

Detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan, inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av BoStad2021.

Utökat förfarande



Antagandehandling

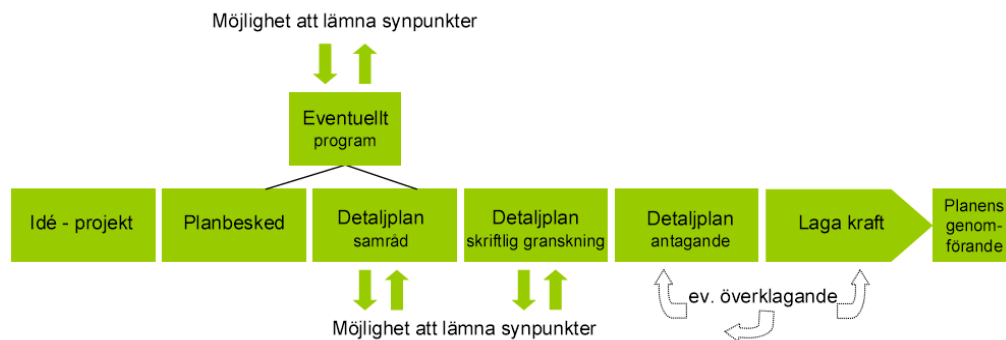


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Planarbetet startade 2015-08-18 .

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

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.



Planhandling

Datum: 2017-03-21, rev 2017-09-26

Aktbeteckning: 2-5410

Diarienummer SBK: 0359/14
Handläggare SBK
Erik Wikström
tel: 0739-10 22 23
erik.wikstrom@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4667/15
Handläggare FK
Mikaela Löndén
Tel: 031-368 10 72
mikaela.londen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av Bostad2021.

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Trafikbulerutredning, ÅF 2016-01-15. Reviderad 2017-02-24 och 2017-08-31
- Geoteknisk utredning för detaljplan "Silon" Eriksberg, PM-geoteknik. NCC 2015-11-05, rev A 2016-01-13, rev B 2016-07-04, rev C 2017-07-04.
- Geoteknisk utredning för detaljplan "Silon" Eriksberg, Markteknisk undersökningsrapport geoteknik/miljö. NCC 2015-11-05, rev A 2016-06-30 med ritn.
- Kompletterande markmiljöundersökning utförd 2016-06-08
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2006-06-20
- Översiktlig miljöteknisk markutredning, WSP 2003-12-18
- Riskutredning, ÅF 2008-09-25.

- PM – Utlåtande om riskreducerande åtgärder mot olyckor med farligt gods i detaljplan för Sannegården. ÅF, dat. 2016-06-07.
- Rapport från kulturmiljöenheten 2015:8: Juvelkvarnen 4, kulturmiljöundelag till detaljplan för Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, 2016-01-12. Göteborgs stadsmuseum 2016-01-12
- Vindsimulering Dp Valskvarnsgatan, White 2016-01-14. Rev 2017-08-18.
- Flyghinderanalys gällande Uppförande av fastighet i Göteborgs kommun - Sannegården 7:5, Eriksberg. Dat. 2017-01-13.
- Vibrations- och stomljudsutredning Valskvarnsgatan. Norconsult, dat. 2016-08-31.
- Mätning vibration, 2016-08-09, Metron
- Dagvattenutredning, detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan. Ramböll, dat. 2016-09-30.
- Bergteknisk besiktning juni 2016, 2016-06-30, WSP.
- Geoteknisk utredning för detaljplan för järnvägstunnel och bostäder vid Säterigatan. Norconsult, 2014-09-24 rev. 2015-08-28.

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VALSKVARNSGATAN, INOM STADSDELEN SANNEGÅRDEN I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021.	1
<i>Utökat förfarande</i>	1
ANTAGANDEHANDLING	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av Bostad2021</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Gestaltning av tillkommande bebyggelse</i>	17
<i>Trafik och parkering</i>	25
<i>Tillgänglighet och service</i>	29
<i>Friytor</i>	29
<i>Sociala aspekter</i>	29
<i>Teknisk försörjning</i>	30
<i>Övriga åtgärder</i>	33
<i>Fastighetsindelning</i>	44
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	45
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	45
<i>Avtal</i>	47
<i>Tidplan</i>	48
<i>Genomförandetid</i>	48
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	48
<i>Nollalternativet</i>	49
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	49
<i>Miljökonsekvenser</i>	52
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	55
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	55

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

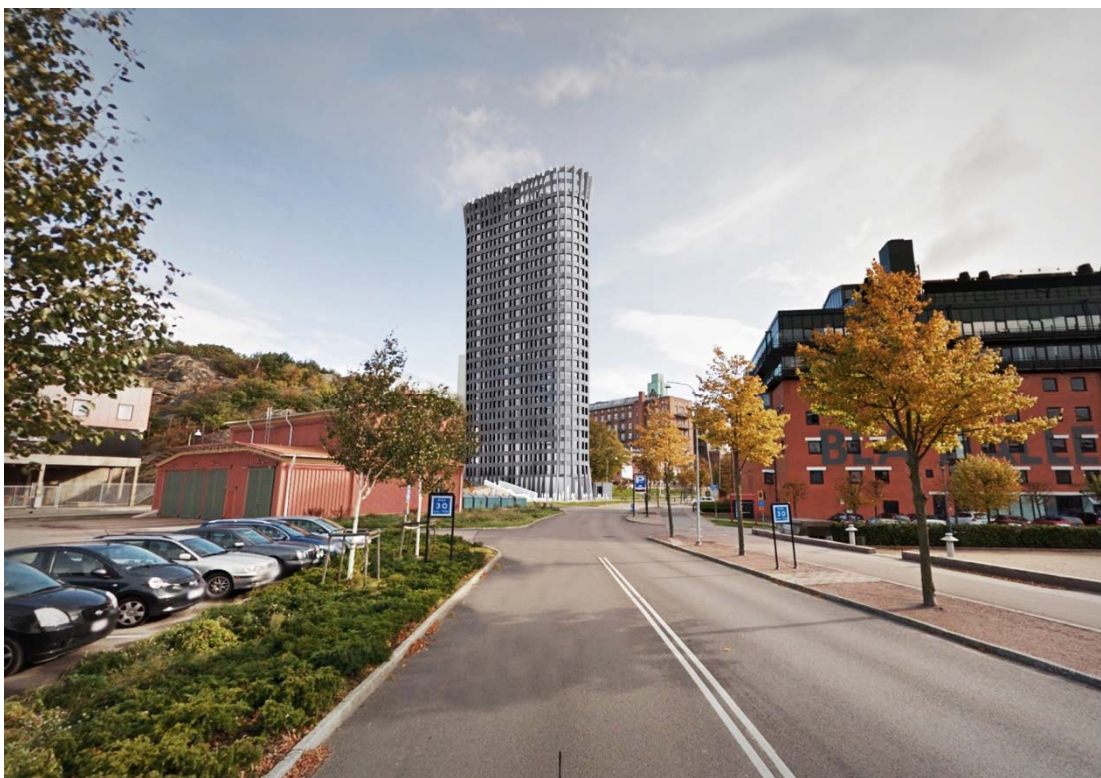
Planområdet ligger i Eriksberg. Det avgränsas i väster av Bratteråsgatan, i söder av Valskvarnsgatan och i norr av ny bebyggelse samt i öster av ny respektive ombyggd gammal bebyggelse inom det tidigare Juvelkvarnsområdet.

Förslaget omfattar ca 23.000 m² BTA med främst bostäder. Syftet med planen är att möjliggöra för fler bostäder i området och ge en bättre och tätare stad i en del av Eriksberg som idag är relativt glest befolkad. Den befintliga silon används inte idag till något och ytan alldeles norr om silon är parkering. Bratteråsberget mellan silon och Bratteråsberget är inte särskilt trafikerat idag och det är en smal och relativt dåligt underhållen gata. Den främsta trafiken är till befintliga parkeringar till bostadshusen vid Bratteråsbacken öster om planområdet.

Detta är ett gammalt industriområde med kulturhistoriska värden. Silon är den enda som finns kvar av sitt slag och det har tidigare funnits fler. Intill planområdet ligger Bratteråsberget där hamnbanan idag passerar rakt igenom berget. Hamnbanan kommer att flyttas och flytten beräknas vara klar år 2022. I en senare framtid planerar staden att lägga spårvagnslinje längs Östra Eriksbergsgatan som passerar strax söder om planområdet.



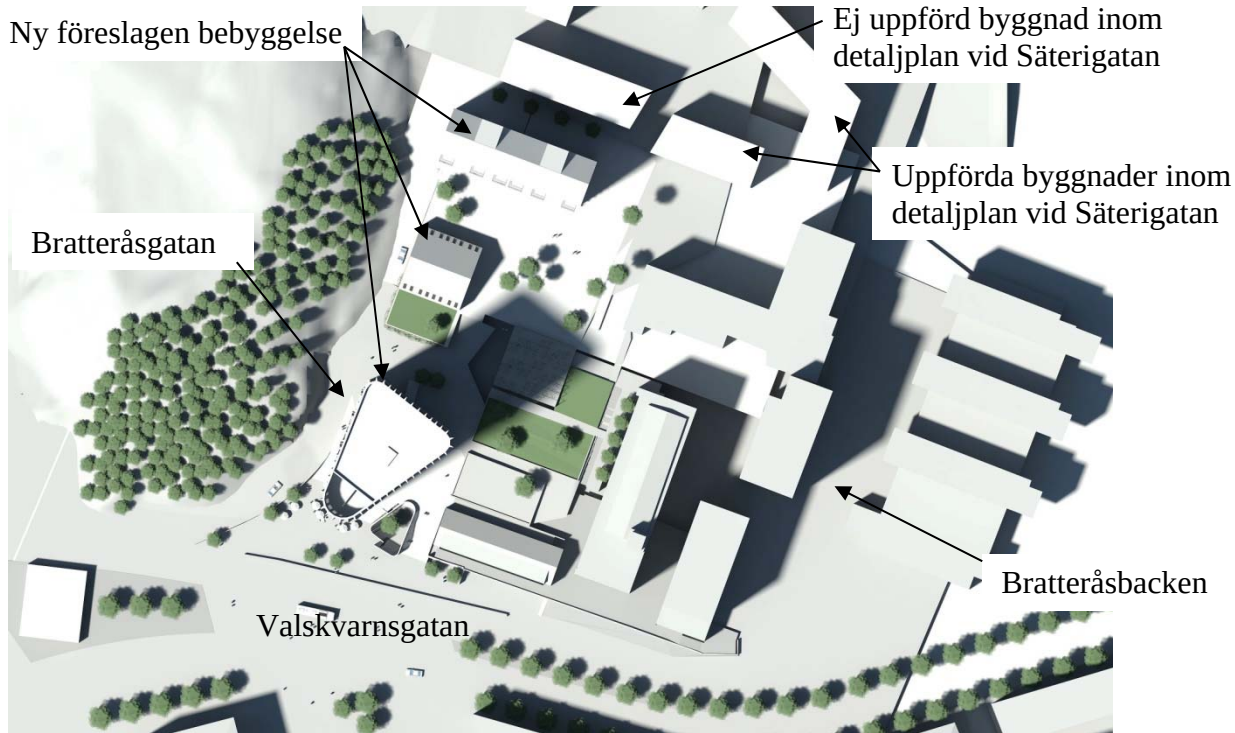
Gatuvy från söder på befintlig silo



Gatuvy från söder på föreslaget 23-våningshus. Fotomontage av White.

Denna plan ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år. Planen tas fram enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) och drivs enligt utökat planförfarande.

Planens innebörd och genomförande



Vy uppifrån över föreslagen ny bebyggelse, av White.

Detaljplanen medger byggrätter för att uppföra tre bostadshus som tillsammans rymmer ca 250 lägenheter. En förutsättning för att förslaget skall kunna byggas är att den befintliga silon rivs. Förslaget innehåller bl a ett nytt punkthus på 24 våningar, istället för silon, samt ytterligare ett flerbostadshus på 12 våningar. Mellan det nya punkthuset på 24 våningar och 12-våningshuset är ett parkeringshus placerat. Det är inskjutet delvis under mark och är i 3 parkeringsplan. Detaljplanen ger även en byggrätt för ett flerbostadshus på 3 vån, ovanpå parkeringshuset. I framkant mot Valskvarnsgatan, anger planförslaget minst 100 m² centrumändamål i suterrängvåning, exempelvis service och/eller handel. Det ger möjlighet för ett kafé eller restaurang i bottenvåningen av punkthuset. Minst 70 m² centrumändamål anges i markplan norrut på 24-våningshuset. Minst 70 m² centrumändamål föreslås i markplan på 12-våningshuset. Alla bottenplan i marknivå som erbjuder möjlighet till verksamhet och handel förutsätts ha en förhöjd fri takhöjd vilket bevakas i samband med bygglov.

Hela planområdet, förutom en del i sydvästra hörnet som ska överlåtas av kommunen till JM, ägs av JM och ansvaret för genomförandet inom kvartersmarken vilar på byggherren. En liten del som blir allmän plats GATA kommer att övergå i kommunal ägo. Kommunen kommer att teckna exploateringsavtal med byggherren som reglerar kostnader.

Överväganden och konsekvenser

Området ingår i Bevarande program för Göteborg. En kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning har tagits fram, Rapport från kulturmiljöenheten 2015:8: Juvelkvarnen 4, kulturmiljöundelag till detaljplan för Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, 2016-01-12. Där tittar man på hela området för att se vilken påverkan det får på kulturmiljöerna.

Stadens intresse av att bygga fler bostäder och läka ihop området med intilliggande bostadsområden sammanfaller med byggherrens intresse av att bebygga fastigheten och riva silon. Dessa intressen väger därför tyngre än de kulturhistoriska intressena.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon MKB behöver därmed inte göras.

Vid uppförandet av nya flerbostadshus och i synnerhet ett nytt högt punkthus, är det viktigt att man studerar gestaltungsfrågorna extra mycket. Den höga byggnaden, punkthuset, bedöms få relativt stor påverkan på stadsbilden i denna del av staden och avslutningen uppåt av punkthuset är av särskild vikt. Materialval och fasadutformning studeras under planprocessen, med avseende på de kulturhistoriska värdena samt påverkan på intilliggande bostäder. Särskilda utformningsbestämmelser finns i planförslaget.

Andra övervägande som görs är bullerpåverkan på de nya bostäderna, från hamnbanan samt biltrafik och kommande eventuell spårvagnstrafik. Bullerdämpande åtgärder behöver göras vid bostadshusen för att klara bullerkraven.

Även riskfrågor på grund av närhet till den befintliga hamnbanan, är något som studeras i arbetet med detaljplanen. En skyddsvall längs hamnbanan finns idag uppförd och den ska förlängas för att ge ett skydd även åt tillkommande bebyggelse inom planområdet om hamnbanan blir kvar i sitt nuvarande läge vid inflyttning.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med gällande ÖP som anger bostadsändamål som markanvändning.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

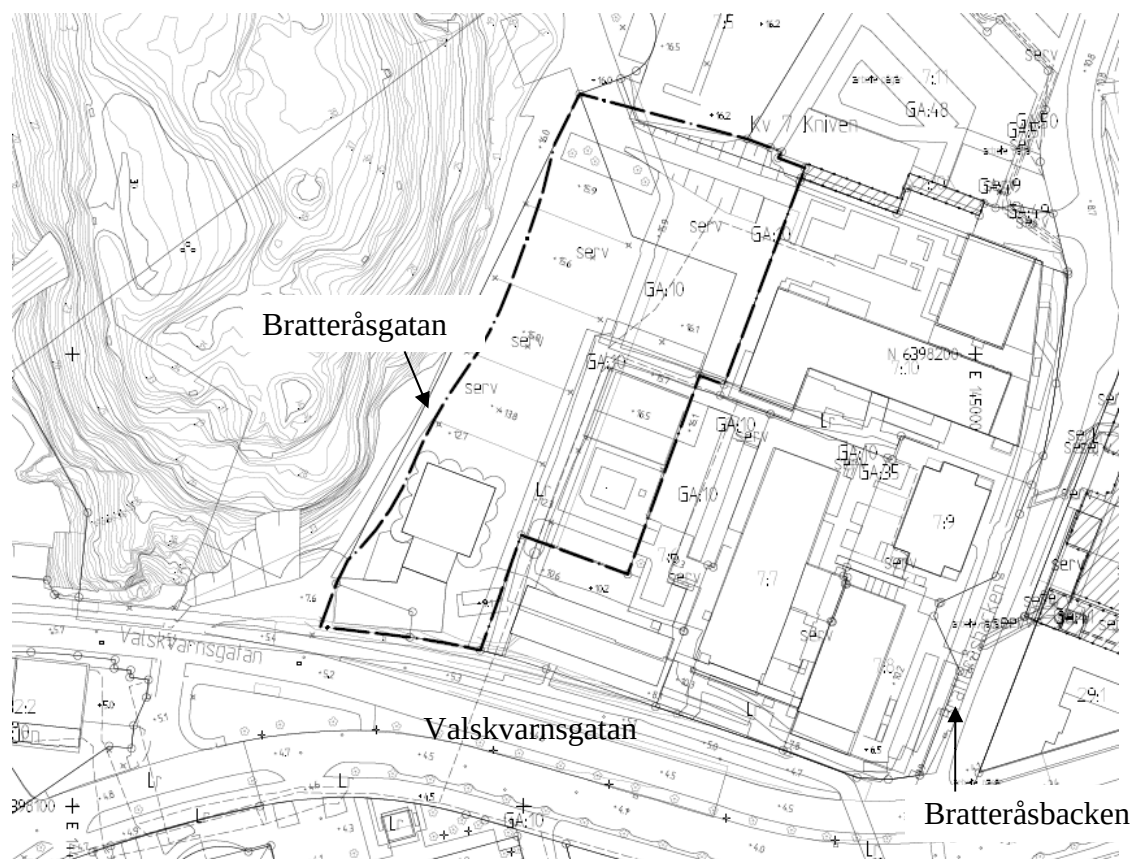
Syftet med planen är att möjliggöra för fler bostäder i området och ge en bättre och tätare stad i en del av Eriksberg som idag är relativt glest befolkad. Vid gestaltningen av ny bebyggelse är det viktigt att beakta att föreslaget punkthus på 24 våningar kommer att ses över stora delar av staden samt att området är kulturhistoriskt intressant.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Valskvarnsgatan , cirka 3 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Översiktskarta



Planområdet redovisat på grundkartan.



Ortofoto över planområdet och dess närområde.



Gatuvy från sydväst på befintliga byggnader.

Planområdet omfattar cirka 5500 kvm inom fastighet Sannegården 7:5 som ägs av JM. Övriga berörda fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor för planområdet. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller detaljplan F 2393 vilket är en gammal stadsplan som vann laga kraft år 1939. Planen anger industriändamål. Planens genomförandetid har gått ut.

I närområdet pågår planarbete med nya planer. Bilen nedan visar läget på dessa planer.



Karta med pågående eller nyligen antagna detaljplaner i området.

Mark, vegetation och fauna

Inom planområdet finns ingen vegetation eller fauna. Området utgörs av asfalterad yta samt befintlig silo med en vidbyggd plåtbyggnad mot Valskvarnsgatan. Alldeles väster om planområdet ligger Bratteråsberget som ingår i en ny detaljplan för bostäder

vid Säterigatan. Bratteråsberget utgör en lokal ”grön lunga” i närområdet och det är tänkt att berget skall tillgängliggöras med ny gångväg upp mot toppen. Vegetationen på berget består mest av blandade lövträd, sly och buskar.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

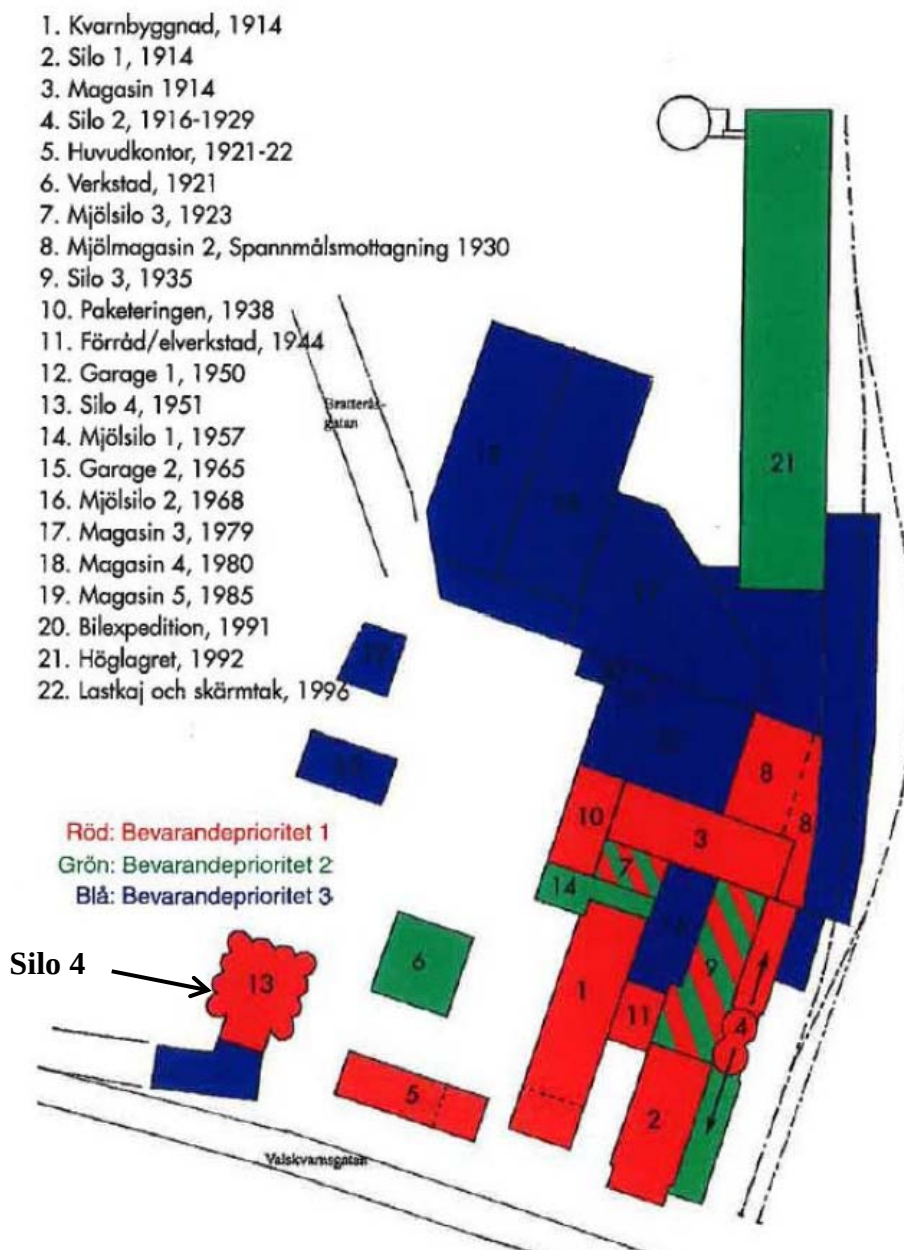


Bild på hela Juvelkvarnsområdet som innefattar det kulturhistoriskt intressanta gamla industriområdet. Bilden tagen från Göteborgs stadsmuseums rapport ”Juvelkvarnen silo 4”, 2016-01-12.

Planområdet berörs inte av kända fornlämningar.

I äldsta stenålder var området ett skärgårdslandskap, där mindre öar och holmar stack upp ur vattnet. Spår av människors verksamhet finns i flera av dessa områden i form av små skyddade platser med lämningar efter jakt, fiske, bosättning och redskapstillverkning. Med sjunkande havsnivåer har allt större områden tagits i bruk och den gamla havsbotten blir så småningom jordbruksmark.

En tidig karta över området från 1722 visar hur det aktuella området bestod av åkermark och slåtterängar. De tidigare öarna är nu kala bergsmarker med lite ljungbete till djuren.

En karta från 1935 visar hur stora delar av området fortfarande är jordbruksmark, men på Norra älvstranden finns nu kvarnar, varv och hamnbanan på plats.

Juvelkvarnen, silo 4, är en kulturhistoriskt intressant byggnad och fabriksmiljön är väl dokumenterad i olika kulturhistoriska beskrivningar och skrifter. Bland beskriver boken "Juvelkvarnen i Göteborg- en hörnpelare i svensk livsmedelsförsörjning 1915-2001", områdets historiska utveckling. Området berörs även av bevarandeprogrammet "Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg" från 1999. Kvarnen "Tre lejon" är där utpekad som en industrihistoriskt intressant byggnad.

Eriksbergs Mekaniska Verkstad startade 1852–53 som skeppssmedja och galvaniseringsverk vid Sandviken. Eriksbergs storhetstid kom efter andra världskriget. Verksamheten inriktades då på sektionsbyggeri och helt nya byggnader för denna produktion uppfördes. Det var bland annat en plåtverkstad, en svetshall, tre stapelbäddar och ett dockhus. Norr om varvet anlades Mårten Perssons valskvarn 1914–15. Byggnaderna ritades av stadsarkitekten P L Håkansson i Kristianstad. Kvarnen övertogs 1924 av KF (kvarnen "Tre Lejon") och flera tillbyggnader har sedan genomförts, bland annat enligt ritningar av C Ritzén 1935 och O Thunström 1950. Silon inom planområdet uppfördes 1951 och ritades av Olof Thunström. Namnet "Juvelkvarnen" fick anläggningen 1990.

Följande kulturhistoriska beskrivning av planområdet finns att läsa i Göteborgs stadsmuseums rapport "Juvelkvarnen silo 4", 2016-01-12:

"Inom planområdet finns idag silo 4, ett antal markparkeringar och grunden efter ett äldre hus. Den kvarstående grunden av natursten är ett intressant spår. Området avgränsas i väster av Bratteråsgatan och där bortom Bratteråsberget som möter gatan med en naturlig bergkant och flera uppvuxna träd. Orörda bergkanter som denna är ovanliga i området. Man har generellt farit fram ganska ovarsamt med naturen när industrin expanderat utifrån sina behov. Silo 4 är en viktigare pjäs i stadsbilden sedd på håll än i närmiljön kring Västra Eriksbergsgatan. Silon står uppe i en backe, indragen från gatan och med en inplåttad inlastning i blickfånget sett från gaturummet. Det är också det släta elevator tornet som vetter mot gatan snarare än de mer särpräglade formade raderna av silorör."

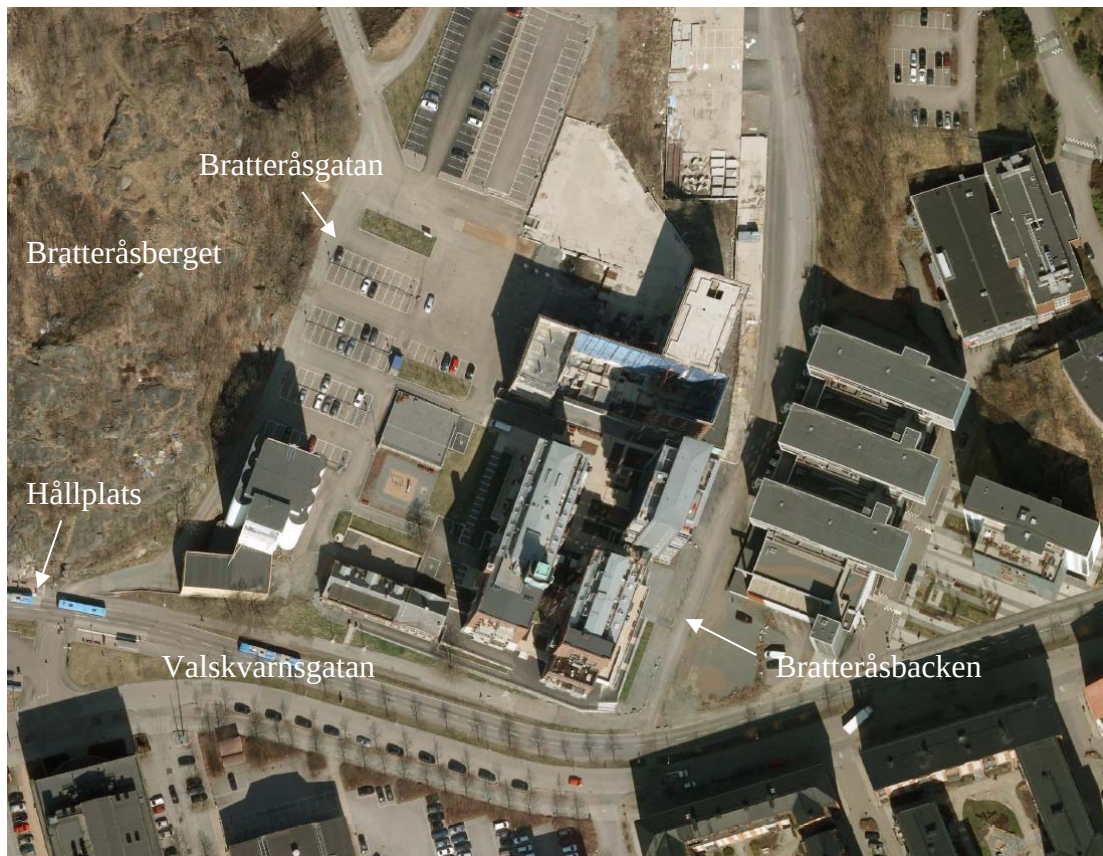
Ca 850 m öster om planområdet ligger ett riksintresse för Lindholmen och Slottsberget. Riksintresset gäller kulturmiljö för varvsbostäder, vattenfylld torrdocka samt borgen på Slottsberget.

Sociala aspekter

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Det består av gammal industrimark och används idag huvudsakligen till parkering. Alldeles öster om planområdet ligger ett antal flerbostadshus med angöring åt Bratteråsbacken. Det är bostadsrättsföreningar bildade av JM som också omvandlat området från tidigare industriområde (Juvelkvarnen) till bostadsområde.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Säterigatan. Gång- och cykelbana finns på södra sidan av Östra Eriksbergsgatan. Gångbana finns på norra sidan av Valskvarnsgatan. Ny gångväg planeras längs Bratteråsgatan inom ramen för antagen ny detaljplan för bostäder vid Säterigatan. Höjdskillnaden är ca 10 från Valskvarnsgatan upp till övre delen av Bratteråsgatan vilket gör tillgängligheten svår. Bratteråsgatan gränsar till planområdet västerut. Parkering finns inom planområdet på parkeringsytor som iordningsställts av JM vid byggnation av nya bostäder.



Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Valskvarnsgatan ungefär 50 m från planområdet. Kollektivtrafiken ingår i "kom ofta trafiken" enligt K 2020. Busslinjerna 16, 33,99 och 45 stannar vid hållplatsen Eriksbergstorget vid Valskvarnsgatan. Man når bland annat Marklandsgatan, Bäckebo, centrum, Eketrägatan, Hjalmar Brantingsgatan, Frölunda torg och Högsbohöjd. Stombuss 16 går var 5:e minut vid högtrafik. Vid Eriksbergs färjeläge går även linje 285. Där kan man komma till Klippan, Lindholmen och vidare till Stenpiren och Lilla Bommen.

Norr om planområdet planeras det att byggas ca 1100 nya bostäder inom detaljplaneområde för Säterigatan. Där planeras en ny förskola att byggas. En ny närservicebutik kommer att startas i ett nybyggt bostadshus precis norr om plangränsen.



Planområde för bostäder vid Säterigatan norr om Valskvarnsgatan

Aktuellt planområde för bostäder vid Valskvarnsgatan

Bratteråsberget utgör en näraliggande grön rekreationsyta som Göteborgs stad planerar att göra mer tillgänglig för boende i samband med genomförandet av planen för Säterigatan. Ny gångväg med belysning är illustrerad i planhandlingarna för Säterigatan. Krokängsparkens närmaste del ligger ca 250 m till från planområdet och innehåller bla ädellövskog och värdefulla svamp- och insektsarter. Krokängsparken används främst av boende inom stadsdelen som rekreationsyta. Där finns också en fotbollsplan. En flytt av hamnbanan, som idag ligger i det läge där ny bebyggelse är planerad i planen vid Säterigatan, är planerad och förväntas genomföras 2022.

Teknik

Kommunalt vatten och avlopp samt dagvattenledningar finns längs Valskvarnsgatan. Där finns även el- och teleledningar. Innanför planområdets östra gräns går ett stort ledningsstråk med el, fjärrvärme, vatten och avlopp i nord-sydlig riktning som tillhör gemensamhetsanläggning för de befintliga bostadsrättsföreningarna öster om planområdet.

Störningar

Buller

En bullerutredning, Trafikbullerutredning, ÅF 2016-01-15, rev. 2017-02-24 samt 2017-08-31 har upprättats enligt 4 kap 33a§. Nuläget beskrivs enligt nedanstående:

Bullerkällorna är främst från hamnbanan nordväst om planområdet samt från biltrafik på Valskvarnsgatan, Östra Eriksbergsgatan och Bratteråsgatan. Bullret från hamnbanan överskrider i nuläget gällande riktvärden för buller för de norra delarna av planområdet. Buller från biltrafik kommer främst söderifrån längs Valskvarnsgatan och Östra Eriksbergsgatan.



Bullerbild för ekvivalent bullernivå i nuläget. Grönt markerar buller under 55 dBA. Gult markerar buller överstigande 55dBA.

Risker

Riskutredningar är gjorda över området i samband med planarbete för Säterigatan och Bratteråsbacken och de visar vilka risker som finns från hamnbanan i befintligt läge. Med anledning av risker från hamnbanans befintliga läge bedöms, i ÅF:s riskutredning från 2008, att skyddsåtgärder behövs för bostäder som ligger < 60 m från hamnbanans spår.

Luftmiljö

Luftmiljön inom planområdet innehåller måttliga dygnsmedelvärde och låga årsmedelvärde för kvävedioxid.

Det är relativt blåsigt runt befintlig silo i nuläget och en vindsimulering är gjord av White, 2016-01-14, rev. 2017-08-18, som beskriver vindläget.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av tre flerbostadshus i form av ett punkthus på 24 våningar, ett tolvvåningshus och ett parkeringsshus, till hälften under mark med möjlighet att uppföra en byggnad på tre våningar ovanpå. Planens genomförande innebär att befintlig silo på platsen rivs. Möjligt antal lägenheter blir ca 250 st. Byggherrens förslag innehåller ca 23 150 kvm BTA bostäder och ca 540 kvm BTA lokaler. Nockhöjden är reglerad till +85 m över nollplanet för 24-våningshuset, +60 m för 12-våningshuset, + 17 m för garaget och slutligen + 34 m över nollplanet för trevåningshuset. Parkeringshuset får anläggas delvis under mark. Även de övriga flerbostadshusen får ha källarvåning under markplan.

I framkant mot Valskvarnsgatan, ställs i planförslaget krav på minst 100 m² centrumändamål i markplan söderut, exempelvis service och handel. Det ger möjlighet för ett kafé eller restaurang i bottenvåningen av punkthuset. Krav ställs också på, minst 70 m² centrumändamål i markplan norrut på 24-våningshuset. Krav på minst 70 m² centrumändamål i markplan, ställs på 12-våningshuset. Alla bottenplan i marknivå som erbjuder möjlighet till verksamhet och handel förutsätts ha en förhöjd fri takhöjd vilket bevakas i samband med bygglov.

Planen reglerar utformning av 24-våningshuset med bestämmelser som anger att byggnaden skall vara en sammahållen, byggnadsvolym med vertikal reliefverkan.

12-våningshuset har krav på sig att ha en fasad i mörkrött eller brunrött tegel.

Inga utstickande balkonger. Inga indragna håligheter i fasad. Markerad avslutning av byggnad uppåt.

Genom området möjliggörs för allmänna ledningsstråk samt för bildandet av gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gemensamma ytor.

Den största delen av marken inom planområdet är kvartersmark, allmän plats finns till viss del i form av "GATA" inom planområdet. Förutom byggrätter för bostadshus och garage, finns även korsmark där kompletterande byggnader får uppföras samt prickmark där inga byggnader får uppföras och där ledningsstråk ska gå. På illustrationskartan redovisas hur byggherren avser att utforma kvartersmarken. Vissa variationer kan det dock bli i den slutliga utformningen och planillustrationen skall ses som en trolig och möjlig utformning. Planbestämmelserna sätter reglerna för vad- och hur man får bygga inom planområdet.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggherren. Denne ansvarar också för utbyggnad av kvartersmark.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats utanför planområdet.

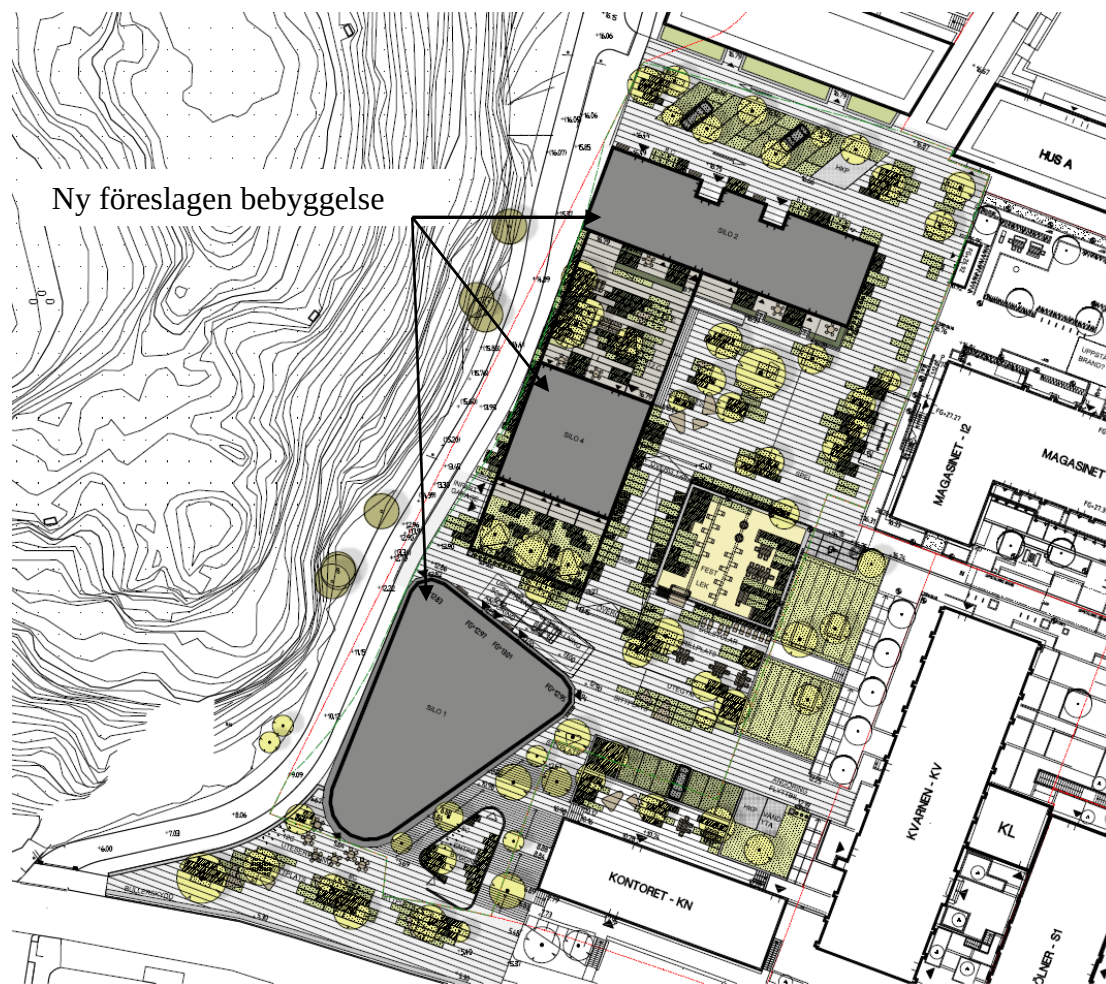
Gestaltning av tillkommande bebyggelse

Bebyggelseförslaget och dess gestaltning har arbetats fram av JM med White som arkitekter. Det högsta huset är ett 24-våningshus vilket är en hög byggnadsvolym som i framtiden är tänkt att markera den plats där dagens silobyggnad står. Byggnadshöjderna på ny föreslagna bebyggelse är framtagna bland annat utifrån topografin i området, där främst Bratteråsberget bildar ett visuellt stöd i landskapsbilden. 24-våningshuset blir också en markör för den plats där kopplingen mellan Hisingens älvstrand kopplas till det inre Hisingen genom gångstråk via Bratteråsgatan.

24-våningshuset har formen av ett timglas. En byggnadskropp som expanderar uppåt och neråt i en symmetrisk form. Timglasets övre del bildar en slags krona. Det ger byggnaden en tydlig siluett i stadslandskapet. Formen är sammanhållen. Alla öppningar så som fönster, dörrar, balkonger m.m. behandlas lika. Hål i mur där det inte ska gå att avläsa vad som är fönster och balkong o.s.v. En vertikal relief underlättar att läsa husets vertikalitet. En enkel geometri men med ett expressivt uttryck. Materialet kan bli betong, tegel eller något annat mineralmaterial. Materialet ska uttrycka beständighet och ska åldras med värdighet. Mot Valskvarnsgatan bildas ett tydligt in-

drag från gatan med en södervänd plats framför den öppna och publika bottenvåningen som kan inrymma café, restaurang eller liknande verksamhet. På norrsidan av 24-våningshuset ska även där centrumverksamhet i markplan finnas.

Bakom höghuset ligger en parkeringsanläggning i souterräng. Den föreslås kläs in i nätliknande material som är anpassat för att bära klättrande grönska. Det är grönskan som ger byggnaden sitt uttryck, en effekt som kan förstärkas av belysningen inne på parkeringsplanen.

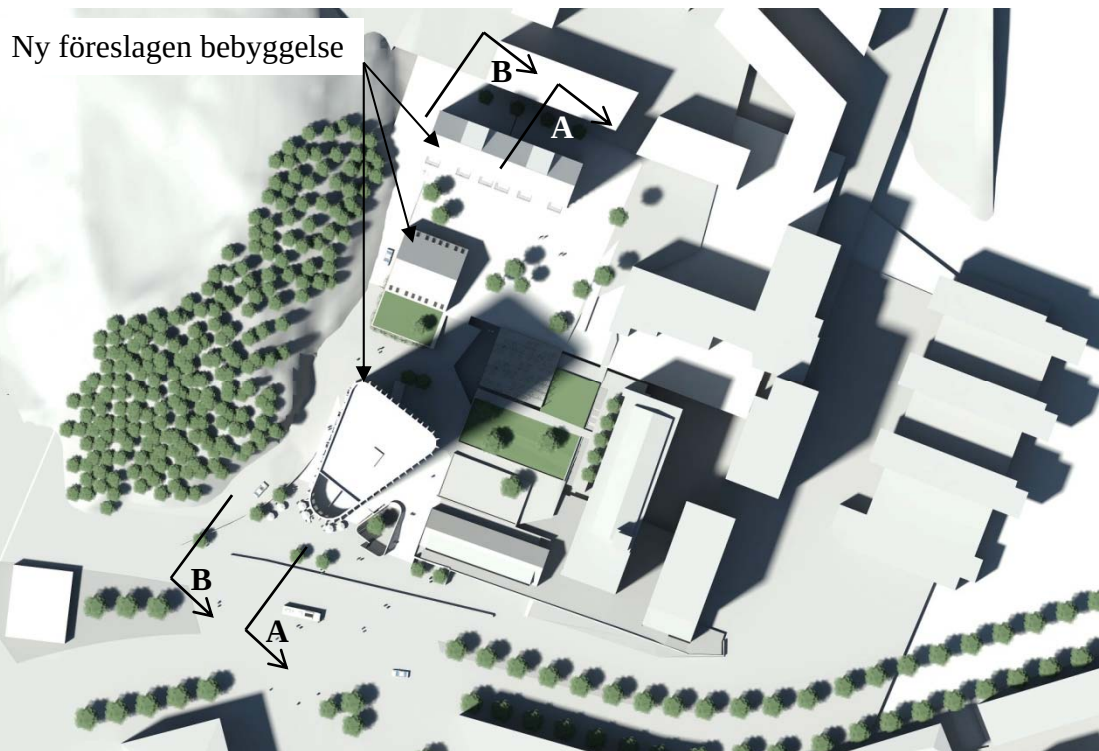


Illustrationskarta över föreslagen ny bebyggelse.

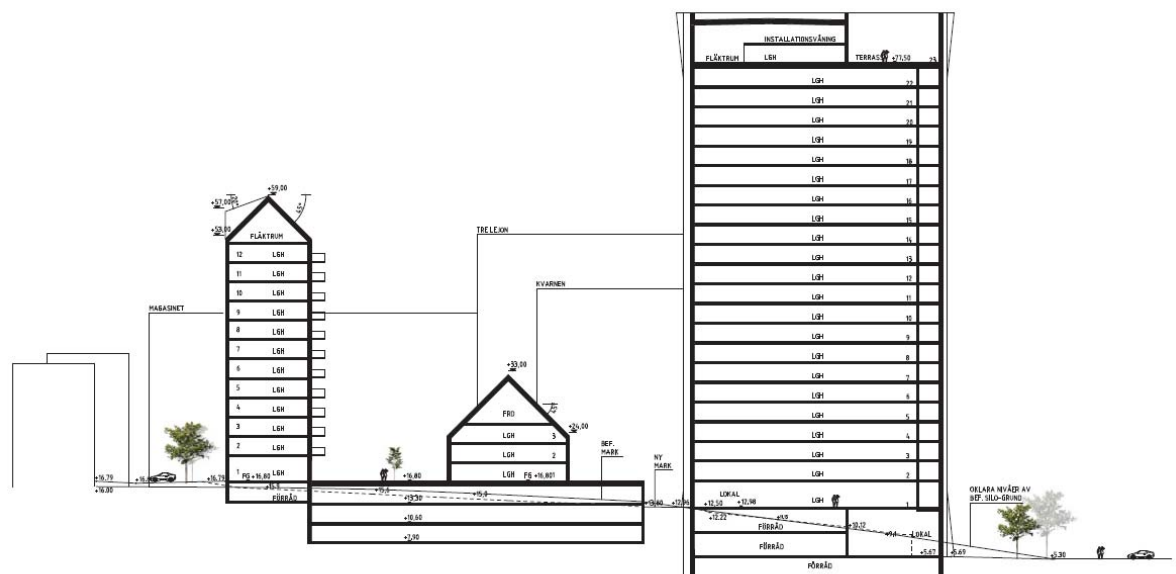
På den mer plana ytan mot norr föreslås ett 12-våningshus. Byggnaden är tänkt att anspela på de historiska kvarnbyggnadernas stora och enkla volymer. Materialet ska vara brunrött eller mörkrött tegel.

Placeringen av 12-våningshuset och parkeringsanläggningen, liksom utformningen av den yttre miljön tar upp det geometriska formspråk som redan präglar områdets gestaltning. Det höga 24-våningshuset vid Valskvarnsgatan blir det element som urskiljer och bryter strukturen, med en egen form och en avvikande orientering.

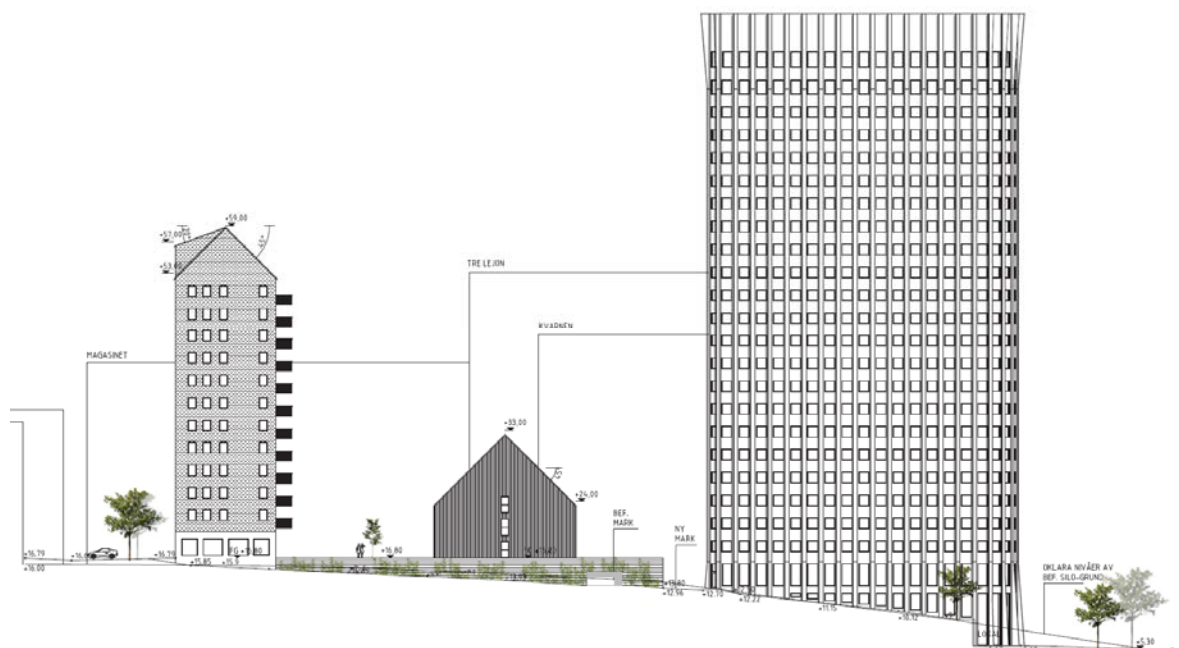
Gångstråk av offentlig karaktär leds utmed båda sidor av bebyggelsen, med möjlighet till flera olika vägval. Lokaler med centrumändamål i byggnadernas bottenvåningar bidrar till att människor rör sig på gångstråken. Den yttre miljön har en halvvärdig offentlig karaktär, vilket är utmärkande och karaktärsskapande för Kvarnenområdet. Tydligt definierade och skyddade uteplatser, enbart till för de boende, kan anordnas på parkeringsanläggningens tak liksom på 24-våningshusets takplan.



Vy uppifrån över föreslagen ny bebyggelse.



Sektion A-A (se markering på vy uppifrån)



Sektion B-B med fasader på föreslagen ny bebyggelse



Fågelperspektiv över föreslagen bebyggelse, 3D-modellbild



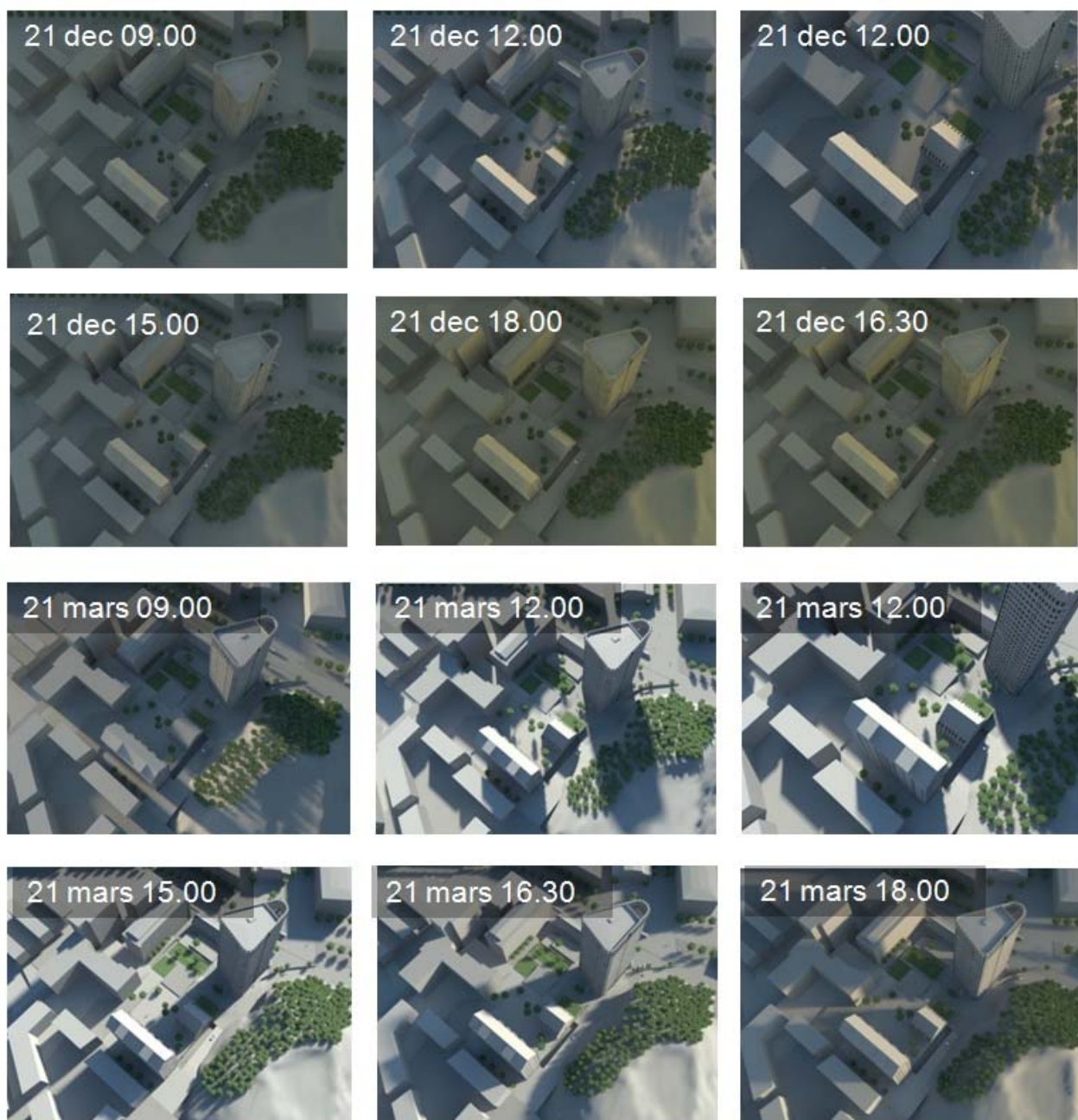
Perspektiv söderut längs Bratteråsgatan med föreslagen bebyggelse, 3D-modellbild



Perspektiv från Hotell 11 med föreslagen bebyggelse, 3D-modellbild



Fotomontage över kommande planerade höga hus längs norra älvstranden. Montaget visar från vänster det nu aktuella 24-våningshus vid valskvarnsgatan, höga hus vid Celsiusgatan med 14 våningar samt längst bort till höger Karlavagnstornet på 86 våningar som högsta byggnad. Bilden är tagen vid Fiskehamnen.

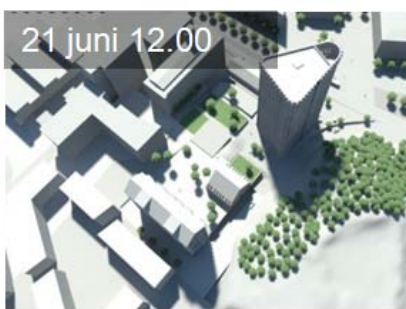


Solstudier på föreslagen bebyggelse

Solstudierna visar att befintlig bebyggelse öster om föreslagen ny bebyggelse kommer att få skugga på fasaderna av det föreslagna punkthuset på 24 våningar på vår, höst och sommar sen eftermiddagstid. Skuggan rör sig över de befintliga husen mellan ca kl 15.00 till ca kl 19.00. På våren och hösten har dock solen gått ner bakom berget redan kl 18.00 vilket innebär att skuggpåverkan vid den tiden på eftermiddagen endast kan bli sommartid, sen vår och tidig höst.



21 juni 09.00



21 juni 12.00



21 juni 12.00



21 juni 15.00



21 juni 16.30

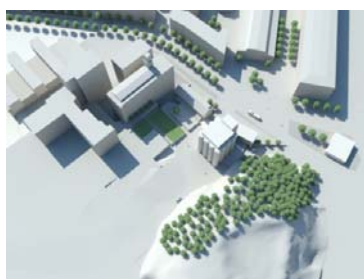


21 juni 18.00

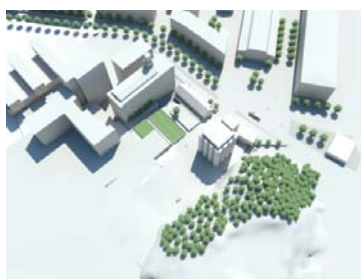


21 juni 20.00

Solstudier på föreslagen bebyggelse



21 juni kl 9.00



21 juni kl 12.00



21 mars kl 12.00



21 juni kl 15.00



21 juni kl 18.00



21 mars kl 15.00



21 mars kl 18.00



21 dec kl 15.00

Solstudie på befintliga byggnader

Jämfört med skuggan av den befintliga silon kommer det befintliga flerbostadshuset (nr 2) nordost om det blivande 24-våningshuset att påverkas av skugga kl 15.00 på sommaren på ett sätt de inte påverkas av idag. Flerbostadshuset (nr 1) alldeles öster om 23-våningshuset påverkas även idag av skugga från silon kl 18.00 på sommaren i de nedre våningarna. Med föreslagen ny 24-våningsbyggnad kommer även husen (nr 3 och 4) österut att påverkas något av skuggan kl 18.00 sommartid. De påverkas dock redan idag av det befintliga flerbostadshuset (nr 1) som ligger mellan dom och det kommande 24-våningshuset.



Figur med förklarande byggnadsnumrering för förståelse av skuggpåverkan.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig silo med vidbyggd gul plåtbyggnad, att rivas. I Rapporten ”Juvelkvarnen silo 4”, 2016-01-12, som Göteborgs stadsmuseum tagit fram, pekar museet på att silon har ett högt bevarandevärde för staden som landmärke, för den historiska förståelsen och även estetiskt för stadsbilden. Detaljplane-förslaget ger dock inget skydd mot rivning av silobyggnaden då förutsättningar saknas för att bevara den, se vidare under rubriken Överväganden och konsekvenser (sid 31-32). I rapporten från Göteborgs museum omnämns även en gammal husgrund med ett visst historiskt värde. En rad kvarstående frågor pekas ut i ”Rapport från kulturmiljöenheten 2015:8, Juvelkvarnen 4”, daterad 2016-01-12, angående kulturmiljön.

Dessa är främst:

- En dokumentation av silo 4 behöver genomföras om byggnaden ska rivas eller omvandlas. Dokumentationen bör utföras av, eller i samverkan med, industrihistoriker.
- Kvarnen har varit en av områdets viktigaste industrier. Hur bevaras berättelsen om kvarnen i stadsdelen och staden? Frågan behöver bearbetas vidare och förslag tas fram.
- Företagsskylten ”Juvel” är en del av stadens skyline. Vad gör man med den?
- Frågan om hur en ny byggnad samspelar med de bevarade delarna av kvarnen är inte riktigt klarlagd.
- Ateljéföreningen Bratterås bidrar till blandstaden och till Göteborgs kulturliv i stort och bör värnas. Verksamheten bör få utvecklas och om så önskas ta plats i det framväxande stadslivet i Sannegården.
- Konsekvenser av att förlora silon som landmärke: Behöver andra landmärken från industrier på Hisingen få starkare skydd? Behöver andra industribyggnader från 1950-talets ”industri Göteborg” få starkare skydd?

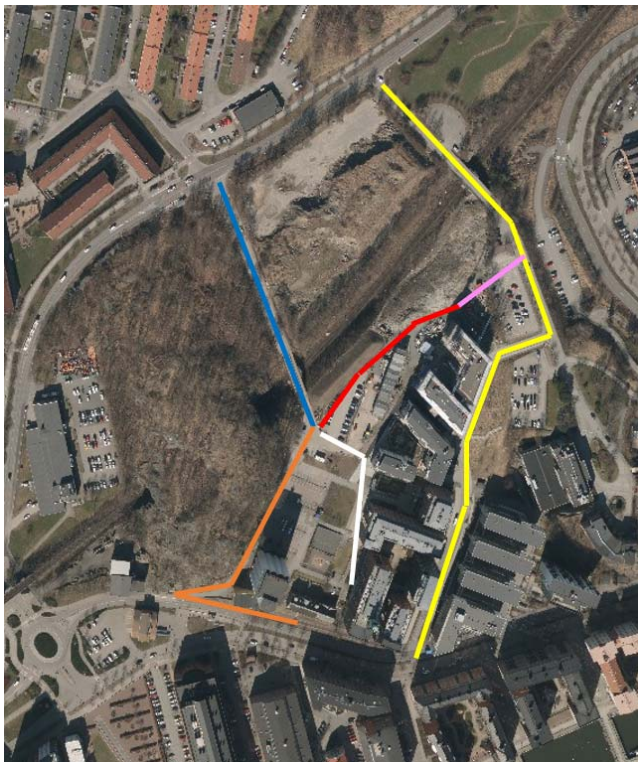
Byggherren kan bidra till den historiska förståelsen genom att genomföra ytterligare dokumentation av silo 4 innan rivning. Man kan också iordningställa en plats för visning av den historiska berättelsen om kvarnen. Byggherren planerar att anordna en redovisning av områdets historia i entrédelen till 24-våningshuset. Där kan bl.a. historiska böcker, vilka produkter som tillverkades samt modell redovisas.

Trafik och parkering

Tillfart till planområdet sker från Säterigatan via Bratteråsgatan. Bratteråsgatan nås idag från Säterigatan via en bro över järnvägen. När den nya detaljplanen för Säterigatan är utbyggd kommer området kunna nås från Säterigatan .

Under arbetet med rivning av silon och byggtiden för den planerade bebyggelsen inom aktuellt planområde kommer avstängning av Bratteråsgatan söder om Bratteråsgatans bro över hamnbanan, att bli nödvändig under vissa tidsperioder mellan 2018 till 2021. Även avstängning kortare perioder av bussgatan och gångbanan på Valskvarnsgatan vid silons läge kommer att bli nödvändigt under rivning av silon samt uppförande av 24-våningshuset. Under byggtiden kommer en möjlig ersättningsgata som förbinder byggplatsen med Celsiusgatan, att uppföras för tyngre transporter. Ne-

dan redovisas en möjlig översiktlig byggtrafiklösning mellan 2018 och 2021. Lösningen ska samordnas med Trafikverkets flytt av hamnbanan och de slutliga lösningarna fastställs i samråd med Trafikverket. Redovisade avstängningar gäller vissa tidsperioder under tidsspannet 2018 till 2021.



Blå linje visar möjlig utfart norrut med lätt trafik.

Röd linje visar möjlig ny tillfällig transport för tung trafik på byggherrens mark. Rosa linje visar möjlig tillfällig transport för tung trafik på kommunal mark där avtal krävs med kommunen.

Gul linje visar möjlig utfart via Celsiusgatan. All byggtrafik går norrut.

Vit linje visar tillgänglighet för transport till befintliga bostadshus.

Orange linje visar avstängd gata på Bratteråsgatan söder om bron samt avstängd bussgata under rivning av silon samt uppförande av ny 24-våningsbyggnad.

Vy med möjlig trafiklösning under byggperioden 2018-2021.

Under genomförande av detaljplanen för Säterigatan kommer Bratteråsbacken ej att kunna nås från Säterigatan då detta kommer vara en arbetsplats för nedsänkning av järnvägen. Beroende på arbetets omfattning kan Bratteråsgatans bro eller Celsiusgatans bro vara avstängd en i taget, alternativ väg är då någon av vägarna med blå och gul markering.

En trafikanordningsplan behöver göras i samband med omledning av busstrafiken under en tidsperiod på Valskvarnsgatan.

Utifrån ett alstringstal om ca 3,5 resor (varav 1,5 bilresor) per lägenhet så bedöms planområdets exploatering på 250 lägenheter alstra 700 - 800 resor per dag. Av dessa beräknas ca 400 resor göras med bil. Bedömt är att 30% (120st) av dessa bilresor reser västerut, varav 20% (80st) fördelar sig på det statliga vägnätet. Bedömt är att 70% (280st) av dessa bilresor reser österut, varav och 50% (200st) fördelar sig på det statliga vägnätet. Totalt bedöms att ca 280 nya bilresor från planområdet kommer fördela sig på det statliga vägnätet.

Det finns idag också goda möjligheter att åka med kollektivtrafik från- och till planområdet. Kollektivtrafiken ingår i "kom ofta trafiken" enligt K 2020.

Gångtrafik

Planområdet gränsar i söder till Valskvarnsgatan och i väster till Bratteråsgatan. Längs Valskvarnsgatan går en gång- och cykelväg. Längs Bratteråsbacken öster om

planområdet går en gångväg i form av en trottoar. I detaljplanen för Säterigatan planeras en gångväg längs Bratteråsgatan att anläggas längs med det aktuella planområdets västra gräns.

Ett stråk för gående föreslås gå rakt igenom planområdet i nord- sydlig riktning. Det ligger på kvartersmark och kommer att tas omhand av bostadsrättsföreningarna i området som använder gångstråket. Stråket innehåller trappor som skall utformas så att tillgängligheten förbättras jämfört med dagens situation. Nya övergångsställen eller gångpassager över Eriksbergsgatan och Valskvarnsgatan, utanför planområdet, kan komma att behöva anordnas till följd av ett ökat antal gångpassager. Den frågan omfattas dock inte av denna detaljplan.

Cykeltrafik

Bratteråsgatan väster om planområdet kommer utgöra en cykelbar gata i blandtrafik. Den ingår i planområdet för Säterigatan.

Gångstråket, på kvartersmark, som ligger inom denna plan bör utformas så att cykel (och barnvagn) kan ledas upp.

Biltrafik

Planen möjliggör en liten kvartersgata med infart från Bratteråsgatan in till den gemensamhetsyta och markparkering som anordnas norr om byggnaderna.

Kollektivtrafik

Ny bebyggelse utgör ett ökat underlag för kollektivtrafik. Närmsta busshållplats är belägen på Valskvarnsgatan. Busstrafikstråket längs med Eriksbergsgatan/Valskvarnsgatan kan i framtiden komma att ersättas/kompletteras med spårvagnstrafik. Nya eller flyttade lägen för hållplatser kan då komma att bli aktuellt.

Bilparkering

Planen medger byggrätt för ett trevånings parkeringsgarage som är till hälften under mark och till hälften över. Infart till garaget sker från Bratteråsgatan. På översta planet skall ytan närmast 12-våningshuset användas som gårdsmark. Förutom garaget finns ett mindre antal parkeringsplatser och gästplatser i den nordöstra delen av planområdet. Tillgänglighetsanpassade handikapplatser finns också i närheten av bostadsentréerna. Cykelparkering kan dels ske i garaget och dels som gästcykelplatser vid entréerna till husen. Förslaget följer Bostad2021:s hanteringsprinciper för parkering, vilket är samma nivå som för bygglov i gällande vägledning för parkeringstal.

I bygglovsskedet anger parkeringstalen minsta antal bilplatser som fastighetsägaren måste anordna.

Lägenheter, Centrala Göteborg 87st x 0,54 bilplats/lägenhet

– 10% för god kollektivtrafik ger 42 platser.

Små lägenheter, Centrala Göteborg 169st x 0,42 bilplats/lägenhet

– 10% för god kollektivtrafik ger 64 platser.

Besök lägenhet, Centrala Göteborg 265st x 0,05 bilplats/lägenhet

– 10% för god kollektivtrafik ger 12 platser.

Fastighet Sannegården 7:5 är belastat av servitut avseende 25 parkeringsplatser till förmån för Brf Kvarnen 10 platser, Brf Mjölner 8 platser och Brf Tre Leijon 7 platser, JM AB har för avsikt att lösa dessa servitut genom nya ersättningsparkeringsplatser, eller genom mobilitetsåtgärder.

25 platser.

Handel, besökande, blandad stadsbebyggelse, centrala Göteborg

16 platser/1000m² ger för 525m² 16x0,525

8 platser.

Handel, sysselsatta, god tillgänglighet

1 platser/1000m² ger för 525m² 2,5x0,525

1 platser.

Platser

Totalt behov: 152 platser

Planen möjliggör för parkeringsgarage med angöring från Bratteråsgatan. Antal platser är 145 st.

Planen möjliggör för besöks- och angöringsparkering längs med den nya kvartersgatan på den norra ytan och vid ytan på östra sidan om bebyggelsen. Antalet platser är 10 st. Totalt finns plats för 155 p-platser inom planområdet i förslaget.

I arbetet med detaljplanen har hänsyn tagits till närhet till god kollektivtrafik som kan minska biltrafiken från och till området. Det minskar också behovet av antalet parkeringsplatser. En reduktion på 10% av parkeringstalet har därmed använts vid uträkning av parkeringsbehov.

Lösen av servitutsavtal för parkering på annat sätt än inom planområdet kan innebära att man får fler parkeringsplatser än ovan redovisat parkeringsbehov. Möjlighet kan då finnas att inte uppföra de 25 platser som ovan redovisas för de tre BRF:erna Kvarnen, Mjölner och Tre Leijon.

I det befintliga bostadsområdet öster om planområdet finns ett visst överskott på boendeparkering. Däremot efterfrågas gästparkering i gatunivå.

Gemensamhetsanläggning för parkering kommer att bildas.

Cykelparkering

I bygglovsskedet anger parkeringstalen minsta antal cykelplatser som fastighetsägaren måste anordna.

Cykelplatser i förråd Lägenheter 2 st/lägenhet vid 87 lägenheter: 174 platser.

Cykelplatser i förråd Små lägenheter 1,5st/lägenhet vid 169 lägenheter: 253 platser.

Cykelplatser vid entrén 1,0st/lägenhet vid 256 lägenheter: 256 platser.

Handel, besökande, blandad stadsbebyggelse, centrala Göteborg

14 cykelplatser/1000m² vid 525m² BTA: 7 platser.

Handel, sysselsatta, centrala Göteborg 3 cykelplatser/1000m²

vid 525m² BTA: 2 platser.

Totalt behov: 692 platser.

Cykelparkering löses med cykel i varje förråd vilket ger 265 cykelplatser, Silo 1 inomhus vid entrén 142 cykelplatser och utomhus 10 cykelplatser, Silo 1 inomhusförvaring i källare 100 cykelplatser, Silo 2 inomhus vid entrén trappa 1 100 cykelplatser och utomhus 10 cykelplatser, Silo 2 inomhus vid entrén 100 cykelplatser och utomhus 10 cykelplatser, Silo 4 vid entrén utomhus 20 cykelplatser. Totalt ger det 757 cykelplatser.

Det finns möjlighet att inom planområdet ge plats för tillräcklig yta för cykelparkering.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att planen möjliggör för fler boende i området som kan ge ett ännu bättre kollektivtrafikunderlag. Redan idag finns god kollektivtrafikförsörjning med bussar.

Göteborgs stad planerar en utbyggnad av spårvagnar längs Östra- och Västra Eriksbergsgatan i framtiden. Ny hållplats för spårvagn kommer att hamna någonstans i närområdet längs det stråket. I nuläget är planerna på ny spårvagnsdragning i ett tidigt skede och det beräknas kunna vara klart år 2035. Den nu aktuella planen har tagit med det som en möjlig förutsättning och det är möjligt att genomföra spårvagnsprojektet utan att det påverkar planområdet. Kollektivtrafiken kommer att förbättras ytterligare i och med det.

Tillgänglighet till service ökar genom att förslaget innehåller lokaler med möjlighet till olika verksamheter i bottenvåningen på både 23-våningshuset och 12-våningshuset. Framför 23-våningshuset ner mot Valskvarnsgatan bildas en plats med möjlighet till uteservering och i bottenvåningen på huset möjliggörs för en restaurang, bistro eller kafé.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena är tillgänglighetsanpassade och att man når entréerna direkt från handikapplats för bil. Höjdvariationerna i planområdet är relativt stora med en höjdskillnad från lägsta till högsta marknivå är strax över 10 m. Gångstråket som går i nord-sydlig riktning är därför försett med trappor. Dessutom måste ramper byggas för att i möjligaste mån klara krav på tillgängligheten för rörelsehindrade.

Friytor

Planområdet innehåller plats för friytor i form av liten lekplats, uteplatser och en gårdsyta framför 12-våningshuset. Längs gångstråket mitt i planområdet kommer också bänkar att placeras ut. Det finns ingen större grönyta inom planområdet men det gränsar till Bratteråsberget, vilket idag används som rekreationsområde för boende. I ny detaljplan för Säterigatan planerar man att göra vissa förbättringsåtgärder med bl.a. en ny gångstig upp på berget, för att göra berget mer tillgängligt för boende.

Sociala aspekter

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, SKA respektive BKA, har genomförts, i samarbete med berörda förvaltningar, enligt den mall som Göteborgs stad arbetar efter. Några viktiga huvudfrågor av resultatet redovisas nedan.

Området har en positiv och intressant historia. Där finns mycket hårdjord yta för parkering. Bratteråsberget är en grön oas idag. Lekplatsyta saknas idag.

Man bör lyfta blicken för gemensamma planeringsfrågor som att knyta ihop stråk, övergångar, hållplatser etc. Den nu aktuella planen knyter an till det nya bostadsområdet inom ny detaljplan för Säterigatan, via stråket längs Bratteråsgatan. Ny spännande stadssiluett skapas som ger identitet. Se vidare under rubriken Sociala konsekvenser och barnperspektiv.

Förslaget innebär en möjlighet att bättre knyta ihop Eriksbergs kajkant med Säterigatanområdet via Bratteråsgatan. Man skapar också möjlighet till ny social mötesplats i form av en restaurang i bottenplan på 24 våningshuset samt en ny lekplats inom planområdet. Vidare finns möjlighet till verksamheter i bottenplan på bägge de nya husen vilket aktiverar gatulivet. Nya bostäder och verksamheter innebär att området kommer att befolkas fler tider på dygnet vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. JM är inte en fastighetsförvaltare som driver hyresbostäder. Därför finns i nuläget inget förslag på hyreslägenheter inom planområdet utan alla bostäder är bostadsrätter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. Utrymme för fördröjningsmagasin inom planområde ges på kvartersmark. Markytor inom kvartersmark för exempelvis vistelseytor och parkering kan till vissa delar göras genomsläpplig för att bättre kunna ta hand om och fördröja ytdagvatten. Bratteråsberget har mycket berg i dagen och lite vegetation. Därmed liten infiltration av nederbörd. Mycket ytavrinning sker därför ner till Bratteråsgatan. Bratteråsgatan ingår inte i planområdet utan ingår i detaljplanen för Säterigatan.

En dagvattenutredning är framtagen av Ramböll, "Dagvattenutredning, detaljplan för bostäder vid Valskvarnsgatan" dat. 2016-09-30. Där framgår hur dagvattenhanteringen kan utföras inom det aktuella planområdet.

Skyfall:

Skyfallsvatten kommer att vid befintliga förhållanden, rinna i östlig riktning från Bratteråsen mot planområdet. Inom planområdet kommer sedan skyfallsvatten att rinna i sydvästlig riktning mot Valskvarnsgatan och sedan vidare söderut mot Göta Älv. I södra delen av planområdet återfinns två lågpunkter där skyfallsvatten kommer att ansamlas upp till ett maximalt djup på ca 0,5 m. Längst i norr på området ansamlas också vatten med mellan 0,1-0,3 m djup i vad som verkar vara en väldigt lokal lågpunkt.

Skyfall föreslås att i det exploaterade området ledas bort på samma sätt som i det befintliga området. Detta innebär att skyfallsvatten kommer att rinna söderut längs lokalatorna och vidare ut från planområdet till Valskvarnsgatan.

I dagsläget ansamlas vatten i lokal lågpunkt i södra delen av planområdet. Denna lokala lågpunkt föreslås att byggas bort vid ombyggnation. Detta gäller också den lokala lågpunkten i nordvästra delen. Skyfallet kommer även att ansamlas vid de ytliga dagvattenlösningar som föreslås. För att undvika att skyfallet riskerar att översvämma byggnaderna är det viktigt att dessa ytor bräddas mot lokalatorna.

Ett skyfallsskydd föreslås anläggas utmed västra delen av Bratteråsgatan för att undvika att skyfallsvatten från omkringliggande naturområde belastar planområdet vid skyfall. Bratteråsgatan ligger utanför planområdet och genomförandet av ombyggnad av gatan ligger under ny detaljplan för Säterigatan.

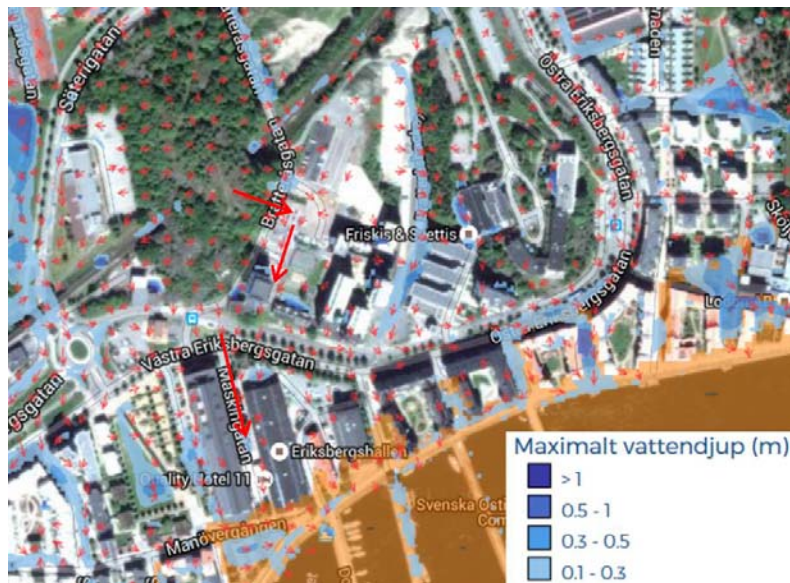


Bild: Skyfallsmodellering vid ett 100-årsregn. De mindre röda pilarna visar flödesriktning från modellen och de större röda pilarna visar vattnets ungefärliga flödesriktning i området. Bild tagen från Stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad.

Recipienten för planområdet är en sträcka av vattendraget Göta Älv, d.v.s. "Säveåns inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron", se Figur 6. Göta Älv mynnar ut i Kattégatt och har enligt VISS (2016) miljöproblem såsom förändrade habitat genom fysisk påverkan, främmande arter och höga halter av miljögifter. För Göta Älv är målet satt att vattendraget ska uppnå god ekologisk potential till år 2027.

Princip för dagvattenhanteringen

Dagvattnet föreslås hanteras enligt följande princip:

- Stuprör förses med utkastare
- Vattnet från stuprören och från de hårdgjorda ytorna leds ytledes till fördröjningsmagasin.
- Magasinen utformas så att fördröjningsvolymen ryms antingen under mark eller både ovan mark och under mark.
- Vid skyfall kan vattnet fylla upp lokala lågpunkter, t ex de ytliga fördröjningsmagasinen, och sedan brädda ut ur kvarteren via gatorna till Valskvarnsgatan utanför planområdet.
- Nya dagvattenledningars vattengång ligger 1,4 m under marknivå där det är möjligt och med en lutning på 0,5 %.

Flöden och fördröjning

Befintliga dagvattenflöden från planområdet är uppskattningsvis ca 97 l/s.

Efter nybyggnad ökar det totala utflödet från planområdet som en följd av att andelen hårdgjorda ytor ökar marginellt efter nyexploatering. Dagvattenutflödet blir uppskattningsvis ca 126 l/s efter ombyggnad.

Efter exploatering föreslås erforderliga fördröjningsvolymmer från område 1-4 fördröjas inom kvarteret. Dimensioneringskravet från Kretslopp och vatten är att fördröja 10 mm/m² hårdgjord yta.

Föroreningsberäkningar

Schablonhalter av föroreningar i dagvatten redovisas före ombyggnad, efter ombyggnad samt efter rening.

Halterna av arsenik, kadmium, bly, koppar, zink, kvicksilver, olja, totalfosfor, totalkväve, suspenderat material (SS), PCB, TBT, bans(a)pyren, och TOC antas överskrida Göteborgs Stads riktvärden före ombyggnad av planområdet.

Utsläppshalterna av föroreningar efter rening uppfyller de riktvärden som krävs enligt Göteborgs stad, med undantag av fosforhalter, TBT och PCB-halter.

Aktuell vattenförekomsten lider inte av övergödning och syrefattiga förhållanden. Något förhöjda halter av totalfosfor bör därför inte utgöra ett problem. Kompletterande rening av fosfor skulle annars kunna erbjudas av makadamdiken och permeabel asfalt. Värdena för både Fosfor, PCB-halter och TBT är högre innan ombyggnad av området än efter ombyggnad med reningsåtgärder.

Föreslagna reningsåtgärder för område 1 är att anlägga flera mindre biofilter vid parkeringsplatserna. Biofiltren i detta förslag har ett djup på ca 1 m och byggs upp av olika lager av jordmaterial, som filtrerar bort föroreningar. För område 2 föreslås rening ske genom att dagvatten infiltrerar ner i gräsytor underbyggda av makadammagasin. Föreslagna reningsåtgärder för område 3 är en gräsytor underbyggda av makadammagasin vid det planerade torget och vid den planerade parkeringen. Föreslagna reningsåtgärder för område 4 är gräsytor underbyggda av makadammagasin. Förutom de föreslagna reningsåtgärderna i planområdet planeras även trädplanteringar, vilka kan ha en renande effekt på dagvatten. De reningseffekter som trädplanteringar kan ha på dagvatten är dock inte inkluderade i föroreningsberäkningarna.

Vatten och avlopp

Anslutning för kommunalt vatten och avlopp finns i Valskvarnsgatan. Befintligt gemensamt stråk vatten- och avloppsstråk går genom planområdet. Detta kan komma att behöva byggas ut för de nya bostäderna. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning kan ske med hjälp av fjärrvärme, då ett fjärrvärmestråk går genom området.

El och tele

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.

Vissa befintliga el- och teleledningar inom planområdets norra del kommer att behöva flyttas. Byggherren ansvarar för, och bekostar, flytt av ledningar.

Avfall

Sydväst om planområdet, ca 60 m, ligger en gemensam sopsug för Eriksbergsområdet. Avfallshanteringen från bostäderna avses kopplas till sopsugen. Den tar organiskt avfall tidningsavfall samt restavfall. Miljörum för grovavfall samt möjlighet till miljörum för andra fraktioner finns i bottenvåningarna på bostadshusen. För verksamheten i lokalerna krävs att sopbil kan åka in genom kvartersområdet och hämta sopor. Avfall från miljörum och avfall från verksamheten i 24-våningshuset tas via hiss upp på norra sidan av byggnaden, där sopbilen kan hämta. Nedan visas en möjlig angöring för sopbilar.



Bild: Körspår för sopbil genom kvartersmarken.

Intill sopsugen, sydväst om planområdet, ligger även en återvinningsstation för återvinning av tidningar, kartonger, glas, metall och plast. Den töms 7 dagar i veckan och är relativt hårt belastad. FTI planerar, enligt Kretslopp och Vatten, att höja frekvensen på tömningar för att möta det ökande behovet.

Övriga åtgärder

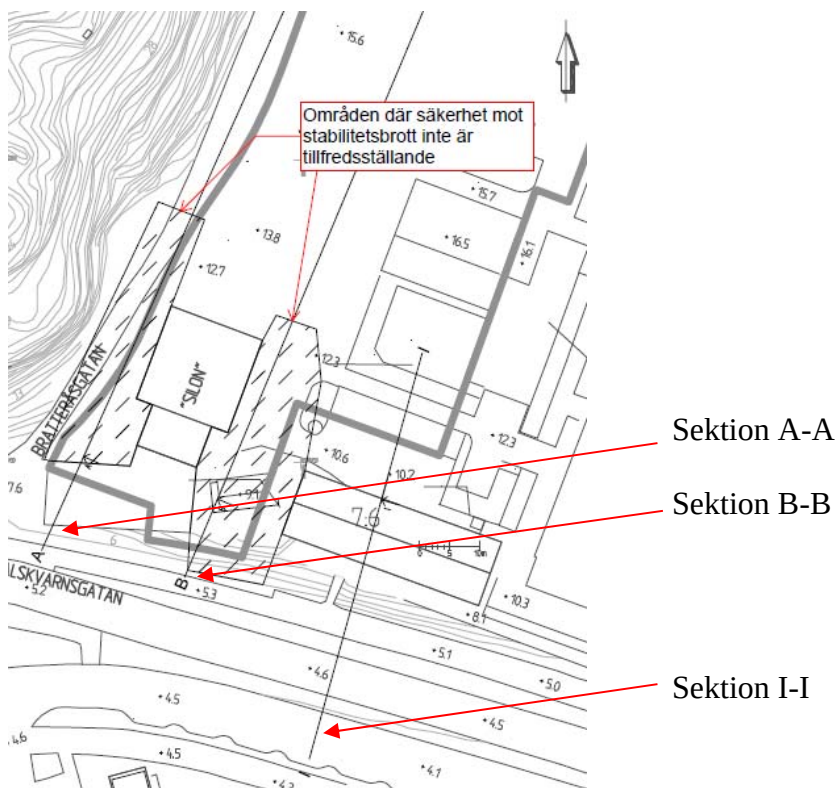
Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning är gjord (Geoteknisk utredning för detaljplan "Silon" Eriksberg 2015-11-05, rev A 2016-01-13, rev B 2016-07-04, NCC, rev C 2017-07-04). Nedan följer en kort sammanfattning.

I de norra och östra delarna av planområdet är stabiliteten tillfredsställande. Totalstabiliteten för befintliga förhållanden inom området bedöms med hänsyn till topografi och jordmaktigheter vara otillfredsställande i de sydvästra delarna av planområdet.

Intill planområdet, i öster vid sektion I-I, bedöms stabiliteten vara tillfredsställande.

För att stabiliteten ska bli tillfredsställande inom planområdet behöver åtgärder utföras. I planområdets västra delar (sektion A-A) kan marknivåerna sänkas med minst 1 m i områdets centrala delar. I planområdets östra delar (sektion B-B) kan markytan sänkas med minst 0,5 m och slänten ner mot Valskvarngatan åtgärdas med tex lättfyllning vid släntkrön. Se nedanstående bildfigur som visar ovan nämnda sektioners läge.



Figur som visar de tre marksektionernas läge samt ungefärligt område med otillfredsställande stabilitet.

På grund av varierande jorddjup rekommenderas att byggnaderna grundläggs på spetsburna pålar slagna till friktionsmaterial/berg i kombination med plintar. Erforderliga pål-/plintlängder kan bedömas från resultaten av jord-bergsonderingarna.

Källare under grundvattenytan ska uppföras med vattentät konstruktion för att undvika permanent grundvattensänkning. Vid projektering av källare under grundvattenytan ska upplyft på grund av vattentryck beaktas. Den exakta utformningen av grundläggningen projekteras i samband med detaljprojekteringen. Schaktslänter ska anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och trafik intill schakt.

På grund av begränsat utrymme inom planområdet kan tillfällig stödkonstruktion bli aktuellt beroende av byggnadernas grundläggningsnivå. Vid djupa schakter ska hydraulisk bottenuppsyckning beaktas.

Planområdet ligger inom låg till normalriskområde för radonhalt.

Förslagets innebörd:

I förslaget sänks marken ner till nivån för Valskvarngatan söder om 24-våningshuset. Öster om byggnaden sänks marken med en trappa och befintliga massor tas då bort. Väster om byggnaden görs Bratteråsgatan om. Gatan ligger dock alldeles utanför planområdet och ansvaret för genomförandet ligger på kommunen. Samordning med byggnationen av det aktuella planområdet kommer att ske. Gatan planeras att sänkas

en meter i höjd med infarten till föreslagen garageinfart inom denna planen. Byggnader grundläggs på pålar/plintar till fast botten/berg. Förslaget med ovan beskrivna åtgärder innebär att stabiliteten i planområdet kommer att vara tillfredsställande. Markutformning inklusive geotekniska åtgärder bevakas i bygglovprocessen.

Bergteknik:

Bratteråsgatan planeras att byggas om och i ett tidigare förslag skulle vägen flyttas väster ut och sänkas därför togs det fram en bergteknisk utredning för det eventuella nya läget. En förflyttning och sänkning av vägen skulle medföra en kraftig rensning av berget och bortsprängning av vissa bergknallar samt förstärkning av blivande bergsskärningar. Dikesbredden mot berget bör vara ca 2 m enligt utredningen för att klara av vatten och isbildning mot berget.

För nu gällande förslag kommer vägen inte att sänkas eller flyttas på det sätt som angavs som förutsättning för den framtagna bergtekniska utredningen, utan väghöjderna kommer i stort sett att vara desamma som idag. En mer försiktig rensning av berget kommer istället att genomföras genom att lösa block rensas bort och viss vegetation rensas undan närmast vägen. Dikesbredden ska dock vara ca 2 m bred. Detta bedöms som tillräckliga åtgärder för att klara den bergtekniska säkerheten på Bratteråsberget. Genomförandet av åtgärderna ligger i detaljplanen för Säterigatan och även Bratteråsgatan ligger inom den planen. Den nu aktuella planen för Valskvarns-gatan har samordnats med ovan nämnda åtgärder vad gäller placering av infarter och höjder på mark samt utformning av allmän plats gata och plangräns åt väster.

En bergteknisk utredning av Bratteråsberget är genomförd av Norconsult, daterad 2014-09-24 rev. 2015-08-28, i samband med detaljplan vid Säterigatan. Slutsatsen från den utredningen är att "området bedöms generellt som stabilt men bergförstärkning vid befintliga skärningar för existerande järnvägstunnel bör ses över och eventuellt kompletteras".

Bratteråsgatan kommer att uppföras i kommunens regi och arbetet med det kommer att samordnas med byggherrens byggnation inom planområdet med bl. a. infarter till garage och entréer. Kommunen och byggherren har ett gemensamt intresse av att detta samordnas i genomförandet. Vid genomförandet av ombyggnation av Bratteråsgatan kommer sprickbildningen i Bratteråsberget att ses över i enlighet med genomförd bergteknisk utredning.

Hänsyn ska tas till bergrum, tunnlar och kulvertar under området. I god tid inför sprängning och större markarbeten i området ska Trafikverket och Kretslopp och Vatten kontaktas.

Risk

Hamnbanan ligger nordväst om planområdet. Vissa risker finns med farligt gods på vagnarna. Det kan finnas risker med exempelvis gasmoln, explosioner och brand i vagnarna.

En riskutredning från ÅF, 2008-09-25, föreslår att rimliga skyddsåtgärder skall utföras med anledning av närhet till hamnbanan för bostäder som ligger < 60 m från hamnbanan. Åtgärderna som föreslås är:

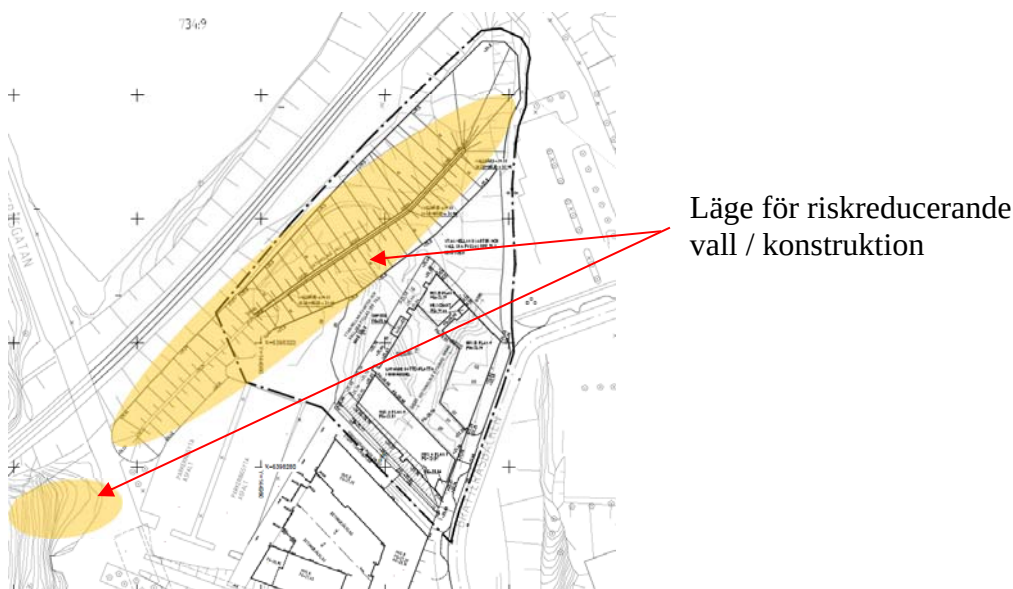
- Skyddande vall längs krönet på ravinen vid hamnbanan. Vallen skall vara minst 10 m över spårets höjdnivå.

- Mekanisk ventilation med tilluft på skyddad sida från hamnbanan.
- Träd och buskar planteras mellan hamnbanan och de nya bostadshusen.
- Entréer skall i så stor utsträckning som möjligt mynna på en fasad som vetter bort från hamnbanan.

Det föreslagna flerbostadshuset på tolv våningar ligger ca 45 m från spåret vid närmaste punkt innan hamnbanan går in i berget. Den föreslagna skyddsvallen är utförd fram till Bratteråsgatan vid bron över spårområdet. För att det föreslagna norra flerbostadshuset på 12 våningar ska skyddas på motsvarande sätt som den nya bebyggelsen norr om planområdet, så behöver skyddsvall förlängas ända fram mot berget.

En förnyad riskbedömning har gjorts av ÅF "PM – Utlåtande om riskreducerande åtgärder mot olyckor med farligt gods i detaljplan för Sannegården" dat 2016-06-07. Där skriver man att "det är både rimligt och försvarbart att använda riskutredningen som underlag för beslut om riskreducerande åtgärder i detaljplan för aktuellt område." Vidare är slutsatsen att "12-våningshuset förses med möjlighet att utrymma i skydd av byggnaden i förhållande till hamnbanan, dvs. med utrymningsvägar på öst- och/eller sydsidan. Detta bör införas som planbestämmelse för fastigheten med 12-våningshuset. Huvudentréer behöver dock inte nödvändigtvis vara orienterade bort från hamnbanan ur risksynpunkt."

På plankartan har införts en bestämmelse om att friskluftsintag ska vändas åt söder eller öster vid 12-våningshuset och att utrymningsväg ska finnas åt öster eller söder, enligt de rekommendationer som finns i riskutredningen. Arrendeavtal tecknas med byggherren (JM) om att förlänga skyddsvallen norr om planområdet med ett plank ovanpå av en höjd på 1,9 m innan inflyttning sker om hamnbanan fortfarande är i drift vid den tidpunkten. För ytan vid bron över hamnbanan, alldeles norr om planområdet, placeras en vall eller mur som skyddskonstruktion. Se placering på nedanstående figur.



Figur som visar skyddskonstruktionens läge.

Ovanstående resonemang gäller för hamnbanans nuvarande läge. Hamnbanan planeras att flyttas till ett nytt läge under mark vilket innebär att den inte då kommer att påverka den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Genomförandet av flytten planeras ske 2022 men det är inte helt säkerställt att man kommer att hålla den tidplanen.

Därför bör byggherren genomföra en förlängning av ovan nämnda skyddsvall norr om planområdet för att säkerställa säkerheten inom planområdets norra del. Byggherren (JM), ingår även som en part i den pågående planen vid Säterigatan och behöver skriva nödvändiga avtal med berörda parter för genomförandet av förlängningen av skyddsvallen.

Luftfart

En flyghinderanalys är utförd av Luftfartsverket. Den visar att ingen flygtrafik kommer att störas av den höga byggnaden. Försvarsmakten har inte lämnat synpunkter på planförslaget med anledning av störd flygtrafik. En anmälan ska göras av byggherren till Luftfartsverket och försvarsmakten innan uppförandet av den höga byggnaden påbörjas.

Sjöfart

24-våningshuset kommer att kunna ses från Göta älv och sjöfartstrafiken. Byggnaden kommer inte att förses med någon toppmast med belysning eller liknande. Varje våningsplan har 52 fönster. Rummen bakom fönstren kommer att ha normal rumsbelysning. Det är inte troligt att ljusstyrkan från fönstren kommer att störa hamntrafiken, då det redan idag finns mycket bebyggelse inom området med normal belysning innanför fönster. Ingen annan stark belysning som kan tolkas som signalljus mot Göta älv bör monteras på byggnaden. En upplysning om det finns på plankartan.

Hamnbanan

Genomförandet av detaljplanen vid Säterigatan är beroende av en flytt av hamnbanan. JM är en byggaktör även i den planen. Där samordnas alla genomförandeaspekter för de olika byggaktörens intressen.

Det nu aktuella planförslaget är beroende av en samordning av framförallt vägfrågor och transportfrågor i området norr om planområdet. Bland annat ska utformningen av Bratteråsgatan fortsätta att samordnas mellan JM:s förslag och Trafikkontorets förslag på utformning av Bratteråsgatan. Vägarna i området norr om planområdet kommer delvis att stängas under byggperioden och detta samordnas mellan parterna som ingår i genomförandet av detaljplanen vid Säterigatan.

Det bedöms inte som att planförslaget kommer att hindra eller försvåra en flytt av hamnbanan. Frågorna bevakas i exploateringsavtal och samordning i detaljplanen vid Säterigatan.

Vibrationer

En ”Vibrations- och stomljudsutredning Valskvarnsgatan” dat. 2016-08-31, har gjorts av Norconsult för planområdet.

Genom att beräkna ett ”värsta fall” då eventuella egenresonanser för grund och byggnad samt bjälklag sammanfaller med störfrekvensen från passerande tåg eller andra yttre störningar erhålls en förväntad vibrationsnivå. Denna vibrationsnivå kan sedan jämföras med gällande riktlinjer och därmed resulterar i en riskanalys.

Resultaten för dessa ”värsta fall” visar att vibrationsnivåerna från hamnbanan hamnar under den gräns som betecknar ”måttlig störning”.

Dock visar mätningar att störningar från fordonstrafik utmed Valskvarnsgatan skulle kunna generera vibrationsstörningar i vertikal riktning på omkring 1,14 mm/s vägd RMS. Detta ligger något över gällande riktlinjer men är kraftigt beroende på vilken stomkonstruktion man väljer. Genom att välja "rätt" stomkonstruktion hamnar vibrationsstörningen under riktlinjerna.

Utredarens bedömning baserad på mätresultaten är att det är låg risk för vibrationsstörningar orsakade av hamnbanan.

En planbestämmelse om att vibrationer inte får överskrida 0,4 mm/s RMS finns på plankartan.

I samband med bygglovprocessen kommer byggherren att redovisa stomkonstruktioner och vibrationsstörningar på byggnaderna.

Markmiljö

Markmiljöteknisk undersökning från 2006-06-20 (WSP), visar att det förekommer förhöjda föroreningshalter inom delar av området, men att det i huvudsak ser relativt bra ut. I provtagningen har man inte indikerat tjärasfalt förutom att det är kraftigt förhöjda halter av PAH i området kring provpunkt 21.

Föroreningshalterna innebär att byggherren kommer behöva vidta efterbehandlingsåtgärder, åtminstone inom delar av området. Åtgärderna är anmälningsspliktiga enligt 28 § miljöprövningsförfordningen.

Provtagningar utfördes också 2016-06-08 av Eurofins på uppdrag av JM. Resultatet finns redovisat i tabeller med de föroreningar som påträffades vid provtagningspunkterna. Tabeller och provtagningspunkter finns redovisat som utredningsunderlag till detaljplanen.

Byggherren kan behöva komplettera undersökningen inför byggskedet och inlämning av efterbehandlingsanmälan för att få bättre grepp om föroreningssituationen och klassningen av schaktmassor. Efterbehandlingsåtgärderna ska ske till en nivå som gör planområdet acceptabelt som bostadsmark.

När byggherren planerar att utföra kompletterande undersökningar ska dessa ske i samråd med miljöförvaltningen. Kontakt är redan upprättad mellan byggherren och Miljöförvaltningen angående markföroreningar i marken. En anmälan till Miljöförvaltningen kommer att göras av byggherren inför igångsättande av markarbeten och rivning av befintliga byggnader.

Sanering av förorenade massor hänger ihop med rivning av befintliga byggnader och grävarbete för grundläggning, nya marktrappor, flytt av ledningar. Startbesked för ovanstående markarbete kan därför lämnas innan förorenade massor är borttagna. En planbestämmelse är däremot införd om att förorenade massor ska vara borttagna innan startbesked för uppförande av byggnader kan lämnas.

Sammanfattningsvis: Planområdet bedöms generellt vara lågt till måttligt påverkat av markföroreningar, med enstaka delområden med högre halter (t ex Provpunkt 21). Det kan behövas utföras kompletterande undersökningar inför anmälan om efterbehandling, dessa bör då utföras i samråd med miljöförvaltningen. Föroreningssituationen bedöms dock inte så allvarlig att det äventyrar planerad markanvändning utan påträffade föroreningar bör kunna hanteras inom projektet.

En upplysning är införd på plankartan om att förorenade massor ska bortforslas och att det ska ske i samråd med Miljöförvaltningen.

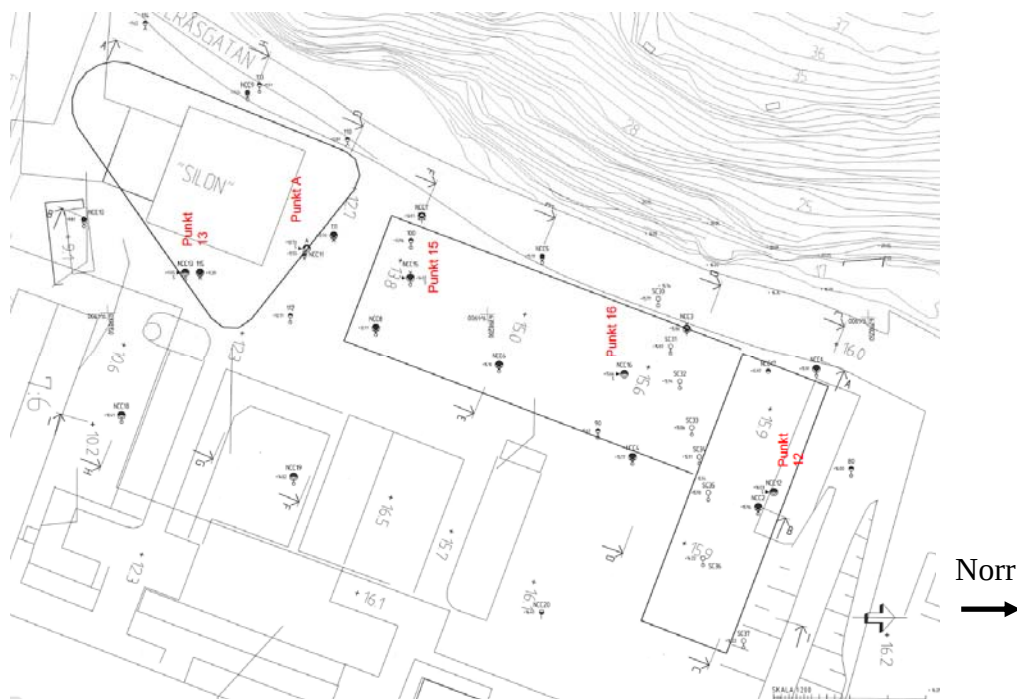


Bild: provtagningspunkter gjorda 2016-06-08.



Provtagningspunkter från Markmiljöteknisk undersökning från 2006-06-20 (WSP).

Bedömd föroreningsutbredning, halter >KM.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Buller

En ny ändring (SFS 2017:359) till bullerförordningen (SFS 2015:216) har beslutats av regeringen. Den innehåller ett par ändringar av den tidigare förordningen. Den nya förordningen trädde ikraft den 1 juli 2017. Innebörden av ändringen är att buller från spårvagn och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

Hamnbanan påverkar bullersituationen för planområdet. Den planeras att flyttas år 2022 men säkerheten i genomförandet av den flytten är inte hundra procent i nuläget, varför man måste planera även för ett scenario då hamnbanan ligger kvar.

ÅF har gjort en bullerutredning 2016-01-15, som sedan kompletterats under hösten 2016 och vintern 2017. Bullerfrågorna har studerats ingående med olika alternativa lösningar på de bullerfrågor som hänger ihop med befintligt läge på hamnbanan.

Nulägesbeskrivning sammanfattas enligt följande:

För nuläget på 24-våningshuset överskrider inte riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximala ljudnivåer över 70 dBA vid fasad kan förekomma.

För 12-våningshuset överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå med 1 dB på de översta våningarna på den norra fasaden. Även maximala ljudnivåer över 70 dBA vid fasad kan förekomma på bullerexponerad fasad. Övriga fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullerskyddad fasad mot söder beräknas få högst 54 dBA ekvivalent ljudnivå.

Det lägre 3-våningshuset ligger under riktvärdena för ekvivalent ljudnivå och max ljudnivå.

Slutsatserna i den kompletterande bullerredovisningen (2017-08-31) är följande:

Samtliga lägenheter i 24-våningshuset uppfyller riktvärdena enligt Förordningen (SFS 2015:216 samt 2017:359).

12-våningshuset har genomgående lägenheter och tillgång till en fasadsida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid, vilket innebär att bostäderna uppfyller riktvärdena enligt Förordningen (SFS 2015:216 samt 2017:359).

Ett antal olika alternativ har tagits fram för att minska bullerpåverkan. Lösningen innebär:

- Bullerskärm (1,9m hög) utmed södra sidan av hamnbanan vid bron över hamnbanan mellan Säterigatan och Bratteråsgatan.
- Östra Eriksbergsgatan. 40 km/h för kollektivtrafik och för biltrafiken.

Med ovanstående åtgärder klaras riktvärdena för 24-våningshuset.

Bullersituation för 12-våningshuset löses med genomgående lägenheter.

Asfalt med mindre stenstorlek används i de näraliggande gatorna (ABS11/ABT11) jmf. med referensasfalt (ABS 16), vilket ger 1 dB lägre ljudemission från vägtrafiken än vad det annars skulle vara. Uppgift om stenstorlek i gatorna är hämtad från Trafikkontoret i Göteborg.

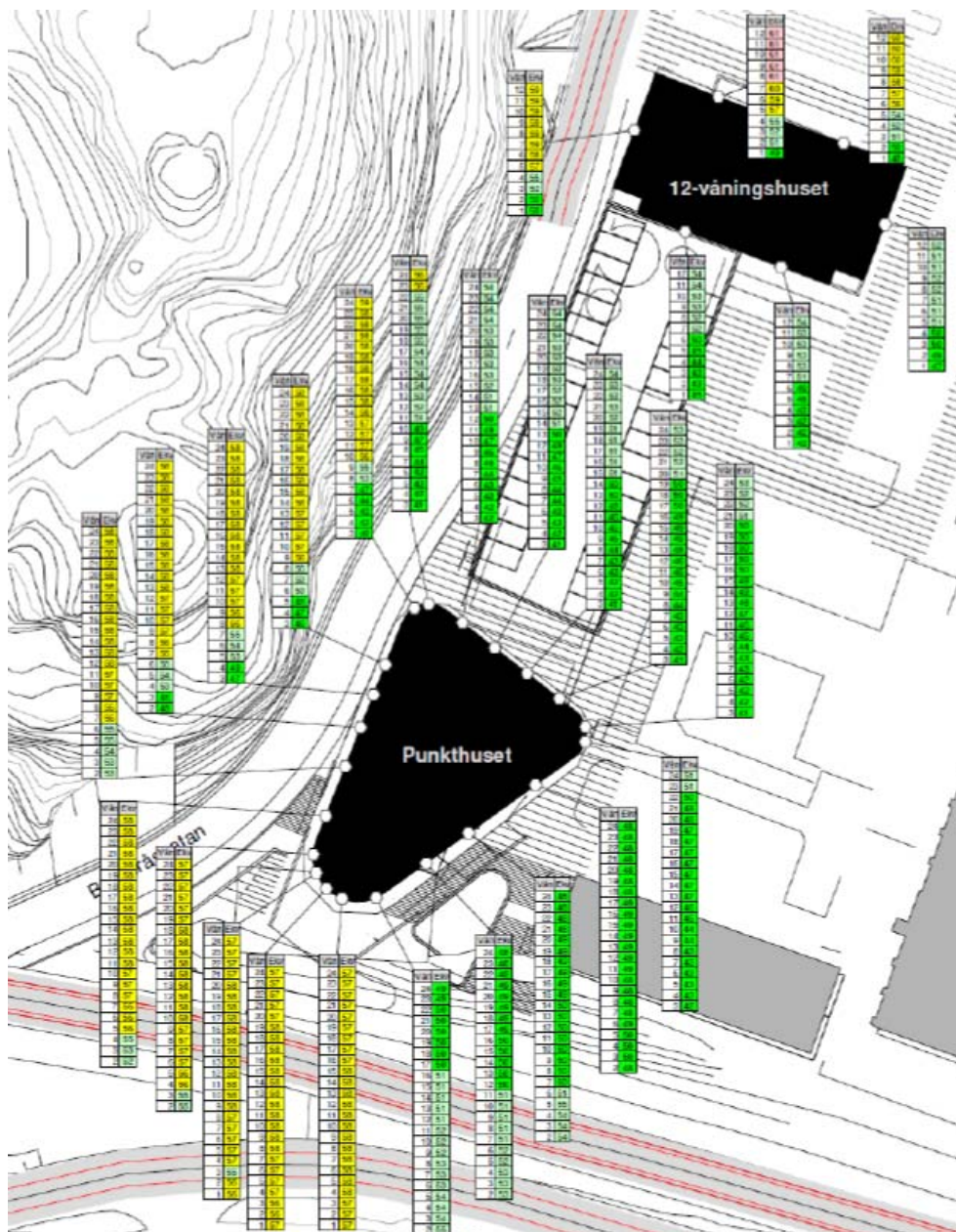
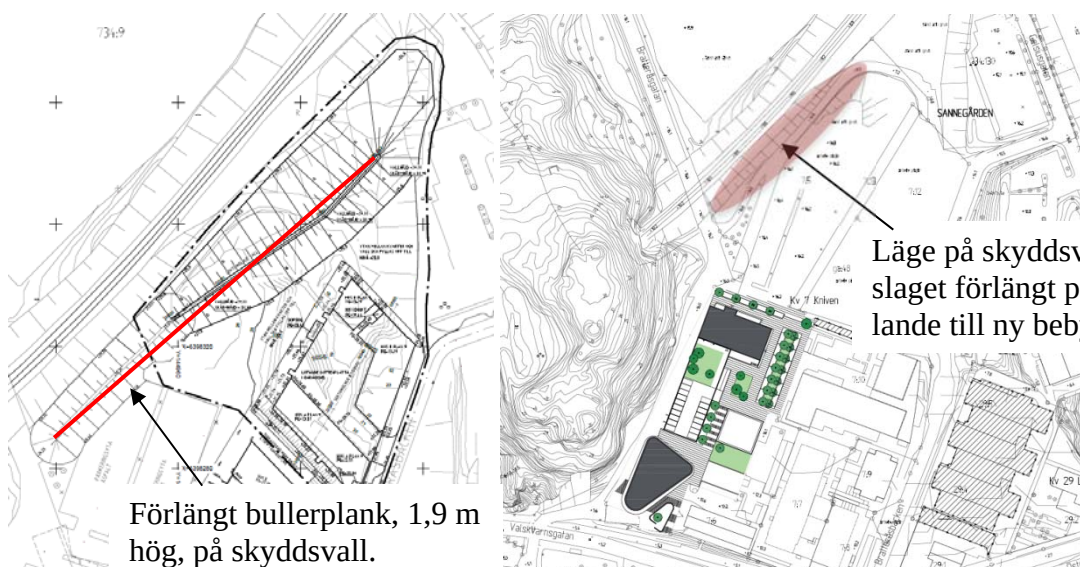


Bild på ekvivalent bullernivå år 2030 med hamnbanan kvar och bullerdämpande åtgärder enligt ovan.

Ovanstående bild på ekvivalent buller år 2030 med hamnbanan kvar, visar att bostäderna i både 24-våningshuset och 12-våningshuset klarar de riktvärden som finns i bullerförordningen (60 dBA ekvivalent ljudnivå) om man bygger genomgående lägenheter i 12-våningshuset. Det låga 3-våningshuset berörs inte av bullernivåer som överstiger riktvärdena i bullerförordningen.



Maximal ljudnivå år 2030 med hamnbanan kvar och bullerdämpande åtgärder gjorda enligt ovan.



Ovan visas läge på skyddsvall med föreslaget förlängt plank norr om föreslagen ny bebyggelse.

För situationen med hamnbanan i tunnel minskar bullerpåverkan betydligt jämfört med de scenariot att hamnbanan är kvar. Båda bostadshusen bedöms kunna uppfylla kravet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå för planerade bostäder. De bedöms också klara kravet om max 70 dBA ljudnivå för bostäder nattetid på tyst sida samt kravet på max 70 dBA ljudnivå och ekvivalent 50 dBA ljudnivå vid uteplats.

För att säkra genomförandet av bullerskydd kommer avtal tecknas med JM, om att förlägga ett plank av en höjd på 1,9 m ovanpå skyddsvallen norr om planområdet, innan inflyttning sker. Detta behövs om hamnbanan fortfarande är i drift vid den tidpunkten. Detaljplaneförslagets planbestämmelser om ljudnivåer ställer samma krav som bullerförordningen innehåller. För att klara planbestämmelserna måste byggherren vidta nödvändiga åtgärder i det fallet att hamnbanan fortfarande är kvar i dagens läge under bygglovsprocessen och byggskedet.

Slutsatsen är att man med kompletterande åtgärder kan åstadkomma bostäder som uppfyller riktvärdena enligt Förordningen (SFS 2015:216 samt SFS 2017:359), oavsett om hamnbanan ligger kvar i sitt nuvarande läge eller om man flyttar den ner i tunnel under mark.

Luft och lokalklimat

Luftmiljön inom planområdet är relativt god. Luftkvalitetsnormen överskrids inte avseende kvävedioxid och partiklar enligt det mätunderlag som finns för Göteborgs stad.

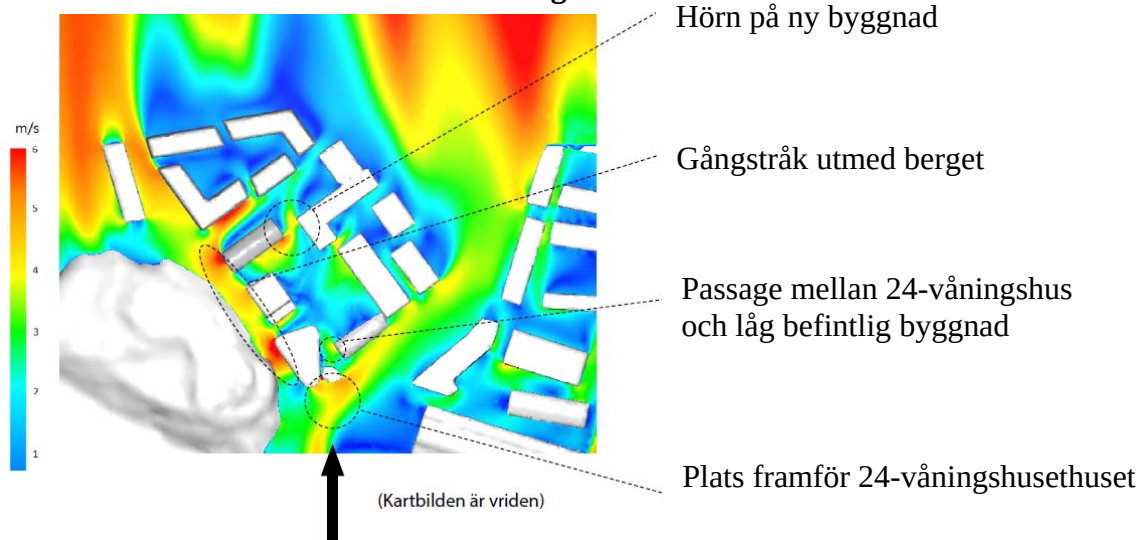
Vinden inom planområdet upplevs som relativt stark enligt flera boende i området. Särskilt upplevs Bratteråsbacken som blåsig. Vid uppförande av höga hus kan vindarna förstärkas genom virvlar som uppstår runt byggnaden. Detta har studerats i det aktuella förslaget. En vindsimulering har gjorts av White, 2016-01-14, rev 2017-08-18. Åtgärder som kan bli aktuella för att minska blåsiga vindar i marknivå är bland annat:

- Buskar och träd vid entréer, uteplatser och lekplatser.
- Spaljéer och skärmar vid kanter och hörn.

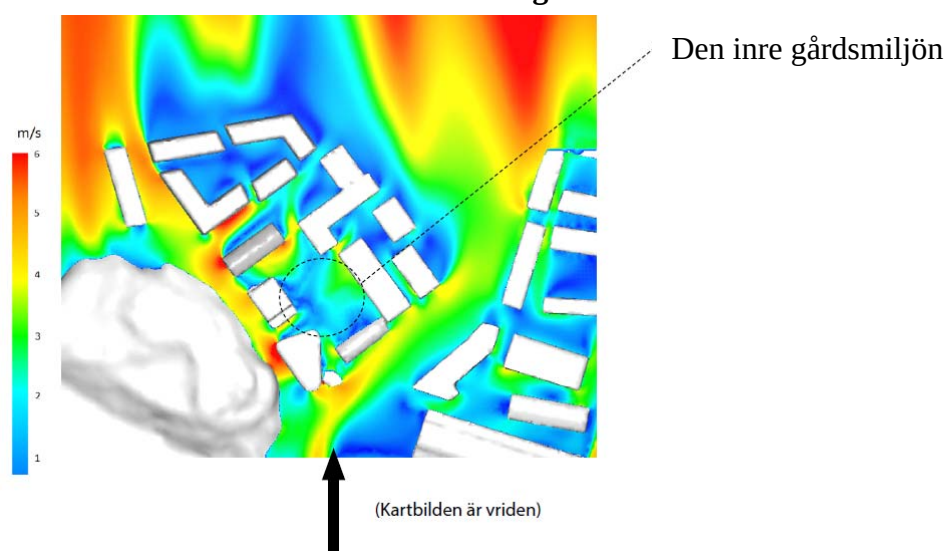
Vindstudien visar på att några utsatta lägen finns där det blir aktuellt att göra dämpande åtgärder mot vinden. Den förhärskande vindriktningen är framför allt sydvästlig vind.

Balkonger på 24-våningshuset kommer till stor del att glasas in vilket reducerar vinden radikalt på dessa.

Platser med sämre vindförutsättningar



Platser med bättre vindförutsättningar



Ovan visas två vyer över planområdet med intilliggande bebyggelse där den rådande vindriktningen redovisas med sämre, respektive bättre platser för vindförhållandena.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller byggherren åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Resultatet är att inga kompensationsåtgärder behövs, då inga natur- eller rekreationsvärden tas i anspråk i och med planens genomförande.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän platsmark ingår i planområdet i form av en liten del väster om 24-våningshuset som ska vara "GATA". I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafiknämnden.

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

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Hamnbanan ska läggas om till dubbelspår i tunnel norr om planområdet och detta regleras i två separata detaljplaner. Trafikverket ansvarar för hamnbanans utbyggnad som beräknas vara klar 2022. I och med att det föreslagna tolvvåningshuset ligger cirka 45 meter från spåret vid närmaste punkt innan hamnbanan går in i berget behöver skyddsvall förlängas ytterligare fram till Bratteråsberget. Ett arrendeavtal mellan kommunen och byggherren ska upprättas som ger byggherren rättighet att förlänga den skyddsvall som upprättas på kommunens fastighet Sannegården 734:9. Skyddsvallen är tillfällig fram till dess att hamnbanan är omlagd i sitt nya läge.

Väster om planområdet, i angränsande detaljplan, ligger Bratteråsgatan utlagd som lokalgata, allmän plats. Bratteråsgatan kommer att uppföras i kommunens regi och arbetet måste samordnas med byggherrens arbete med planområdet. Bland annat måste infarter till garage och entréer samordnas med gatans utformning. Kommunen och byggherren har ett gemensamt intresse av att detta samordnas i genomförandet.

I planens södra del behöver ett område mellan cykelbanan längs Valskvarnsgatan och byggherrens kvartersmark studeras vidare och samordnas.

Drift och förvaltning

Byggherren bekostar och ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän platsgata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för gård, gångvägar, parkering med mera kan komma att bildas för kommande fastigheter inom kvartersmark för bostäder. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift.

Befintlig gemensamhetsanläggning för sopsugsterminal, Sannegården GA:10, kan komma att behöva omprövas. Sopsugsterminalen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Vid det fall att utbyggnaden av planområdet påverkar sopsugsterminalen ska en tidig kontakt tas med Eriksbergs samfällighetsförening.

Befintlig gemensamhetsanläggning Sannegården GA:35 för spill- och kallvattenledning kan komma att behöva omprövas. Anläggningen förvaltas av Juvel samfällighetsförening. Vid det fall att deras anläggningar påverkas ska en tidig kontakt tas med Juvel samfällighetsföreningen.

Servitut

Befintligt servitut (1480K-1992F122.8) för sopsugsterminal med erforderlig utrustning berörs.

Befintligt servitut (1480K-2005F406.1) för väg kommer att behöva omprövas då vägen sträcker sig över den norra byggrätten.

Befintliga servitut (1480K-2007F335) för parkering (25 platser) inom Sannegården 7:5 kan komma att behöva omprövas.

Befintligt servitut (1480K-2013F108.3) för dräneringsledning kan komma att beröras.

Befintligt servitut för ledning (14-IM1-45/480.1) inom Sannegården 7:5 kan komma att beröras.

Befintligt servitut för ledning (14-IM1-45/482.1) inom Sannegården 7:5 kan komma att beröras.

Befintligt servitut för spillvattenledning (14-IM1-73/4988.1) inom Sannegården 7:5 kan komma att beröras.

Ledningsrätt

Inom planområdet har Göteborg Energi Nät AB en ledningsrätt (1480K-2005F406.2) för starkström vars läge måste omprövas då ledningsrätten sträcker över byggrätten i norr. Göteborg Energi AB en ledningsrätt (1480K-2007F335.11) för fjärrvärme som berörs till viss del och kan behöva omprövas i sin sträckning.

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att byggherren 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.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med 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 ansvarar byggherren för.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sannegården 7:5	X	X	Kvartersmark/för- gårdsmark Allmän plats GATA
Sannegården 734:9	X	X	Allmän plats GATA Kvartersmark/för- gårdsmark

Avtal

Befintliga avtal som berörs

En principöverenskommelse, där syftet är att fastställa grunderna och riktlinjerna för byggherrens ansvar för medfinansiering av hamnbanan, har tecknats mellan kommunen och JM AB som ska ligga till grund för kommande genomförandavtal inom en angränsande detaljplan.

Mellan Göteborgs stad och Trafikverket har sedan tidigare tre avtal tecknats avseende järnvägsutbyggnad sträckan Eriksberg-Pölsebo: en avsiktsförklaring, ett genomförande- och finansieringsavtal samt ett avtal om tidigareläggning och medfinansiering med flera parter.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och byggherren angående genomförandet av planen. Avtalet ska bland annat reglera kostnader för åtgärder utanför planområdet som bullerskydd på Valskvarnsgatan och anslutningar på allmän plats.

Avtal angående överlåtelse av kommunägd mark till byggherren ska upprättas innan planen antas.

Arrendeavtal ska tecknas mellan kommunen och byggherren för genomförandet av förlängning av skyddsvall mot Bratteråsberget samt för uppförandet av riskskydd från hamnbanan.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal kan komma att tecknas mellan byggherren och Eriksbergs samfällighetsförening angående anslutning till befintlig sopsugsterminal.

För att befintliga servitut för parkering inom Sannegården 7:5 ska kunna omprövas bör avtal tecknas för nya parkeringsplatser innan planen antas.

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/byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/byggherren för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 2:e kvartalet 2017

Godkännande BN: 3:e kvartalet 2017

Antagande KF: 4:e kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart under 2018.

Förväntat färdigställande under 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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

De kulturhistoriska värdena i området och den befintliga silon har ställts emot intresset att bygga fler bostäder i området och staden. Göteborgs stad har ingen rådighet över marken eller byggnaderna. Staden har därför ingen möjlighet att ensamt driva bevarandefrågorna för silon som idag står utan användning. Planområdet ingår i ett större område som är tänkt att bebyggas med fler bostäder blandat

med verksamheter i bottenplan. Öster om planområdet är ny bebyggelse redan uppförd och norr om området planeras ny bebyggelse längs Säterigatan. Stadens intresse av att bygga fler bostäder och läka ihop området med intilliggande bostadsområden sammanfaller med byggherrens intresse av att bebygga fastigheten och riva silon. Dessa intressen väger därför tyngre än de kulturhistoriska intressena.

Inom Lundby stadsdel råder det brist på skolplatser och förskoleplatser, och inte minst inom den nu aktuella delen av Lundby. Inom planområdet saknas det ytor och möjligheter att uppföra någon ny skola. Kommunen äger inte heller marken. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppgift att i dialog med fastighetskontoret och stadsdelarna reservera plats för skolor och förskolor som möter stadsdelarnas framtida behov med start i de centrala delarna, där Lundby också ingår.

För att slippa att i varje detaljplan utreda tillkommande behov av skolor och förskolor så är tanken att kommunen ska ha mark i alla stadsdelar reserverad till skolor och förskolor som täcker behovet även vid framtida förtätning.

Bullerproblematiken i området idag har vägts mot nyttan av att bygga nya bostäder. Då det går att lösa bullerstörningarna med tekniska lösningar runt bebyggelsen och genom byggnadernas utformning väger nyttan med nya bostäder över bullrets nackdelar. Hamnbanan planeras dessutom att flyttas vilket gör att bullernackdelarna till största delen försvinner från planområdet.

Liknande resonemang har förts kring riskfrågorna. Även de går att lösa och hamnbanans flytt kommer att innebära att riskerna från hamnbanan vid planområdet upphör.

Nollalternativet

Den befintliga silon som står där idag har i nuläget ingen användning och det är svårt att se att den ska kunna användas till något annat än spannmålslagring och dylikt. Övrig yta används idag i huvudsak till parkering för närboende. Fastighetsägaren har inga ekonomiska intressen av att behålla silon, då den enbart utgör en kostnad i befintligt skick. Parkeringsytan kan fortsätta att användas på motsvarande sätt som den används idag. Byggherren har inga möjligheter att bebygga hela planområdet utan att en ny detaljplan upprättas. Stora delar av planområdet har dock idag byggrätt för industriändamål. Kommunen har ingen möjlighet att själv bygga eller restaurera då byggherren äger marken inom hela planområdet. Då byggherren inte är intresserad av att bygga industrier och kommunen inte heller är intresserad av att dettas görs, så innebär nollalternativet sannolikt att silon kommer att stå och förfalla utan användning om man inte upprättar en ny detaljplan för bostadsändamål.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, SKA respektive BKA, har genomförts i planarbetet enligt den mall som Göteborgs stad arbetar efter. Deltagare från byggherren, SBK, FK, TK och stadsdelen var med i arbetet. En kortfattad sammanfattning av resultatet redovisas nedan.

Anteckningarna från workshopen om sociala konsekvenser och barnkonsekvenser är uppdelade i två matriser. Den första matrisen redovisar nuläget utifrån planområdet

och den andra möjliga konsekvenser av förslaget samt förslag för projektet. Resultatet av barnkonsekvensanalysen är inarbetad i de båda matriserna.

Nedan redovisas de punkter som särskilt lyftes fram som betydelsefulla under workshopen.

Inventering:

- Positiv och intressant historia. Spännande kulturmiljöer. Byggnader ger identitet, ny bebyggelse följer befintlig identitet i bebyggelsen.
- Bratteråsberget är en grön oas.
- Närhet till vattnet viktigt.
- Stora nivåskillnader i området.
- Hamnbanan skapar risker och buller.
- Mycket hårdgjord parkeringsyta i planområdet.
- Brist på lekplatser nära.
- Dålig belysning kvällstid.
- Segregerat socio-ekonomiskt område.

Förslaget:

- Ny spännande stadssiluett skapas som ger identitet.
- Mer upplyst yta i markplan ger en tryggare och barnvänligare boendemiljö.
- Bättre gemensamma ytor för rekreation och lek ger bättre förutsättningar för en barnvänligare bostadsmiljö än idag.
- Ny mötesplats med möjlighet till restaurang ger möjlighet för olika människor, även från andra bostadsområden, att röra sig i området. Det ger möjlighet till större social integration. Centrumverksamheter i området ökar på sikt möjligheten till minskad socio-ekonomisk segregation genom att fler människor från andra områden i staden också befolkar området dagtid och kvällstid.
- Mer människor som tränger bort tråkiga parkeringsytor ger en tryggare och mer levande stad. Det är även extra positivt ur ett barnperspektiv.

Förändringsförslag:

- Ny övergång över Östra Eriksbergsgatan för gående.
- "Korson" genom planområdet kan bli allmän gångväg.
- Lyft blicken för gemensamma planeringsfrågor som att knyta ihop stråk, övergångar, hållplatser etc.
- Vilplatser vid de branta gångstråken. Vindstudie som kan förbättra vindsituationen vid bostäderna.
- Belys bergssidan av Bratteråsberget vid Bratteråsgatan. Bättre belysning skapar en tryggare och barnvänligare boendemiljö. Trafikkontoret kommer att ta med den frågan vid fortsatt planering av utformningen av Bratteråsgatan.
- Skapa allmänna mötesplatser och möjlighet till föreningslokal. (B) Skapa ny lekkyta för barn.

Frågor/aspekter att ta med i den fortsatta processen:

- Tillgänglighetsfrågor.
- Grönytor, sociala mötesplatser.

Återkoppling från JM:

- JM återkopplar med dialogarbete med boende och fortsatt arbete med tillgänglighet, buller och vindstudie. JM har hittills anordnat två stycken dialogträffar med boende då även planhandläggaren deltagit. Där har framkommit flera aspekter alltifrån att området upplevs lite mörkt vid gångvägar och att det är blåsigt samt att man gärna använder Bratteråsberget som promenadområde trots att där saknas gångstigar. JM planerar att hålla ytterligare dialogträffar med boende för att förankra förslaget och fånga upp fler idéer att jobba vidare med inför byggandet av de nya flerbostadshusen.

Sammanhållen stad

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

Bra:

Tryggare stråk längs Bratteråsgatan.

Dåligt:

Risk att det blir för få barnfamiljer som flyttar in. Bättre underlag för kollektivtrafik. Förslaget bidrar till att fylla stadsdelen med bebyggelse och liv vilket läker ihop stadsdelen.

Otrygg skolväg längs Valskvarnsgatan och Östra Eriksbergsgatan. Trångt på kollektivtrafiken. Beroende av buss 16. Socio- ekonomisk segregation.

Förbättringar:

Ny övergång till Eriksbergsgatan. "Korson" genom planområdet kan bli allmän gångväg. Lyft blicken för gemensamma planeringsfrågor som att knyta ihop stråk, övergångar, hållplatser etc.

Samspel

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

Bra:

Bättre gemensamma ytor. Mer människor som tränger bort tråkiga parkeringsytor. (Barn) Bratteråsberget kan användas som Mulleberg för olika grupper av barn.

Dåligt:

(Barn) Biltrafik i närområdet-risker för barn. Risk för otrygg miljö mellan höghuset och parkeringshus. Risk att det skapas en baksida mot Bratteråsberget.

Förbättringar:

Skapa allmänna mötesplatser och möjlighet till föreningslokal. (B) Skapa lektya för barn. Skapa gångstråk till Bratteråsberget. Skapa utsiktsplats på Bratteråsberget.

Vardagsliv

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

Bra: Nya verksamhetslokaler skapas. (Barn) Bra att det blir nära till kompisar i en tätare stad. Ny närbutik i närområdet skapas alldeles norr om planområdet. Nya bostäder skapas.

Dåligt: Allmän service och storhandel förbättras inte med förslaget. Förskolebrist i området förbättras inte av förslaget.

Identitet

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

Bra: Ny spännande stadssiluett skapas som ger identitet. Ny intressant stadssiluett skapas.

Dåligt: Befintlig silo försvinner.

Förbättringar: Koppla gestaltning av ny bebyggelse till området.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Trafiksäkerhet och hälsoaspekter/ trygghet och öppenhet/ orienterbarhet och överblick/miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang

Bra: Mer upplyst yta i markplan.

Dåligt: Höga hus ger mer skugga. Cykla i närområdet. (Barn) Östra Eriksbergsvägen är en barriär.

Förbättringar: Belys bergssidan av Bratteråsberget vid Bratteråsgatan.

Förbättringar: Vilplatser vid de branta gångstråken. Vindstudie som kan förbättra vindsituationen. Undvik flera garageinfarter bredvid varandra. (Alltför breda infarter ger otrygg miljö). Jobba aktivt med tillgängligheten inom planområdet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Planområdet ligger bredvid riksintresset för hamnbanan och bedöms inte påverka detta. Inte heller påverkar den föreslagna byggnationen något annat riksintresse.

Inga naturintressen finns inom planområdet. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planrådets förutsättningar och föreliggande behov. Eriksbergsområdet har utvecklats under de senaste 20 åren från ett industriområde med varvsverksamhet och spannmålskvarnar med silobyggnader till en stadsdel med bostäder och blandade verksamheter och handel. Planrådets föreslagna bostadsbebyggelse är en del i den utvecklingen. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Konsekvenserna av planens genomförande är att ca 230 nya lägenheter byggs. Ett av de två husen är 23 våningar högt vilket kommer att påverka stadsbilden. Särskilt arbete har därför lagts ner på gestaltningen av den höga byggnaden och dess avslutning uppåt mot himlen. Den föreslagna bebyggelsen innebär inte mer ytdagvatten eftersom marken redan idag är bebyggd och hårdgjord. Dagvattnet skall dessutom fördröjas för att minska risk för alltför stora dagvattenmängder vid skyfall. Bebyggelsen innebär inte heller ökade luftföroreningar eller ingrepp i naturvärden. En vall kommer att byggas ihop med den vall som redan nu finns uppförd längs med hamnbanan norr om planområdet, för ny bebyggelse strax norr om planområdet. Vallen fungerar som ett tillräckligt skydd mot risker från hamnbanan enligt riskutredning gjord av ÅF, 2008-09-25. Inga risker bedöms finnas för barn eller vuxna inom planområdet efter att hamnbanan flyttats från sitt nuvarande läge.

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

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

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

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 11-12-15. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

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

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

Den planerade exploateringen innebär ingen förändrad andel hårdgjorda ytor. Dagvattenutredningen redovisar lämpligt omhändertagande av dagvatten samt skyfallshantering. Även bedömningen i dagvattenfrågor av Kretslopp-och Vatten på Göteborgs kommun är inarbetad i planbeskrivningen. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

Naturmiljö

Planen påverkar inte naturmiljön nämnvärt då området idag är bebyggt med gamla industribyggnader samt utgörs av hårdgjord asfalterad markyta.

Kulturmiljö

Följande sammanfattande beskrivning av de kulturhistoriska konsekvenserna är hämtade ur Rapport från kulturmiljöenheten 2015:8:

Juvelkvarnen 4, kulturmiljöundelag till detaljplan för Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, 2016-01-12.

Förlust av variation: På "hela staden"-nivån tappar Göteborg en byggnad som skapat variation i stadsbilden.

- Estetiska värden: Silo 4 är en skulptur i stadsrummet. Den har sin största skulpturala verkan sedd på håll, där den samspekar med och kontrasterar mot övriga byggnader i närområdet.
- Konsekvenser på stadsdelsnivå: Silo 4 är ett lokalt landmärke och en referenspunkt.
- Pedagogiska värden: För förståelsen av kvarnen är det en stor förlust att den sista silon försvinner.

- Historiskt djup i stadsbilden: Kulturmiljön Göteborg förlorar också historiskt djup i stadsbilden. Ett minne av Göteborg som industri och hamnstad förloras ur stadsbilden.

Man behöver fortsätta att arbeta med ovanstående problematik på olika nivåer i staden. Gestaltungsfrågorna har studerats så att påverkan på stadsbilden kan bli ett positivt tillskott. Byggherren kan också fortsätta att arbeta med den pedagogiska frågan om förståelsen av den historiska bebyggelsemiljön.

Påverkan på luft

Planen påverkar inte luftkvaliteten nämnvärt i området. Området har god kollektivtrafik och boende förväntas kunna använda kollektivtrafiken till stor del för resor inom närområdet och staden.

Påverkan på vatten

Planen påverkar inte vattenkvaliteten negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för byggherren

Byggherren får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, flytt av ledningar, lantmäteriförrättning, anläggningsavgifter, bygglov, uppförande av skyddsvall, bullerskydd, riskskydd och iordningställande av allmän plats utanför planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planläggningen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare. Om befintliga servitut inte kan lösas på annat sätt än i kommande underjordiskt garage kommer servitutshavarna att få kostnader för andel i en gemensamhetsanläggning.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen ny detaljplan för bostäder överensstämmer med översiktsplanen för Göteborgs stad

För Stadsbyggnadskontoret

Erik Wikström
Planhandläggare

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Enhetschef

Mikaela Löndén
Projektledare