



Antagen av E/BN den 6/10 2009
435 / AC

Reviderad av E/BN den 3/12 2011. 1/PP

Detaljplan för BOSTÄDER VID WIESELGRENSGATAN inom stadsdelen Tuve i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Trollängen Bostads AB avser att bygga bostäder på fastigheterna Tuve 15:208 och S:80. Området har använts för fruktodling. Idag finns ett bostadshus och en verksamhetslokal på området. Planområdet ligger mellan två bergsryggar, väster om Wieselgrensgatan cirka 3 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på den angivna fastigheten. Befintliga byggnader rivs och förutsättningar ges för bostadsbebyggelse i tre-fyra våningar (95 nya lägenheter).

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplan för Göteborg. Området ligger på gränsen mellan det som i översiktsplanen definieras som innerstaden och mellanstaden i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Detta ligger i linje med ett av målen i översiktsplan för Göteborg som syftar att uppnå en hållbar stadsstruktur.

Vid utformningen av området har hänsyn tagits till bullerstörningar, omgivande landskap och bebyggelse samt fornlämningar sydväst om planområdet. En beskrivning av arkitektoniska kvaliteter har upprättats för att säkerställa en god arkitektur inom området.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

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

och övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse för detaljplan
- Utställningsutlåtande med bilagd samrådslista

På stadsbyggnadskontoret finns även:

- Vägtrafikbullerutredning (2008-02-26)
- Särskild arkeologisk utredning (2007:2142)
- PM Geoteknik 2006-10-02
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2007-08-31)
- PM Trafik 2008-10-15

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger längs Wieselgrensgatan, väster om bostadsområdet Hilledal trädgårdsstad, cirka tre kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Området avgränsas av Wieselgrensgatan åt öster och ett bergparti med två högre bergformationer åt sydväst och norr.



Snedbild på planområdet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 29 100 m² (2,91 ha). Marken ägs av Trollängen Bostads AB (Tuve 15:208) och Göteborgs Stad (S:80 och Tuve 15:201). Del av Wieselgrensgatan ingår i planområdet.

Planförhållanden

Kommunens översiktsplan antagen 26 februari 2009 anger pågående markanvändning, bostadsområde med grön- och rekreationsytor. Området ligger på gränsen mellan det som i översiktsplanen definieras som innerstaden och mellanstaden i ett mycket kollektivtrafikhärläge. Detta ligger i linje ett av målen i översiktsplan för Göteborg som syftar att uppnå en hållbar stadsstruktur. Detaljplanens syfte överensstämmer därmed med översiktsplanen.

Det finns ingen gällande detaljplan för stora delar av området, men området finns illustrerat med bostäder i två - tre våningar i detaljplanen för Hildedal från år 1992. Området fanns med på plankartan till och med utställningsförslaget, men togs bort inför antagandet av detaljplanen på begäran från dåvarande fastighetsägare. Kontoret bedömer därför att en lämplighetsbedömning för att använda området för bostadsändamål har gjorts och att ett nytt program inför detaljplanearbetet inte behövs.

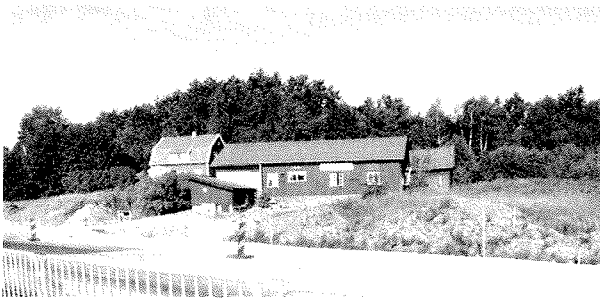
Delar av Wieselgrensgatan är med i planen därför att gränsen mot exploateringsområdet öster om gatan ska justeras. Wieselgrensgatan ingår i en detaljplan från 2002 (F IIa 4613) för Hildedals trädgårdsstad. Genomförandetiden för planen har gått ut. Planbestämmelserna från gällande plan (allé, bullerskydd, gång- och cykelväg) följer med i den nya planen. Wieselgrensgatan byggdes om 2006/07 med allé, bullerskydd och gång- och cykelväg. Viss justering av planbestämmelserna görs med hänsyn till erfarenheter vid ombyggnad av vägen, bland annat kunde en del träd inte planteras på grund av för små ytor och ledningar under mark.

Mark och vegetation

Planområdet begränsas av relativt höga bergpartier i sydväst och norr. Platsen har en stark rumslighet, med berget som en halvcirkulär mur i väster. Området genomkorsas av grusbelagd gång- och cykelbana som leder vidare upp mot Hisingsparken och Slätta Damm. Marken inom planområdet sluttar svagt upp mot väster. Ett mindre bergsområde i söder ingår i planområdet.

Området har tidigare använts för fruktodling. Marken är idag gräsbevuxen och det växer en hel del lövträd och lövsly. Längs berget finns det stora gamla träd. Centralt i området finns spår av den gamla fruktodlingen med knotiga små träd i rader.

I samband med ombyggnationen av Wieselgrensgatan har träd planterats på båda sidorna av Wieselgrensgatan. Träden kommer att vara kvar och även fortsättningsvis skyddas i plan.



Foton från området

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning med detaljerad stabilitetsutredning har genomförts av SWECO VBB (Tuve 15:208 och s:80, Hildedal). Undersökningen visar att säkerheten mot skred är tillfredsställande för befintliga förhållanden enligt Skredkommissionens riktlinjer. Nya byggnader förutsätts på grundläggas och kommer därmed inte att inverka negativt på stabiliteten.

Området utgörs av en lerslänt som sluttar svagt mot sydost. I västra och norra delen återfinns berg i dagen. Jordlagren utgörs av lös lera som underlagras av ett lager av friktionsjord innan berget tar vid. Jorddjupen varierar inom området från berg i dagen i de högre partierna till som mest 32 meter lera i de centrala lägst belägna delarna.

Intill befintliga byggnader samt i norra delen av planområdet har fyllnadsmassor med 1-2 meter mäktighet påträffats.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts 2006/07 av SWECO VIAK. Undersökningen visar att i såväl mulljord som fyllnadsmassor påvisas halter av cancerogena PAH som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Det är troligt att dessa halter är ett resultat av ofullständig förbränning av såväl fordonsbränsle som eldningsolja. Risker med cancerogena PAH föreligger främst vid odling av grönsaker. Föroreningsnivåerna är vanligt förekommande inom Göteborgs stad enligt en kartläggning som utförts. Sedan en tid tillbaka finns ett förändrat synsätt att bedöma risker med avseende summa parametrar av cancerogena PAH i jord eftersom det har visat sig att inom tätorter påträffas ofta PAH-halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden. Gruppen cancerogena PAH består av ett antal olika ämnen vilka uppvisar olika toxiska egenskaper. Att utgå ifrån dessa toxiska egenskaper och därefter beräkna ett platsspecifikt riktvärde ger ett en mer rättvis bild av de risker som är förknippade med föroreningsinnehållet.

Rester av bekämpningsmedel, DDT och DDE, påvisades i ett av de mulljordsprov som analyserats. Inga uppgifter tyder på att bekämpningsmedel använts inom planområdet. De rester som nu påvisats kan vara luftburet nedfall från Hildedalsområdet där dessa ämnen har använts. Uppmätta halter är låga jämfört med de utländska jämförelsevärden som funnits att tillgå.

Förhöjda halter av bly och kadmium har påvisats i fyllnadsmassorna runt befintliga verksamhetsbyggnader (delar av gamla ekonomibygnader för jordbruk används som mekanisk verkstad, andra delar har tidigare använts av målerifirma) men bör inte medföra några begränsningar för planerad markanvändning. Naturvårdsverkets generella riktvärden för dessa metaller är begränsade med hänsyn till intag av dricksvatten från området. I detta fall kommer området att försörjas med kommunalt dricksvatten. Även zink har hittats men den uppmätta zinkhalten bedöms inte heller medföra någon risk för påverkan på människor som vistas inom området. Spår av lösningsmedel har påvisats i ett av proven runt befintliga verksamhetsbyggnader. Stark lukt noterades vid provtagningen, men inga kraftigt förhöjda halter kunde påvisas i analysen. Svenska riktvärden saknas för de påvisade ämnena, men sannolikt är risken störst vid inandning av ångor.

Eftersom föroreningar påvisats i såväl mulljord som fyllnadsmassor kan dessa massor inte hanteras fritt. Med anledning av planerad bostadsbebyggelse har samråd inletts med Miljöförvaltningen avseende fortsatt hantering av ärendet. Miljöför-

valtningen har startat upp ett ärende i frågan. Under hanteringen av ärendet förs bland annat en dialog hur de förhöjda halterna av cancerogena PAH ska hanteras samt om fyllnadsmassorna är tänkta att ligga kvar inom området eller inte. Planerade schaktarbeten inom området är anmälningspliktig verksamhet och ska anmälas till Miljöförvaltningen. En redogörelse ska ske av planerad masshantering samt den miljökontroll som avses bedrivas. Särskild vikt bör läggas vid att tillse att förorenade massor avgränsas i den omfattning som krävs samt att uppmärksamhet riktas mot eventuell förekomst av andra föroreningar än de som nu påvisats.

Markradon

Området närmast berget i söder och i norr är högradonmark och det rekommenderas att i samband med vidare projektering detaljundersöka radonhalten för respektive byggnad inom dessa områden. Marken inom den centrala mer låglänta delen med lerdjup mer än tio meter är lågradonmark.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det har gjorts en särskild arkeologisk utredning för planområdet (utförd 2007 av Arkeologikonsult). Utredningen visade på förekomst av en fornlämning, boplats, inom detaljplaneområdet där fynden utgjordes av keramikskärvor. Länsstyrelsens bedömning är att fornlämningen inte kräver någon vidare undersökning. För den nyupptäckta fornlämningen gäller kulturminneslagens bestämmelser om att tillstånd för att ta bort fornlämningen ska sökas hos Länsstyrelsen.

En fornlämning finns precis väster om planområdet. Fornlämningen består av en stensättning och klassificeras kvalitet 1 (beteckning Lu 108). Fornlämningen är (run) R, vilket innebär att den är lagskyddad enligt lagen om Kulturminnen. Även siktlinjen och närmiljön till fornlämningen är skyddad.

Befintlig bebyggelse

Idag finns ett bostadshus och en verksamhetslokal på området.

Omgivningens arkitektur

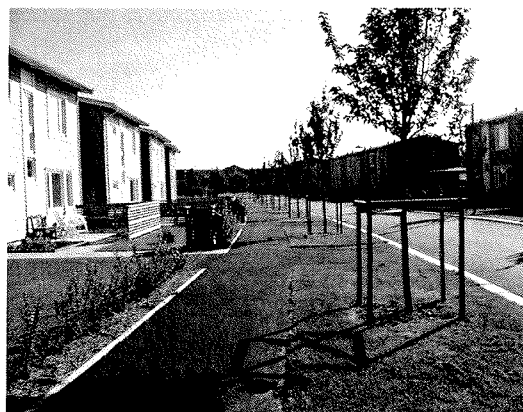
Husen väster om planområdet har en lågmäld, tidstypisk 40- och 50-talsarkitektur med hus i park. Byggnaderna är putsade och tegelklädda hus, i huvudsak tre våningar. Fasadkulörerna är röd/rödbrun och blekgul. Taken är i lertegel.

Husen i Hildedal trädgårdsstad har antingen fasadmaterialet puts eller trä. De flesta av husen har pulpettak. Skala på husen varierar från en till tre våningar.

Bebyggelsen söder och norr om planområdet är väldigt varierad till såväl form som färg. Husen är till största delen i en till en och en halv plan med fasadmaterial i allt från plåt till trä. De flesta husen har takpannor i tegel eller betong.

Service

Precis öster om planområdet finns en förskola med cirka 100 platser. Närmaste F-6 skola är Bjurslättsskolan, som finns vid Medborgarkontoret (längs Wieselgrensgatan) cirka 750 meter söder om planområdet. Högstadielärover är hänvisade till Toleredsskolan cirka en kilometer väster om planområdet. Stadsdelscentrum med



Foton på omgivande bebyggelse (väster respektive öster om planområdet)



Foton på omgivande bebyggelse (söder respektive norr om planområdet)

service och butiker finns på Wieselgrensplatsen, cirka en kilometer söder om planområdet. En viss, dock något begränsad, kommersiell service finns vid Bjurslätts Torg cirka 750 meter väster om planområdet. Dessutom håller en livsmedelsbutik på att uppföras vid Swedenborgsplatsen cirka 600 meter sydost om planområdet. Till samtliga servicefunktioner finns det utbyggd trottoar eller gång- och cykelväg. Skolbarnen måste dock korsa Wieselgrensgatan och Björlandavägen, vilka har förhållandevis mycket trafik. Här finns planer på att bygga en rondell, vilket skulle förbättra förutsättningarna för såväl gång- som biltrafik.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts med bostadsbebyggelse i tre-fyra våningar (95 nya lägenheter).

Byggnaderna mot berget placeras radiellt med gavlarna för att lämna fri sikt mot berg och grönska i väster och mot staden i öster. Centralt i området anläggs en stor gemensam gård med bland annat en ”liten fruktodling”, alternativt bevaras ett utsnitt av den gamla. Den centrala gården säkras med en planbestämmelse. Mot gatan



Foto på omgivande bebyggelse, Taklövsvägens förskola

placeras byggnaderna längs med gatan för att dels skydda gården mot trafikbuller men även markera en tydlig avgränsning mot den omgivande bebyggelsen. En del av de stora träderna bevaras. Bäckens som idag leds via ett dike ner till Wieselgrensgatan dras om så att den i form av en liten kanal passerar den gemensamma ytan mitt i området.

Terrängen medför att det kan anläggas sluttningsvåningar i huvudbyggnaderna i söder. I norr medför den tänkta takutformningen på huvudbyggnaderna att det på vissa av byggnaderna kan anläggas en vindsvåning.

Den nya arkitekturen

Husen har en tung sida mot norr, med fasad i någon form av stenmaterial. Mot söder föreslås fasaden visa ett raster av heltäckande balkonger. Fasaden på denna sida är i trämaterial, förslagsvis skivor med yta av träfanér, för att ge ett lätt intryck. Husens olika karaktär på norr- respektive södersida ger en varierad men ändå sammanhållen stadsbild. Eventuell inglasning av balkonger ska ske samlat och i samråd med arkitekt för att få en gemensam utformning som passar ihop med den övriga byggnaden.

Det är viktigt att material till komplementbyggnader, terrasser och markbeläggning väljas med stor omsorg eftersom dessa funktioner tillsammans med huvudbyggnaderna skapar helhetsintrycket av området.

Den nya närmiljön

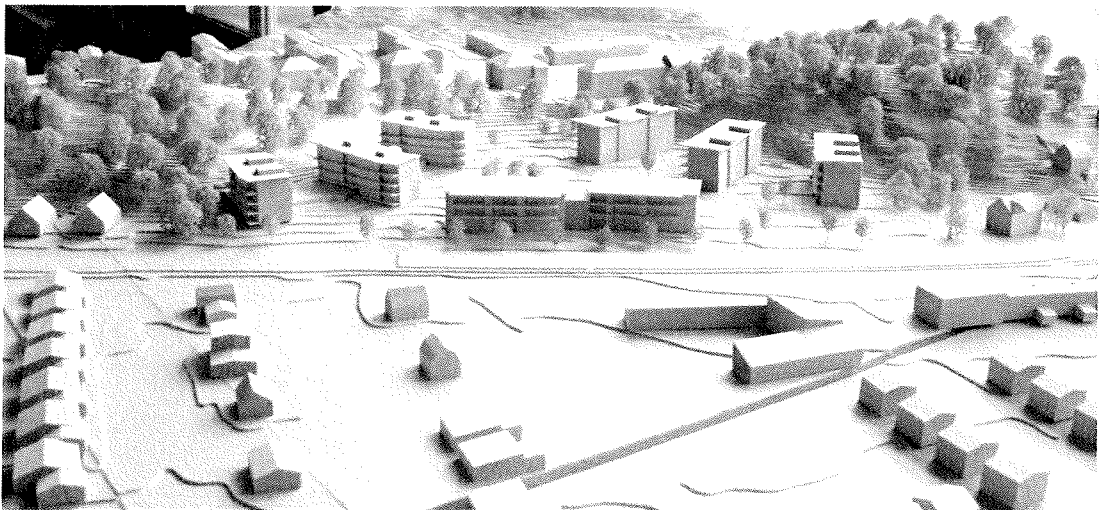
Husen i den norra gruppen står fritt i förhållande till berget och har karaktären av hus i park. Husen i den södra gruppen är anslutna mot berget genom terrasserade gårdar av halvprivat karaktär, vilket även de två husen mot gatan har. Mot gatan finns också en gemensamhetslokal för de boende.

Service

Ingen kommunal eller kommersiell service kommer att byggas ut inom planområdet. Enligt Lokalsekretariatet finns det fram till år 2011 behov av ytterligare 250-300 förskoleplatser inom stadsdelen. Enligt stadsdelsförvaltningen så täcks behovet av förskoleplatser och skolplatser, som generas av exploateringen, av utbyggnad av befintliga förskolor och skolor i närområdet.



Illustrationsritning över området (illustration av Glantz arkitektstudio)



Modellbild över området (modell av Modellrepro)

Kvalitetsfrågor

Huvudpunkter

- Nyttja platsens goda kollektivtrafikläge.
- Skapa bostäder med en god boendemiljö med tanke på solförhållanden och störande trafikbuller.
- Planområdet är påverkat av trafikbuller från Wieselgrensgatan. Bebyggelsens disposition, planlösningar och detaljlösningar måste anpassas till denna förutsättning för att en god boendemiljö ska uppnås.
- Planera efter platsens förutsättningar. Framhäv bergformationerna.
- Bergformationerna runt planområdet samt platsens goda kollektivtrafikläge medför att för en högre skala än omgivande bebyggelse bedöms vara lämplig.
- Utnyttja gamla stenmurar och fruktträd för att skapa en trivsamt utemiljö med historiska inslag från vad området tidigare har använts till. Försök bevara så många av de befintliga träden som möjligt.
- Jobba med återkommande element som murar och träd för att skapa en bra stadsbild från till exempel Wieselgrensgatan.
- De nya byggnaderna bör utformas (materialval med mera) så att man kan känna en viss samhörighet med de högre husen i närområdet.
- Husen mot Wieselgrestgatan bör vara lägre än de övriga för att bättre knyta än till befintlig bebyggelse längs Wieselgrensgatan.

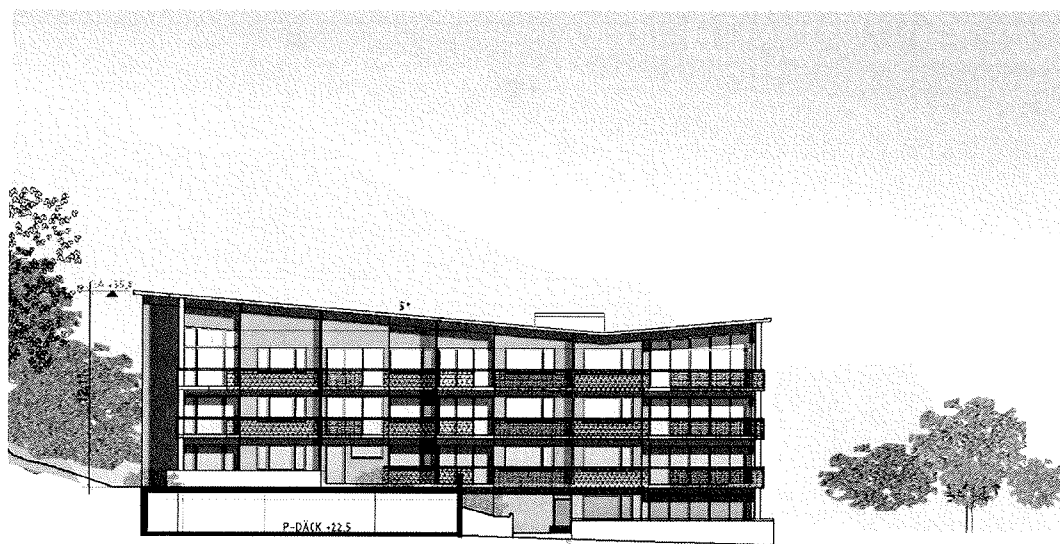
Hänsyn till den befintliga platsen

De höga bergpartierna som omger planområdet skapar en känsla att området ligger lite för sig själv. Det medför att bebyggelsen inom planområdet bedöms kunna vara högre än den omgivande. Ytterligare motiv till att ha en högre skala än omgivande bebyggelse bedöms vara lämplig är att det finns byggnader som är i fyra våningar inom närområdet (byggnader vid Björlandavägen). Dessutom finns det ett antal platser inom stadsdelen där hus som ligger placerade invid foten av ett berg utformats i en högre skala än omgivande bebyggelse (bland annat vid Ramberget).

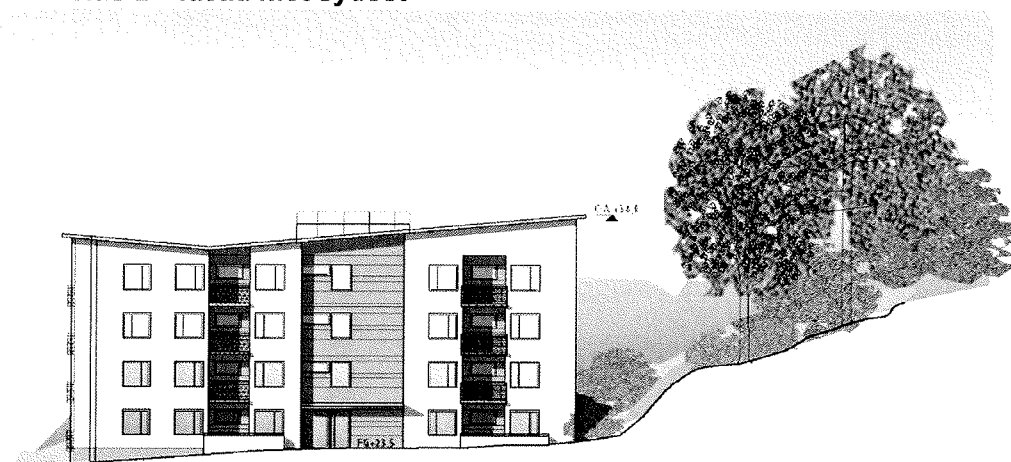
Det är viktigt att de höga bergpartierna får en tydlig roll i utformningen av området. Till exempel kan berget utgöra en visuell upplevelse genom att släpp skapas i bebyggelsen så att bergpartierna framträder när man rör sig inom planområdet och längs Wieselgrensgatan.

Det är viktigt med ett bra gångstråk upp mot Hisingsparken. Detta stråk kommer bland annat att användas av boende i Hildedal för att ta sig upp mot Hisingsparken och för boende i Slättadamm som åker med stombussen. Stråket säkerställs med en planbestämmelse.

Återanvändning alternativt bevarande av vissa delar av den gamla fruktodlingen samt de gamla husgrunderna och stenmurarna som finns i planområdet skulle kunna utgöra ett trevligt inslag på de gemensamma ytorna och visa på vad området tidigare har använts till.



Hus B - fasad mot sydost



Hus F - fasad mot norr

Illustrationer på föreslagen fasadutformning (illustration av Glantz arkitektstudio)

Hänsyn till befintlig bebyggelse och dess arkitektur

Byggnaderna bör vara lägst i de delar som ligger ut mot gatan för att få en bra övergång till befintlig bebyggelse. Det är också viktigt att tänka på hur sol- och utsiktsförhållande för boende i omgivningen påverkas av den nya bebyggelsen.

Gestaltning

Då utformningen av omgivande byggnader är mycket varierad är det svårt att hävda att utformningen av de nya byggnaderna ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse vad det gäller materialval och färgsättning. Däremot bör husen utformas så att man kan känna en viss samhörighet med de högre byggnaderna i närområdet.

Belysning

Belysning av gator och allmän plats ska förstärka rumskänslan och rytmen i bebyggelsen och gatunätet. Den ska medvetet framhäva fasadernas färg och form samt visa på trädens lövverk eller nakna grenar.

Belysning placeras och utformas så att den bidrar till att skapa en trygg och tilltalande miljö även när det är mörkt. Detta är särskilt viktigt längs gångvägen genom



Fotomontage över området från den södra korsningen (illustration av Glantz arkitektstudio)

området och i det parkrum som skapas i den västra delen av planområdet. Att gå genom parkrummet kommer då att kännas tryggt och säkert. Det är också viktigt att parkeringsdäcken ljussätts så att även de känns trygga och säkra.

Friytor

Lek och rekreation

Centralt i området finns en gemensam plats för umgänge och lek, där det kommer att finnas en del lekredskap. Dessutom så kan den västra delen av planområdet användas för spontan lek så som pulkaåkning med mera.

Naturmiljö

I väster får området behålla sin karaktär av naturmark som säkerställs med en planbestämmelse. Stigen och stenvuren längs berget i sydväst bevaras liksom en del av de större träden. Stigen utanför planområdet iordningställs för en bättre tillgänglighet upp till fornlämningarna på berget.

Trafik

Trafikmängder, nuläge och prognos

En prognos, baserad på trafikmätning år 2003, gjordes januari 2007. Trafikmängden var 6400 fordon/dygn på norra delen av Wieselgrensgatan (2003) och prognostiserades till 7400 fordon/dygn år 2010 och till 8400 fordon/dygn år 2020.

Enligt trafikmätning från år 2007 var trafikflödet 7700 fordon/dygn. Båda trafikmätningarna är gjorda nära Tuvevägen. Det innebär att trafik från det nybyggda Hildedal som svänger söderut på Wieselgrensgatan eller kommer därifrån och svänger in till Hildedal inte ingår i mätningen.

Med utgångspunkt från trafikmätning år 2007 samt ett beräknat tillskott på 300 fordon/dygn från planerade bostäder väster om Wieselgrensgatan (mittemot Hildedal) och en uppskattad trafikmängd på 300 fordon per dygn från Hildedal (söderut) kan en ny prognos för år 2010 göras. En antagen trafikökning på Wieselgrensgatan ger trafikmängden 9100 fordon/dygn för år 2010.

En säker prognos för år 2020 går inte att ge på grund av osäkerheter runt den inverkan på trafiken som utbyggnad på Backaplan, kollektivtrafikåtgärder inom K2020 och ny tunnel under älven vid Marieholm kan ge. Nybyggnation kommer att generera mer trafik. Samtidigt kommer kollektivtrafiken byggas ut och åtgärder för att dämpa biltrafikökningen göras. Den antagna trafikökningen beräknas bli cirka 2 % per år efter år 2010 vilket skulle ge 11100 fordon/dygn på Wieselgrensgatan söder om Hildedal år 2020.

Biltrafik

Eftersom planområdet ligger precis intill Wieselgrensgatan kommer man snabbt ut i det övergripande trafiknätet. Från Wieselgrensgatan kommer det att finnas två infarter till området. Via dessa infarter tar man sig till antingen markparkering eller underjordiska parkeringsdäck. Det finns möjlighet att köra fordon genom området. För att minimera biltrafik genom området finns det ett antal vändplatser för personbilar. Dessutom har vägen i mitten av området en bredd av endast 3,5 meter.

Skolbarnen måste dock korsa Wieselgrensgatan och Björlandavägen, vilka har förhållandevis mycket trafik.

För att säkerställa god framkomlighet för stombussen krävs dock en ombyggnad av korsningen mellan Wieselgrensgatan och Solslättsvägen där den södra infarten till området kommer att vara. Ett vänstersvängfält in mot området måste iordningställas och befintlig gångpassage måste flyttas norr om korsningen. Ungefär 40 hushåll kommer att nå från korsningen i söder.

Gångtrafik

Längs den östra sidan av Wieselgrensgatan går en gång- och cykelväg som ingår i huvudvägnätet för gång- och cykeltrafik.

Den befintliga grusbelagda gång- och cykelbanan får en ny sträckning som säkerställs med planbestämmelse.

Parkering

Förslaget möjliggör 66 parkeringsplatser för boende och gäster, varav 52 platser i parkeringsdäck och 14 på mark. Det ligger i linje med "Parkeringspolicy i Göteborg" godkänd av berörda nämnder våren 2009. Antalet platser som förutsättningsvis ges för utgår från dagens genomsnittliga bilinnehav i centrala Göteborg. I samband med bygglovsprövning fastställs de konkreta kraven på parkering utifrån den inkomna bygglovhandlingen.

Kollektivtrafik

På Wieselgrensgatan går stombusslinjen 17 mellan Tuve och Östra Sjukhuset. Precis vid planområdet finns busshållplatser åt vardera riktningen, vilket gör att boende i området kommer ha tillgång till mycket god kollektivtrafik. Bussarna går var tionde minut i vardera riktningen och det tar tolv minuter att ta sig in till Nils Eriksons Terminalen.

För att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet kommer trafiken på Wieselgrensgatan att ha en hastighet om 50 km/h och den södra infarten få en vänstersvängfil. Det finns idag inga planer på att anlägga farthinder, men ett annat synsätt i framtiden kan innebära att farthinder byggs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i Wieselgrensgatan och det är inga problem att koppla på husen på ledningsnätet. Det kommer att räcka med att komplettera med serviser. Avlopps- och dricksvattenledningarna måste dock dras under Wieselgrensgatan. Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas lokalt inom planområdet (troligtvis i stenmagasin) innan det avleds till allmän dagvattenledning i Wieselgrensgatan. Från bergen kommer det rikligt med dagvatten. Det är viktigt att dagvattnet fångas upp innan det skadar byggnaderna. Därför är det viktigt att ha ett avskärmande system vid husen mot dagvattnet som kommer från bergen. En annan viktig sak att tänka på är att ju fler träd som tas bort i bergsslutningarna desto mer dagvatten kommer att rinna in till planområdet.

Värme

Husen inom planområdet kommer att värmas upp med fjärrvärme. Energianvändningen för bebyggelsen inom planområdet kommer att ligga på runt 75-80 kWh / m² och år (normen för uppvärmning av bostadshus i södra Sverige ligger i dag på 110 kWh /m² och år). Närmaste fjärrvärmeledningar finns idag vid Nansensgatan (cirka 170 meter söder om planområdet), vilket innebär att en utbyggnad av fjärrvärmenätet måste göras. Att försörja området med fjärrvärme kan innebära att övriga hus i omgivningen byggda som obyggda även de kan försörjas med fjärrvärme. För fjärrvärmeledningar på kvartersmark redovisas u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

El och tele

Ett läge för en nätstation redovisas i den norra delen av planområdet. Läget är fördelaktigt med tanke på elnätet behöver förstärkas i närområdet. Anläggning av kraftledningar till området kommer troligtvis att ske i samordning med fjärrvärmeledningar från Nansensgatan. För högspänningskablar på kvartersmark redovisas u-område fram till nätstationen. Bostäder kan byggas fyra meter från den nedgrävda högspänningskabeln med tanke på magnetfält. Som närmast kommer avståndet mellan bostad och högspänningskabel att vara cirka fem meter.

Teleledningar finns i Wieselgrensgatan.

Avfall

Tre stycken större sophus med sortering kommer att finnas dels vid infarterna till området och dels i mitten av planområdet. Återvinningsstation för källsortering av avfall finns norr om planområdet invid korsningen Wieselgrensgatan/Tuvevägen.

Grundläggning

Nya byggnader ska pågrundläggas för att inte belasta marken och försämra stabiliteten. De relativt kraftigt varierande lermäktigheterna innebär att grundläggning bör ske på spetsbärande pålar försedda med bergsko och bergdubb, släntberg kan förekomma. Vid förväntade pållängder kortare än tre-fyra meter bör grävpålar/plintar av betong användas.

Pålningsarbeten eller djupa schaktningsarbeten ska utföras med största försiktighet på grund av förekomsten av kvicklera. Stabiliteten ska vid förändringar av markens geometri inom området såsom lokala uppfyllnader, schaktning, lastförändringar m.m. uppfylla kraven enligt Skredkommissionens Rapport 3-95, tabell 8.1. Kontrollmätningar avseende jordrörelser och portryck ska utföras vid pålningsarbeten. Vid behov dras lerproppar.

Markradon

De byggnader som kommer att uppföras i anslutning till berget i söder och norr (hus A-F) ska utföras radonsäkert om inte kompletterande undersökningar utförs under den fortsatta projekteringen som visar på annat. Byggnader som uppförs längs Wieselgrensgatan (hus G-H), på långt avstånd från berget, ska uppföras radonskyddade.

Behovsbedömning, PBL 5 kap 18§

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt 5 kapitel 18 § plan- och bygglagen (PBL) och 6 kapitel 11 § miljöbalken (MB) för aktuell detaljplan. Detaljplanen innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts med bostadsbebyggelse i tre-fyra våningar (95 nya lägenheter). Kommunen har bedömt att området från allmän synpunkt är lämplig för bostadsbebyggelse. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bilaga 4 särskilt beaktats och kriterier för betydande miljöpåverkan anses inte vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för något av de ändamål som anges i 5 kapitel 18 § PBL, varför kriterierna i förordning om miljökonsekvensbeskrivningar 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 7 kapitel 28 § MB.
- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt förordning om miljökonsekvensbeskrivningar bilaga 1 och 3.
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

- inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden med mera.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kapitel plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kapitel miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Illustrationer av Glantz arkitektstudio



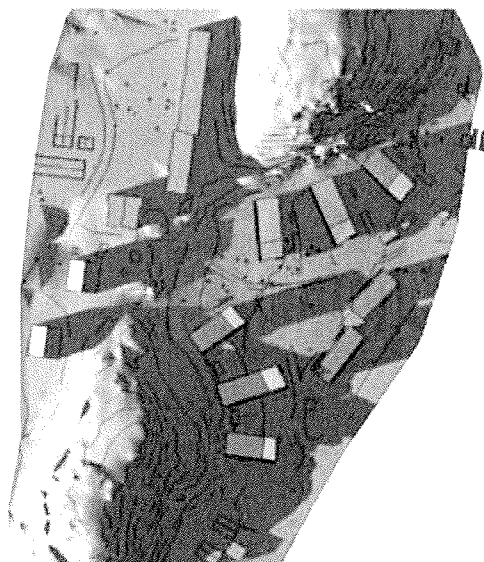
Solförhållanden vårdagjämning kl. 9



Solförhållanden vårdagjämning kl. 12



Solförhållanden vårdagjämning kl. 15.15



Solförhållanden vårdagjämning kl. 17

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan antagen 26 februari 2009.

Utsikt och solförhållanden

Utsikten för boende väster och norr om planområdet kommer att förändras. Vegetationen i den västra delen av planområdet är mycket tät. Det medför att de boende väster om planområdet under sommarmånaderna bara ser en grön vägg åt öster.

Under resterande månader har man viss utsikt åt öster genom grenverket, men fortfarande är utsikten åt öster begränsad. När området exploateras kommer troligtvis den västra delen av planområdet att gallras, vilket medför att utsikten för boende väster om planområdet förbättras. Den nya bebyggelsen har utformats så att siktlinjer ska finnas även för de boende väster om planområdet. Boende på bergskanten norr om planområdet ser idag ut över stora delar av nejden. Utsikten kommer, till en begränsad del, att förändras då de nya byggnaderna inom planområdet byggs.

För att få goda solförhållanden för boende inom området finns det riktlinjer på att byggnader ska placeras så att lekplatser samt bostäder och uteplatser är solbelysta minst fem timmar mellan klockan 9-17 eller fyra timmar efter klockan 12 vid vår- och höstdagjämning. Uteplatserna/balkongerna på det norra huset vid Wieselgrensgatan klarar inte riktigt dessa riktlinjer (nio av totalt 95 privata uteplatser/balkonger inom området). Eftersom det finns en stor gemensam uteplats inom området precis intill det aktuella huset som har mycket goda solförhållanden så anser kontoret att det är acceptabelt att riktlinjerna inte riktigt klaras. Solförhållandena för fastigheten norr om planområdet kommer att försämrans under vinterhalvåret. Det kommer dock att finnas ytor på fastigheten som kommer att vara solbelysta året om.

Hälsa och säkerhet

Utrymningen av vissa hus kommer att kräva räddningsvägar för tillgänglighet med maskinstege. Ett alternativ i dessa hus eller eventuellt i samtliga är att utforma trapphusen i klass Tr2. Dessutom behöver vattenförsörjningen för brandsläckning studeras.

Marknivåerna inom området ligger som lägst på + 20,5 meter över nollplanet, vilket medför att de ligger klart över rekommenderad lägsta nivå vad det gäller risk för översvämning vid extremt väder.

Natur och kulturmiljö

För att minimera påverkan på fornlämningen sydväst om planområdet har en diskussion förts med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet angående höjden på husen och dess placering. Husen har placerats så att det skapas vinklar från fornlämningen ut mot nejden. Husen närmast fornlämningen är i tre våningar plus en sluttningsvåning, vilket Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har accepterat.

Påverkan på luft

Hilledalsområdet är väl genomluftat av främst vindar från sydväst och därför bedömer kontoret att avgaser från närliggande trafik inte beräknas stanna i området.

Påverkan på vatten

Det är viktigt att dagvattnet tas om hand eftersom det kan vara stora flöden som rinner ner för berget.

Buller

Riksdagen antog i mars 1997 proposition 1996/97:53, ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”. I denna redovisas ett antal riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärdena symboliserar den kvalitet på ljudmiljön som riksdagen och regeringen har satt upp som långsiktigt mål. Riktvärdena ska vägleda bland annat arbetet med fysisk planering och behandling av enskilda tillståndsärenden enligt plan- och bygglagen. Riktvärdena är inte inskrivna i någon författning, utan har antagits av riksdagen som ett uttryck för en ambitionsnivå för åtgärder mot trafikbuller. Följande riktvärden anges för bostadsbebyggelse:

- Ekvivalentnivå inomhus 30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid 45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 55 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA

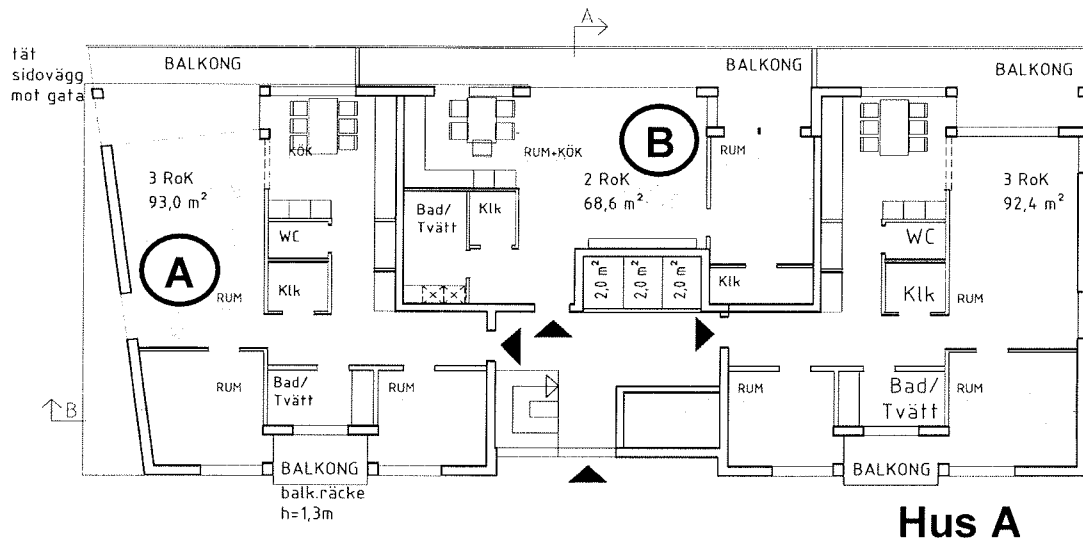
Göteborgs stad har år 2006 tagit fram ”Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg” godkänd av Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden, Miljönämnden och Trafiknämnden. Denna presenterar bland annat de avsteg som får göras för att få bygga i bullerstörda miljöer. Gällande planering för nya bostäder bör enligt tillämpningen avstegen kunna göras i områden med god kollektivtrafik samt i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i stadens centralare delar.

Trafiken på Wieselgrensgatan medför att gällande riktvärden för trafikbullernivåer överskrids i området. Området bedöms uppfylla de krav som finns i Göteborg stads ”Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller” för att få bygga i bullerstörda miljöer och därför medges avsteg från riktvärdena. Följande skäl anges:

- Området är en förtätning i en central befintlig bebyggelsemiljö (det tillhör den centrala staden då det ligger mindre än fyra kilometer från Brunnsparcken)
- Området har tillgång till god kollektivtrafik eftersom busshållplatser för stombuss med mera ligger precis intill det planområdet.

Utformningsalternativ

När utformningen av området har studerats har hänsyn till buller varit en av de faktorer som vägts in i den samlade bedömningen. Mot Wieselgrensgatan har ett antal olika utformningsförslag studeras och kontoret har gjort den samlade bedömningen att en längsgående placering av husen mot Wieselgrensgatan är den lämpligaste även att riktvärdena för trafikbuller överskrids vid fasaderna mot Wieselgrensgatan (*anmärkning: åtgärd för att uppfylla ovan nämnda riktlinjer är ljuddämpad sida*). Husen närmast Wieselgrensgatan skyddas då den stora gemensamma innergården från buller (bullervärden under 45 dB(A)) och minskar bullernivåerna för bakomliggande hus.



- A** Tätta balkonggavlar åt sydost och tätta räcken (1,1 meter höjd) för uteplatserna/balkongerna i söder, vädringsbalkong åt norr med tätta räcken (1,3 meter höjd) medför bullernivåer under 50 dBA (ekvivalent)
- B** Tätta balkonggavlar åt sydost och tätta räcken (1,1 meter höjd) för uteplatserna/balkongerna i söder medför bullernivåer under 50 dBA (ekvivalent)

För övriga delar av området har hänsyn till fornlämningarna sydväst om planområdet och att bergpartierna sydväst och norr om planområdet ska synas genom exploateringen fått vara styrande för utformningen av området. Nackdelen är då att huset som ligger i söder blir bullerstört, vilket medför att vissa bullerdämpande åtgärder måste vidtas vid fasad och uteplatser (*anmärkning: åtgärder för att uppfylla ovan nämnda riktlinjer är tätta balkonggavlar åt sydost och tätta räcken (1,1 meter höjd) för uteplatserna/balkongerna*).

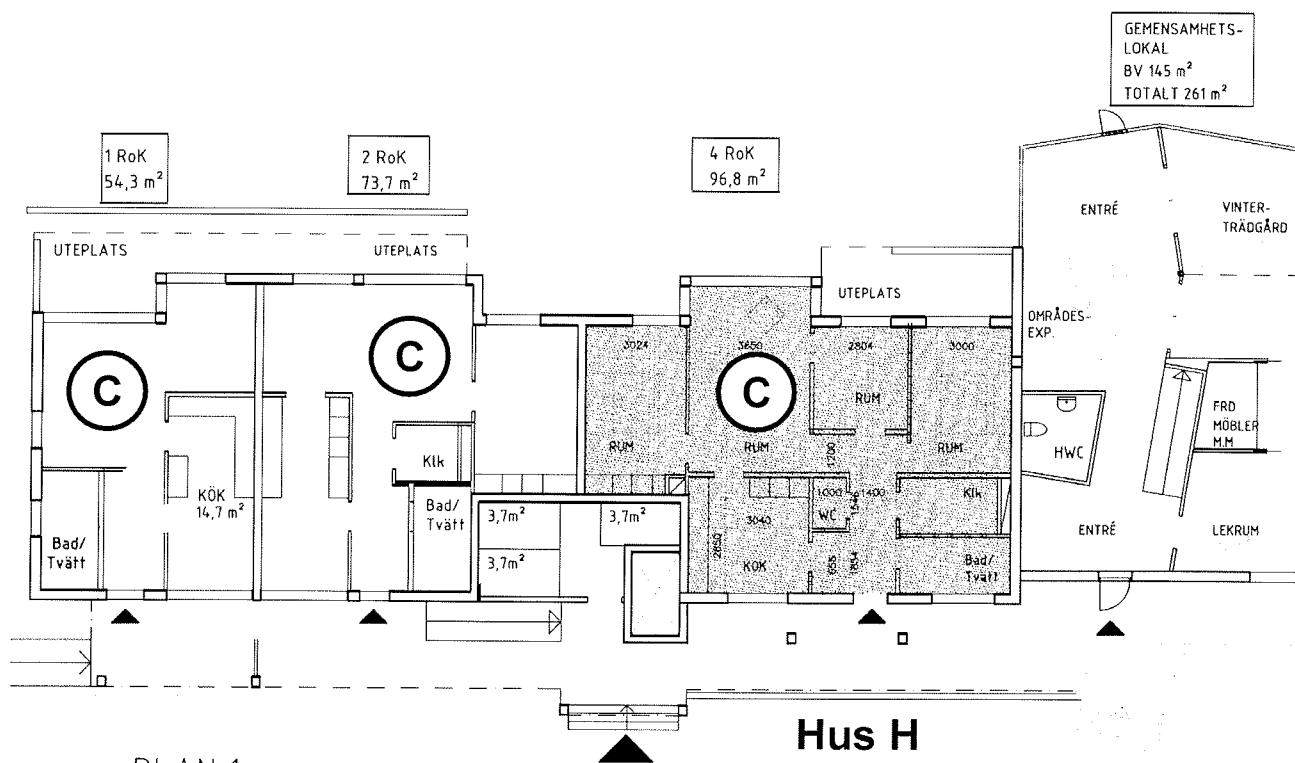
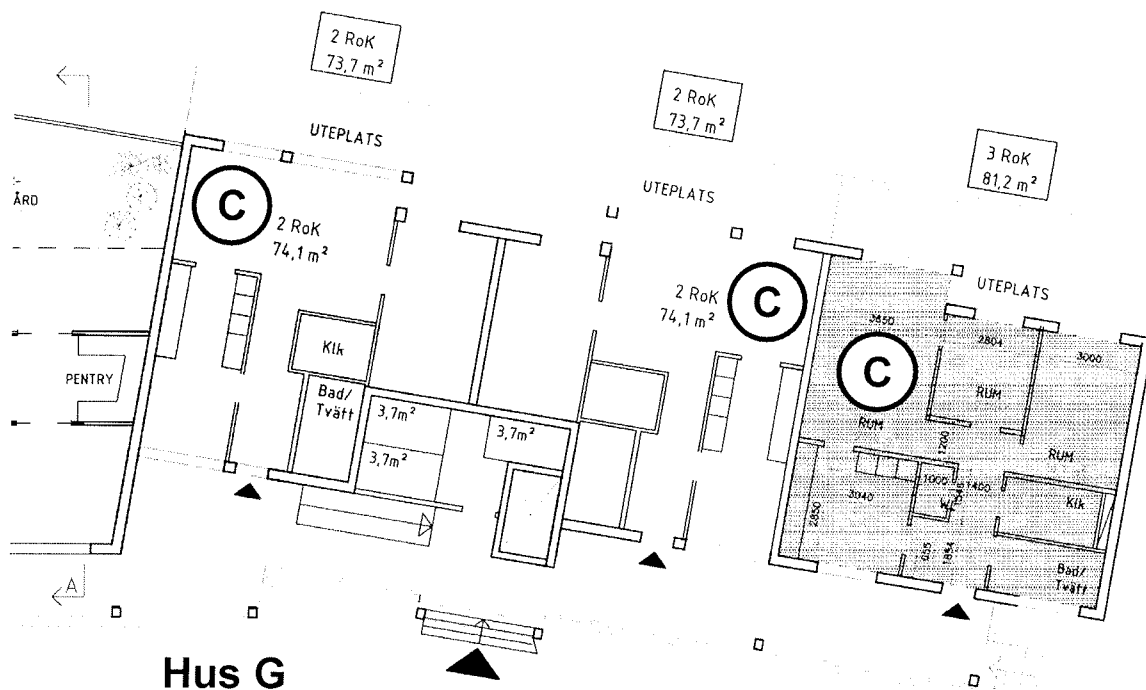
Vägtrafikbullerutredning

GF Konsult AB har genomfört en vägtrafikbullerutredning, daterad februari 2008. Slutsatserna från utredningen presenteras nedan.

Riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus vid särskilt anordnad uteplats (70 dBA) kommer att klaras för samtliga uteplatser, förutsatt tätta balkonggavlar åt sydost och tätta räcken (1,1 meter höjd) för uteplatserna/balkongerna representerade av beräkningspunkt A6, A7 och A8. Med samma förutsättningar som för riktvärdet för maximal ljudnivå vid särskilt anordnad uteplats kommer riktvärdet för ekvivalent ljudnivå i fasad (55 dBA) att klaras.

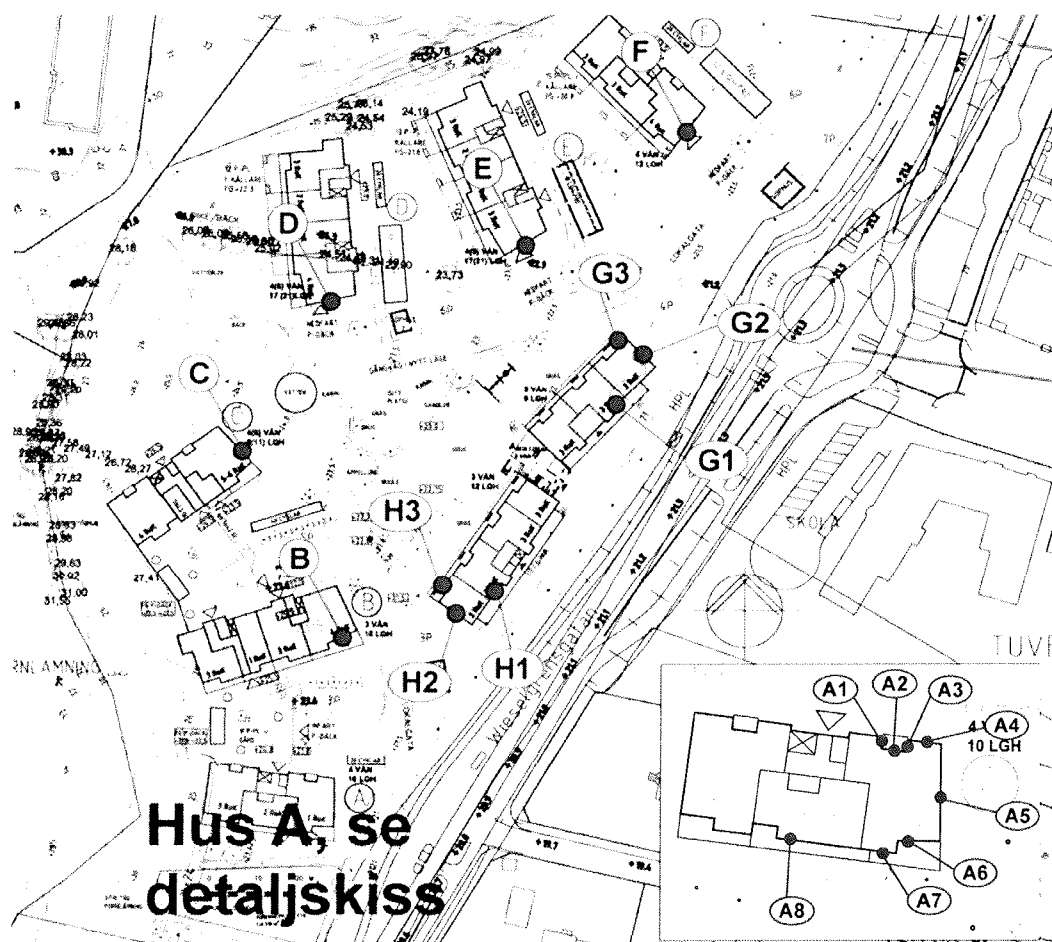
Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå i fasad (55 dBA) kommer att överskridas i gavel för lägenheter belägna i hus A (östfasad), G och H (sydöstfasad samt gavlar). För dessa lägenheter bör så många bostadsrum som möjligt få tillgång till öppningsbara fönster i andra fasader där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA (*anmärkning: planbestämmelser införs så att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot sida där ekvivalent trafikbullernivå inte överstiger 50 dBA*).

För gavellägenheterna belägna i hus A, kan bostadsrum belägna utmed gaveln erbjudas fönster mot delvis skärmade balkonger utmed gavlarna alternativt bakom delvis skärmad uteplats/balkong. Förutsatt akustiskt tätta balkongräcken så kommer



PLAN 1

C Ljuddämpad sida. I lägenheter orienteras sovrum och vardagsrum mot ljuddämpad sida. Kök, hall och bad/tvätt orienteras mot bullerstörd sida.



Beräkningspunkter i vägtrafikbullerutredning (illustration av GF Konsult AB)

”tyst”/”ljuddämpad” miljö att erhållas vid balkong i norrfasad och en ”ljuddämpad” miljö kommer att erhållas i uteplats i söderfasad.

För genomgångslägenheterna i hus G och H så kommer tillgång att finnas till så kallad ”tyst sida”, där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 45 dBA utmed husets nordvästfasad.

Med ovanstående bedöms de negativa effekterna av överskridande av gällanderikt-värde i gavlar närmast Wieselgrensgatan blir ringa, förutsatt tillräcklig fasadisole-ring.

Konsekvenser för boende i området

Då buller åtgärdas vid fasad kommer bullervärdena utomhus på en del platser inom området ligga över 55 dBA. Det kan medföra att en del människor kan känna sig störda av bullret från trafiken. Som kompensation så ligger ljudnivån under 45 dBA (ekvivalent) vid den stora gemensamma gården.

I de hus som ligger längs med Wieselgrensgatan kommer det i lägenheterna att finnas rum ut mot gatan där bullernivåerna i fasad kommer att ligga över gällande riktvärden för trafikbuller. För att minimera störningen från trafikbullret orienteras sovrum och vardagsrum mot ljuddämpad sida medan kök, hall och bad/tvätt orienteras mot bullerstörd sida.

För att få en extra god inomhusmiljö då avsteg görs från gällande riktvärden för trafikbullernivåer överskrids i området för vissa byggnader har det införts en plan-

bestämmelse om att bostadshus vad avser trafikbuller ska utföras så att ljudklass B enligt svensk standard uppfylls inomhus.

Trygghet

Planförslaget redovisar öppna och ljusa gårdar varför kommer boende i området att kunna bli sedda på stora delar av området då de rör sig utomhus. Det kommer att bli tryggare att gå på gångvägen mellan busshållsplatsen vid Wieselgrensgatan och Slätta Damm eftersom stråket kommer att få belysning och området rensas upp från sly med mera. Det kommer även att kännas tryggare att gå längs Wieselgrensgatan eftersom de nya husen kommer att göra så att området väster om gatan lysas upp. Dessutom så kommer fler människor att röra sig i såväl planområdet som längs Wieselgrensgatan. För att få en tryggare miljö i de underjordiska garagen kommer det att finnas ljusinsläpp.

Tillgänglighet

I samtliga trapphus kommer det att finnas hissar. Vid planering av gång- och cykelvägar, trottoarer och vistelseytor kommer hänsyn till lämpliga lutningar att tas.

Nollalternativ

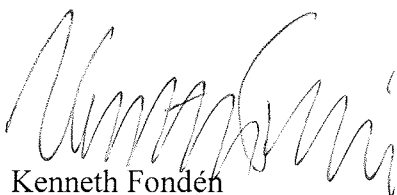
Området kommer som nollalternativ inte att bebyggas. Eftersom det är stor efterfrågan på bostäder i hela Göteborgsområdet och speciellt då i centrala lägen kommer dessa bostäder att byggas någon annanstans och då troligtvis i ett läge som skulle innebära mer transporter och större påverkan på miljökvalitetsnormerna. Eventuellt till och med att det måste göras ingrepp i parkmark. Området kommer att kännas otryggt och igenvuxet.

Övrigt

Eftersom det finns mycket småhus i området kommer flerbostadshusen att medföra att området får en bra blandning av boendeformer. Dessutom bygger området vidare på den varierade bebyggelsen som finns i närområdet där flerbostadshus är varvat med småhus.

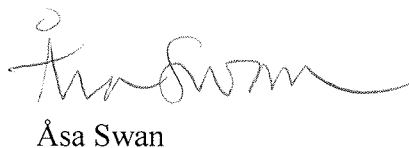
Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Kenneth Fondén

Planchef



Åsa Swan

Planarkitekt



Planhandling

2008-04-22
Rev: 2009-10-06
FN Diarienummer: 1494/06
Plannummer: (FIIa 4949)

Exploateringsavdelningen

Annika Wingfors
Telefon: 031-368 10 71
E-post: annika.wingfors@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Bostäder vid Wieselgrensgatan
inom stadsdelen Tuve i Göteborg**

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2007
Utställning	2 kv. 2008
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	4 kv. 2009

Då planen har vunnit laga kraft startar utbyggnad av området och utvidgning av Wieselgrensgatan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Trollängens Bostads AB äger merparten (ca 2/3) av marken inom planområdet, resterande del ägs av Göteborgs Stad. Den kommunägda marken som enligt detaljplaneförslaget redovisas som kvartersmark avses säljas alternativt upplåtas med tomträtt till Trollängens Bostads AB.

Huvudmannaskap, allmän plats

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

Wieselgrensgatan utgör allmän plats i detaljplaneförslaget och kostnaderna för utbyggnad av allmän plats regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av alla anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen tecknar genomförandavtal med exploatören som reglerar villkoren för överlåtelse av mark samt utbyggnad av allmän plats och gångväg inom kvartersmark. Om marken upplåts med tomträtt ska ett separat tomträttsavtal upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan en eller flera fastigheter bildas inom kvartersmark.

I samband med utbyggnaden av detaljplanen för Hildedal har Göteborgs Stad 2006-04-05 tecknat avtal med Trollängen Bostads AB om förvärv av mark för breddning av Wieselgrensgatan. Förrättningen har varit vilande i avvaktan på nu aktuell detaljplan. Fastighetsreglering kommer att göras för gatumarken innebärande att Tuve S:12 och resterande del av Tuve S:80 inom gatumark kommer att sammanläggas med Tuve 15:201 och ingå i allmän plats för Wieselgrensgatan.

Inom område som markerats med **E** ska en transformatorstation uppföras. Transformatorstationen säkerställs med ledningsrätt alternativt styckas av till egen fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Om området delas upp i två eller fler fastigheter skall gemensamhetsanläggning bildas för kvartersgator.

Servitut och ledningsrätt

En gångväg för allmänheten ska finnas i öst-västlig riktning inom området. Exploatören förutsätts utan ersättning till förmån för kommunägd fastighet upplåta servitut för allmän gångtrafik inom område markerat med x på plankartan.

I områdets östra del skapas ledningsrätt för områdets energiförsörjning. Ledningarna till områdets el-, fjärrvärme- och teleförsörjning säkras med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Kostnaderna för reglering av Wieselgrensgatans breddning betalas av kommunen enligt gällande avtal och övriga förrättningskostnader betalas av exploatören.

Tekniska frågor

Trafik

Ombyggnad och breddning av Wieselgrensgatan med utbyggnad av allé, bullerskydd och gc-väg reglerades i samband med utbyggnad av detaljplanen för Hilledals trädgårdsstad. Nu aktuell detaljplan innebär ytterligare breddning av Wieselgrensgatan vid infart till området.

Detaljplanen orsakar endast mindre ombyggnad av allmän plats. I planområdets södra del sker infart via ett vänstersvängfält. Wieselgrensgatan behöver här breddas på en sträcka om ca 40 m. Längs denna sträcka kommer gångvägen att förskjutas något västerut. I planområdets norra del kommer infart att ske vid befintlig rondell. Justeringar av rondellen kommer därmed att krävas.

Gator

Två infarter från Wieselgrensgatan till området anläggs. Gator och parkering ska byggas ut inom kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Gångpassage för allmänheten genom området i öst-västlig riktning till busshållplatsen på Wieselgrensgatan kommer att vara kvar om än i en något ändrad sträckning. Denna kommer att bekostas av exploatören.

Parkering

Parkeringsbehovet tillgodoses i främst i parkeringsgarage under husen. Härutöver finns ett mindre antal platser för besöksparkering i gatuplan. All parkering sker inom kvartersmark.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området bedöms som god då marken mellan husen och fram till Wieselgrensgatan är förhållandevis plan. Parkering sker i huvudsak under husen och har tillgång till hiss.

Park och natur

I områdets västra del behålls naturkaraktären. Stig och stenmur längs berget bevaras liksom en del av de större träden. Befintliga enstaka stenmurar i området omfattas inte av biotopskydd enligt Miljöbalken. Då detaljplanens naturmark i sin helhet ligger på kvartersmark ansvarar exploatören för iordningsställandet.

Vatten- och avlopp

Området ansluts till befintliga ledningar i Wieselgrensgatan.

Dagvatten

Befintligt dike genom planområdet kommer att ledas om av exploatören. Allmän dagvattenledning finns i Wieselgrensgatan. För ytterligare uppgifter om dagvattenhanteringen, se planbeskrivningen.

Uppvärmning

All bebyggelse i planen kommer att anslutas till Göteborgs Energis fjärrvärmesystem.

El-, tele- och fjärrvärmeledningar

Exploatören ansvarar för att Göteborg Energi Nät AB och Göteborg Energi AB kontaktas inför anslutning till el- och fjärrvärmenätet.

Markmiljö

En markmiljöundersökning har genomförts och den punktkälla med föroreningar som dokumenterats kommer att avlägsnas av exploatören i samråd med Miljöförvaltningen inför utbyggnad av området.

Luft och buller

Bebyggelse och lägenheter har studerats noga med hänsyn till bullerstörningar från trafiken på Wieselgrensgatan och uppfyller gällande riktvärden.

Geoteknik

Området har känslig geoteknik varför särskilda planbestämmelser införts grundläggning och kontroll vid husens uppbyggnad.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts för området och ett fynd utgjordes av keramikskärvor, vilket registrerats som fornlämning. Innan markarbeten påbörjas skall exploatören ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningen, vilket kommer att ges utan krav på antikvarisk närvaro.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Kommunen erhåller inga utgifter till följd av exploateringen, förutom en mindre förrätningskostnad.

Inkomster

Kommunen kommer att få inkomst från försäljning av kvartersmarken alternativt årliga intäkter i form av tomträttsavgäld.

Framtida driftkostnader

Eftersom gatan redan är utbyggd påverkar inte detaljplanen kommunens driftkostnader för allmän plats nämnvärt.

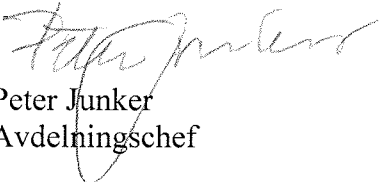
Park- och naturnämnden får ökade driftskostnader med 20 000 kr/år för skötsel av allé inom trafikmark.

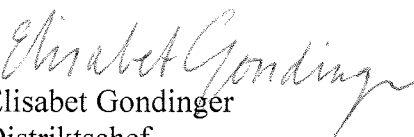
Planeekonomi och Finansiering


Inkomsterna vid planens genomförande kommer att överstiga kostnaderna.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören för bostadsområdet kommer att få en utgift för förvärv/upplåtelse av mark från kommunen, fastighetsbildning, åtgärder på kvartersmark, ombyggnad av Wieselgrensgatan samt anläggande av allmän gångväg genom området. Därutöver tillkommer kostnader i samband med bygglov samt anslutning till el-, va-, telenät mm.


Peter Junker
Avdelningschef


Elisabet Gondinger
Distriktschef


Annika Wingfors
Handläggare