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

Utökat förfarande

Samrådshandling
februari 2016

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.

Information om planförslaget lämnas av:

Erik Wikström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 0739-10 22 23

Maria Lejon, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 49

Camilla Hagström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 83

Fredrik Asphult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Samrådstid: 25 feb 2016– 4 april 2016

Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådsskede
Datum: 2016-02-09,
Aktbeteckning: 2-xxxx

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

Diarienummer FK: 4667/15
Handläggare FK
Camilla Hagström
Tel: 031-368 10 83
camilla.hagstrom@fastighet.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad enlig 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

Utredningar:

- Trafikbullerutredning, ÅF 2016-01-15
- Geotekninsk utredning, NCC 2015-11-05, rev 2016-01-13
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2006-06-20
- Riskutredning, ÅF 2008-09-25
- 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

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VALSKVARNSGATAN, INOM STADSDELEN SANNEGÅRDEN I GÖTEBORG, EN DEL AV JUBILEUMSSATSNINGEN. 1

Utökat förfarande 1

SAMRÅDSHANDLING FEBRUARI 2016 1

Planprocessen 2

Information 2

Detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av Jubileumssatsningen. 3

PLANBESKRIVNING 3

Detaljplanen omfattar följande handlingar: 3

INNEHÅLL 4

SAMMANFATTNING 5

Planens syfte och förutsättningar 5

Planens innebörd och genomförande 6

Överväganden och konsekvenser 7

Avvikelser från översiktsplanen 7

PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8

Syfte 8

Läge, areal och markägoförhållanden 8

Planförhållanden 10

Mark, vegetation och fauna 10

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 11

Sociala aspekter 12

Trafik och parkering, tillgänglighet och service 12

Teknik 14

Störningar 14

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 14

Gestaltning av tillkommande bebyggelse 15

Trafik och parkering 22

Tillgänglighet och service 24

Friytor 25

Sociala aspekter 25

Teknisk försörjning 25

Övriga åtgärder 26

Fastighetsindelning 30

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 30

Fastighetsrättsliga frågor 31

Avtal 32

Tidplan 33

Genomförandetid 33

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 33

Nollalternativet 34

Sociala konsekvenser och barnperspektiv 34

Miljökonsekvenser 37

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan 39

ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 40

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i Eriksberg. Det avgränsas i väster av Bratterågatan, 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 m^2 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. Bratteråsgatan 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.

Efter den politiska behandlingen, i samband med beslut om samråd, uttrycktes önskemål om att pröva en högre exploatering i den norra och mellersta delen av planområdet. Det ska studeras parallellt med samrådet och kommer att redovisas med illustration i samband med granskning av planförslaget.

Gatuvy från söder på befintlig silo

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

Detaljplanen ingår i jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, till Göteborgs 400-års jubileum 2021. 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. Det illustrerade förslaget innehåller dock bara två flerbostadshus med ca 220 lägenheter. En förutsättning för att förslaget skall kunna byggas är att den befintliga silon rivs. Förslaget innehåller bl a ett nytt punkthus på 23 våningar, istället för silon, samt ytterligare ett flerbostadshus på 12 våningar. Mellan det nya punkthuset på 23 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, vilket dock inte finns med i planillustrationen. I framkant mot Valskvarnsgatan, anger planförslaget minst 100 m^2 centrumändamål i souterrängvåning, exempelvis service och handel. Det ger möjlighet för ett kafé eller restaurang i bottenvåningen av punkthuset. Minst 70 m^2 centrumändamål anges i markplan norrut på 23-våningshuset. Minst 70 m^2 centrumändamål föreslås i markplan på tolvvåningshuset. 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 ägs av JM och ansvaret för genomförandet vilar på exploatören. Kommunen kommer att teckna genomförandeavtal kring vissa tekniska ansvarsfrågor. Kommunen har i övrigt inget ansvar för genomförandet av planen.

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. 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 gestaltningsfrågorna 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. Andra övervägande som görs är bullerpåverkan på de nya bostäderna, från hamnbanan samt biltrafik och kommande eventuell spårvagnstrafik. Bullerdämpande åtgärder kan komma att behöva 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 kan komma att behöva förlängas för att ge ett skydd även åt tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Efter den politiska behandlingen, i samband med beslut om samråd, uttrycktes önskemål om att pröva en högre exploatering i den norra och mellersta delen av planområdet. Det ska studeras parallellt med samrådet och kommer att redovisas med illustration i samband med granskning av planförslaget.

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 23 våningar kommer att ses över stora delar av staden samt att området är kulturhistoriskt intressant.

Läge, areal och markägoförhållanden

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 grön- 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.

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 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 doumenterad i olika kulturhistoriska beskrivningar och skrifter. Bla beskriver boken ”Juvelkvarnen i Göteborg- en hörnpelare i svensk livsmedelsförsörjning 1915-2001”, områdets historiska utveckling. Området berörs även av bevarandeprogrammet ”Kulturhsitorisk 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 bl a 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, bl a 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 inplåtad inlastning i blickfånget sett från gaturummet. Det är också det släta elevatortornet som vetter mot gatan snarare än de mer särpräglat 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 borgruin 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 Valskvarnsgatan eller 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 pågående ny detaljplan för bostädervid Säterigatan. Höjdskillnaden är ca 10 från Valskvarnsga-

tan 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 kollektivttrafikhållplats 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 hållpatsen Eriksbergstorget vid Valskvarnsgatan. Man når bland annat Marklandsgatan, Bäckebol, 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 föreslås 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.

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, 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.

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, som beskriver vindläget.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av två flerbostadshus i form av ett punkthus på 23 våningar, ett tolvvåningshus och ett parkeringshus, till hälften under mark med möjlighet att uppföra ett studenthus på tre våningar ovanpå. Planens genomförande innebär att befintlig silo på platsen rivs. Möjligt antal lägenheter blir ca 250 st. Byggher-

rens förslag innehåller ca 23 150 kvm BTA bostäder och ca 540 kvm BTA lokaler. Nockhöjden är reglerad till +84 m över nollplanet för 23 våningshuset, +59 m för 12 våningshuset, + 22m för garaget och slutligen + 34 m över nollplanet för studenthuset. Parkeringshuset får anläggas delvis under mark. Även de övriga flerbostadshusen får ha källarvåning under markplan.

I framkant mot Valskvarnsgatan, anger planförslaget minst 100 m^2 centrumändamål i souterrängvåning, exempelvis service och handel. Det ger möjlighet för ett kafé eller restaurang i bottenvåningen av punkthuset. Minst 70 m^2 centrumändamål anges i markplan norrut på 23-våningshuset. Minst 70 m^2 centrumändamål föreslås i markplan på tolvvåningshuset. 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 23-våningshuset med bestämmelser som anger att byggnaden skall vara en sammahållen, byggnadsvolym med vertikal reliefverkan.

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

Bestämmelse finns också om utformning av hårdgjorda ytor vid parkeringar. De skall vara vattengenomsläppliga till 50% för att kunna ta hand om kraftiga skyfall som kan komma över ytorna.

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

All mark inom planområdet är kvartersmark, ingen allmän plats finns inom planområdet. Inom planområdet finns, förutom byggrätter för bostadshus och garage, även kryssmark där kompletterande byggnader får uppföras samt prickmark där inga byggnader får uppföras. 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 exploatören. Exploatören ansvarar 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 23-våningshus vilket är en hög byggnadsvolym som i framtiden är tänkt att markera den plats där dagens silobyggnad står. Byggnadshöjderna på ny föreslagen bebyggelse är framtagna bland annat utifrån topografin i området, där främst Bratteråsberget bildar ett visuellt stöd i landskapsbilden. 23-våningshuset blir också en markör för den plats där kopplingen mellan Hisingens älvstrand kopplas till det inre Hisingen genom gångstråk via Bratteråsgatan.

23-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 öpp-

ningar 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 indrag från gatan med en södervänd plats framför den öppna och publika bottenvåningen som kan inrymma café, restaurang eller liknande verksamhet. På norrsidan av 23-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 i parkeringsplanen.

Illustrationskarta över föreslagen ny bebyggelse.

På den mer plana ytan mot norr föreslås ett 12-våningshus. En byggnad där den exakta formen ännu inte är helt färdiggestaltad, men som 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 23-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 halvoffentlig

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 23-våningshusets takplan.

Vy uppifrån över föreslagen ny bebyggelse.

Sektion A-A (se markering på vy uppifrån)

Fågelperspektiv över föreslagen bebyggelse, 3D-modellbild

Perspektiv 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 23 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.

21 dec kl 09.00

21 dec kl 12.00

21 dec kl 15.00

21 juni kl 09.00

21 juni kl 12.00

21 juni kl 15.00

21 juni kl 18.00

21 mars kl 09.00

21 mars kl 12.00

21 mars kl 15.00

21 mars kl 18.00

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 23 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.

Jämfört med skuggan av den befintliga silon kommer det befintliga flerbostadshuset (nr 2) nordost om det blivande 23-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 23-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 23-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. Detaljplaneförslaget 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 historiskt värde. Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser införs på den kvarstående husgrunden i natursten, öster om tilltänkt nytt garage.

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 industrieran på Hisingen få starkare skydd? Behöver andra industribyggnader från 1950-talets ”industri Göteborg” få starkare skydd?

Trafik och parkering

De ca 250 lägenheter som tillkommer ger ca 700-800 nya trafikrörelser /dygn. Tillfart till området sker från Bratteråsgatan som nås från Östra Eriksbergsgatan via passage över Valskvarnsgatan, som idag är en bussgata. Bratteråsgatan nås idag även från Säterigatan via en bro över järnvägen. Under genomförande av detaljplanen för Säterigatan kommer Bratteråsbacken ej att kunna nås från Säterigatan då detta kommer vara en arbetsplats för nedsänkning av järnvägen. När Säterigatan är utbyggd kommer området kunna nås från Säterigatan igen. 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 föreslås en gångväg längs Bratteråsgatan.

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 övergångställen 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 kvartersgata från Bratteråsgatan in till den gemensamhetsyta som anordnas öster 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. Området ligger inom centrala Göteborg vilken innebär att man skall klara 5,4 parkeringar per 1000 m^2 BTA och 35 cykelplatser per 1000 m^2 BTA, för att uppfylla Göteborgsstads parkeringstal. Gemensamhetsanläggning för parkering kommer att bildas.

Detaljplanens byggrätter för flerbostadshus innebär att det ska finnas 118 bilparkeringar inom området samt 12 platser gästparkering. Förslaget ska dessutom lösa 25 platser för servitut på befintlig parkeringsplats inom planområdet. För handelsytan krävs 12 bilparkeringsplatser. De 25 servitutsplatserna kommer att förhandlas om med de berörda bostadsrättsföreningarna under planprocessen och det slutliga antalet platser är i dagsläget oklart.

Planen möjliggör för parkeringsgarage med angöring från Bratteråsgatan. Antal platser är 139 st.

Planen möjliggör för besöks- och angöringsparkering längs med den nya kvartersgatan i den norra ytan och vid ytan på östra sidan om bebyggelsen. Antal platser är 16 st.

I arbetet med detaljplanen bör tas hänsyn till nyttjande av kollektivtrafik samt ytterligare åtgärder som kan minska biltrafiken från och till området vilket då också minskar behovet av antalet parkeringsplatser. Genomförande av poolbilar är ett exempel på en sådan lösning som kan bli aktuell.

Lösen av servitutsavtal för parkering inom planområdet kan innebära att det blir färre platser. Det kommer att studeras närmare som en möjlig lösning att minska parkeringsbehovet i planområdet. I det befintliga bostadsområdet öster om planområdet finns ett visst överskott på boendeparkering. Däremot efterfrågas gästparkering i gatunivå.

Byggrätten för studentbostäder innebär små lägenheter. Behovet av bilplatser bör utredas vidare för små lägenheter.

Cykelparkering

Totalt anses ca 820 cykelplatser enligt behövas vägledningen. Ca 230 av dessa skall finnas vid entréerna som entrénära uppställningsplatser och dessa behöver inte vara under tak. De övriga cykelplatserna skall vara i cykelförråd.

Väderskyddad cykelparkering ska finnas i anslutning till entréer på kvartersmark. Besöksparkering kommer att omhändertas på kvartersmark nära entréer. Utformningen av cykelparkeringen kommer att preciseras till granskningsskedet.

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 relativt 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 bla 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 parekering. Bratteråsberget är en grön oas idag. Lekplatsyta saknas idag.

Man bör lyfta blicken för gemensamma planeringsfrågor som att knyta ihop stråk, övergångar, hållplatser etc. Ny spännande stadssiluett skapas som ger identitet. Se vidare under rubriken Sociala konsekvenser och barnperspektiv, sid 32.

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 23:våningshuset, ny lekplats inom planområdet. Vidare finns möjlighet till verksamheter i bottenplan på bägge de nya husen vilket aktiverar gatulivet. 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 skall i första hand tas om hand på kvartersmark. Utrymme för fördröjningsmagasin inom planområde ges på kvartersmark. Exakta placeringar kommer att utredas vidare till nästa planskede. Markytor inom kvartersmark för exempelvis vistelseytor och parkering görs till vissa delar 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 pågående planarbete för Säterigatan. En gemensam lösning för dagvattnet vid Bratteråsgatan kan dock vara nödvändig. Genom området ligger en gemensam enskild dagvattenledning för intilliggande bostäder. Den kan behöva byggas ut för att rymma även de tillkommande bostäderna. En dagvattenledning i den södra spetsen av planområdet påverkas och kommer att behöva ses över angående placering.

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. Exploatören 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. Det medför att inga sopbilar behöver åka in i området för att hämta hushållsavfall. Intill sopsugen ligger även en återvinningsstation för återvinning av tidningar, kartonger, glas, metall och plast. Den töms 7 dagar i veckan och är relativt hårt belastad.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Stabiliteten inom planområdet är i nuläget otillfredsställande vilket innebär att det behöver utföras åtgärder inför planerad markanvändning. Lämpliga åtgärder är bla sänkning av marknivåer inom vissa områden samt återfyllnad med lätta fyllnadsmaterial i slänten mot Valskvarnsgatan. Planområdet ligger inom normalriskområde för radonhalt.

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. Åtgärdena 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 flerbo-

stadshuset på 12 våningar ska skyddas på motsvarande sätt som den nya bebyggelsen norr om planområdet, så behöver skyddsvall förlängas ända fram mot berget.

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 tidigast 2022 och det är inte helt säkerställt att man kommer att hålla den tidplanen.

Därför bör man genomföra en förlängning av ovan nämnda skyddsvall norr om planområdet för att säkerställa säkerheten inom planområdets norra del. Exploatören 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.

Markmiljö

Generellt så visar rapporten Markmiljöteknisk undersökning från 2006-06-20, 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 anmälningspliktiga enligt 28 § miljöprövningsförordningen.

Hur omfattande efterbehandlingen blir är dock svårbedömt. Byggherren kan behöva komplettera undersökningen inför byggskedet och inlämning av efterbehandlingsanmälan för att få bättre grepp om föroreningssituationen och klassningen av schaktmassor. Detta hänger också ihop med hur omfattande tekniska schakt blir inom planområdet.

Efterbehandlingsåtgärderna ska ske till en nivå som gör planområdet acceptabelt som bostadsmark.

Om byggherren planerar att utföra ev kompletterande undersökningar ska dessa ske i samråd med miljöförvaltningen.

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.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Buller

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.

I Trafikbullerutredningen som ÅF gjort från 2016-01-15, har man resonerat på följande sätt kring bullerfrågorna:

Nulägesbeskrivning sammanfatts enligt följande:
För nuläget överskrids riktvärdet 55 dBA vid fasad enligt beräkningar med upp till 4 dB på delar av fasaderna. Även maximala ljudnivåer över 70 dBA vid fasad kan förekomma. Med kompletterande åtgärder bör samtliga lägenheter i 23-våningshuset kunna uppfylla riktvärdena enligt Förordningen (2015:216).

För 12-våningshuset överskrids 55 dBA med upp till 6 dB på de norra och västra fasaderna. Även maximala ljudnivåer över 70 dBA vid fasad kan förekomma på bullerexponerad fasad. Övriga fasader klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Med genomgående lägenheter och tillgång till en fasadsida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå bör det gå att åstadkomma bostäder som uppfyller riktvärdena enligt Förordningen (2015:216) i 12-våningshuset.

Hamnbanan i nuvarande läge och framtida trafik redovisas nedan:
För situationen med Hamnbanan i nuvarande läge och framtida trafik beräknas ekvivalenta ljudnivåer att öka cirka 1 dB jämfört med nuläget. Maximala ljudnivåer över 70 dBA vid fasad kan förekomma. Med kompletterande åtgärder bör samtliga lägenheter i Punkthuset kunna uppfylla riktvärdena enligt Förordningen (2015:216). För 12-våningshuset bör det gå att åstadkomma bostäder som uppfyller riktvärdena enligt Förordningen (2015:216). Detta åstadkoms med genomgående lägenheter och tillgång till en fasadsida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Hamnbanan i tunnel och framtida trafik redovisas nedan:
För situationen med Hamnbanan i tunnel minskar bullerpåverkan betydligt jämfört med de övriga två scenarier. Båda bostadshusen bedöms kunna uppfylla kravet om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå planerade bostäder. För att även kunna klara högst 70 dBA maximal ljudnivå kan några lägenheter i Punkthuset behöva kompletterande åtgärder.

Slutsatsen är att man med kompletterande åtgärder kan åstadkomma bostäder som uppfyller riktvärdena enligt Förordningen (2015:216), 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 och man kommer fortsätta att studera frågan ytterligare i det fortsat-

ta planarbetet. En vindsimulering har gjorts av White, 2016-01-14. 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 23: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 vinförhållandena.

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 exploatören 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

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafiknämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören 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 exploatören ska upprättas som ger exploatören 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 med det måste samordnas med exploatörens arbete med planområdet och infarter till garage och entréer. Kommunen och exploatören har ett gemensamt intresse av att detta samordnas i genomförandet.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

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 sopsugstermnial, Sannegården GA:10, kan komma att behöva omprövas. Sopsugsterminalen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Servitut

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

Befintligt servitut (1480K-2005F406.1) för väg kommer att behöva omprövas.

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 även Göteborg Energi Nät AB en ledningsrätt (1480K-2005F406) för starkström och 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 genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa

kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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 regleras i genomförandeavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

En principöverenskommelse, där syftet är att fastställa grunderna och riktlinjerna för exploatörens ansvar för medfinansiering av Hamnbanan, har tecknats mellan kommunen och JM AB som ska ligga till grund för kommande genomförandeavtal 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 exploatören angående genomförandet av planen.

Arrendeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören för genomförandet av förlängning av skyddsvall mot Bratteråsberget.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud för naturstensgrund införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sannegården 7:5 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

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

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommu-

nen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 3:e kvartalet 2016

Antagande: 4:e kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart under 2017.
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 exploatörens intresse av att bebygga fastigheten och riva silon. Dessa intressen väger därför tyngre än de kulturhistoriska intressena.

Bratteråsgatan kommer att uppföras i kommunens regi och arbetet med det måste samordnas med exploatörens arbete med planområdet och infarter till garage och entréer. Kommunen och exploatören har ett gemensamt intresse av att detta samordnas i genomförandet.

Efter den politiska behandlingen, i samband med beslut om samråd, uttrycktes önskemål om att pröva en högre exploatering i den norra och mellersta delen av planområdet. Det ska studeras parallellt med samrådet och kommer att redovisas med illustration i samband med granskning av planförslaget.

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. Exploatören 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 exploatören äger marken inom hela planområdet. Då exploatören 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 exploatören, 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.
- Bättre gemensamma ytor för rekreation och lek.
- Ny mötesplats med möjlighet till restaurang.
- Mer människor som tränger bort tråkiga parkeringsytor.

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.
- Skapa allmäna mötesplatser och möjlighet till föreningslokal. (B) Skapa ny lekyta 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 anv'ändas 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 allmäna mötesplatser och möjlighet till föreningslokal. (B) Skapa lekyta för barn. Skapa gångstråk till Bratteråsberget. Skapa utsiktsplats på Bratteråsberget.

Vardagsliv

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

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. 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 planområdets 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. Planområdets föreslagna bostadsbebyggelse är en del i den utvecklingen. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd 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. En utredning som berör dagvattenhanteringen tas fram till granskningsskedet och kommer att redovisa lösningar som säkerställer att vattenflöden tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. En första bedömning är framtagen av Kretslopp-och Vatten på Göteborgs kommun och resultatet är inarbetat i planbeskrivningen. Grundvattenkvaliteten ska inte försämras 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 samspelar 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. I det fortsatta planarbetet kommer gestaltningsfrågorna att fortsätta att studeras och utvecklas så att påverkan på stadsbilden kan bli ett positivt tillskott. Exploatören 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.

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 samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar.

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 exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, flytt av ledningar, lantmäteriförrättning, anläggningsavgifter, bygglov, uppförande av skyddsvall.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud för naturstensgrund. Fastighetsägaren till Sannegården 7:5 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett

avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planläggningen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen ny detaljplan för bostäder överensstämmer med översiktsplanen för Göteborgs stad

För Stadsbyggnadskontoret

Erik Wikström
Planhandläggare

Gunnar Persson
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Tf. Distriktschef

Camilla Hagström
Exploateringsingenjör