

Detaljplan för Bostäder vid Fridhemsgatan



**Antagandehandling
juni 2013**

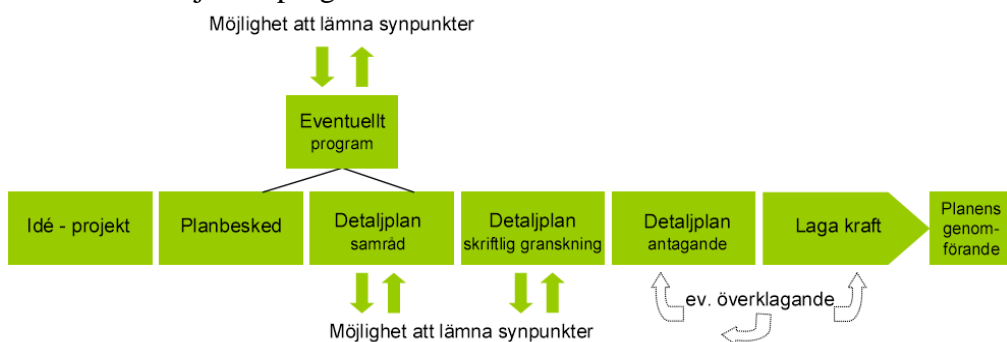


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Hugo Lindblad Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 58

Per Osvalds Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Catharina Läckberg Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 64

Henrik Rönqvist Trafikkontoret, tfn 010 505 47 13



Göteborgs Stad

Planhandling Flla 5188

Antagandehandling

Datum: 2013-03-05.

Reviderad 2013-06-20

Diarienummer SBK: 0768/06
Handläggare SBK
Hugo Lindblad
tel: 031-368 16 58
hugo.lindblad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0688/09
Handläggare FK
Catharina Läckberg
Tel: 031-368 11 64
catharina.lackberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Fridhemsgatan inom stadsdelen Sandarna i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustration och grundkarta

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Miljöteknisk markundersökning, Tyrens, 2012-06-20.
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, 2012-06-11.
- PM/ Geoteknik, Tellstedt, 2012-06-11.
- Trafikbullenberäkningar, SBK, 2012-02-02 (finns på SBK).
- Trafikbullenberäkningar och inomhusmätningar för Fridhemsgatan studenthem Göteborg, ÅF, 2012-04-10 (finns på SBK).
- Trafikbullenberäkningar och inomhusmätningar för Fridhemsgatan studenthem Göteborg, ÅF, 2012-07-02.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2013-01-24.

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	1
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	4
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	4
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	4
<i>Teknik</i>	5
<i>Störningar</i>	5
<i>Planförhållanden</i>	5
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Trafik och parkering</i>	6
<i>Rekreation och service</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	7
<i>Övriga åtgärder</i>	8
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	10
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	10
<i>Avtal</i>	11
<i>Avtal mellan kommun och exploatör</i>	11
<i>Tidplan</i>	11
<i>Genomförandetid</i>	11
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	12
<i>Nollalternativet</i>	12
<i>Miljökonsekvenser</i>	13
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	14
<i>Fastighetsnämndens inkomster och utgifter</i>	14
<i>Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter</i>	14
<i>Lokalnämnden</i>	14
<i>Drift och förvaltning</i>	14
<i>Ekonomiska konsekvenser för exploatören</i>	14
<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare</i>	14
<i>Fastighet Sandarna 17:2</i>	14
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	15

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny bostadsbyggnad. Byggnaden ska ges möjlighet att inrymma bostäder och bostadsanknuten verksamhet.

Detaljplanen syftar även till att ge stöd i detaljplanen till det befintliga studentboende som finns inom detaljplaneområdet. Detaljplanen möjliggör en komplettering med bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge i Göteborg med närhet till kollektivtrafik, service och naturområden. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen i skala och form.



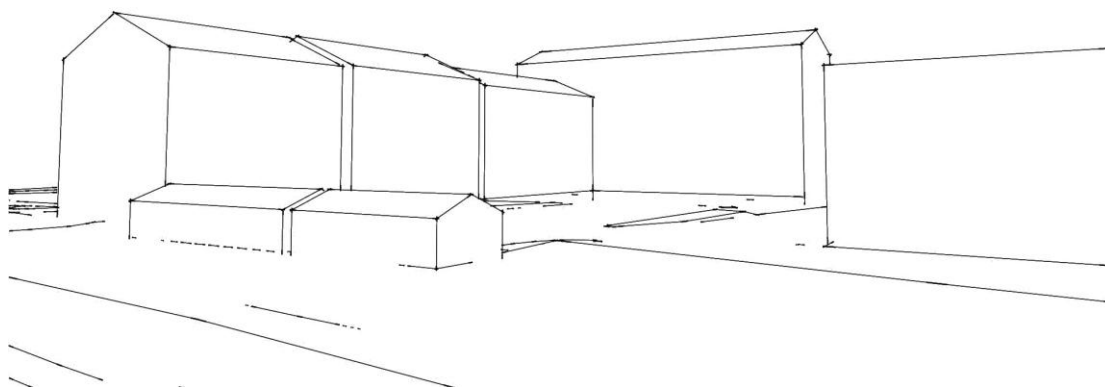
Flygfoto från norr över planområdet och dess omgivning.

Överväganden och konsekvenser

Ny bostadsbebyggelse föreslås i utkanten av ett befintligt verksamhetsområde. Området är placerat i nära anslutning till grönska, service och kollektivtrafik och gränsar i öster till Västra kyrkogården. De goda förutsättningarna för bostadsbebyggelse väger starkare än en fortsatt utveckling av verksamhetsområdet.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen 2009-02-26, redovisar området som ett befintligt verksamhetsområde. Att utveckla planområdet går hand i hand med översiktsplanens övergripande strategier om att bebyggelse ska kompletteras i mellanstaden, att bebyggelsen ska koncentreras till platser där kollektivtrafiken är god och att man ska utnyttja ianspråktagen mark.



Volymstudie över planområdet sett från Fridhemsgatan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny bostadsbyggnad. Byggnaden ska ges möjlighet att inrymma bostäder och bostadsanknuten verksamhet.

Detaljplanen syftar även till att ge stöd i detaljplanen till det befintliga studentboende som finns inom detaljplaneområdet. Detaljplanen möjliggör en komplettering med bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge i Göteborg med närhet till kollektivtrafik, service och naturområden. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen i skala och form.

Detaljplanen är i överensstämmelse med Göteborgs stads budget för 2012.



t.v. lokaliseringskartan visar planområdets ungefärliga läge.

t.h. grundkarta med planområdesgränsen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget mellan Fridhemsgatan och Varholmsgatan cirka 4 kilometer väster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar ca 6000 kvm och ägs av Göteborgs kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder har arrenderat det nordöstra området och diskussioner pågår om nytecknande av arrendeavtalet som löper tills detaljplanen vunnit laga kraft. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder har fått beviljat en markanvisning för planområdet och är exploatör.

KB Nord 62 arrenderar den nordvästra parkeringsytan samt det norra område som är märkt med "J" på plankartan.

Mark, vegetation och fauna

Det föreslagna detaljplaneområdet består till stor del av hårdgjord yta. Mot Varholmsgatan och begravningsplatsen finns gräsmatta med trädplantering. Söder ut gränsar området till ett kuperat naturområde som är klassat som sociotop klass 1. Österut gränsar området till Västra Kyrkogården. Kyrkogården med omgivande grönområden är populära promenadområden. Från planområdet finns bra kopplingar till Rudalens naturområde där det bl a finns motionsspår och träningsanläggningar.

Längsmed Fridhemsgatan finns befintlig trädplantering. Träden är viktiga för gaturummet på Fridhemsgatan och bedöms ha ett stort allmänt värde, även träd i områdets östra del närmast gc-vägen bedöms ha ett allmänt värde. Detaljplanen föreslår att området närmast Fridhemsgatan samt delar längs gc-banan fortsätter att vara allmänplats.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Flera fornlämningar från stenåldern har hittats inom stadsdelen Sandarna. Detaljplaneområdet är idag redan ianspråktaget för byggnation och detaljplanen berör inte några kända fornlämningar. Göteborgs stadsmuseum har bedömt att en arkeologisk utredning inte behöver göras.

Området berörs inte av något bevarande program.

Inom planområdet finns ett studentboende med ca 60 lägenheter samt en hårdgjord yta. På den hårdgjorda ytan har det tidigare stått en hemvärnsgård, byggnaden revs under våren 2012. I den norra delen av planområdet finns ett två mindre byggnader en för cyklar och en för sopsortering.

På fastigheten Sandarna 17:2, som finns jämte planområdet, bedrivs idag vård-, kontors-, och lagerverksamhet. Lagerverksamheten är all inlastning på den västra sidan av fasaden. Verksamheterna på fastigheten sandarna 17:2 bedöms inte som störande för föreslagen bebyggelse.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Varholmsgatan. På Fridhemsgatan, som passerar förbi planområdet, finns ett av huvudstråken i Göteborgs stads gång- och cykelnät.

Inom detaljplanen finns ca 40 parkeringsplatser. Ungefär hälften av parkeringsplatserna hyrs av närliggande verksamheter. Denna parkering kommer även i fortsättning att hyras ut till verksamhet.

Parkeringstalet för studentboende varierar i kommunen. Centralt i Göteborg finns studentboende helt utan parkering. Utanför centrum brukar det finnas ca 0,1 parkeringsplatser per studentlägenhet. Skriften *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011-10-31*, anger inga specifika riktlinjer för parkering eller cykelparkering för studentbostäder. För serviceboende anger skriften 3 besökande parkeringsplatser per 1000 kvm och max 1 parkeringsplats för anställda per 1000 kvm. Vid planering av bostäder rekommenderas totalt 35 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm (25 i förråd och 10 vid entrén).

Hållplatsen Sandarna ligger i direkt anslutning till planområdet. Stadsdelen Sandarna är klassat som ett område med ganska god tillgänglighet med kollektivtrafik vid

planering av bostäder i skriften *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*, 2011-10-31 och som ett område med god tillgänglighet i *Översiktsplanen för Göteborgs kommun*, antagen 2009-02-26.

Inom 100 meter från planområdet finns en livsmedelsbutik och förskola. Vid Älvsborgsplan och Mariaplan, ca 700 meter ifrån området, finns service som t ex apotek, livsmedelsbutik, restauranger och bokaffär. Sannaskolan, Dalaskolan och Kungsladugårdskolan finns båda inom gångavstånd från planområdet.

Teknik

I anslutning till planområdet finns el, tele och kommunala VA-ledningar som nya byggnader kan ansluta till. I planområdets sydöstra del finns en allmän VA-ledning.

Störningar

Bullerberäkningar har gjorts av Göteborgskommun. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 55dB(A) runt den norra gaveln på den befintliga byggnaden samt delar av den föreslagna byggnaden

Mer omfattande bullerberäkningar samt inomhusmätningar har gjorts av ÅF-konsult 2012-07-02. Trafikbullerberäkningarna från ÅF visar även den att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad på några ställen överskrider 55 dB(A), dock i mindre utsträckning. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA vid den norra delen på den befintliga byggnaden, samt på våning sex på den föreslagna byggnadens västra fasad.

Trafikbullerutredningen från ÅF gör bedömningen att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad aldrig kommer att överskrida 58 dB(A) och att alla lägenheter kan luftas mot sida på max 56 dBA vid fasad. Totalt kommer ca 5 % av lägenheterna behöva luftas mot sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är mellan 55 dBA – 56 dBA.

Inomhus mätningarna visar att kraven på högsta dygnsekvivalenta ljudtrycksnivå inomhus från trafik i BBR och ljudklass C enligt SS 25267 klaras.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insattid till området är normalt under 10 minuter, vilket även innefattar höjdfordon med en vertikal räckvidd om 23 meter. För räddningstjänstens fordon behövs en körbredd på 3 meter, en portalbredd på 3,5 meter och en svängradie på 7 meter. Utryckningsfordon i akuta situationer ska kunna nå så pass nära byggnaden att avståndet mellan fordon och entrén inte överstiger 50 meter, maskinstegen erfordrar en uppställningsplats på 5,5 x 11 meter.

Brandvattenförsörjningen är i området tillgodosedd enligt konventionellt system. Inga verksamheter invid planområdet bedöms generera ett behov av någon riskutredning.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen 2009-02-26, redovisar området som ett befintligt verksamhetsområde. I Översiktsplanen nämns att området får innehålla störande verksamheter. Att utveckla planområdet går hand i hand med översiktsplanens övergripande strategier om att bebyggelse ska kompletteras i mellanstaden, att bebyggelsen ska koncentreras till platser där kollektivtrafiken är god

och att man ska utnyttja ianspråktagen mark. Planområdet ligger i direkt anslutning till hållplatsen Sandarna. Från planområdet är det gångavstånd till ett brett serviceutbud samt till grön- och rekreationsområden.

För området gäller detaljplan ”Ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott, Kungsladugård, Majornas 1:a och 2:a rotar, Sandarna och Älvsborg i Göteborg” med akt nr 1480K-II-3112. Planen fastställdes 1964, genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplan finns för den närliggande fastigheten Sandarna 17:2.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Planen medger bostadsbyggnad på mellan fyra- och sexvåningar och källare. Planen ger det befintliga studentboendet som finns inom planområdet stöd i detaljplanen. Ny bebyggelse ska ha en taklutning på mellan 20-30 grader?

I den norra delen av planområdet finns två mindre byggnader, ett cykelförråd och en byggnad för sopsortering. Utrymmet för sopsortering behöver fördubblas i och med uppförandet av den nya bebyggelsen. Även en ny byggnad för cykelparkering behöver byggas.

Ingen av verksamheterna som bedrivs på fastigheten Sandarna 17:2 står i konflikt med att utveckla planområdet för boende.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Tillfarten till området sker från Varholmsgatan. För att nå studenbostäderna kommer den befintliga tillfarten via den nordvästra delen av planområdet att nyttjas. Tillfarten kommer att bli gemensamhets anläggning.

Tillfarten till Bostäderna med Särskild Service kommer främst att ske via Varholmsgatan i planområdets sydöstra del. En ny vändplats kommer att anordnas innan entrén till Västra Kyrkogården.

Parkering / cykelparkering

Två parkeringsplatser ska anordnas söder om den nya byggnaden. Dessa parkeringsplatser är avsedda för BMSS verksamheten. Resterande biltrafik ska nås med bil på samma sätt som idag.

Detaljplanen kommer att ge möjlighet till totalt drygt 150 studentlägenheter samt ett BmSS med 7 lägenheter. Till dessa bostäder och verksamhet ska 18 parkeringsplatser anordnas.

Vid planering av bostäder rekommenderas totalt 35 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm(25 i förråd och 10 vid entrén). Då kravet på parkeringsplatser för bil är lågt ökar kravet på antal parkeringsplatser för cykel.

Om området i en eventuell framtid kommer att omvandlas till ett mer traditionellt bostadshus ska de parkeringsriktlinjerna som gäller för den nya typen av boende följas.

Kollektivtrafik

Hållplatsen Sandarna ligger i direkt anslutning till planområdet. Stadsdelen sandarna är klassat som ett område med ganska god tillgänglighet med kollektivtrafik vid planering av bostäder (Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011-10-31).

Rekreation och service

Service

Att ge möjlighet för fler människor att kunna bo i området bidrar till ett bättre underlag för lokal service.

Friytor, naturmiljö

Den nya bostadsbyggnaden skapar en halvprivat gård som studenterna ska kunna använda. Det nya bostadshuset skärmar av gården från Västra Kyrkogården. Goda möjligheter för rekreation finns i Ruddalens naturområde samt vid kyrkogården med omgivande grönområden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Området består idag till största delen av hårdgjord yta. Stora delar av området kring det tidigare hemvärnshuset är asfalterad. Delar av denna yta kommer att bli gård för de boende, planförslaget medför således att andelen hårdgjord yta kommer att minska.

Ny servisanslutning för dagvatten föreslås upprättas i samband med byggnation av dricksvattenservis i Varholmsgatan. Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

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

Vatten och avlopp

Befintligt studentboende är anslutet till kommunalt VA.

Dricksvattenanslutning kan för den nya byggnaden ske till allmänt ledningsnät i Varholmsgatan. Troligen måste ny servisanslutning upprättas.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

En VA-ledning finns parallellt med gång- och cykelbanan mellan Västra Kyrkogården och planområdet. Va-ledningen berör planområdet. Föreslagen byggnad är placerad så att denna va-ledning måste flyttas. Efter samråd med Göteborg VA bestämdes att ledningen kommer att flyttas till gc-banan öster om planområdet. Ett u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) har införts i planen.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Varholmsgatan, befintligt studentboende är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Möjlighet finns att ansluta den befintliga och föreslagna byggnaden till fjärrvärmenätet.

El och tele

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Avfall

I den norra delen av planområdet finns en mindre byggnad för sopsortering. Utrymmet för sopsortering behöver fördubblas i och med uppförandet av den nya bebyggelsen. Ny byggnad för återvinning föreslås i västra delen av den föreslagna bostadsbyggnaden.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En markteknisk undersökningsrapport/geoteknik har gjorts av Tellstedt, 2012-06-11.

Undersökningen visar att ytlagret utgörs av asfalt och fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialet finns på ner till 2,4-4 m djup, under fyllnadsmaterialet finns sand på varierande djup. Sonderingsdjupet till sten, block, eller berg varierar mellan 7,6 – 23,0 m.

Innan grundläggningsarbetena påbörjas, är det viktigt att all mulljord, gammalt otjänligt fyllnadsmaterial, samt annat material vilket är ogynnsamt för grundläggningen, först schaktas bort. Byggnader kan sedan grundläggas med hela betongplattor på de fasta jordlagren. Fyllnadsmaterialets mäktighet gör att schaktning ner till 3-4 m blir nödvändigt. Byggnaden förordas byggas med källare.

Området utgörs inte av sättningssärlig mark och grundläggning enligt föreslagen metod kommer endast att medföra marginella sättningar. Inga stabilitetsproblem föreligger inom området. Risk för blocknedfall eller bergras föreligger inte inom området.

I samband med den geotekniska utredningen gjordes en radonundersökning. Vid undersökningstillfället mättes radonhalten i markluften på 6 stycken punkter utspridda

över området. I provpunkt 4 uppmättes ett värde på 55 kBq/m³ vilket överskrider gränsen till högriskområde.

Halterna i de övriga punkterna uppmättes till mellan 19 och 44 kBq/m³ vilka ligger inom intervallet för normalriskområde. Inom detaljplaneområdet ska nya byggnader uppföras radonsäkert.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning för del av Sandarna 725:1, 2012-06-20, har gjorts av Tyréns. Syftet med undersökningen var att bedöma om mark- eller grundvatten föroreningar inom området innebär några miljö- eller hälsorisker. I närområdet finns eller har det funnits potentiellt miljöstörande verksamheter i form av bl a en hemvärnslokal, verkstäder och grafiska industrier. Undersökningen visar att fyllnadsmassor i det undersökta området generellt ligger något över Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning(KM), gällande framförallt bly, koppar och PAH-H.

I markundersökningen rekommenderas att den översta metern fyllnadsmaterial i den södra delen av området byts ut mot rena jordmassor om marken inte ska asfalteras utan ska gräs- eller grusbeläggas. En efterbehandling av jorden kring provpunkt TY 10 (se bilaga 1 i den miljötekniska markundersökningen) bedöms som nödvändig oavsett planerad markanvändning. Rapporten rekommenderar att kompletterande provtagningar görs.

Inför granskningen gjordes en kompletterande miljöteknisk markundersökning för del av Sandarna 725:1, Göteborg. Syftet med den kompletterande undersökningen var att utreda om konstaterade klorerade lösningsmedel i grundvattnet inom planområdet innebär risker och kräver åtgärder. Syftet är också att avgränsa den PAH- förorening som påvisades i jord i en provtagningspunkt.

Undersökningen resulterade i att punktföroreningen av PAH (och olja) har avgränsats. En sanering av dessa massor rekommenderas. Undersökningen visar också att det finns två helt olika typer av klorerade lösningsmedel i grundvattnet inom undersökningsområdet. De uppmätta halterna av både trikloreten och triklormetan ligger under riktvärdet för dricksvatten. Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas några halter av klorerade kolväten i jorden eller i luften som utgör någon risk för miljö eller hälsa.

En planbestämmelsen har införts på i den södra delen av kvartersmarken som kräver att marken ska saneras så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändningen erhålles.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in för godkännande av tillsynsmyndighet innan en eventuell sanering påbörjas.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan

sprängning påbörjas. Göteborg Vatten skall kontaktas i god tid innan sprängningsarbete påbörjas.

Buller

Trafikbullerutredningen från ÅF gör bedömningen att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad aldrig kommer att överskrida 58 dB(A) och att alla lägenheter kan vädras mot sida på max 56 dBA vid fasad. Totalt 5 % av lägenheterna kommer endast kunna vädras mot sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån vid dessa fasader överskrider inte 56 dBA

Detaljplanen medger att högst 5 % av bostäderna får utsättas för bullernivåer högre än vad som annars medges.

Kompensationsåtgärd

Föreslagen exploatering inom planområdet påverkar inga rekreativa och ekologiska funktioner, således behövs inga kompensationsåtgärder utföras.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden ansvarar för drift av lokalgata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Fastighetsplan (tomtindelning, akt 1480k-III-5706) för Sandarna 17:2 upphävs enligt administrativ bestämmelse på plankartan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Avstyckning från fastigheten Sandarna 725:1 skall ske.

Områdena märkt med ”J” av Sandarna 725:1 skall fastighetsregleras till Sandarna 17:2.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsregleringar samt bildning av fastighet och gemensamhetsanläggning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg skall bildas. Ingående fastigheter är den nybildade fastigheten samt Sandarna 725:1 och 17:2.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen. Tomträttsavtal med exploatören upprättas när detaljplanen har vunnit laga kraft och avstyckningen är utförd.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Tilläggsavtal skall tecknas mellan kommunen och tomträttshavaren till fastigheten Sandarna 17:2 angående den tillkommande markytan som regleras till fastigheten. Befintligt arrendeavtal med tomträttshavaren till fastigheten Sandarna 17:2 skall omförhandlas avseende ändrad markyta.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2012

Granskning: 1:a kvartalet 2013

Antagande: 2:a kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4:e kvartalet 2013

Färdigställande: 3:e kvartalet 2014

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

Ny bostadsbebyggelse föreslås i ett verksamhetsområde. Området är placerat i nära anslutning till grönska, service och kollektivtrafik. De goda förutsättningarna för bostadsbebyggelse väger starkare än att fortsätta utveckla verksamhetsområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet skulle innebära att studentbostäder och bostäder med särskild service skulle behöva uppföras på en annan plats vilket medför ett försämrat underlag för befintlig service och kollektivtrafik.

Nollalternativet innebär även att det befintliga studentboendet inte skulle få stöd i detaljplan och således vara tvunget att rivas.



Bild på planområdet från hösten 2011. Den blå byggnaden är den gamla hemvärnsgården som nu är riven. Byggnaden till vänster är det befintliga studentboendet.

Sociala konsekvenser och trygghet

Fridhemsgatan som passerar planområdet är huvudgata genom Sandarna. Gatan används under stora delar av dygnet, är välupplust och har längs delar butiker mot gatan. Gatan upplevs trygg. Sandarna som är närmsta hållplats finns i direkt anslutning till planområdet. Flera av butikerna längs Fridhemsgatan är en mötesplats för de boende i närområdet. En väl fungerande närservice är extra viktigt för människor med nedsatt rörelseförmåga. Att utveckla området för fler boende skapar bättre underlag för service och ökar tryggheten.

Fler studentbostäder i Sandarna som förövrigt främst består av hyreslägenheter och bostadsrätter skapar en blandning av människor och främjar integration.

Göteborgs miljömål om god bebyggd miljö

Planen överrensstämmer med Göteborgs miljömål om en god bebyggd miljö som bl.a. förespråkar att områden i nära anslutning till god kollektivtrafik får växa utan att värdefulla grönområden försvinner.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

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.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 20 januari 2012.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från upplåtelse med tomträtt samt kommunintern markupplåtelse.

Fastighetsnämnden får utgifter för marksanering, geoteknisk undersökning, markmiljöundersökning, förrättningskostnad samt utbyggnad av lokalgata.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av serviser.

Lokalnämnden

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för gruppbostad.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden får en kostnad för drift av föreslagen lokalgata.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markupplåtelse, flytt av vatten- och avloppsledningar samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele och va m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Sandarna 17:2

Tomträttshavaren till fastigheten Sandarna 17:2 får en utökad avgäld för den tillkommande markytan som tillförs till deras befintliga tomträtt samt en minskad arrendeavgift för befintligt arrendavtal.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen 2009-02-26, redovisar området som ett befintligt verksamhetsområde. Att utveckla planområdet med bostäder är i överrensstämmelse översiktsplanens övergripande strategier om att bebyggelse ska kompletteras i mellanstaden, att bebyggelsen ska koncentreras till platser där kollektivtrafiken är god och att man ska utnyttja ianspråktagen mark. Planområdet bedöms som lämpligt för bostäder.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Swan
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt

Hugo Lindblad
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Catharina Läckberg
Exploateringsingenjör