

*mw*

Emir Aganovic, SBK  
Tfn 031-61 16 08

Gunnar Håkansson  
Norconsult AB  
Tfn 031-50 71 19

Dnr 1213/02

Antagen av <del>EP</del> /BN den 1/12/2009 § 556 1 <i>de</i> Laga kraft den 15/3 2012. /EW
--

**Detaljplan för  
BOSTÄDER VID DR FORSELIUS BACKE  
inom stadsdelen Guldheden i Göteborg**

## **PLANBESKRIVNING**

### **INNEHÅLL**

#### **Planhandlingar:**

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

#### **Övriga handlingar och referensmaterial:**

- Program, maj 2004
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Förteckning över samrådskrets
  
- Bullerutredning, 2008-04-08
- Bergteknik, 2008-05-19
- Riskanalys avseende mark- och bergschaktningsarbeten, 2008-08-15
- Hydrogeologisk utredning, 2008-10-17
- Solstudie, september 2007

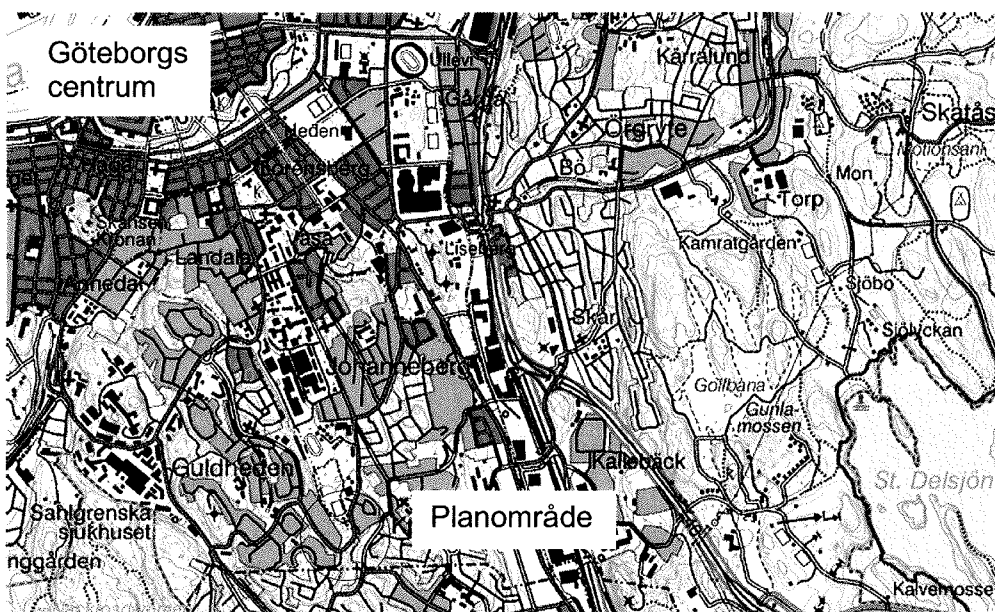
## SAMMANFATTNING

I planen tillskapas byggrätt för ca 180 bostäder vid Dr Forselius Backe. Vidare öppnas möjlighet för en uppgradering av trafiksäkerheten längs Gibraltargatan genom en ny gång- och cykelbana, säkrare korsning med Dr Forselius Backe samt en eventuell cirkulationsplats vid utfarten från Emilsborgs studenthem.

## BAKGRUND

För närvarande råder stor efterfrågan på mark för bostadsbyggnation inom Göteborgs stad. Fastighetskontoret har inkommit med en ansökan om planändring för aktuellt område vid Dr Forselius Backe, och byggnadsnämnden har beslutat att i en detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder på platsen. Diskussioner har förts med Chalmers Studentbostäder och Bostads AB Poseidon om bostadsbyggnation, eventuellt med student- och ungdomslägenheter.

Inom ramen för detaljplanen vill man också pröva möjliga förbättringar av trafiksituationen längs ett problematiskt parti av Gibraltargatan.



*Planområdets läge*

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge

Planområdet är beläget inom fastigheterna Guldheden 754:21 m fl på Södra Guldheden, ca 2 km söder om Göteborgs centrum, och sträcker sig från Dr Forselius Backe, längs Gibraltargatan till utfarterna från fritidsanläggningen Fysiken och studenthemmet Emilsborg.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,8 ha. Marken ägs till största delen av Göteborgs kommun och av Bostads AB Poseidon. Fastighetsförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.

### Gällande planer

I kommunens översiktplan ÖP 99 är området anvisat för bostäder och parkmark väster respektive öster om Dr Forselius Backe. Kommunfullmäktige antog en ny översiktplan för Göteborg den 26 februari 2009. Planområdet redovisas som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Föreslagen detaljplan överensstämmer med den nya översiktsplanen.

För den södra delen av området gäller detaljplanerna F 3250, F2874 och F 2977. Dessa äldre planer togs fram i samband med att Södra Guldheden byggdes ut på 60-talet. De är strikt styrande mot storskaliga bostadsområden med stora huskroppar i lameller eller cirkelformer. Mellan områdena pekas transportvägar ut avskilt från bostäderna som kan ses som enskilda öar eller grannskapsenheter. Planerna anger bostadsändamål för befintliga bostadskvarter och parkändamål för de ytor som inte tagits i anspråk. Norrut längs Gibraltargatan gäller detaljplanerna DP/4198 och DP/4639.

### Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för området och godkänts av byggnadsnämnden 2004-12-21. I programmet prövades byggnation av fyra huskroppar med bostäder. Med anledning av inkomna synpunkter från berörda och boende i området samt pga. terrängförhållanden, siktlinjer, geoteknik och trafikbuller har de fyra byggnaderna från programhandlingen slagits samman till två byggnader i detaljplanen. I förhållande till programmet har planområdet även utvidgats till att omfatta Gibraltargatan fram till Emilsborg.



*Omgivande 60-talsbebyggelse*

### Befintlig bebyggelse

Norr och väster om planområdet ligger storskalig bostadsbebyggelse byggd på 60-talet enligt principen ”hus i park”. I väster ligger Poseidons cirkelformade byggnad (9 vån) och i norr Riksbyggens lamellbebyggelse (11 vån). Mellan byggnaderna finns stora mellanrum med grönska och gator. Fasaderna är putsade

i ljusa kulörer. Villabebyggelse gränsar till området i söder och öster. Området ligger i gränslandet mellan det "storskaliga luftiga" och det "småskaliga täta". Inom planområdet finns en garagelänga i plåt med garageplatser som hyrs av Poseidons hyresgäster.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av sluttande oregelbundna bergsslänter lokalt med tunt jordtäckte samt vissa utfyllnader. I stort sett lodräta bergspartier finns i den östra delen av området. Nedanför bergsbranterna återfinns nedfallna block. Bergarten utgörs av en relativt sprickrik ådrig/gnejsig röd granit med förekommande kvarts- och pegmatitgångar. Faktorer som påverkar risken för ytterligare bergras och blockutfall är vattentillgången i spricksystemen, hur långa frostperioder är, rotsprängningar samt yttre påverkan som t ex bergsprängning och tung trafik i omedelbar närhet.

Området bedöms kunna utnyttjas för bebyggelse efter vissa sprängnings- och uppfyllningsarbeten. En riskanalys avseende mark- och bergschaktningsarbeten har utförts. De fastigheter och anläggningar angränsande till området som kan beräknas bli berörda av mark- och bergschaktningsarbeten har inventerats. Inventeringen omfattar bedömning av grundförhållanden, grundläggningssätt, konstruktion samt ingående byggnadsmaterial mm. För fastigheterna har en bedömning gjorts av tillåtna vibrationsnivåer för byggnader, anläggningar och vibrationskänsliga utrustningar. Riskanalysen visar att inga särskilda restriktioner behöver införas i detaljplanen.



*Rasbrant och nedfallna block inom planområdet*

Vid utbyggnad av de föreslagna byggnaderna samt GC-banan erfordras sprängning. En bergteknisk besiktning avseende stabilitet har utförts. För det västra huset krävs inga bergtekniska åtgärder före och efter byggnation. I den naturliga bergslänten öster om Dr Forselius Backe krävs vissa bergtekniska åtgärder innan sprängning får påbörjas. Åtgärderna består av bergrensning och bultning av block. Efter sprängning av bergschakt bör schaktväggarna kontrolleras av bergsakkunnig person för bedömning av eventuell förstärkning vid båda husen. Utredning behandlar även hur sprängning i anslutning till GC-banan skall utföras. Planbestämmelse har införts som anger att säkring av block skall ske i den östra slänten innan sprängning får påbörjas.

I en hydrogeologisk utredning har undersökts om bortdränning av dag-/dränvatten från byggnaderna kan ge en skadlig grundvattenpåverkan inom området som ligger nedanför planområdet i öster. Enligt utredningen kommer i framtiden främst ytvatten som idag infiltreras att dräneras bort. Det innebär att grundvattenbildningen kommer att minska något. Den minskade grundvattennivån bedöms inte få några negativa effekter för berörda fastigheter.

### Markradon

Radonhalterna har mätts inom området och mätningarna visar att marken utgörs av låg- till normalriskmark vad gäller radon. Byggnader skall med hänsyn till detta utföras med radonskyddande utförande.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

### Kulturhistoria och äldre byggnader

Stora delar av Guldhedsområdet är upptaget som kulturhistoriskt intressant i stadsbyggnadskontorets program för "Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, del II". Utbyggnaden av Guldheden skedde i huvudsak 1945-53. De sydöstra delarna av Guldheden, där planområdet är beläget är dock inte angivna som kulturhistoriskt intressanta. De har uppförts i huvudsak 1960-61 efter det att övriga Guldheden byggts ut.

### Mark och vegetation

Planområdet är bergigt och kuperat. Det sluttar starkt från väster till öster. Slutningen är till stora delar trädbevuxen. De västra delarna har till stora delar kala berghällar. Strax öster om planområdet finns värdefull vegetation med stor artrikedom.



*Naturmark öster om Dr Forselius Backe*

### Friytor

Mossens idrotts- och friluftsområde gränsar till planområdet med strövområde, motionsslingor, bollplaner, gym, idrottshall mm. Lekplats finns vid Poseidons angränsande hyresfastighet.

**Service**

Kommersiell service finns ca 1 km norrut längs med Gibraltargatan och vid Dr Fries Torg.

**DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER**

Planen tillåter uppförande av ca 180 lägenheter i varierande storlekar, företrädesvis mindre bostäder. För att lösa parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse kan befintlig parkeringsplats i planområdets västra del utnyttjas genom en gemensamhetsanläggning. En yta intill huset på östra sidan av Dr Forselius backe planeras också för parkeringsplatser.

I korsningen Gibraltargatan och Dr Forselius Backe görs plats för en uppgradering till ökad trafiksäkerhet. Längs Gibraltargatans västra sida görs plats för en gång- och cykelbana norrut mot Emilsborgs studenthem. Vid utfarten från Emilsborg lämnar planen plats för anläggning av en cirkulationsplats.

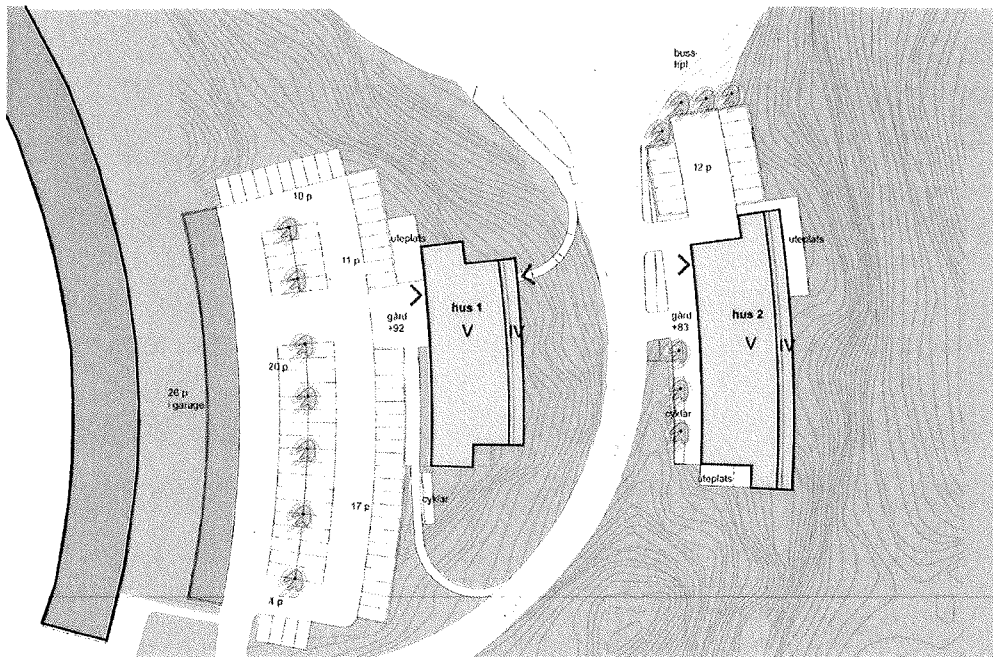
**Avvägning enligt miljöbalken**

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kulturintressena tillgodoses i detaljplanen. Detaljplaneförslaget förslår dock bostadsändamål inom planområdets östra del, som i gällande översiktsplan anges som parkmark. Förslaget bedöms ändå förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna då lämpligheten har prövats och bekräftats i detaljplanens programskede.

**Bebyggelseområden***Bostäder och övrig bebyggelse*

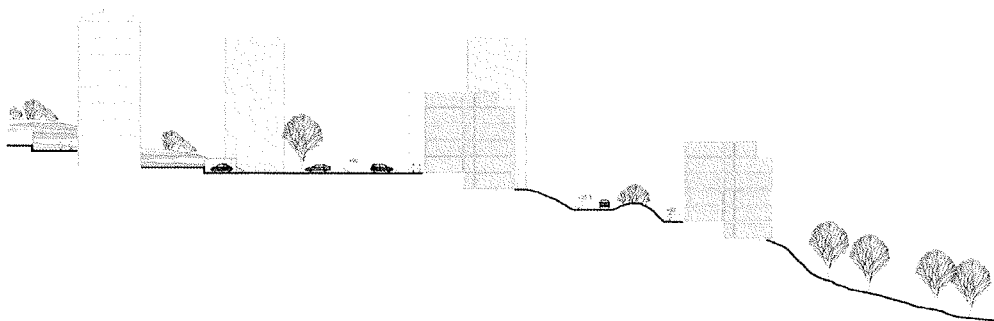
I detaljplanen anges bostadsändamål för de nya tomterna på ömse sidor om Dr Forselius backe. Den nya bebyggelsen kan således komma att inrymma bostadslägenheter av alla slag, men aktuell diskussion rör sig främst om mindre hyreslägenheter i form av t ex student- och ungdomsbostäder. Om byggnationen genomförs med denna typ av bostäder bedöms det västra huset rymma ca 80 lägenheter och det östra ca 100 lägenheter. Det illustrerade förslaget är resultatet av ett flertal alternativa studier kring hur platsen skulle kunna bebyggas med bostäder.

Föreslagen ny bebyggelse utgörs av två lätt svängda skivhus i fem våningar exklusive souterrängvåning, placerade på var sida om Dr Forselius backe så att ett tydligt gaturum skapas ned mot korsningen med Gibraltargatan. Vid båda husen finns möjlighet att anordna gemensamma uteplatser för de boende.



*Illustration av förslagen ny bostadsbebyggelse; situationsplan*

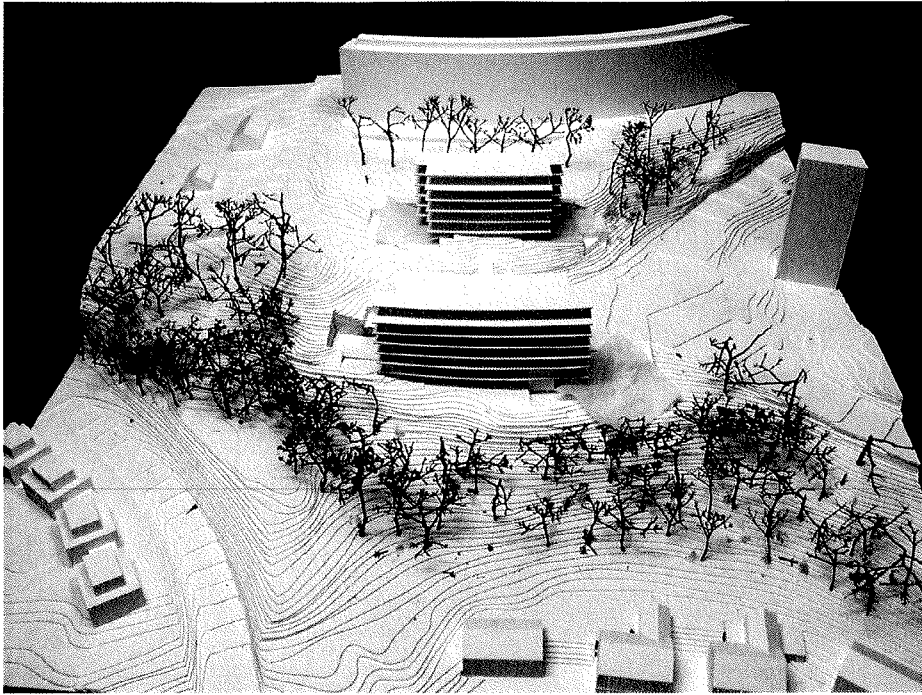
Nybebyggelsen skall ges ett samtida arkitektoniskt uttryck. Det är viktigt att byggnadsvolymerna upplevs passa in i området med avseende på placering och byggnadshöjder. Byggnaderna följer den branta terrängen som sluttar från väster till öster. De kan ses som en naturlig avtrappning i skalan från den storskaliga bebyggelsen på Guldheden mot villabebyggelsen öster och söder om området. De nya byggnaderna ges indragen takvåning på östra sidan för att bryta ned höjdska- lan ytterligare. Placeringen av byggnaderna optimeras i sidled med hänsyn till utsiktsmöjligheter och siktlinjer för boende i närliggande hus.



*Illustration av förslagen ny bostadsbebyggelse; sektion*

Planen erbjuder möjlighet att uppföra garage i ett plan eller parkeringsdäck i två plan inom områdets västra del. Här får även komplementbyggnader som soprum och cykelförråd uppföras. Inom den östra parkeringsytan får miljöhus, avfallsbe- hållare i mark anläggas för sophantering samt skärmtak för cyklar uppföras. Byggnad/tak skall dock placeras minst 2 m från tomtgräns. Parkeringsdäck, kom-

plementbyggnader och avfallsbehållare i mark skall placeras och utformas så att de smälter väl in i miljön.



*Modellfoto som illustrerar bebyggelsens volymer; vy från öster.*

Befintlig vegetation och naturmark sparas så långt det är möjligt vid byggnation, och markarbeten och sprängning skall minimeras. Ingen värdefull naturmark tas i anspråk. Inom tomtmark skall naturmarkskaraktären återställas efter utbyggnad, alternativt skall plantering anordnas och underhållas. Uteplatser, gångvägar, stödmurar och cykelparkering etc får anläggas

Planområdet gränsar i söder mot Mölndals stad. En villafastighet på Mölndalssidan har idag infart från Dr Forselius backe över parkmark som är kommunägd av Göteborg. Bostadsfastigheten använder idag även en del av parkmarken som trädgård. I planen justeras aktuell del av parkmarken till bostadsändamål så att den kan införlivas med bostadsfastigheten. Se vidare i detaljplanens genomförandebeskrivning.

### **Gator och trafik**

#### *Trafik*

Tillfart till området sker från korsningen Gibraltargatan/Dr Forselius Backe. Angöring till byggnaden på östra sidan anordnas via Dr Forselius Backe och till byggnaden på västra sidan över Poseidons parkering via Dr Forselius Backe.

I korsningen Gibraltargatan/Dr Forselius Backe planeras en "busstoppslösning" avsedd att öka trafiksäkerheten. Måtten i planen är tilltagna så att det i framtiden skall vara möjligt med ytterligare uppgradering av korsningen till cirkulationsplats. Gång- och cykelväg längs Gibraltargatan till centrum saknas idag. I samband med exploateringen avses en gång- och cykelbana byggas ut fram till infar-



ten till Emilsborg där befintlig GC-bana ansluter. I korsningen med infarten till Emilsborg planeras en förbättring av trafiksäkerheten genom en cirkulationsplats.

#### *Parkering*

Parkering till de nya bostäderna kommer delvis att lösas inom kvartersmark öster om Dr Forselius Backe, och delvis inom en gemensamhetsanläggning på Poseidons angränsande fastighet. Öster om Dr Forselius Backe planeras ca 12 bilplatser.

I områdets västra del finns en befintlig parkeringsplats som idag betjänar ett hyreshus väster om planområdet. Parkeringsplatsen byggs ut med ca 30 p-platser för att tillgodose även behov inom planområdet. Sammanlagt kommer parkeringsplatsen att rymma totalt ca 110 p-platser. Om planområdet utnyttjas för annan typ av bostad än för studenter och ungdomar, erfordras ytterligare biluppställningsplatser. Redovisad bygg rätt i tidigare gällande detaljplan bibehålls, vilket medger att nuvarande markparkering kan ersättas med ett parkeringsdäck i två plan.

I stort sett skall gällande parkeringsnorm för bostäder tillgodoses inom planområdet. I centrala lägen som detta bedöms dock vissa avsteg från p-normen kunna accepteras när det gäller student- och ungdomsbostäder. Detta motiveras med närhet till högskola, centrum, tät kollektivtrafik, goda cykelförbindelser samt en tänkbar möjlighet att erbjuda tillgång till bilpool. Följande parkeringsbehov skall tillgodoses:

0,15 bilplatser för studentbostäder  
0,35 bilplatser för 1- och 2-rumslägenheter  
0,6 bilplatser för övriga lägenheter

Cykelparkering anordnas i anslutning till och i bostadshusen.

#### *Kollektivtrafik*

Området har god kollektivtrafikförsörjning. Buss 52 och 49 trafikerar Gibraltargatan till Korsvägen och Linnéplatsen. Under dagtid går bussarna varje kvart och under kvällstid varje halvtimme. Hållplatsen ligger i anslutning till korsningen Dr Forselius Backe/Gibraltargatan.

#### **Teknisk försörjning**

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området.

#### **Konsekvensbeskrivning**

##### *0-alternativ*

0-alternativet, att ingen planändring sker, innebär att den västra delen av planområdet förblir i huvudsak mark med byggnadsförbud ("prickad tomtmark") och delvis bygg rätt för garage. Den östra delen förblir allmän platsmark för parkändamål, och markanvändningen blir sannolikt oförändrad mot idag.

*Miljökonsekvenser*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte innebär betydande påverkan på miljön. Ingen miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt Plan- och Bygglagen eller Miljöbalken. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Förslaget innebär ett visst intrång i park- och naturmiljöerna i området, men då lämpligheten i att bygga på allmän plats är prövad i programskedet och det dessutom finns tillgång till likvärdig park- och naturmark i nära anslutning till planområdet, bedöms intrånget som acceptabelt. Exploateringen är alltså i huvudsak förenlig med översiktsplanen och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser.

*Miljö kvalitetsnormer*

Enligt Göteborgsregionens luftvårdsprogram och mätresultat från 2006 överskrider miljö kvalitetsnormen för luftföroreningar inte inom området. Tillkommande bebyggelse bedöms inte alstra mer trafik än att föroreningshalterna i luften endast kommer att påverkas ytterst marginellt.

*Sociala konsekvenser*

Projektet innebär ett bostadstillskott till området och bostadsutbudet i Göteborg. Fler smålägenheter och studentbostäder skulle ge ökad variation av bostadsutbudet i området som idag domineras av hyresrätter, bostadsrätter och villor. Det bidrar till ökad integration i området. Den ökade boendekoncentrationen förbättrar underlaget för närservice i området. Utsikten mot öster för boende i Poseidons angränsande hyresfastighet försämras något. Parkering löses inom planområdet varvid dagens parkeringssituation inte påverkas. Det blir en mindre ökning av biltrafiken till/från området.

*Störningar*

Enligt Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53) gäller att följande värden inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid planens utformning har Boverkets rekommendationer för "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder" från 2004, och Göteborgs stads rapport "Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller" från 2006 beaktats.

Inom planområdet förekommer störning från trafiken på Gibraltargatan och Dr Forselius backe. Gatorna trafikeras av persontrafik, bussar och lastbilar. En trafikbullerutredning har tagits fram för detaljplanen. Som underlag för beräkningarna har trafikdata vid angränsande vägar erhållits från Trafikkontoret i Göteborg samt Gatukontoret i Mölndal. Av utredningen framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna vid gavlarna som vetter mot Gibraltargatan ligger på mellan 58 och 60 dBA. Motsvarande värden för fasaderna mot Dr Forselius backe samt fasad mot naturmar-

ken i öster är 55-57 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad samt uteplats är 55 dBA samt riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus på uteplats är 70 dBA

Trots att läget är bullerstört anser kommunen att den nya bebyggelsen är motive-rad. Läget är centralt och därför attraktivt för boende, och bebyggelsen blir en förtätning i en redan bebyggd miljö. I planen skapas utrymme för ombyggnad av korsningen Dr Forselius Backe - Gibraltargatan till cirkulationsplats, något som kan medföra sänkta hastigheter för biltrafiken och därmed minskat buller. Till-gången till kollektivtrafik är god och de som kommer att bo i de nya husen får ett boende i nära anslutning (gång- cykelavstånd) till centrum, Chalmers, universi-tetsområden samt andra viktiga målpunkter, vilket i sig också bedöms minska tra-fikbelastningen.

Genom bullerreducerande åtgärder på byggnadernas fasader (t ex placering av skärmar eller veckning av fasaden) och anpassning av planlösningar så att störda bostäder får tillräckligt mycket fönster mot icke störd sida, kan bullerkraven kla-ras. De exakta lösningarna för bullerreduktion prövas i bygglovsskedet. I detalj-planen föreskrivs att i bostadslägenhet där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA skall minst hälften av boningsrummen utanför minst ett fönster ha en ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 50 dBA frifältsvärde. Möjlighet finns att bygga enkelsidiga lägenheter om fasaderna mot Dr Forselius Backe för-ses med burspråk så att ett fönster som vetter bort från Gibraltargatan får en ekvi-valent ljudnivå under 55 dBA.

Riktvärden för inomhusmiljön klaras inom planen under förutsättning att kon-struktionen och det tekniska utförandet av fasaden genomförs på ett riktigt sätt. Det är möjligt att ha fönster även mot en sida med för höga bullervärden, men fönstren måste vara klassade så att de står emot ljudtrycket. Särskild planbestäm-melse har införts i planen om att fasad där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dBA skall utföras med ljudklass B. Detta är en skärpning av riktvärdena för att kompensera den bullriga utemiljön med en tystare innemiljö.

Utan särskilda bullerskyddsåtgärder finns det möjlighet att anordna uteplatser där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA söder och öster om huset öster om Dr Forselius Backe samt söder och väster om det västra huset. Om uteplatser uppförs i andra lägen får bullerskydd anordnas i anslutning till uteplatsen. Sär-skild planbestämmelse har införts i planen om att ” varje bostad skall ha tillgång till skyddad uteplats där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA”.

#### *Solförhållanden*

En särskild solstudie har utförts för att klarlägga hur föreslagen bebyggelse kom-mer att skugga omgivningen. Av studien framgår att befintlig villabebyggelse öster om området kommer att påverkas av skuggning i viss mån. Vid midsom-martid skuggas en villa väster om Grågåsgatan under drygt en timmas tid efter klockan 17. Vid vårdagjämningen skuggas tre villorna under omkring en timmas tid från ca kl 15 av föreslagen ny bebyggelse.

Enligt Boverkets rekommendationer bör en bostad nås av minst fem timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17. Villabebyggelsen väster om Grågåsgatan kommer enligt solstudien vid denna tidpunkt att få ca sex timmars sol efter utbyggnad. Bebyggelsen påverkas visserligen negativt genom att tillgången på eftermiddagssol minskar, men har fortfarande med utgångspunkt från Boverkets rekommendationer goda solförhållanden.

Solstudien har gjorts i en datormodell och tar inte hänsyn till befintlig vegetation utan redovisar endast skuggning från mark och byggnader. Det är alltså tänkbart att även befintlig vegetation i realiteten bidrar till skuggning av villorna. Denna negativa påverkan skulle kunna avhjälpas genom viss gallring i vegetationen.

### *Sprängning*

Vid utbyggnad av de föreslagna byggnaderna samt GC-banan erfordras sprängning. En bergteknisk besiktning avseende stabilitet har utförts. För det västra huset krävs inga bergtekniska åtgärder före och efter byggnation. I den naturliga bergslänten öster om Dr Forselius Backe krävs vissa bergtekniska åtgärder innan sprängning får påbörjas. Åtgärderna består av bergrensning och bultning av block. Efter sprängning av bergschakt bör schaktväggarna kontrolleras av bergsakkunnig person för bedömning av eventuell förstärkning vid båda husen. Utredning behandlar även hur sprängning i anslutning till GC-banan skall utföras. GC-vägen passerar över ett befintligt utjämningsmagasin. Sprängning i anslutning till magasinet skall ske med hänsyn till detta.

### *Radon*

Byggnader där människor vistas mer än tillfälligt skall grundläggas med radon-skyddande konstruktion.

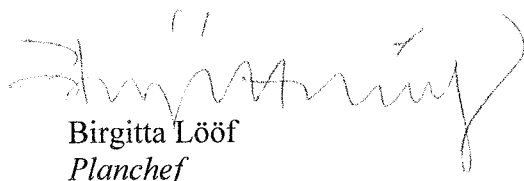
## **GENOMFÖRANDE**

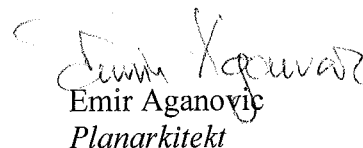
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden slutar fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

## **MEDVERKANDE**

Handläggare för detaljplanen är Emir Aganovic på Göteborgs Stadsbyggnads-kontor. Planhandlingarna är utarbetade av Karin Löfgren och Gunnar Håkansson, Norconsult AB. Illustrationsförlaget är framtaget av Johan Lundin, White Arkitekter för Joakim Wallin, Stiftelsen Chalmers Studenthem. Fastighetskontoret har deltagit genom Anders Alm och trafikkontoret genom Beata Löfmarck.

  
Birgitta Löf  
Planchef

  
Emir Aganovic  
Planarkitekt



## Göteborgs Stad

### Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 1/12 2009  
 § 556 / AC  
 Laga kraft den 15/3 2012 /EW

#### Planhandling

2009-05-05

Rev: 2009-12-01/88

FN Diarienummer: 1021/02

Plannummer: (FIIa 5015)

#### Exploateringsavdelningen

Anna Ericsson

Telefon: 031-368 10 66

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

### Detaljplan för bostäder vid Dr Forselius Backe inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

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

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

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1 kv. 2008
Utställning	2 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	1 kv. 2010

#### Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller

upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### **Markägoförhållanden m.m.**

Planområdet omfattar bl a del av fastigheten Guldheden 754:21, som ägs av Göteborgs Stad, och del av fastigheten Guldheden 64:3, som ägs av Bostads AB Poseidon. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

En markanvisning har lämnats till Stiftelsen Chalmers Studentbostäder inom fastigheten Guldheden 754:21. Marken är belägen på den östra sidan av Dr Forselius Backe.

Riksbyggen har en tomträtt vid befintlig bebyggelse norr om Dr Forselius Gata, som berörs av föreslagen gång- och cykelväg längs med Gibraltargatan. Tomträtter som innehas av Brf Gibraltar, Stiftelsen Chalmers Studentbostäder och Göteborg Förenade Studenter berörs marginellt av planerad cirkulationsplats vid Emilsborg.

Göteborgs idrotts- och föreningsnämnd arrenderar ett område vid Mossens idrottsplats väster om Gibraltargatan för fritidsändamål. Området berörs marginellt av föreslagen gång- och cykelväg längs med Gibraltargatan.

### **Huvudmannaskap, allmän plats**

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

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören för marken öster om Dr Forselius Backe respektive ägaren till marken väster om Dr Forselius Backe ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder på sin respektive kvartersmark.

### **Avtal**

Ett avtal som reglerar bl a marköverlåtelse alternativt tomträttsupplåtelse, geotekniska åtgärder och utgifter för trafikåtgärder avses upprättas mellan Göteborgs Stad och exploatören på östra sidan av Dr Forselius Backe innan byggnation påbörjats.

Ett avtal som reglerar bl a geotekniska åtgärder och utgifter för trafikåtgärder skall upprättas mellan Göteborgs Stad och Bostads AB Poseidon innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering skall skrivas mellan ägaren till Hästen 2 i Mölndals kommun och Göteborgs Stad angående reglering av mark för in- och utfart till fastigheten.

En marginell del av Riksbyggens tomträtt kommer att tas i anspråk för område för huvudgata. En marginell del av Brf Gibraltors, Stiftelsen Chalmers Studentbostäders och Göteborg Förenade Studenters tomträtter kommer tas i anspråk för område för cirkulationsplats vid Emilsborg.

Befintligt arrendeavtal med Göteborgs idrotts- och föreningsnämnd vid Mossens idrottsplats behöver justeras.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Delar av fastigheterna Guldheden 65:8, 65:14, 754:7, 754:8, 754:21, 754:25, 754:59, 754:60, Krokslätt 186:1, 186:2, 708:292 och 708:511 skall överföras till lämplig kommunägd fastighet för huvudgata och lokalgata.

Fastighetsbildning skall ske i överensstämmelse med planen innan bygglov beviljas. Det gäller även bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

### Fastighetsbildning

Två nya fastigheter bildas, dels för del av fastigheten Guldheden 64:3 som ägs av Bostads AB Poseidon och dels för del av fastigheten Guldheden 754:21 som ägs av Göteborgs Stad. De båda nybildade fastigheterna avses bebyggas med bostäder.

Fastigheten Hästen 2 i Mölndals kommun har idag in- och utfart från Dr Forselius Backe över parkmark som ägs av Göteborgs Stad. Aktuell del justeras i planen till bostadsändamål för att kunna regleras till Hästen 2. I samband med denna fastighetsreglering kommer kommungränsen till Mölndals kommun att behöva justeras.

Gällande fastighetsplan för fastigheter inom planområdet upphävs genom administrativ bestämmelse.

### Gemensamhetsanläggningar

Bostads AB Poseidon äger parkeringsytan i den västra delen av planområdet. Bostads AB Poseidon avser att fortsätta äga parkeringsytan, men upplåta utrymme för en gemensamhetsanläggning för parkering som båda exploateringsområdena har del i. Gemensamhetsanläggningen skall vara inrättad innan bygglov beviljas.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningen.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatorerna och ägaren till fastigheten Hästen 2 ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark. Göteborgs Stad ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän plats.

## Tekniska frågor

### Trafik

Tillfart till området sker från korsningen Dr Forselius gata/Gibraltargatan till Dr Forselius Backe. Angöring till byggnaderna på östra sidan föreslås anordnas via Dr Forselius Backe och angöring till byggnaderna på västra sidan föreslås anordnas över Poseidons parkering via Dr Forselius Backe.

### Gator

I korsningen Dr Forselius Backe/Gibraltargatan ges utrymme för en uppgradering av trafiksäkerheten i form av en busstoppplösning. Det innebär att utrymme skapas för refuger och att gatan breddas. I samband med detta föreslås att en busshållplats med två

lägen iordningställs. Korsningens mått i planen är tilltagna så att det i framtiden skall vara möjligt att uppgradera korsningen med en cirkulationsplats.

I korsningen med infart till Emilsborg och Fysiken i den norra delen av planområdet lämnas plats för anläggande av en cirkulationsplats för att förbättra trafiksäkerheten. En busshållplats med två lägen, ett söder och ett norr om den nya cirkulationsplatsen anläggs vid Gibraltargatan. Hållplats, läge norr, ligger utanför planområdet.

Åtgärderna utförs av trafikkontoret och bekostas av exploatörerna och trafikkontoret enligt den fördelning som redovisas under avsnittet ”Ekonomiska frågor”.

### **Gång- och cykelvägar**

I samband med exploateringen föreslås en gång- och cykelväg anläggas längs med Gibraltargatans västra sida från Dr Forselius Backe fram till infarten mot Emilsborgs studenthem i den norra delen av planområdet.

Åtgärden utförs av trafikkontoret och bekostas av exploatörerna och trafikkontoret enligt den fördelning som redovisas under avsnittet ”Ekonomiska frågor”.

### **Parkering**

Parkering för den nytillkommande bebyggelsen på den västra sidan av Dr Forselius Backe föreslås anordnas inom Poseidons befintliga parkering. Planen ger utrymme för att bygga ett nytt parkeringsdäck i två våningar. Parkeringsplatsen vid Bostads AB Poseidon byggs ut med ca 30 p-platser, för att totalt rymma 110 parkeringsplatser.

Parkering för den nytillkommande bostadsbebyggelsen på östra sidan av Dr Forselius Backe föreslås dels anordnas inom kvartersmark på den egna fastigheten och dels genom att en gemensamhetsanläggning bildas för parkeringsplats i planområdets västra del. Öster om Dr Forselius Backe ges utrymme för 12 parkeringsplatser.

Gällande parkeringsnorm för bostäder skall tillgodoses inom planområdet. Om vanliga bostäder byggs istället för student- och ungdomslägenheter behöver troligtvis ett parkeringsdäck byggas på Poseidons befintliga parkering väster om Dr Forselius Backe. Detta för att vanliga bostäder har en högre parkeringsnorm än student- och ungdomslägenheter.

Cykelparkering föreslås anordnas i anslutning till bostadshusen.

### **Tillgänglighet**

Den nya bebyggelsen skall utföras med god tillgänglighet för funktionshindrade. Husen skall förses med hiss.

### **Park och natur**

Befintlig naturmark inom kvartersmark med planbestämmelsen ”n” skall bevaras som naturmark. Uteplatser, gångvägar och cykelparkeringar är dock tillåtna att anläggas inom naturmarken. Alternativt kan plantering anordnas och underhållas.

Naturvårdsåtgärder skall utföras i bergsslätten längs med den planerade gång- och cykelvägen. Åtgärderna utförs av park- och naturförvaltningen och bekostas av fastighetsnämnden.



## Vatten- och avlopp

Inom planområdet finns allmänna va-ledningar utbyggda längs med Gibraltargatan, Dr Forselius Gata och Dr Forselius Backe. För planområdets dricksvattenförsörjning erfordras utbyggnad av ca 75 meter allmän ledning.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten, utan sprinkleruttag i området, medger, efter utbyte av del av befintlig ledning, uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83 från Svenskt Vatten. Lägsta normala trycknivå i befintligt ledningsnät motsvarar + 146 meter och högsta normala trycknivå + 154 meter. Om högre eller lägre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploatören.

Befintligt allmänt avloppsnät i området är duplikatsystem. Avloppsnätet inom kvartersmark skall också utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för spill- respektive dag- och dräneringsvatten. Avledning av spillvatten från planområdet sker genom anslutning till befintlig allmän spillvattenledning. Om garageplatser inomhus förses med golvavlopp skall oljeavskiljare installeras.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på fyra meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten, som då kan ställa krav på att skyddsåtgärder som exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, t ex vid rotinrängning eller schaktarbeten.

## Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration. Så stora grönytor som möjligt bör eftersträvas för att skapa översilningsytor för dagvattnet. Det dag- och dräneringsvatten som inte tas om hand lokalt skall, efter utjämning och fördröjning i t ex makadamdiken, avledas till den allmänna dagvattenledningen. Åtgärder att lokalt rena och fördröja dagvatten förbättrar kvaliteten på dagvattnet och utjämnar flödet till recipienter, vilket minskar belastningen på miljön.

Det är viktigt att inga instängda områden skapas. Dagvattnet skall kunna avrinna fritt på markytan och utan risk för att skada byggnader etc vid tillfällen då nederbörden överstiger dag- och dräneringsanläggningens kapacitet. I detta sammanhang skall också hänsyn tas till befintlig och lägre belägen bebyggelse vid Grågåsgatan, öster om planområdet. Det åligger exploatörerna att redovisa en godtagbar dagvattenlösning.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. T ex skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Göteborg Vatten har ett underjordiskt utjämningsystem för dagvatten vid Gibraltargatan. Hänsyn till dagvattenbassängen skall tas av trafikkontoret vid utbyggnad av gång- och cykelbana längs med Gibraltargatan. Anmälan om sprängning skall göras till Göteborg Vatten senast två månader före byggstart för att möjliggöra förbesiktning, riskanalys etc.

## Avfallshantering

Exploatörerna avser att ordna källsortering i anslutning till respektive bostadshus.

## Fjärrvärmeledningar

Ledningsnät för fjärrvärme finns utbyggt i planområdets närhet. Anslutning kan ske till detta.

## Uppvärmning

Uppvärmning förutsätts ske med fjärrvärme.

## Elledningar

Ledningsnät för elkraft finns utbyggt längs med Gibraltargatan, Dr Forselius Gata och Dr Forselius Backe. Planerad utbyggnad av bostäder kan anslutas till befintligt elnät. Exploatören ombesörjer schakt och återställning inom kvartersmark.

## Teleledningar

Ledningsnät för tele finns utbyggt i planområdet och dess närhet. Ledningarna går längs med Gibraltargatan, på östra sida av planområdets norra del. Vid anläggande av cirkulationsplats och busshållsplatser vid korsningen Emilsborg/Fysiken bör hänsyn tas till dessa ledningsstråk. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Skanova. Beställning på utsättning ska inkomma till Skanova i god tid, minst fyra dagar före önskat datum. Eventuell undanflyttning bekostas, enligt avtal mellan Skanova och Kommunen, till hälften var av respektive part.

## Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## Luft och buller

Miljö kvalitetsnormen för luftföroreningar överskrids inte inom planområdet. Föroreningshalterna bedöms endast påverkas marginellt av tillkommande bebyggelse.

En bullerutredning har tagits fram, då riktlinjerna för buller vid bostäder överskrids. Det centrala läget motiverar dock ett avsteg från riktvärde för buller, då bebyggelsen blir en förtätning i en redan bebyggd miljö och det är ett attraktivt område för boende. Dessutom kan trafikåtgärderna möjliggöra sänkta hastigheter, vilket bidrar till minskat buller.

En planbestämmelse har också införts avseende buller.

## Geoteknik

Marken utgörs av berg i dagen eller av berg med tunt jordtäckte. En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts och därefter en bergteknisk utredning omfattande en bergteknisk besiktning avseende stabilitet, en radonundersökning och en riskanalys gällande mark- och bergschaktningsarbeten. Dessutom har en hydrogeologisk undersökning och en utredning gällande sprängningsarbeten i närheten av vattenmagasinet gjorts.

Stabilitetsundersökningen visar att flera av bergskärningarna inom och i närheten av planområdet måste besiktigas innan och/eller efter sprängning. Viss bergrensning och bultning av block måste också ske innan sprängning får påbörjas.

Radonmätning har gjorts inom hela området och denna visar att risken är låg till normal. Nya byggnader skall utföras med radonskyddande konstruktion.

Den planerade byggnationen orsakar en bortdränning av vatten som tidigare infiltrerat jordsänkan nere vid Grågåsgatan. Detta kan leda till sättningar som påverkar bebyggelsen i området. Effekten är troligen försumbar men undersökningen rekommenderar att mätning av grundvattennivån sker innan, under och ett år efter

byggnation för att avgöra om återinfiltrering av vatten är nödvändigt. Att exploatörerna ansvarar för detta avses regleras i genomförandavtal.

Sprängningsanalysen visar att en mer försiktig och kostnadskrävande metod är nödvändig för sprängningsarbetena för gc-vägen för att inte det underliggande grundvattenmagasinet skall påverkas.

## Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

## Ekonomiska frågor

Följande åtgärder inom allmän plats skall utföras; gc-väg, busstopp, busshållplats och rondell vid Emilsborg. Nedan angivna kostnader är beräknade i oktober månad 2009 års penningvärde exklusive moms. 0,5 Mkr av den utgift som avser gc-vägen beror på fördyrad sprängning pga vattenmagasinet under Gibraltargatan

*Bedömda utgifter för åtgärder inom allmän plats:*

Gc-vägen (inkl. försiktig sprängning)	3,9 Mkr
Busshållplats (Fysiken)	0,8 Mkr
Busshållplats med refug (busstop)	1,2 Mkr
<u>Rondell vid Emilsborg</u>	<u>3,0 Mkr</u>
Totalt	8,9 Mkr

## Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Trafiknämnden utgifter

Trafiknämnden står för hela utgiften för rondell vid Emilsborg samt 50 % av utgiften för gc-väg. Utgifterna är sammanlagt bedömda till ca 5 Mkr. Återstående trafikutgifter (beräknade till ca 4 Mkr) finansieras av exploatörerna, se rubrik "Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna" nedan.

### Fastighetsnämnden utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildning avseende allmän plats. Markområdena förutsätts överlätas till kommunen utan ersättning.

Fastighetsnämnden får en utgift för naturvårdsåtgärder på ca 150 000 kronor.

### Nämnden för Göteborg Vatten utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift för utbyggnad av dricksvattenledning samt för utbyte för del av befintlig dricksvattenledning. Dricksvattenledningen får till alla delar ny erforderlig dimension. Utbyggnaden är kostnadsberäknad till ca 500 000 kronor.

### Fastighetsnämnden inkomster

Fastighetsnämnden får en årlig inkomst i form av tomträttsavgäld för det fall den blivande kvartersmarken öster om Dr Forselius Backe upplåts med tomträtt. Om marken istället säljs får fastighetsnämnden en inkomst genom detta.

Fastighetsnämnden får en inkomst för försäljning av mark till fastigheten Hästen 2.

**Kretsloppsnämnden inkomster**

Kretsloppsnämnden får inkomster för anslutning av den nya bebyggelsen till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp betalas enligt gällande VA-taxa för Göteborg.

**Framtida driftkostnader**

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för lokal- och huvudgata. Eftersom trafikkontoret sköter gatorna idag kommer planen endast att medföra en marginellt ökad ekonomisk belastning för trafiknämnden.

**Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna****Utgifter**


Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom sin respektive kvartersmark. Exploatörerna får utgifter för fastighetsbildningsåtgärder, geotekniska undersökningar och åtgärder, anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el och tele m m.

För det fall marken öster om Dr Forselius Backe säljs får den exploatören en utgift för köp av mark. Om marken istället upplåts med tomträtt får exploatören en årlig utgift i form av tomträttsavgäld till kommunen.

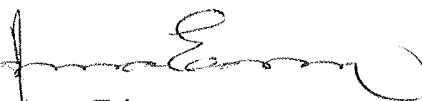
Exploatörerna bekostar hela den faktiska kostnaden för busstopp och busshållplats samt 50 % av den faktiska kostnaden för gc-väg. Åtgärderna är kostnadsbedömda till cirka 4 Mkr (exklusive moms).

**Ekonomiska konsekvenser för enskild fastighetsägare****Hästen 2**

Ägaren till Hästen 2 får utgifter för förvärv av mark och för fastighetsbildningsåtgärd.

  
Peter Junker  
Avdelningschef

  
Karin Frykberg  
Distriktschef

  
Anna Ericsson  
Handläggare