrivningar nedan. Eftersom ändringarna i förordningen innebär en höjning av tillåtna bullervärden kommer bullersituationen inom planen att anses vara bättre lämpad för bostadsändamål då vissa delar av byggnadernas fasader inte längre kommer att anses som bullerutsatta.

För att de nya riktvärdena ska kunna tillämpas vid bygglovsprövning följer planbestämmelserna de nya riktvärdena som börjar gälla 1:e juli 2017. Detaljplanen har därmed inte strängare krav än vad regeringen förordnar.

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Som ingångsvärden har trafikprognos för 2035 använts.



**Göteborgs
Stad**

Underlag för trafikberäkningar

Detaljplan för bostäder vid
Munspelsgatan (Rud 8:10)
Dnr: 0349/14

- Planområdesgräns
- Busstråk
- Spårvagnslinje
- Mätpunkt
- Ny byggnad

Beräkningar och antaganden
Trafikflöden och tung trafik på Västerleden och Lergökgatan för nuläget baseras på trafikmätningar, vars resultat återfinns i Trafikkontorets databas "Trafikmängder på olika gator". Trafikmängden på Valthornsgatan och Munspelsgatan är antagen, liksom andelen tung trafik (5 %). Framtida trafikflöde på Västerleden är beräknat med Trafikverkets prognosverktyg, övriga vägar baseras på beräknad bifokommande trafik från 350 nya lägenheter och ev. verksamhet. Av den nya trafiken antas ca 30 % gå vidare nerut och ca 70 % söderut på Västerleden. Bussflöden är hämtade från VISUM-modellen för år 2013 och 2035.



Trafikprognos 2035

För flerbostadshuset med fasad mot Lergökgatan uppgår ekvivalent ljudnivå till som mest 65-70 dBA från våning 7. För de lägre våningarna uppgår ekvivalent ljudnivå till 60-65 dBA. För flerbostadshuset med fasad mot stjärnhusen uppgår ekvivalent ljudnivå till som mest 55-60 dBA vid gavelfasader och i de högsta våningarna i punkthuset.

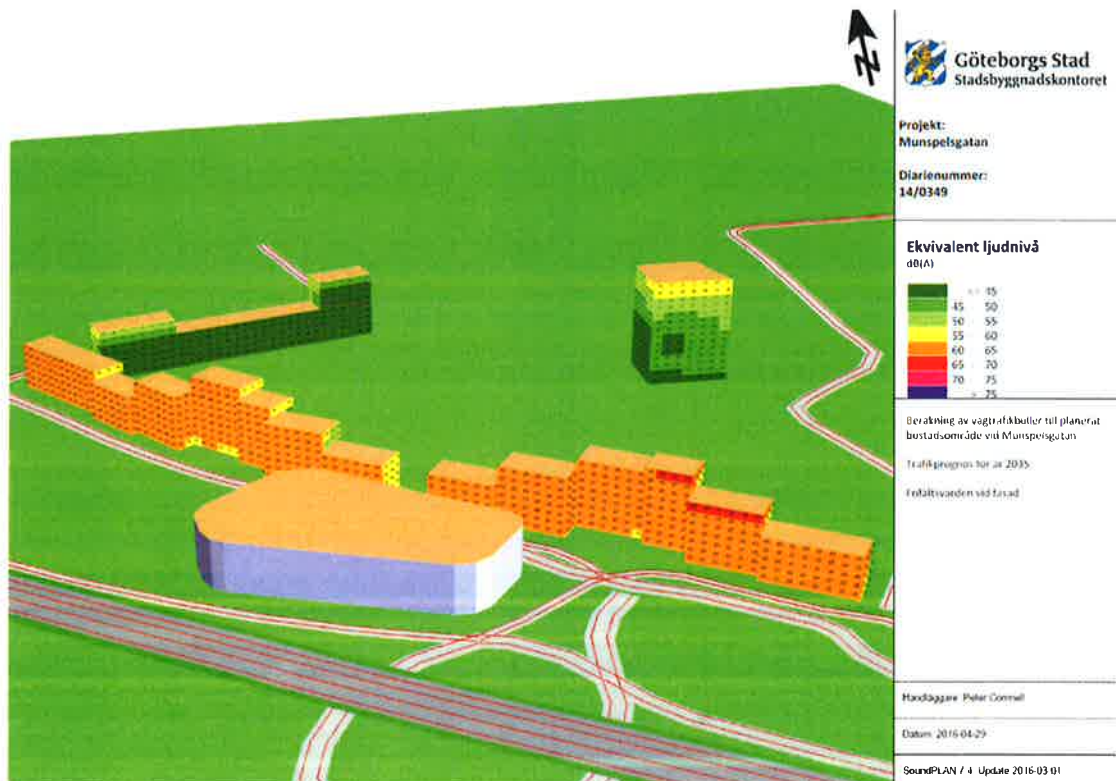


Bild: Ekvivalent ljudnivå för ny bebyggelse sett från sydväst. Röda områden innebär 65-70 dBA och orange områden 60-65 dBA.



Bild: Ekvivalent ljudnivå för ny bebyggelse sett från nordost (bullerdämpad sida, "tyst sida"). Gula områden innebär 55-60 dBA, ljusgröna områden 50-55 dBA och mörkgröna områden <= 45 dBA.

Genom att placera bebyggelsen utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan erhålls tyst sida in mot gården mellan stjärnhusen. I de nya bostäderna mot Lergöksgatan kan minst hälften av bostadsrummen i bostaden vändas mot tyst sida. I de delar där ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida överstiger 55 dBA ekvivalent nivå (se röd ring i bild ovan) kan de åtgärdas genom att ta bort de övre våningsplanen alternativt bygga lokala skärmar vid fasad. De höga nivåerna närmast Valthornsgatan (södra delen av planområdet) kommer från Västerleden (reflektioner i grannfasad). De enstaka höga ljudnivåerna kan sänkas med exempelvis en delvis inglasning av balkong.

För punkthusets övre våningsplan beräknas ljudnivåerna till över 55 dBA. En möjlig lösning är att bygga smålägenheter mot den bullriga sidan. Ett annat alternativ som kan prövas är delvis inglasning av balkonger.

Det är i området möjligt att anordna uteplatser där ljudnivån understiger 50 dBA.

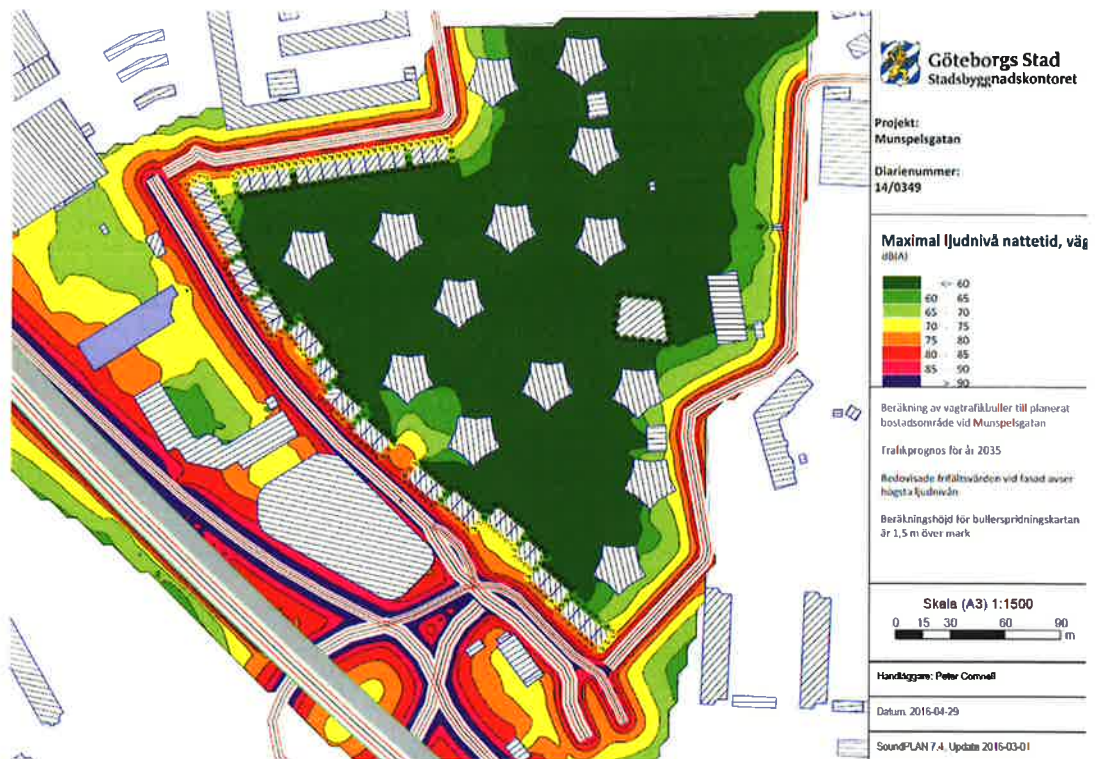


Bild: Maximal ljudnivå nattetid. Redovisade frifältsvärden vid fasad avser högsta ljudnivå. Röda områden 80-85 dBA, orange områden 75-80 dBA, gula områden 70-75 dBA.

Ett fåtal bostäder vid korsningarna Lergöksgatan/Munspelegatan och Lergöksgatan/Valthornsgatan får >70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Detta kan lösas med lokala skärmar vid fasad/plank.

Det är i området möjligt att anordna uteplatser som understiger maximal ljudnivå om 70 dBA.

Luft

De prognostiserade trafikflödena för år 2035 är något högre än de för nuläget, i synnerhet för Västerleden. Beräkningar med de nya trafiksiffrorna gav dock endast marginellt höjda halter i det aktuella området och gaturummet. Enligt prognoserna kommer både bakgrundshalter och emissionsfaktorer förbättras avsevärt, vilket kommer förbättra luftkvaliteten. Spridningsberäkningar visar att samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid troligen kommer att klaras med den nya detaljplanen, även utan antaganden om förbättrade emissionsfaktorer och bakgrundshalter i framtiden.

Bedömningen blir att:

1. Luftkvaliteten i området är i nuläget tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna.
2. Den nya detaljplanen kommer att medföra höjda kvävedioxidhalter utmed Lergöksgatan.
3. Samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid klaras med den nya detaljplanen.
4. Miljömålen för kvävedioxid klaras troligen inte i gaturummet runt Lergöksgatan.

Luftutredningen visar att det finns risk för att det lokala miljömålet för kvävedioxid inte uppnås i gaturummet längs Lergökgatan. Detta har dock vägts mot att detaljplanen möjliggör uppförandet av ett stort antal bostäder vilket är en nödvändighet i områden med närhet till god kollektivtrafik.

Risk

En fördjupad riskanalys har gjorts för planområdet.

Planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods (Västerleden) och gränsar till en befintlig bensinstation. Beräkning av individrisk och samhällsrisk visar att planerad bebyggelse följer sammanhanget tillämpbara kriterier för individ- och samhällsrisk (DNV:s kriterier och kriterier i Göteborgs översiktsplan). Beräkningarna visar även att befintlig bebyggelse mellan planerade bostäder och Västerleden genererar en betydande del av risknivån. Anledningen till detta är att befintlig bebyggelse medför en relativt hög personintensitet nära Västerleden. Beräknad samhällsrisk visar även att föreslaget p-hus nära Västerleden bidrar till en reducerad risknivå då det utgör en avskärmande barriär för bakomvarande bostadsbebyggelse. P-husets fasad ligger på 30 meters avstånd till Västerleden. Centrumverksamheten i p-huset är personintensiv och med anledning av detta begränsas verksamheten till som närmast 50 meter från Västerleden.

Ny bostadsbebyggelse ligger ca 20 meter från bensinstationen (tomtgräns). Ur ett säkerhetsperspektiv (olycksrisk med avseende på hanterade ämnen på bensinstationen) krävs ett minimiavstånd på 25 meter från lossningsplats för tankbilar till bostäder enligt riktlinjer som tillämpas. Avståndet mellan ny bebyggelse och lossningsplats för tankfordon är ca 45 meter. Ny bebyggelse planeras således på ett större avstånd än de minimiavstånd från olika objekt som anges i Räddningsverkets handbok "*Hantering av brandfarliga gaser och väskor på bensinstationer*".

Baserat på inventeringen och resultatet från beräkningar av individ- och samhällsrisk bedöms föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av Västerleden samt befintlig bensinstation möjlig förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder/skyddsavstånd beaktas vid ny bebyggelse.

Följande skyddsåtgärder föreslås med avseende på närhet till Västerleden:

- Ett bebyggelsefritt område motsvarande 25 meter mellan parkeringshus och Västerleden skall upprättas
- Bebyggelsefritt område skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas för parkeringsplatser (ytparkering).
- Barriär/skydd mellan studerat området och Västerleden ska finnas som motverkar att vätska från Västerleden kan rinna in på området.
- Ny bostadsbebyggelse skall ej placeras närmare än 100 meter från Västerleden.
- Ventilationsintag ska placeras högt upp och vetta bort från Västerleden.
- Inom 50 meter från Västerleden skall utrymning bort från Västerleden vara möjlig.

- Fasadkrav för ny bebyggelse (fram till 50 meter från Västerleden): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material.

Följande skyddsåtgärder föreslås med avseende på närhet till bensinstation:

- 25 meter mellan ny bebyggelse och lossningsplats skall upprättas
- 25 meter mellan ny bebyggelse och den plats där brandfarlig vätska förvaras i lösa behållare på bensinstationen, i dagsläget är butiken den närmaste platsen där denna förvaring sker.
- Bebyggelsefritt område skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas för parkeringsplatser (ytparkering).
- Entréer till första radens hus mot bensinstationen bör om möjligt vetta bort från bensinstationen.
- Inom 40 meter från bensinstationen skall utrymning bort från bensinstationen vara möjlig.
- Fasadkrav för ny bebyggelse (fram till 40 meter från bensinstationen): Alla fasader inklusive tak som vetter mot bensinstationen skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara E30-klassade men får vara öppningsbara. Kravet som omfattar fönster gäller ej p-hus, notera dock att eventuella butiker samt kompletterande lokaler till dessa butiker i p-husets bottenvåning omfattas av kravet.

Efter att ovanstående riskanalys genomfördes har en kompletterande utredning tagits fram för att undersöka möjligheterna i att nyttja delar av parkeringshuset i detaljplanens västra del för kompletterande utrymmen till centrumverksamheten. Utredningen studerade möjligheten till förråd, lager, omklädningsrum, rum för sop- eller avfallshandling, personal- eller fikarum samt kontor för ett fåtal personer. Utredningen ger resultatet att en sådan användning generellt inte leder till en signifikant högre personintensitet. Detta då denna typ av utrymmen i sin natur innebär en låg personintensitet under större delen av dagen. Vidare bedöms de huvudsakligen användas av den personal som annars uppehållit sig i utrymmen avsedda för centrumverksamheten. Däremot kan det leda till en omfördelning inom de olika avståndintervallen så att personintensiteten i avståndintervall 25-50 meter från Västerleden ökar något och personintensiteten i avståndintervall 50-100 meter från Västerleden minskar något.

Dock anses denna förändring vara mycket liten då den typ av lokaler som studerats huvudsakligen används av ett fåtal personer och/eller under begränsade tider av dygnet. Inga förändringar bedöms påverka frekvensen för en olycka vid Västerleden eller befintlig bensinstation. Sammanfattningsvis bedöms undersökt förändring av exploatering av parkeringshuset innebära mycket små förändringar av risknivån jämfört med ursprunglig riskanalys.

Planbestämmelser med avseende på risk finns i plankartan.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att den mark som i planområdets västra del utgör kvartersmark för parkering och centrumändamål ska avstyckas till en egen fastighet.

Kvartersmarken för bostäder m.m. kan delas in i flera fastigheter.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av denna. I denna detaljplan tillkommer ny allmän plats i form av gångväg inom bostadsområdet. En ombyggnad av Lergöksgatan kommer att ske i samband med ledningsflytt. Cykelbanan öster om punkthuset kommer delvis att byggas om till lokalgata med vändplats. Gångbanan norr om punkthusen, angränsande mot skolan, byggs om till lokalgata med vändplats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafiknämnden ansvarar för drift och förvaltning av gång- och cykelväg och gata på allmän plats.

Kommunen genom park- och naturnämnden ansvarar för drift och förvaltning av gångväg på allmän plats genom bostadsområdet.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen både en rättighet och skyldighet att lösa in mark som enligt planen ska utgöra allmän plats.

I det aktuella planområdet blir inlösen aktuellt för den gatumark som ligger väster om Lergöksgatan på fastigheterna Tynnered 1:16, 1:17 och s:115. På Rud 8:10 blir inlösen aktuellt för den nya gångvägen som går genom planområdet samt för vändplatsen i nordöstra planområdet och vänplatsen öster om punkthuset.

I övrigt ligger den mark som planeras som allmän plats inom fastigheter som ägs av kommunen varför inlösen inte blir aktuellt. Däremot krävs fastighetsbildning för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärder.

Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän platsmark, mark utlagd som allmän plats som idag ligger på privatägda fastigheter kommer att överföras till en kommunägd gatufastighet.

För att kunna säkerställa den allmänna gångvägen genom planområdet krävs 3D-fastighetsbildningen. Gångvägen ligger ovan ett underjordiskt parkeringsgarage och det är parkeringsgaraget som måste bli en 3D-fastighet.

Detaljplanen medger att parkeringshuset får kraga ut över allmän plats LOKALGATA. 3D-fastighetsbildning bör ske för delen av parkeringshuset som kragar ut.

Avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmarken.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning (fastighetsreglering och avstyckning) i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Vissa områden har reserverats för att vara tillgängliga för bildandet av gemensamhetsanläggningar och har markerats med "g" på plankartan. Reservationen ska ses som ett utrymme inom vilket en gemensamhetsanläggning lämpligen kan bildas. Fastighetsägarna kan själva välja en annan lokalisering eller omfattning av de gemensamma anläggningarna om de kommer överens om att det är mer lämpligt. Reservationen på plankartan är inte heller ett tvång.

Orsaken till reservationen i plankartan är att planområdet troligen kommer att avstyckas till flera fastigheter. Möjligheten till gemensamma parkeringsytor stärks genom reservation.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för dagvattenhantering, grönområden och gångvägar. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för parkering.

Säkerställande av eventuella rättigheter genom servitut sker i lantmäteriförrättning i samband med avstyckning.

Ledningsrätt

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. Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt på kvartersmark är endast möjligt att bilda inom områden markerade med u på plankartan.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet 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.

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 genomförandeavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan anges de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär. Översiktlig karta där respektive område är ungefärligt markerat finns nedanför tabellen

Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter
1. Rud 760:424 (kommunens fastighet)	Rud 8:10 (exploatörens fastighet)	Bostäder
2. Tynnered 761:687 (kommunens fastighet)	Rud 760:257	Parkeringshus och lokaler
3. Rud 8:10	Rud 760:424	Allmän plats
4. Rud 7:2 (kommunens fastighet)	Rud 760:424	Allmän plats
5. Järnbrott 203:1 (kommunens fastighet)	Rud 760:424	Allmän plats
6. Tynnered 1:16	Rud 760:424	Allmän plats
7. Tynnered s:115	Rud 760:424	Allmän plats
8. Tynnered 1:17	Rud 760:424	Allmän plats

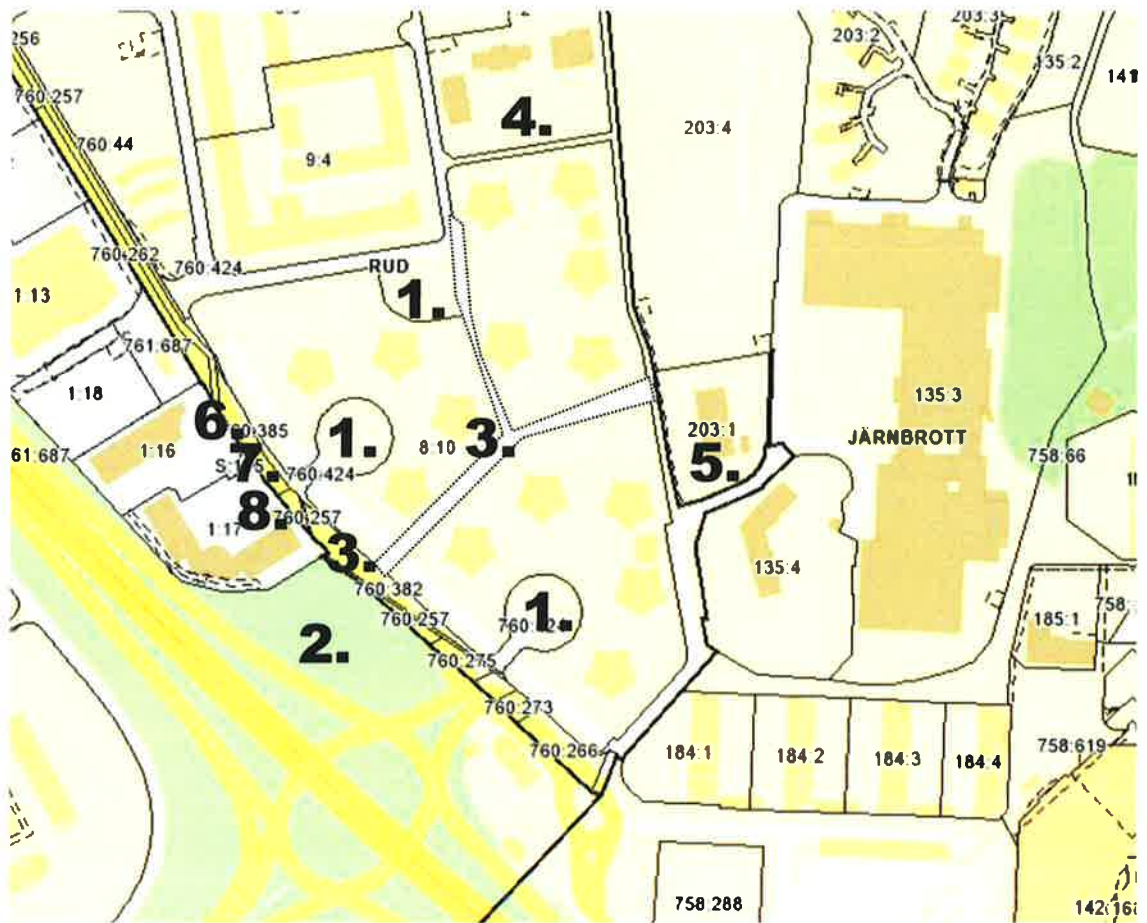


Bild: fastighetsrättsliga konsekvenser - områden

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Del av den mark som skall överlåtas till exploatören för byggnation av parkeringshus arrenderas idag ut till Din Biltvätt Sverige AB. En överenskommelse om förtida upphörande av arrende har upprättats och arrendestället är avröjt.

Del av befintlig parkering som skall bebyggas med bostäder arrenderas ut till Ruduma KB. Arrendet innehåller även två områden som idag är allmän platsmark men där del av dem skall överföras till kvartersmark. Arrendet kommer att sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen. I avtalet kommer kostnader för utbyggnad/ombyggnad av allmän platsmark fördelas. Även kostnader för åtgärder som trafikverket utför på Västerleden i samband med planen ska hanteras i avtalet.

Överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och exploatören kommer att tecknas för att reglera marköverföringarna mellan allmän plats och kvartersmark som kommer att ske.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan 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.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal berörande intrång på Tynnered 1:16, 1:17 och s:115 ska upprättas med respektive fastighetsägare.

Avtal mellan kommun och Trafikverket

Ett avtal har upprättats mellan kommunen och Trafikverket berörande åtgärder som ska utföras på Västerleden för att kunna möjliggöra bebyggelse.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2015

Granskning: 4 kvartalet 2016

Antagande i kommunfullmäktige: 3 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2017

Färdigställande: 4 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

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdet används som det gör idag. I nollalternativet kvarstår markparkeringarna utmed Lergöksgatan och Munspelsgatan och alléerna längs Lergöksgatan och Munspelsgatan kan vara kvar. Inga fler bostäder, service eller parkeringshus tillkommer i området. Stjärnhusen blir fortsatt väl synliga från Lergöksgatan och Västerleden med bibehållen utsikt. Gällande riktvärde för ekvivalent ljudnivå för buller överskrids vid fasaderna närmast Lergöksgatan. Otydligheten kring de privata och halvprivata ytorna kring stjärnhusen kvarstår.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar. Där framkom att ny bebyggelse med intressant arkitektonisk utformning kan höja attraktiviteten, ge fler boende, möjlighet till integration och boendekarriär. Mer befolkning i området kan ge mer underlag för handel och service. Behovet av förskola och skola kommer att öka men kan hanteras i befintliga lokaler eller vid nybyggnation. Bebyggelseutformningen skapar trygga och säkra gårdar för barn.

Sammanhållen stad

Fler bostäder i området med olika upplåtelseformer ger bättre förutsättningar för mångfald och möten mellan människor och kan därigenom motverka segregation. Fler boende längs Lergöksgatan och Munspelsgatan samt punkthuset bidrar till en mer sammanhållen stad. Ett allmänt gångstråk möjliggör för allmänheten att röra sig genom området. Ökad service i området får fler att nyttja platsen.

Samspel

Fler boende utmed Lergöksgatan, Munspelsgatan och mellan stjärnhusen i öster bidrar till att området befolkas mer vilket förbättrar underlaget för möten. Gårdarna och gaturummen utgör platser för samspel för barn och vuxna.

Vardagsliv

De stora markparkeringarna som finns i området idag är prioriterade för biltrafik. Ett genomförande av planen innebär att dessa stora parkeringsytor istället ersätts med bostäder. Med nya boendeformer finns möjlighet att bo kvar i området även om familjeförhållandena eller livssituationen förändras. Lokaler i bottenplan bidrar till liv utmed gatan och service i närområdet. Lokalerna i bottenplan kan även användas för samlingslokaler, föreningsliv etc. Gårdarna fungerar väl för barn genom att de är skilda från trafiken. Pendelcykelstråket underlättar även vid ex. pendling till arbete med cykel.

Identitet

Området präglas av stjärnhusen, som utmärker sig i form och karaktär. Under arbetet med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys framkom att stjärnhusen har goda förutsättningar, solförhållanden, klimat, fin rumslighet och trevliga gårdar. Alléerna är positiva för upplevelsen och miljön. Området har ett rikt socialt liv men är

segregerat, upplevs slitet och med ett dåligt rykte. Förslaget innebär att markparkeringarna ersätts med bebyggelse vilket gör att alléerna därigenom försvinner. Ny bebyggelse kan tillföra nya värden i området, genom att avvika i placering och utformning med stjärnhusen konkurrerar de inte med dem. Genom att placera bebyggelsen på olika avstånd från gatan erhålls ytor för träd och planteringar vid gatan. Bebyggelsen placeras huvudsakligen på markparkeringar, d.v.s. tar inte i anspråk befintliga gröna ytor. Med lokaler i bottenplan kan det sociala livet utvecklas vidare.

Hälsa och säkerhet

Med föreslagen bebyggelse erhålls fina gårdar i skyddade lägen. Pendelcykelstråket utmed Lergökgatan underlättar vid bl.a. pendling till arbete med cykel. Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" förespråkar ett skyddsavstånd på 100 meter till bensinstation. Avståndet tar hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet och de faktorer som främst tas upp är avgasutsläpp, buller, ljus från bilstrålkastare. Ny bebyggelse klarar riskavståndet enligt utförd riskutredning.

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.

Riksintresset Västerleden berörs genom att fler bostäder kan öka antalet resor på leden. Påverkan bedöms som försumbar och frågan utreds i ett större sammanhang i åtgärdsvalsstudien för Västerleden. Planområdet ligger nära Frölunda Torg som är en stor kollektivtrafiknod. Närheten till pendelcykelstråket underlättar för resor med cykel till arbete etc.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

En förändring enligt planen kan påverka buller- och luftkvaliteterna i området. Påverkan blir olika beroende på val av utformning.

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.
- Dispens har lämnats för de trädalléer som är skyddade enligt det generella biotop-skyddet.

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 avstämd med länsstyrelsen 23 oktober 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms inte riskera att man inte kan uppnå miljömålen. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av genomförandet av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1)Begränsad klimatpåverkan och (2)Frisk luft	Neutralt - Negativt	Planen bedöms endast marginellt påverka trafikmängden. Planområdet ligger nära en stor kollektivtrafiknod. En luftutredning visar att miljömålen för kvävedioxid troligen inte klaras i gaturummet runt Lergöksgatan men miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras.
(11)God bebyggd miljö, attraktiv bebyggelsemiljö, god ljudmiljö	Neutralt - Positivt	Stjärnhusen kommer delvis att skymmas av ny bebyggelse men ny bebyggelse ska varieras i höjd för att inte skymma stjärnhusen mer än nödvändigt samt inte konkurrera med

		<p>stjärnhusen i utformning och höjd. Plankartan reglerar färgsättning som kontrasterar och därigenom framhäver stjärnhusen.</p> <p>Med ny bebyggelse erhålls tyst sida in mot gårdarna mellan stjärnhusen. Det är endast ett fåtal lägenheter som inte bedöms klara gränsvärdet. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålet.</p>
(12)Rikt växt- och djurliv, sociala värden	Neutralt -positivt	<p>Befintliga alléer föreslås tas bort för att göra plats åt ny bebyggelse. Träden kompenseras i samma mängd inom området och längsgata. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålet.</p>

Naturmiljö

Inget natura 2000 område påverkas. Planområdet är redan ianspråktagen mark för bebyggelse. En lönnallé och en vitpilsallé längs Munspelsgatan samt en lönnallé längs Lergöksgatan berörs av det generella biotopskyddet och behöver tas ned för att göra plats åt den nya bebyggelsen. Dispens har lämnats av Länsstyrelsen med beslut om kompensationsåtgärder i form av att nya lönnar och vitpilar planteras i rader inom området och längsgata.

Kulturmiljö

Stjärnhusen finns med i Göteborgs stadsmuseums dokument *"Komplettering av värdebeskrivning för riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län – Göteborg"*. Stadsbilden kommer att påverkas med ny bebyggelse, men genom att låta den nya bebyggelsen avvika i höjd, läge och utformning samt inte placeras i parken mellan stjärnhusen begränsas påverkan.

Den nya bebyggelsens nockhöjd har begränsats så att stjärnhusen fortfarande är synliga från Västerleden. Avståndet mellan den nya bebyggelsen och stjärnhusen har säkrats för att skapa mellanrum i en mänsklig skala. Färgsättningen på den nya bebyggelsen ska kontrastera mot stjärnhusen och på så sätt framhäva dem.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten i området är i nuläget tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna. Den nya detaljplanen kommer att medföra höjda kvävedioxidhalter utmed gaturummet längs Lergöksgatan, vilket innebär att miljömålen inte uppfylls. Samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid klaras med den nya detaljplanen.

På kort sikt, i de enskilda planområdena, kan det finnas en målkonflikt mellan att bygga i kollektivtrafiknära staden och hälsoeffekter av både buller och luftmiljö. Detta eftersom ny bebyggelse i många fall hamnar i miljöer med dålig luftmiljö och utsatt för buller. Samtidigt skulle en mer spridd stad för att klara riktvärdena inte heller vara långsiktigt hållbar. En sådan lösning kommer i praktiken innebära ökade transportbehov med fler negativa effekter.

Påverkan på vatten

Dagvattenutredningen visar på att den totala koncentrationen efter rening uppfyller de riktvärden som krävs enligt Göteborgs stad. Med föreslagen dagvattenrening riskerar dock halterna totalfosfor att komma att överstiga riktvärdena. Enligt recipientens MKN är denna redan belastad av miljögifter, övergödning och syrefattiga förhållanden, varför även kompletterande reningslösningar av billigare sort, så som översilningsytor, kan vara värt att överväga. Eftersom exploateringen leder till att den totala föroreningshalten efter rening antingen uppfyller de riktvärden som krävs enligt Göteborgs stad eller kraftigt förbättrar situationen jämfört med före exploatering bedöms planförslaget ge en positiv påverkan för MKN för vatten.

Påverkan på buller

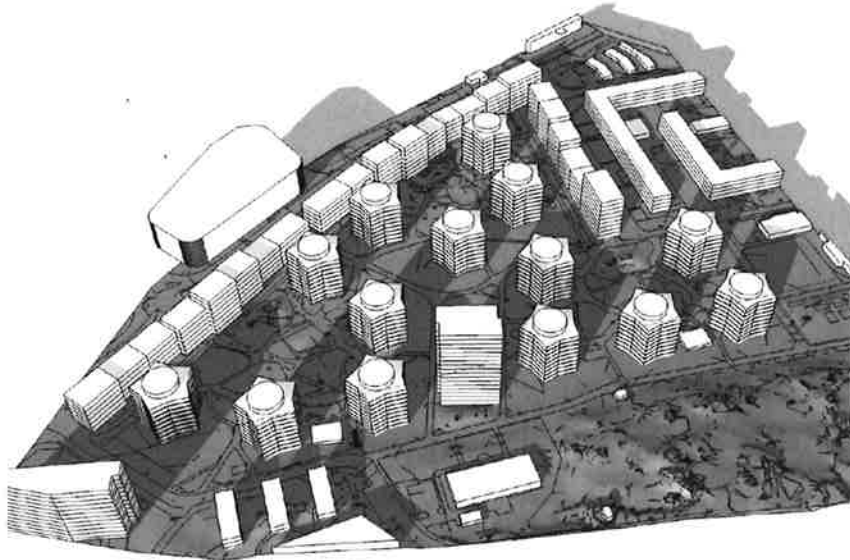
Området är utsatt för buller från framförallt Västerleden. Stjärnhusen närmast Västerleden har idag bullernivåer vid fasad om 60-65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Med föreslagen bebyggelse kommer flerbostadshuset med fasad mot Lergöksgatan få en ekvivalent ljudnivå som uppgår till som mest 65-70 dBA men tyst sida kommer att kunna erhållas mot stjärnhusen, där ekvivalent ljudnivå till stora delar ligger under 45 dBA.

Solstudie

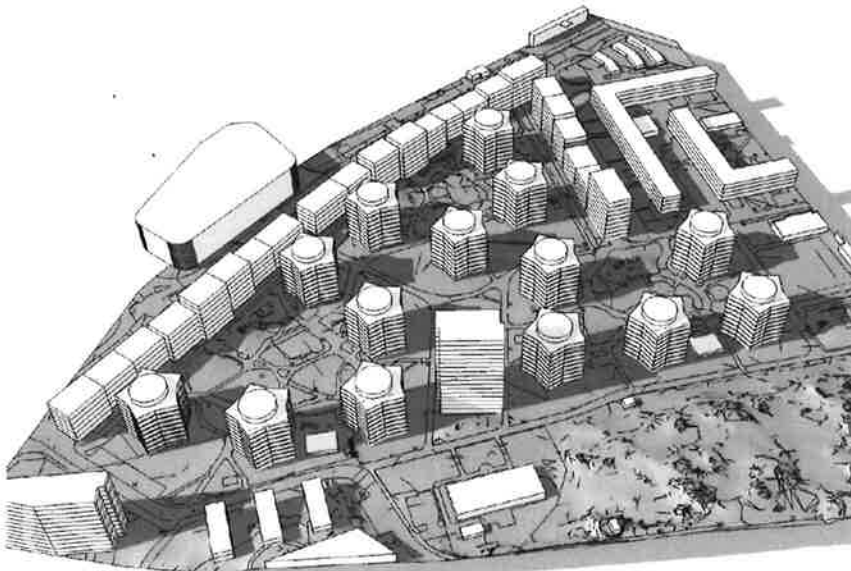
Att förtäta genom att bygga på existerande parkeringsplatser runt stjärnhusen medför problematik kring insyn/utsikt till och från lägenheterna och sol/skugga i lägenheter och på gårdar. Den nya bebyggelsen varierar därför i höjd och placering relativt stjärnhusen/Lergöksgatan så att sol så långt som möjligt ska nå gårdarna och att utsikten från stjärnhusen inte begränsas mer än nödvändigt. Bebyggelsens trappning varierar även intrycket utåt.

Solstudier har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning på omgivningen samt solförhållandena för planerade bostäder. Stjärnhusen närmast föreslagen bebyggelse längs Lergöksgatan skuggas under höst-/vårdagjämning från kl 12 (lägsta våningarna) och framåt. Punkthuset skuggar stjärnhuset närmast i norr från kl 9 till kl 13.

Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och planerade utemiljöer bedöms som godtagbara med hänsyn till att de befintliga bostäderna även fortsättningsvis kommer att ha tillräckligt solljus samt att de skuggade utemiljöerna vägs upp av att merparten av lägenheterna även har enskilda balkonger.



Vårdagjämning kl 9, vy från öster



Vårdagjämning kl 12, vy från öster



Vårdagjämning kl 15, vy från öster

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster genom försäljning av marken för parkeringshuset. Fastighetskontoret får kostnader för lantmåteriförrättning och för förtida upphörande av arrendet som belastar parkeringshusområdet samt flytt av dagvattenledning som ligger på parkeringshusmarken.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter i form av utbyggnad av nya anslutningspunkter och inkomster i form av anslutningsavgifter.

Lokalnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Park- och naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gång- och cykelvägar och gator.

Park- och naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gångvägen genom planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad av allmän plats, markförvärv, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, lantmåteriförrättning, flytt av ledning samt kostnader för eventuell skydd mot avrinning av farlig vätska från Västerleden mm. Exploatören får även kostnader för hantering av biotopskyddade träd.

Exploatören får intäkter från försäljning av bostadsrätter och/eller hyresintäkter från hyresrätter samt verksamhetslokaler.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare får ersättning för markintrång som görs för utbyggnad av allmän plats.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt
Planchef



Agneta Runevad
Projektledare



Robin Sjöström
Plankonsult, Tengbom

För Fastighetskontoret



Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef



Malin Lorentsson
Exploateringsingenjör