



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF / BA den 27 / 2 2014
§ 14 1
Laga kraft den 29 / 12 2014 1 AT

Planhandling

Datum: 2013-03-26, rev 2013-12-17
Diarienummer: 0308/10 (FIIa 5193)

Anna-Maria Ceder
Telefon: 031-368 19 44
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och förskola i Tuve centrum inom stadsdelen Tuve i Göteborg

Planbeskrivning

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Handlingar	2
Förutsättningar.....	3
Läge	3
Areal och markägoförhållanden.....	3
Planförhållanden	3
Mark och vegetation	5
Fornlämningar	5
Befintlig bebyggelse	5
Service	6
Detaljplanens innebörd och konsekvenser.....	7
Gestaltungsprinciper för planförslaget	7
Bebyggelse	7
Friytor.....	11
Torg	11
Naturmiljö.....	11
Trafik	11
Parkering, cykelparkering, angöring.....	12
Teknisk försörjning.....	14
Geotekniska förhållanden	14
Störningar	15
Konsekvensbeskrivning.....	16
Genomförandetid.....	19

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra nya flerbostadshus och förskola i centrala Tuve inom områden som sedan tidigare är eller har varit bebyggda. Befintlig infrastruktur kan till stor del nyttjas. Syftet är dessutom att möjliggöra en ombyggnad av korsningen Nolehultsvägen – Glöstorpsvägen till cirkulationsplats och ge Nolehultsvägen en mer stadsmässig utformning. En mer tillgänglig torgyta ska skapas och centrumkvarteret ges en utbyggnadsmöjlighet.

Den norra delen av planområdet innehåller tre punkthus i 7 till 9 våningar med 80-90 lägenheter inom tomten för nuvarande förskola och en ny förskola med upp till 8 avdelningar placeras i skogsdungen öster om Nolehultsvägen. I den sydöstra delen av planområdet, öster om Tuve torg, föreslås fem punkthus alternativt lamellhus, i 5 till 6 våningar med ca 110 lägenheter. I bottenvåning mot gatan möjliggörs centrumändamål. Marken har tidigare varit bebyggd.

Vid centrum planläggs en torgyta och centrumkvarteret ges en tillbyggnadsrätt. Gångtunneln under Nolehultsvägen i anslutning till torget ska fyllas igen och en ny passage över gatan skapas i markplan.

Vägområdet för Nolehultsvägen breddas för att ge möjlighet till en ny gestaltning med smalare körbanor, mittrefug av smågatsten samt trädplanteringar på bägge sidor av vägen. Gång- och cykelvägen på östra sidan placeras närmare gatan.

Sammanlagt medges knappt 23 000 m² bruttoarea för nya bostadshus inom planområdet och 1900 m² bruttoarea för skoländamål.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse detaljplan
- Program med samrådsredogörelse
- Dialog-PM

Utredningar:

- Tuve Centrum, Göteborg - Bullerutredning, Rapport 4238-D, Akustikforum, 2013-10-15.
- Förslag till princip för dagvattenhantering, ÅF Infrastructure, 2011-05-30 rev 2011-10-17, 2012-12-12.
- Teknisk PM geoteknik, ÅF Infrastructure, 2011-06-08 rev 2011-10-17, 2012-11-02, 2013-02-21.
- Rapport över geotekniska undersökningar, ÅF Infrastructure, 2011-06-08.
- Trafikutredning Nolehultsvägen, Sweco, 2012-12-13.

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Tuve, cirka 6 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Planområdet ligger intill Tuve torg, stadsdelens handels- och kulturcentrum. I den sydöstra delen av planområdet fanns tidigare ett äldreboende som revs 2010. På den nordvästra delen av planområdet finns en befintlig förskola med 5 avdelningar.

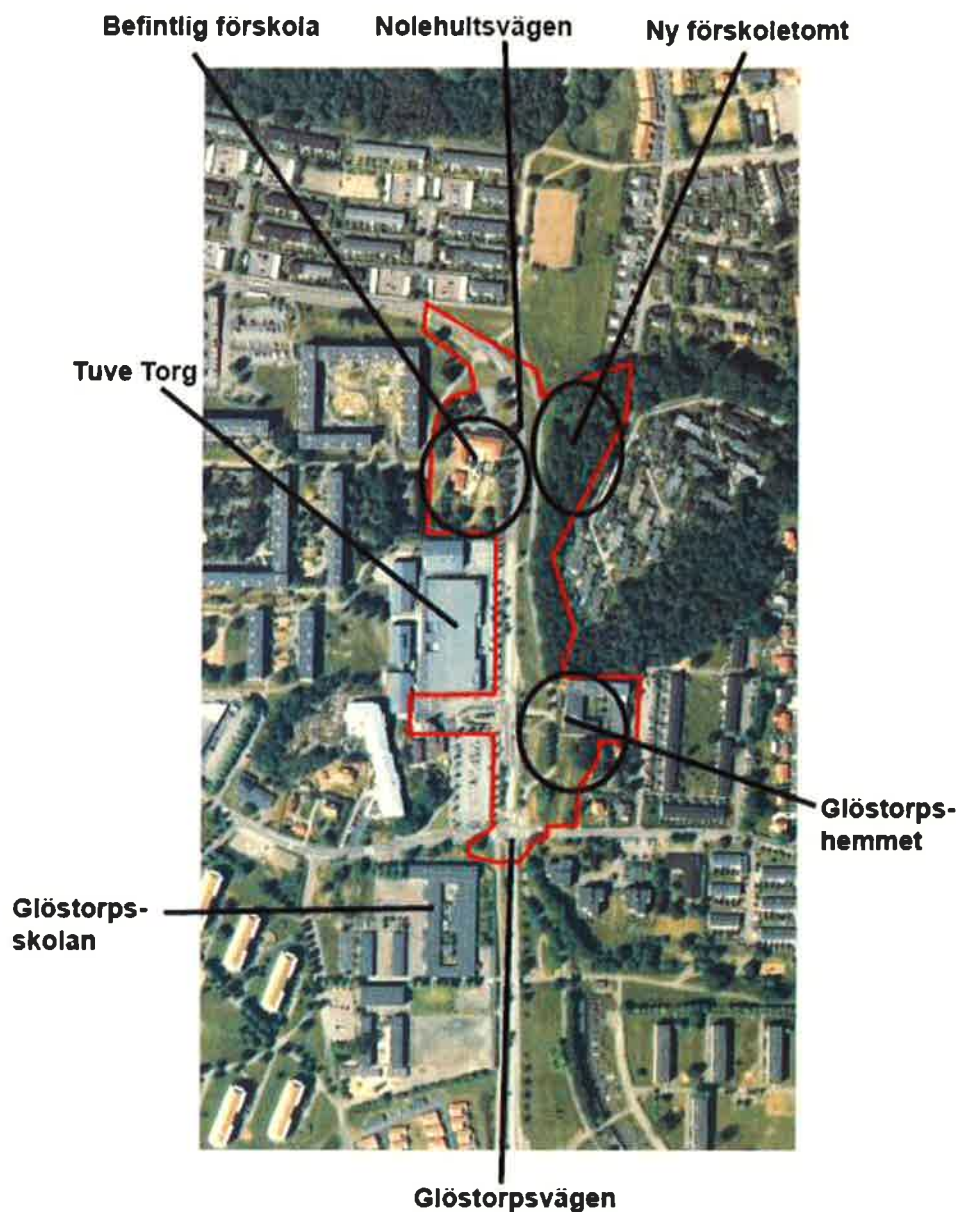
Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar drygt 5 hektar och ägs av till största delen av Göteborgs Stad.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger hela stadsdelen som befintligt bebyggelseområde. En framtida väg mellan Nolehultsvägen och Tuve kyrkväg finns redovisad i översiktsplanens karta 1 – användning av mark- och vattenområden.



Planområdet ligger i Tuve. Ovalerna markerar områden där ny bebyggelse planeras.

Detaljplan

För området gäller flera olika detaljplaner. F 3275, som vann laga kraft år 1969, F 3786, som vann laga kraft 1989, F 2112, som vann laga kraft 1960, F 3697, som vann laga kraft 1987 och F 3259, som vann laga kraft 1969. Planernas genomförandetider har gått ut. Gällande planer anger bl a daghem, allmänt ändamål, parkmark och gatumark.

Program

Ett programarbete för Tuve genomfördes under 2007 och 2008 och programmet godkändes av Byggnadsnämnden 2008-04-01. Totalt innehöll programmet förslag på cirka 900 bostäder. Denna detaljplan är den första detaljplanen i Tuve efter programarbetet.

Dialog med närboende

Innan samrådet, under våren 2011, har fyra dialogtillfällen arrangerats tillsammans med stadsdelsförvaltningen. Där har en inbjuden grupp Tuvebor, cirka 25 personer, studerat

planområdet och analyserats dess funktioner, tillgångar, stråk, mötesplatser och även fått bidra med sina önskemål på det förslag som är grunden till denna detaljplan. Dialogen presenteras i dialog-PM.

Mark och vegetation

Öster om Nolehultsvägen finns ett skogsbeklätt höjdparti. Markytan längs Nolehultsvägen varierar från nivån ca +20 i norr mot nivån ca +28 i söder. Berg i dagen förekommer delvis invid befintlig förskola i väster samt i öster mot befintlig bebyggelse.

Längs med Nolehultsvägen sträcker sig ett gräsbevuxet kollektivtrafikreservat med planterade träd. Södra delen av området består huvudsakligen av gräsytor. I det skogsbeklädda höjdpartiet öster om Nolehultsvägen finns bland annat ett antal större ekar och idegran. I norra delen finns ett antal större träd. De träd som bedömts som viktiga att bevara för framtiden har mätts in och bebyggelse har, så långt möjligt, anpassats efter dessa.

Idegranen är skyddad enligt artskyddsförordningen och Länsstyrelsen har beviljat dispens för borttagning av samtliga idegranar inom det i plankartan med S (skola) betecknat område. Arten är giftig och därför behöver alla idegranar inom förskoletomten tas bort.

Fornlämningar

Inom befintlig förskoletomt (Tuve 10:148) finns enligt Fornsök en övrig kulturhistorisk lämning Tuve 24:1 som utgörs av en bytomt/gårdstomt. Norr om planområdet finns Tuve 165:1, en boplats som är registrerad som övrig kulturhistorisk lämning.

Befintlig bebyggelse

I planområdets sydöstra del fanns fram till 2010 ett äldreboende, Glöstorpshemmet. Detta har rivits och ersatts av ett nytt äldreboende omedelbart väster om planområdet. Området där Glöstorpshemmet låg är ett av de två områden som i planen föreslås byggas med bostäder.

I den nordvästra delen av planområdet finns en förskola med 5 avdelningar. Förskolan är i byggnadstekniskt dåligt skick och föreslås rivas och ersättas med en ny förskola öster om Nolehultsvägen. Området för den befintliga förskolan är det andra området som i planen föreslås byggas med bostäder.

Utöver centrumbebyggelsen med butiker, vårdcentral, kyrka, etc består den omgivande bebyggelsen i väster av flerbostadshus med hyresrätt. Öster om Nolehultsvägen finns i huvudsak radhus och villabebyggelse.



Del av den omgivande bebyggelsen vid Norumshöjd, strax väster om planområdet.



Del av den omgivande bebyggelsen vid Tuve Torg med kyrka, centrumkvarter, parkering och busshållplats.

Service

Närmsta service finns vid Tuve Torg i direkt anslutning till planområdet. Här finns butiker (två mataffärer), café, restaurang, vårdcentral, medborgarhus med bibliotek och samlingslokaler. Här finns även delar av stadsdelsförvaltningens lokaler.

I kanten av planområdet ligger Glöstorpskolan med elever mellan årskurs 7 och 9. Gunnestorpskolan med årskurs F till 6 ligger cirka 400 meter från planområdet och Tångenskolan med årskurs F till 6 ligger cirka 200 meter nordost om planområdet. Förskolor finns bland annat i anslutning till Glöstorpskolan och i Tångenskolan.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

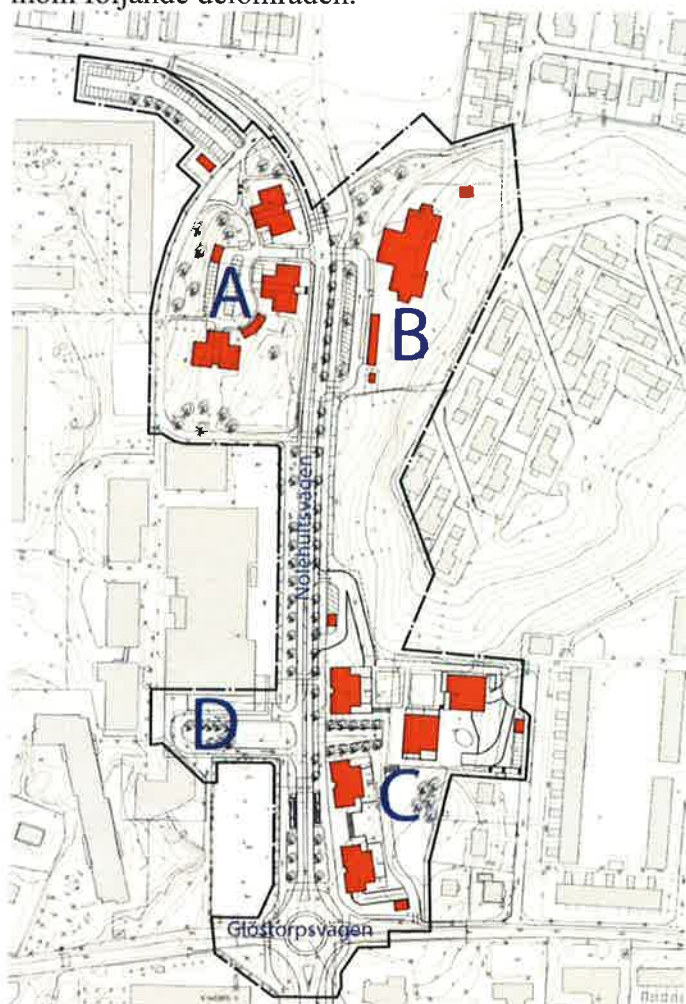
Gestaltungsprinciper för planförslaget

Gestaltningmässigt är målet att skapa en samlad och attraktiv stadsmiljö som betonar Tuve centrum som mittpunkt i stadsdelen. Medlen för detta kan sammanfattas enligt följande:

- Nolehultsvägen formas till en stadsgata med lugn trafikrytm som kan korsas i plan på ett trafiksäkert sätt.
- Nya bostäder läggs nära Nolehultsvägen, dels för att förstärka centrumkaraktären, dels för att öka tryggheten genom att skapa utblick över centrala ytor.
- Ett nytt torg med plats för t ex en fiskbod skapas när gångtunneln under Nolehultsvägen fylls igen. Tillsammans med utbyggnadsmöjligheterna för butikshuset ger det förutsättningar att forma en ny välkomnande framsida mot busshållplats och kundparkering.

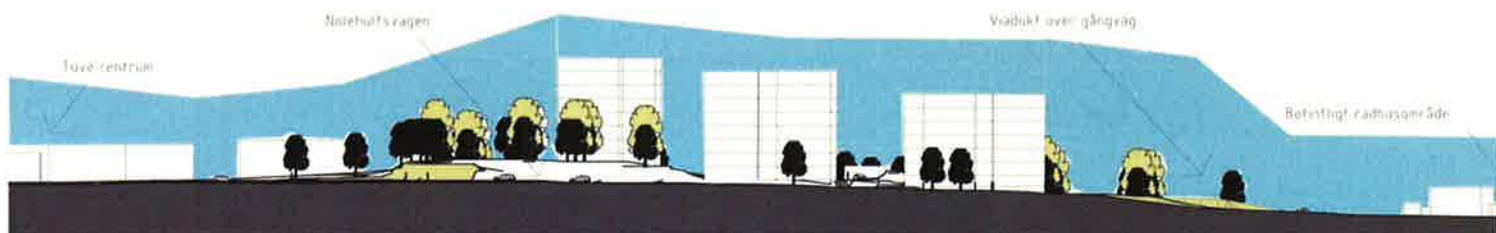
Bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra nya byggnader eller kompletteringsbebyggelse inom följande delområden.



A- Bostäder – punkthus i 7-9 våningar

Inom detta område föreslås tre punkthus om 7, 8 respektive 9 våningar. Illustrerat förslag rymmer 80-90 lägenheter. Det lägre huset placeras i den norra delen, och våningsantalet ökar med en våning per hus så att det södra har 9 våningar. Parkering föreslås som markparkering mitt i området samt en separat parkering i norra delen.



Längsgående sektion utmed Nolehultsvägen som visar husens nedtrappning mot norr. (Wahlström & Steijner arkitekter AB)



Vy från norr. (Wahlström & Steijner arkitekter AB)

B- Förskola

Detaljplanen anger skoländamål och ger möjlighet att uppföra en förskola i två våningar. Byggrätten är flexibel vilket innebär att detaljplanen inte styr den exakta placeringen av byggnaden. Förskolan avses rymma upp till 8 avdelningar och största tillåtna bruttoarea är 1900 kvm.

Förskoletomten är stor och ger goda möjligheter att ordna en bra lekmiljö för barnen. Förskolan angörs med bil från Nolehultsvägen via en enkelriktad gata med infart i södra änden och utfart i den norra. En lastplats på 16 meter anordnas för varutransporter till förskolans kök och sopbil. Lastplatsen placeras så att den ligger så nära förskolans entré som möjligt. Varutransporter förväntas använda vagnar för att transportera sitt gods från lastbil in till förskolan. Parkeringsplatser placeras längs med angöringsvägen.

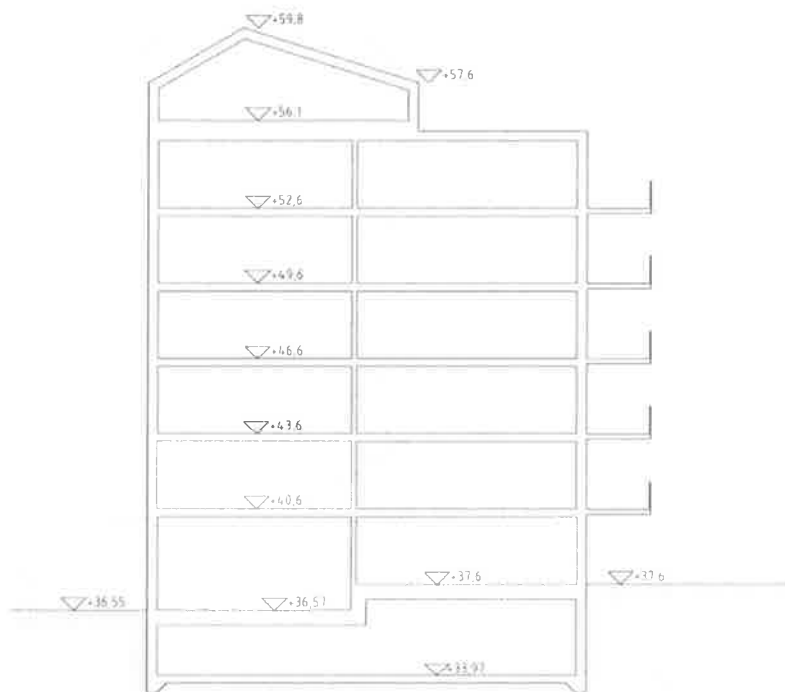
C- Bostäder i punkthus eller lamellhus

Vid Nolehultsvägen, på platsen för det rivna Glöstorps hemmet, ger detaljplanen möjlighet att uppföra nya bostadshus i maximalt fem respektive sex våningar. Inom byggrätten rymms ca 110 lägenheter. Planen möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningarna och föreskriver därför en lägsta höjd på 3,6 m till överliggande bjälklag. Detaljplanen är flexibel och medger t ex punkthus eller lamellhus. Illustrationen visar 5 punkthus.

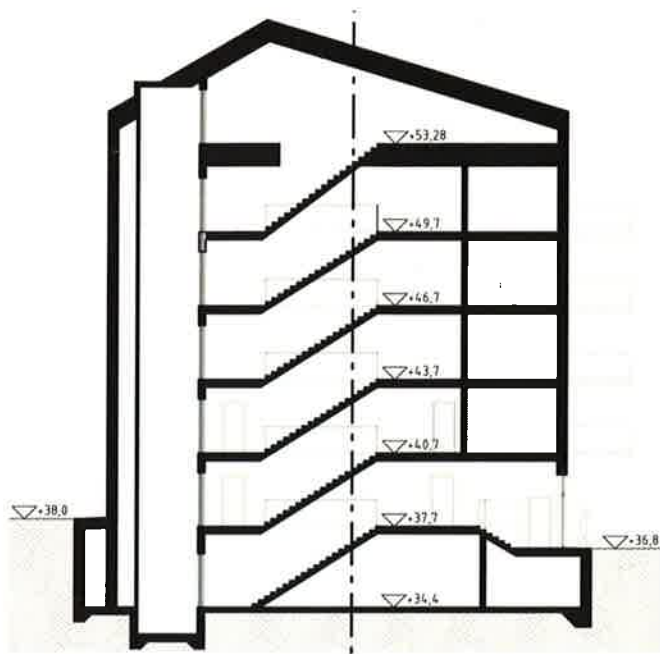
Angöring med bil sker på tre platser; i anslutning till Glöstorpsvägen, Lilleskogsvägen och Nolehultsvägen. Parkering ska huvudsakligen ske i garage under mark. Gästparkering och handikapparkering placeras i anslutning till entréer.



Sektion genom kvarteret, från Nolehultsvägen (vänster) till Lilleskogsvägen (höger).



En typsektion (skiss) genom sex våningar högt punkthus mot Nolehultsvägen med högre takhöjd i rum som vetter mot gatan. Höjder är angivna i äldre höjdsystem GH 88 vilka är 10 meter högre än det nya höjdsystemet RH 2000. (Kanozi arkitekter AB)



En typsektion (skiss) av femvåningshus vid Lilleskogsvägen. Höjder är angivna i äldre höjdsystem GH 88 vilka är 10 meter högre än det nya höjdsystemet RH 2000. (Kanozi arkitekter AB)

D- Tillbyggnad av centrumkvarteret

Tuve Centrum vänder idag baksidan (inlastning och p-platser för anställda) mot Nolehultsvägen. Mot kundparkeringen och busshållplatsen syns endast en tät tegelfasad. Detaljplanen ger möjlighet att bygga till centrumkvarteret åt söder mot torget. Byggrätten kan användas för en ny entré till butiksbyggnaden, för att utvidga butiksytan och för att skapa en inbjudande framsida mot torget, busshållplatsen och mot kundparkeringen.



Idéskiss som visar ett nytt torg med en tillbyggnad på butikshuset. (Norconsult AB)

Friytor

Inom respektive bostadskvarter ställs krav på att ordna lekplats för de boende. Det finns goda möjligheter till rekreation i stadsdelen.

Torg

Tuve torg är i gällande detaljplan lokalgata respektive gc-väg. Det ändras till TORG. Gång- och cykeltunneln tas bort och ersätts med en passage i markplan över Nolehultsvägen. Angöringstrafik ska även i fortsättningen möjliggöras till bl a kyrkan. Inom torget får salubodar uppföras om sammanlagt 150 m² byggnadsarea.

Naturmiljö

Området mellan förskoletomten (S) och det södra kvarteret är planlagt som NATUR. Inom naturområdet finns en del idegränar som är artskyddade. Flera stigar sträcker sig idag från Ankarhjelmsvägen väster ut till Nolehultsvägen genom skogen där förskolan planeras och söder om denna. Gränsen mellan förskolan och naturen söder om förskolan placeras parallellt med en av dessa stigar som med hjälp av en befintlig stenmur skapar en naturlig gräns mellan förskolan och naturområdet. Några av stigarna mellan Ankarhjelmsvägen och Nolehultsvägen pekades ut som extra viktiga gångstråk under medborgardialogen. Genom att marken kvarstår som natur i detaljplanen kan stigarna bevaras. De stigar som idag passerar det planerade förskoleområdet kommer inte att vara kvar.

Trafik

Huvudgata – Nolehultsvägen

Program för Tuve lyfter fram de överdimensionerade gatorna som ett säkerhetsproblem. Genom planområdet passerar Nolehultsvägen som är byggd enligt SCAFT-principen, som innebär trafikseparering för att uppnå helt bilfria bostadsområden. Nolehultsvägen är bred och uppmanar därmed till hastigheter som är högre än vad skyltningen medger. Gatan är skyltad till 50 km/h men det är inte ovanligt att bilar passerar i hastigheter uppåt 70 km/h eller högre. Något som också bekräftas i den dialogprocess som förts med boende i planområdets närområde.

Planområdet ligger i direkt anslutning till utbyggd kollektivtrafik med bl a en stombusslinje. Stombussen har sin ändhållplats på Östra sjukhuset och passerar bland annat Backaplan, Wieselgrensplatsen, Nordstan, Redbergsplatsen och Björkekärr på sin rutt. Gångavståndet till befintliga hållplatser ligger under 500 meter, oavsett var i planområdet man befinner sig, utan påtagliga höjdskillnader. Turtätheten till centrum är hög, med femminuters trafik i högtrafik.

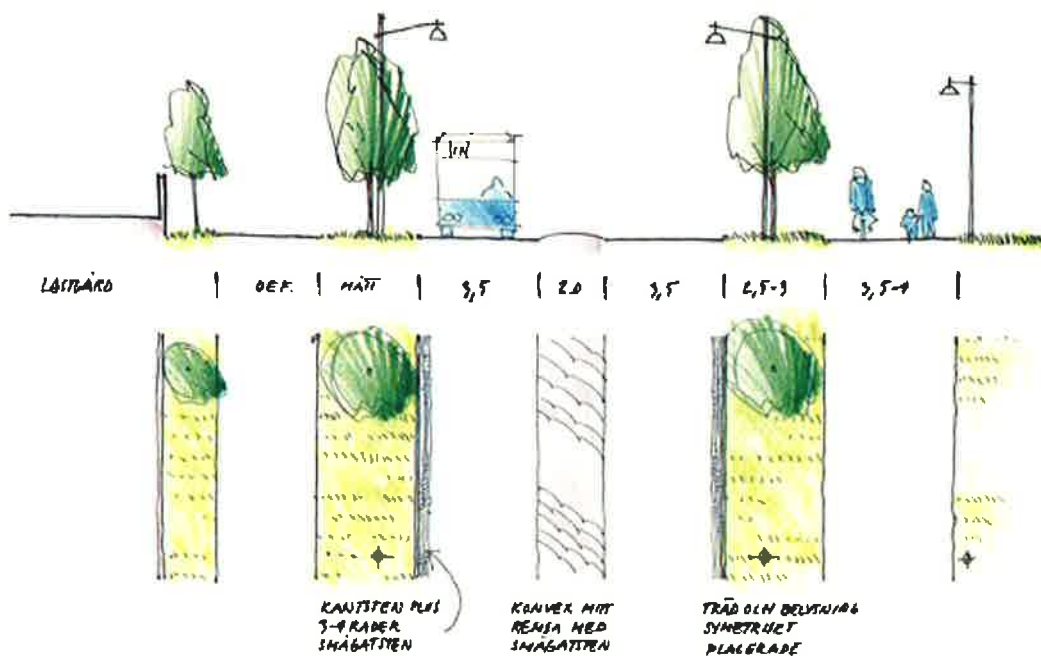
Längs med Nolehultsvägen sträcker sig idag ett gräsbevuxet kollektivtrafikreservat. Programmet för Tuve utredde behovet av reservatet och kom fram till att det inte behövs. Det ger möjlighet att nyttja området och placera nya bostadshus närmre Nolehultsvägen.

I korsningen Nolehultsvägen – Glöstorpsvägen ger detaljplanen utrymme för en rondell.

Nolehultsvägens utformning

Ett av detaljplanens syften är att förändra Nolehultsvägens karaktär av trafikled och barriär. Förslaget innebär att gatan omgestaltas till en stadsgata med bibehållen trafikkapacitet och med en lugn trafikrytm.

Från Glöstorpsvägen och ca 400 m norrut ges gatan ett ca 2 meter brett mittfält av smågatsten. Mittfältet har en svagt konvex form och är överkörningsbart. Vid gångpassager formas det till refuger. Gatan ges en lägre, symmetriskt placerad belysning. Trädrader planteras och kompletteras på båda sidor. Gång- och cykelvägen på den östra sidan förläggs närmre och parallellt med gatan. Med dessa åtgärder skapas ett samlat gaturum som uppfattas som smalare och därför ger en lugnare trafikrytm.



Skiss som visar Nolehultsvägens nya utformning. (Norconsult AB)

Länk mellan Nolehultsvägen och Tuve Kyrkväg

I Program för Tuve från 2008 redovisas en länk för bil- och kollektivtrafik mellan Nolehultsvägen och Tuve Kyrkväg. Länken har sin början på Nolehultsvägen i norra delen av denna detaljplan, i svängen mellan den gamla och befintliga förskolan. Länken ingår inte i denna detaljplan men detaljplanen ska inte omöjliggöra en eventuell framtida utbyggnad.

Parkering, cykelparkering, angöring

Beräknat parkeringsbehov grundar sig på dokumentet "Vägledning till parkeringstal vid detaljplanering och bygglov", från 2010.

Generellt sett bedöms Tuve vara en relativt centralt belägen stadsdel där möjligheten att transportera sig på annat sätt än med bil bedöms som god. Planområdet trafikeras av en stombuss som i högtrafik går var femte minut i båda riktningarna. Nordstan nås på 18 minuter med stombussen. Från planområdet sträcker sig cykelvägar i ett flertal riktning-

ar. Nordstan nås på under 25 minuter cyklandes i normal takt. Detta sammantaget har gett resultatet att detaljplanen har lagt sig i underkant när det gäller antalet parkeringsplatser för bil.

Vid bygglov ställs följande krav på antal parkeringsplatser för bil. En förskola med 1700 m² bruttoarea har ett behov på 13 platser. Det nordvästra bostadskvarteret har ett behov på 56 platser beräknat på 86 lägenheter. Det södra bostadskvarteret har ett behov av 73 platser beräknat på 112 lägenheter.

Därutöver ska parkering för cyklar ordnas, dels i anslutning till entréer och dels väderskyddade i förråd. I det norra kvarteret beräknas behovet till 258 platser och i det södra till 336.

Det södra området angörs med bil på tre platser: i anslutning till Glöstorpsvägen, Lille-skogsvägen och Nolehultsvägen. På samtliga platser medger detaljplanen att parkering angörs via ramp från markplan till underjordiska parkeringsgarage. Vägarna inom bostadsområdena utformas så att utrymme finns för sop- och flyttbil samt räddningstjänstens fordon.

Gång- och cykeltrafik

En viktig del i förändringen av den samlade trafikmiljön är att ersätta den befintliga gång- och cykeltunneln vid torget med en passage i markplan. Genom att fylla igen tunneln skapas en samlad torgyta invid butikshusets södra gavel. I anslutning till busshållplatsen finns ett övergångsställe. Därutöver finns en bredare passage som knyter samman ”stadsdelstorget” i väster med bostadskvarterets ”torg” i öster.

Längs den ombyggda sträckan av Nolehultsvägen skapas två nya passager för gång- och cykeltrafik, en i norr vid förskolan och det nya bostadskvarteret och en i höjd med stadsdelsförvaltningens hus norr om butikshuset. På ömse sidor om Nolehultsvägen finns gång- och cykelbanor. Den östra av dessa flyttas närmre Nolehultsvägen, dels för att skapa ett samlat gaturum, dels för att frigöra mark för bostäderna i söder och förskoleutbyggnaden i norr. På den västra sidan byggs en trottoar ut från parkeringen vid stadsdelsförvaltningens hus fram till den nya bostadsgruppen.

På ömse sidor om det numera rivna Glöstorpshemmet fanns gångpassager där man via trappor kunde ta sig från bostäderna öster om planområdet till centrum. Denna ”smitväg” uppfattades av boende som värdefull. I den nu föreslagna bostadsutbyggnaden ges också möjlighet att genom kvarteret nå centrum, men nu utan trappor.

Från bostäderna vid Ankarhjelmsvägen uppe på berget i öster finns flera informella stigar/gångvägar ner mot Nolehultsvägen. Stigarna har uppstått dels för att berget med sin trädgrönska är ett fint promenadområde, dels för att anlagda, gena, gångvägar till centrum, busshållplats, etc saknas. Planförslaget innebär ingen större förändring när det gäller dessa informella förbindelser. Den nya gångpassagen över Nolehultsvägen i höjd med stadsdelsförvaltningens hus kan dock kopplas till en gångmöjlighet längs förskoletomtens södra gräns.

Kollektivtrafik

Detaljplanen syftar inte till att förändra sträckningen på kollektivtrafiken eller förändra placeringen på de hållplatser som finns längs Nolehultsvägen. Planen styr heller inte de exakta placeringarna av hållplatser varför det även efter detaljplanens genomförande är möjligt att flytta hållplatser eller anlägga nya vid behov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar och kapaciteten på dessa är tillräcklig.

Dagvatten

Ett principförslag för dagvattenhantering har upprättats (ÅF Infrastructure). Större delen av planområdet består av fastmarksjord eller lera. Lokalt omhändertagande med infiltration bedöms därför inte vara lämpligt. Dagvattnet leds via allmänt ledningsnät till närmsta recipient Kvillebäcken. Innan avledning ska dagvattnet fördröjas, recipienten kommer därför inte att påverkas av exploateringen inom planområdet.

Dagvatten inom förskoletomten föreslås fördröjas med hjälp av diken samt dagvattenmagasin.

Det södra bostadskvarteret föreslås fördröjas med dagvattenmagasin. Hus med garage kan behöva förses med pump.

Även dagvatten inom det norra bostadskvarteret föreslås fördröjas med dagvattenmagasin.

Brandvatten

Det finns behov av en utbyggnad av fler brandposter. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83 för delområde B (ny förskola) (bostäder i 5-6 våningar). För delområde A (bostäder 7-9 våningar i norra delen) medges ett uttag motsvarande områdestyp A2; VAV P 83. För delområde C innebär kapaciteten att uttag av brandvatten motsvarar områdestyp A2 för bebyggelsen vid Nolehultsvägen, men vid Lilleskogsvägen ger kapaciteten begränsningar som motsvarar områdestyp A1 (bebyggelse lägre än 4 våningar).

Värme

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme.

El och tele

Ny bebyggelse ansluts till el och teleledningar. En byggrätt för ny transformatorstation finns i södra delen av förskoletomten.

Avfall

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns vid Tuve torg och Norumshöjd. Angöringsplatser för sophämtning ska utformas så att backning med sopbilar undviks.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts av ÅF Infrastructure AB. Större delen av planområdet utgörs av fastmarksjord. Inom de norra och södra delarna utgörs jordlagren av lera. Mäktigheten hos leran varierar mellan 0 och 15m. Leran vilar på ett lager med friktionsjord på berg.

Beräkningarna inom den södra delen visar att stabiliteten enligt Skredkommissionens riktlinjer för detaljerad utredning är tillfredsställande. Även vid en ytbelastning på 20 á

30 kPa (motsvarar ca 1 å 1,5m fyllning friktionsjord) är totalstabiliteten fortfarande god. Dock visar analyserna att stabiliteten för korta, lokala glidytor tenderar att bli otillfredsställande vid en belastningsökning större än 20 kPa. Utförda analyser visar också att inom huvuddelen av utredningsområdet är säkerhetsfaktorn mot brott inte känslig för portryckshöjningar i leran. Ansättande av ett 15 kPa högre portryck i botten av lerprofilen, har i det närmaste ingen inverkan på lägsta säkerhetsfaktor mot brott. Detta kan förklaras med att den odränerade skjuvhållfastheten är dimensionerande.

Grundläggning

Sättningsberäkningarna visar att leran klarar uppfyllnader upp mot 1 meter utan att större konsolideringssättningar utbildas.

De byggnader som grundläggs inom fastmarksområden där jordprofilen består av sand, torrskorpelera eller berg i dagen kan utföras med grundläggning direkt på fast jord, alternativt på packad fyllning. I de norra och södra partierna där lerdjupen är mäktiga kommer en belastningsökning att medföra sättningar. Vid tyngre byggnader eller vid ojämna belastningar eller ojämna jordförhållanden krävs grundläggning med pålar. Risken för påhängslaster (negativ mantelfriktion) bör beaktas vid pålgrundläggning. Innan grundläggningsarbetet påbörjas ska all mulljord samt eventuellt övrigt otjänligt material först schaktas bort. Det bör eftersträvas att så mycket som möjligt av den lastfördelande torrskorpeleran bevaras.

En bestämmelse finns i detaljplanen om att källarplan såsom garage ska utföras i vattentät konstruktion. Detta för att undvika grundvattensänkningar.

Med beaktande av resultat från stabilitetsberäkningarna likväl att den utvärderade skjuvhållfastheten visar på stor spridning samt att det förekommer kvicklera inom detaljplaneområdet har en lastrestriktion på 20kPa (fyllning och byggnad) valts på den södra delen som inte ska överskidas.

Markradon

Enligt kartan "Utdrag ur Radonriskkarta Göteborg SGU, 2000", utgörs marken av lera och silt och klassas som lågriskområde. I närheten finns dock område med berggrund, sand och morän som klassats som normalriskområde. Mätningar med gammasppektrometer har utförts, marken klassificeras enligt dessa som normalradonmark. Vid användning av lokal sprängsten av gråröd gnejs klassificeras bergarten som högradonmark. Med anledning av radonklassningen ska byggnader på normalradonmark utföras i radon-skyddande utförande. Byggnader på högradonmark utförs i radonsäkert utförande.

Berg och block

En bergteknisk undersökning har gjorts. (Petro Team Engineering AB). Berggrunden är stabil för grundläggning, dock finns risk för sten- och blockutfall vid schaktningsarbeten.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram (Akustikforum), den utgår från en trafikmängdsprognos för 2020. Fem av åtta bostadshus har nivåer över 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. För att uppnå ett väsentligt tillskott med bostäder i Tuve centrum och uppnå en mer stadsmässig miljö utmed Nolehultsvägen är det angeläget att placera bostadshusen relativt nära Nolehultsvägen samt att utnyttja de centralt belägna tomterna väl.

Planförslaget säkerställer en ljudmiljö utomhus vid fasad som uppfyller avsteg från huvudregeln i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1. Inomhusvärden och klaras i enlighet med huvudregeln. En gemensam uteplats ska anordnas så att ekvivalent ljudnivå är högst 50 dBA och maximal nivå högst 70dBA.

Detaljplanen anger att i bostäder med ljudnivåer över 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA. I det södra kvarteret klaras samtliga tre hus med illustrerad utformning. I det norra kvarteret föreslås ett av husen utformas med en skärm vid balkong för att nå ljudnivåer på högst 50 dBA.

De nya bostäderna har högst 150 meter till närmsta busshållplats som bl a trafikeras av stombusslinje var femte minut i högtrafik. Tuve centrum är en värdefull centrumbildning som är väl fungerande. Inom stadsdelen finns kommersiell och social service. Det bor idag färre invånare per bostad i Tuve jämfört med tidigare, invånarantalet har minskat betydligt, från ett invånarantal på 14 000 till knappt 9 000 idag. Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan å ena sidan utveckling av stadsdelen med fler boende och stadsmiljökväligheter och å andra sidan en utformning där ljudmiljön klaras utan avsteg från riktlinjerna. Slutsatsen är att förslaget sammantaget ger den bästa lösningen.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden mm

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

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte särskilt behöver 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 bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2010-10-29. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner har genomförts i samarbete med fastighetskontoret, miljöförvaltningen, park- och naturförvaltningen, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret i maj 2012. Planområdets kulturmiljö bedöms ha rekreativa värden genom upplevelsen av en kulturhistorisk miljö, möjlighet till naturupplevelser, för promenader och ger fina utblickar över omgivningen. De stora äldre träden intill prästgården har en ekologisk funktion som vistelseplats för fåglar och insekter och växtplats för lavar, svampar och mossor. Värdena bedöms inte ha ett så stort värde eller få en stor påverkan efter genomförandet av planen. Utvärderingen kom fram till att det inte ska ställas krav på kompensationsåtgärder.

Landskapsbild/Stadsbild

Något förenklat består bebyggelsen i och omkring planområdet idag, dels av flerbostadshusen i tre, fyra och ibland fem våningar i väster, och av villor, radhus och grupp-hus i norr och öster. Däremellan ligger Nolehultsvägen och centrumbebyggelsen i en dalgång. Berget i öster med grupphusbebyggelsen på Ankarhjelmsvägen är skogbeväxt. På höjden i väster är flerbostadshusen dominerande.

Den föreslagna nya bebyggelsen består i söder av fem punkthus i fem till sex våningar. De har en höjd som överstiger berget och dess grönska, men byggnaderna kommer att ta ”visuellt stöd” både i berget och i den mindre trädbeväxta kullen i sydöstra delen av kvarteret. Med sin placering invid Nolehultsvägen samspelar husen med den högre bebyggelsen i väster; kyrkan, äldreboendet och flerbostadshusen. De nya husen bidrar också till att tydliggöra Tuve Torg som stadsdelens centrum och knutpunkt.

Den nya förskolan byggs inom ett till större delen skogbeväxt område nedanför den nordvästra delen av det ”gröna berget”. Utbyggnaden tar denna del av skogen i anspråk, men inom tomten bör samlade trädgrupper sparas för att skapa en god lekmiljö. Upp

mot bostäderna på Ankarhjelmssvågen bör en sammanhängande vegetationszon sparas för att bibehålla området karaktär av "bostadsgrupp i omgivande skog".

De nya bostadshusen på den nuvarande förskoletomten, väster om Nolehultsvågen består av tre punkthus i sju till nio våningar. Husen är placerade på ytor som redan idag är bebyggda eller ianspråktaga för parkering. På så sätt sparas stora delar av den befintliga naturmarken. Husen bildar en tydligt avgränsad grupp och ligger relativt nära Nolehultsvågen. Tillsammans med förskolan på andra sidan gatan bildar de en tydlig gräns för centrumbebyggelsen mot norr.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och några kulturmiljöer påverkas inte.

Naturmiljö

Idegranar måste tas bort inom delar av planområdet. Länsstyrelsen har gett dispens. I övrigt så bedöms planen innebära en liten påverkan på naturmiljön, då stora delar av området redan är eller har varit bebyggt.

Påverkan på luft

Inga riktvården eller miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. Ny bebyggelse alstrar mer trafik men trafikarbetet per hushåll bedöms minska när fler får tillgång till kollektivtrafik och underlaget för denna ökar.

Påverkan på vatten

Exploatering innebär fler hårdgjorda ytor och därmed mer dagvatten som kan föra med sig föroreningar. Fördröjningsmagasin ska anordnas vilket bidrar till att minska föroreningsmängderna. Oljeavskiljare bidrar till att förorenat vatten från parkeringsytor tas omhand. Den vattenmängd som kommer att ledas bort från området beräknas ha en mindre omgivningspåverkan. Recipienten Kvillebåcken är inte bedömt som en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer. Kvillebåcken mynnar ut i Göta ålv och Rivö fjord som är bedömda som vattenförekomster.

Den ekologiska statusen påverkas idag främst av fysisk påverkan. Det dagvattentillskott som tillkommer från Kvillebåcken är endast marginellt och kommer inte påverka det totalflöde som är för Göta ålv idag. Eftersom den hittills utförda kartläggningen av samband mellan miljögifter och kemisk status i vattenförekomsten inte kunnat påvisa något samband mellan de två, samt att tillskottet av föroreningar från Tuve centrum dagvatten kan betraktas som marginellt så anses inte kvalitetskravet på god kemisk status till år 2015 påverkas av det tillkommande dagvattnet. Den ekologiska statusen för Rivö fjord är, liksom Göta ålv, främst påverkad av de fysiska aktivisterna från hamnen. Bedömningen blir därför att dagvattnets tillskott av föroreningar bedöms som marginellt och att kravet på god ekologisk status till år 2021 inte anses hotat. Idag uppnår inte Rivö fjord "god kemisk status" på grund av för höga TBT halter. Dagvattnet från Tuve skulle inte tillföra TBT halter över riktvårdena för Göteborg och de föroreningar som förs ut i Rivö fjord anses ha marginell betydelse.

Störningar

Nya bostäder ger upphov till fler trafikrörelser, högt räknat fem trafikrörelser per bostad och dygn, vilket medför 1150 nya trafikrörelser. Då befintliga bostäder är belägna relativt långt ifrån de vägar som får en ökad trafikbelastning, så bedöms inte exploateringen bidra till bullerstörningar.

Trafikmängderna, ca 300 fordon rörelser per dygn, på Lilleskogsvägen bedöms bli mindre än antalet trafikrörelser till det tidigare äldreboendet.

Sociala konsekvenser

I stadsdelsförvaltningens intervjuer 2006 med boende i Tuve framkom att den största nackdelen med Tuve (och Säve) är en pågående utarmningsprocess av den lokala servicen. Många invånare känner sig försummade gentemot andra stora och expanderande stadsdelar. Det är viktigt att vända den neråtgående processen. Flera av kvinnorna som intervjuades kände sig ofta otrygga när de vistas vid/på torget. För att främja tryggheten i stadsdelen, menar grupperna att det behövs bättre belysning, fler och närvarande närpolis och att nattvandrare återigen behöver aktiveras. Det är inte ovanligt att människor väljer att korsa de stora vägarna i markplan i stället för att gå ned i gångtunnlarna eftersom de upplevs som otäcka.

Detaljplanen kan med fysiska förändringar bidra till att torget och miljöerna i närheten anslutning blir upprustade och mer stadsmässiga. Det kan verka positivt för människors upplevda trygghet och deras känslor för torget som stadsdelens knutpunkt. Planen medför ett stort antal nya bostäder i direkt anslutning till torget, vilket ökar underlaget för butiker och annan service. De centrumnära bostäderna kan bidra till att bostadsutbudet breddas.

Gångtunneln under Nolehultsvägen tas bort och ersätts med en passage i markplan. Nolehultsvägen byggs om till stadsgata, körbanorna smalnas av och gaturummet kompletteras med trädplanteringar och belysning. Sammantaget bedöms dessa åtgärder bidra till ökad trygghet och förbättrad orienterbarhet.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att Nolehultsvägens karaktär som trafikled, snarare än gata, samt den otrygga gångtunneln kvarstår. Den befintliga förskolan står kvar på nuvarande plats. Underlaget för handel och service vid torget blir fortsatt för lågt då inga nya bostäder tillkommer.

Genomförandetid

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

Revidering efter utställning

Planförslaget har reviderats efter utställningen. Revideringen innebär följande ändringar och förtydliganden.

- Ett u-område har införts inom en cirka två meter bred zon närmast Nolehultsvägen i det södra kvarteret. Syftet är att ge utrymme för elledningar.
- Plankarta och grundkarta har uppdaterats till nytt höjdsystem, RH 2000. Det innebär att byggnadshöjder angivna i meter över nollplanet på plankartan har sänkts med ca 10 meter för att stämma med det nya höjdsystemet.
- Planbestämmelsen angående trafikbullernivå vid uteplats har ändrats från ”En uteplats per lägenhet ska ordnas mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA max nivå” till ”Gemensam uteplats ska ordnas med högst 50 dBA ekv nivå och 70 dBA max nivå.”
- Planbestämmelsen om lägsta nivå på färdigt golv har förtydligats till följande lydelse: ”Lägsta nivå på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara minst 0,3 m över marknivå vid förbindelsepunkt.”
- I det södra bostadskvarteret har byggnadshöjden för det norra huset vid Nolehultsvägen höjts med en knapp halvmeter. Syftet är att ge utrymme för samma höjd som det södra huset inom samma kvarter. Med hänsyn till att gatan och gc-vägen inte är projekterade ännu behövs en marginal då höjden anges som en absolut höjd.
- I det södra bostadskvarteret har en 8 meter bred zon öster om de södra husen ändrats från prickmark till mark som får byggas under. Syftet är att ge en mer flexibel byggrätt för garage under mark.

Ingen fastighetsägare utöver kommunen bedöms vara berörd av revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.



Gunnel Jonsson

Planchef



Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare



Anna-Maria Ceder

Norconsult AB



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF / BN den 21/2 2014
 § 14 1 A
 Laga kraft den 29/12 2014 1 AT

Planhandling

Datum: 2013-03-26, rev 2013-02-17
 FN Diarienummer: 1371/10
 Plannummer: (FIIa 5193), BN 0308/10

Exploateringsavdelningen

Mattias Hedeberg
 Telefon: 031-368 11 90
 E-post: mattias.hedeberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och förskola i Tuve centrum 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.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheter till genomförande av Detaljplan för bostäder och förskola i Tuve centrum. Syftet med planen är att skapa möjlighet till att uppföra ca 200 bostäder i flerbostadshus, en ny förskola och tillbyggnad av centrumkvarteret.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2012
Utställning	2 kv. 2013
Godkännande BN	4 kv. 2013
Antagande KF	1 kv. 2014
Laga kraft	1 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Byggstart beräknas ske under hösten 2014. Byggnation i det norra bostadskvarteret kan påbörjas först när befintlig förskola har rivits.

Projektering av kommunaltekniska anläggningar väntas ske under första halvåret 2014 med beräknad byggstart under andra halvåret 2014.

Iordningställande av torget söder om centrumbyggnaden kan ske först sedan befintlig gångtunnel under Nolehultsvägen fyllts igen.

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen är ägare till större delen av marken inom planområdet. Det norra bostadskvarteret har markanvisats till Göteborgs stads Bostads AB (Bostadsbolaget) och det södra bostadskvarteret har markanvisats till Riksbyggen ekonomisk förening. Förskolemarken upplåts kommuninternt till Lokalförvaltningen.

Centrumfastigheten som föreslås få en utökad byggrätt ägs av Förvaltnings AB Göteborgslokaler (Göteborgslokaler).

En mindre del av planområdet ägs av Brf Tuve By.

Byggherrar är Bostadsbolaget (norra kvarteret), Riksbyggen (södra kvarteret), Lokalförvaltningen (förskolan) och Göteborgslokaler (centrumfastigheten).

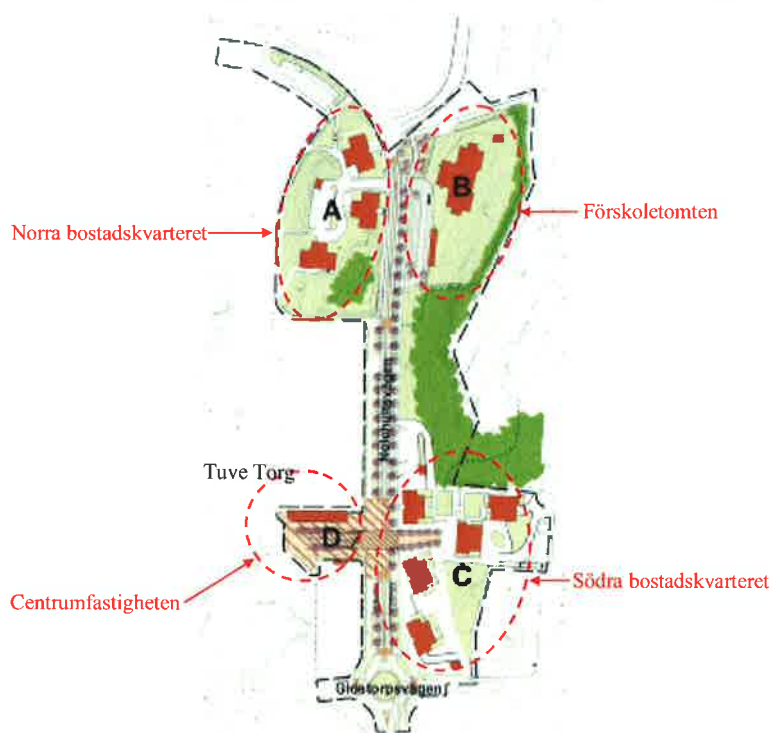


Bild 1. illustration med föreslagna bebyggelseområden

Vidare finns ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal avseende Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs stad inom de kommunägda fastigheterna Tuve 9:174 och 10:5.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatörer inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Avtal

Kommunen och exploatör

Genomförandeavtal och avtal om tomträttsupplåtelse (Tuve 10:148) ska träffas med Bostadsbolaget avseende det norra bostadskvarteret.

Genomförandeavtal, servitutsavtal samt överenskommelse om fastighetsbildning ska träffas med Riksbyggen avseende det södra bostadskvarteret.

Kommunintern upplåtelse kommer att ske till Lokalförvaltningen avseende förskoletomten.

Genomförandeavtal samt överenskommelse om fastighetsbildning ska träffas med Göteborgslokaler.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas med Brf Tuve By avseende inlösen av allmän platsmark.

Ledningsägare och exploatör

På kommunägda fastigheter inom planområdet finns ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Då planens genomförande innebär omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Ersättning avseende upplåtelse av erforderlig ledningsrätt för ledningar på mark som övergår från kommunal ägo till exploatör säkerställs i genomförandeavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Planförslaget innebär att mark behöver tas i anspråk för att möjliggöra ny rondell i korsningen Nolehultsvägen - Glöstorpsvägen vilket berör två fastigheter:

1. mindre del av nordvästra hörnet på fastigheten Tuve 10:107 tas i anspråk för allmän plats HUVUDGATA
2. mindre del av sydöstra hörnet på fastigheten Tuve 10:149 tas i anspråk för allmän plats HUVUDGATA.

Fastighetsplan

Inga befintliga fastighetsplaner finns inom planområdet.

Någon ny fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas för planens genomförande.

Fastighetsbildning

De delar av planområdet som utgörs av allmän plats ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Del av Tuve 9:65 kan genom fastighetsreglering överföras till Tuve 10:148 och bilda ett nytt skifte avsett för parkering.

Avstyckning kan ske från Tuve 9:174 för att skapa en ny fastighet avsedd för förskola.

För att skapa en lämplig exploateringsfastighet för det södra bostadskvarteret kan mark överföras från Tuve 10:5 till Tuve 10:123. Sannolikt kommer det södra bostadskvarteret utgöras av två exploateringsfastigheter varpå avstyckning kan ske från Tuve 10:5 för att göra det möjligt. Mindre marköverföringar mellan Tuve 10:5 och Tuve 10:123 görs för att skapa lämplig utformning av fastigheterna samt för att åtskilja kvartersmark och allmän plats.

För att skapa plats för ny rondell i korsningen Nolehultsvägen/Glöstorpsvägen ska mark överföras från Tuve 10:107 och 10:149 till lämplig kommunal fastighet.

Mark för centrum- och handelsändamål kan överföras från Tuve 10:5 till Tuve 10:152.

All fastighetsbildning avseende kvartersbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Om bostadskvarteren delas upp i mindre enheter kan gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose fastigheternas behov.

Servitut och Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" på plankartan, ska säkerställas med ledningsrätt.

I norra delen av förskoletomten finns ledningar som antingen behöver flyttas till nytt läge för GC-vägen alternativt säkerställas med ledningsrätt. I södra delen av förskoletomten finns område som på plankartan markerats med "E" avsett för tekniska

anläggningar. Området kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egen fastighet.

Inom parkeringskvarteret i den nordvästra delen av planområdet ska ledningsrätt inrättas för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet 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.

Ett avtalsderivat kommer att bildas för att säkerställa allmän gångtrafik genom det södra bostadskvarteret i samband med upprättande av genomförandeaftal.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning berörande den allmänna platsmarken samt avstyckning för förskoletomten. Vidare ska kommunen ansöka om ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

Kostnaderna för ovanstående fastighetsbildningsåtgärder regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Blivande fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning inom den egna kvartersmarken.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Tekniska frågor

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att Nolehultsvägens vägområde minskas så att gatan kan få en mer stadslig karaktär. Möjligheten till en framtida länk mellan Nolehultsvägen och Tuve Kyrkväg har studerats i planarbetet och kan realiseras i framtiden genom en anslutning norr om förskoletomten.

I korsningen Nolehultsvägen - Glöstorpsvägen anläggs en ny rondell.

Vändplatsen på Lilleskogsvägen utökas för att förbättra framkomligheten.

En närmare beskrivning av gatuförändringen finns i planbeskrivningen.

Samtliga åtgärder inom trafikområdena utförs av kommunen genom Trafikkontoret.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg på östra sidan av Nolehultsvägen flyttas närmre vägen för att inkorporeras i den föreslagna gatustrukturen och samtidigt ge plats för ny bebyggelse inom förskoletomten och det södra bostadskvarteret.

En trottoar anläggs längs med Nolehultsvägen vid det norra bostadskvarteret.

Befintlig gång- och cykeltunnel under Nolehultsvägen i höjd med Tuve torg fylls igen och ersätts med övergångsställe vid den angränsande busshållplatsen.

Åtgärderna utförs av kommunen genom Trafikkontoret.

Parkering

Erforderlig parkering för boende och besökande ska iordningställas inom kvartersmarken. Exploatörerna ansvarar för bostädernas och centrumfastighetens behov och kommunen ansvarar för förskolans behov av parkering.

Kollektivtrafik

Detaljplaneförslaget innebär inga förändringar i kollektivtrafiken vad det gäller linjesträckningar eller hållplatslägen.

Park och natur

Mellan förskoletomten och det södra bostadskvarteret läggs ett område ut som allmän plats NATUR. Norr om förskoletomten läggs ett område ut som allmän plats PARK som anknyter till befintlig parkmark direkt norr om planområdet. Inga större åtgärder planeras inom natur- och parkmarken.

Dispens och kompensationsåtgärder

Inom området för förskoletomten har förekomst av idegran konstaterats. Idegranen är skyddad enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har den 7 maj 2012 beviljat dispens för borttagande av idegran inom området för ny förskola. Dispensen gäller endast under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Allmänna dricks- spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i området. Komplettering av allmänna va-ledningar samt flyttning av ledningar erfordras för delar av förslaget.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Förskoletomten i norra delen av planområdet

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning till den nya förskolan kan ske till allmänt ledningsnät i Ankarhjelmsvägen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 83 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Spillvattnet kan anslutas med självfall till allmänt ledningsnät i Tångenvägen.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten från hårdgjorda ytor skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Nolehultsvägen eller Tångenvägen.

Norra bostadskvarteret

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Norumshöjd.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 83 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Flerbostadshuset kan anslutas med självfall till allmänt ledningsnät i Norumshöjd.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten från hårdgjorda ytor skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Norumshöjd.

Tillbyggnad av centrum- och handelsbyggnaden vid Tuve centrum

Beskriven planerad tillbyggnad inom C-ändamål enligt plankartan berör befintliga allmänna va-ledningar.

För att möjliggöra en tillbyggnad av handelsbyggnaden måste dessa ledningar flyttas vilket bekostas av exploatören. Se bild 2 nedan.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät eller till internt ledningsnät.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 83 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Spillvattnet kan anslutas till allmänt ledningsnät eller till internt spillvattenledningssystem.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten från hårdgjorda ytor skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät eller till internt dagvattensystem.

Södra bostadskvarteret

Trafikkontoret har en ca 95 meter lång dagvattenledning som sträcker sig genom den föreslagna byggrätten i norra delen av kvarteret. Ledningen har avvattnat befintlig gång- och cykelvägen som, i och med igenfyllandet av gångtunneln, flyttas närmare Nolehultsvägen. Ledningen kommer att behöva flyttas med till nytt läge för gång- och cykelvägen, vilket bekostas av exploatören.

Dricksvatten

Planerade bostäder längs med *Nolehultsvägen* kan anslutas till allmänt ledningsnät i Nolehultsvägen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 83 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Planerade bostäder vid *Lilleskogsvägen* kan anslutas till allmänt ledningsnät i Lilleskogsvägen som dock har en begränsad dricksvattenkapacitet. Förbindelsepunkt kan alternativt upprättas vid *Nolehultsvägen*.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 83 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Spillvattenanslutning för bostäderna längs med *Nolehultsvägen* kan anslutas till allmänt ledningsnät i *Nolehultsvägen*.

Spillvattenanslutning för bostäderna utmed *Lilleskogsvägen* kan anslutas till allmänt ledningsnät i *Lilleskogsvägen*.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten från hårdgjorda ytor skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Dagvattenanslutning för de planerade bostäderna utmed *Nolehultsvägen* kan anslutas till allmänt ledningsnät i *Nolehultsvägen*.

Dagvattenanslutning för de planerade bostäderna utmed *Lilleskogsvägen* kan anslutas till allmänt ledningsnät i *Lilleskogsvägen*.

Allmänt

Vid trädplantering i närhet av ledningarna gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Dagvatten från parkeringsytor med fler än 30 platser ska behandlas med oljeavskiljare före avledning till allmän dagvattenledning. Utbyggnaden av oljeavskiljare sker av exploitören i samband med bygglov, vilket kommer att säkerställas i genomförandeavtal.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. De anläggningar som föreslås för omhändertagande av dagvatten bedöms inte föranleda tillstånds eller anmälningsplikt enligt 11 kap miljöbalken.

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

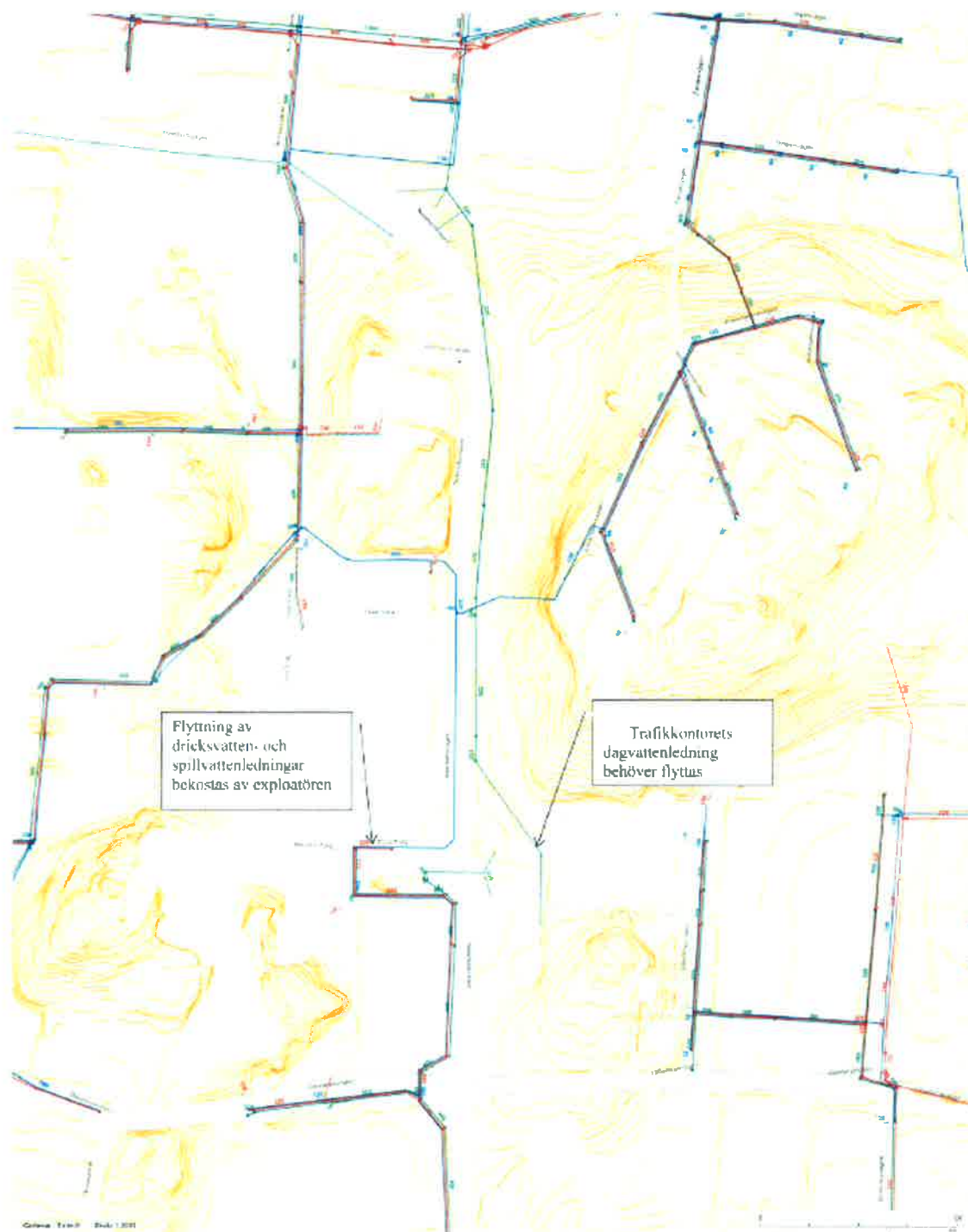


Bild 2. karta över befintliga vatten- och avloppsledningar

Övriga ledningar

El, tele och opto

Exploateringen innebär att befintliga ledningar inom planområdet kommer att påverkas med följden att de behöver flyttas till nya lägen. All omläggning av befintliga ledningar till följd av exploateringen ska bekostas av exploitören. Detta rör främst ledningar inom

det södra bostadskvarteret som är belägna längs med den nuvarande gångvägen öster om Nolehultsvägen och som behöver flyttas till nytt läge för gång-och cykelvägen närmare Nolehultsvägen.

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.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploitören, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt upplåtelse av ledningsrätt.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Avtal om anslutning görs i förekommande fall mellan exploitör och Göteborg Energi AB.

Markmiljö

Området har inte tidigare varit exploaterat med någon riskfylld verksamhet. Vidare utredning av markmiljön har i planarbetet inte bedömts som nödvändigt.

Luft och buller

En bullerutredning har utförts (rapport 4238-D, Akustikforum, 2013-01-24). För att klara Boverkets riktlinjer kommer avstegsprincipen tyst sida att behöva tillämpas i de delar av planområdet som ligger närmast Nolehultsvägen. Se utförligare beskrivning i den till detaljplanen hörande planbeskrivningen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts inom planområdet (Tekniskt PM geoteknik 2013-02-21, ÅF) och utgör underlag för detaljplanen.

En bestämmelse har införts på plankartan om att källarplan såsom garage ska utföras i vattentät konstruktion. Detta för att undvika grundvattensänkningar. I planområdets södra del finns en lastrestriktion om maximal tillåten belastning 20 kPa.

I samband med detaljprojektering av byggnader och anläggningar kan ytterligare geotekniska utredningar behöva utföras.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och några kulturmiljöer bedöms inte påverkas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster till följd av försäljning respektive tomträttsupplåtelse av mark för bostäder samt för försäljning av mark för centrum- och handelsändamål.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter till följd av iordningställande av de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet, såsom gator, gång- och cykelvägar, natur- och parkmark samt flytt av ledningar.

Fastighetsnämnden får vidare utgifter till följd av marklösen och fastighetsbildning i samband med mark som utläggs som allmän plats samt för fastighetsbildning vid bildande av förskoletomt.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter till följd av iordningställandet av Nolehultsvägen, flytt av gång- och cykelvägar samt anläggande av rondell i korsningen Nolehultsvägen/Glöstorpsvägen. Kostnaderna täcks till övervägande del genom exploateringsbidrag från fastighetsnämnden.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av planens genomförande.

Kretslopp och Vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och Vattennämnden får utgifter i samband med utbyggnad av serviser, vilka bedöms till ca 0,6 miljoner kr.

Kretslopp och Vattennämnden får inkomster till följd av anslutningsavgifter för den nya bebyggelsen, vilka bedöms till ca 1 mnkr.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskolan samt rivning av den befintliga förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och driftskostnader för den aktuella förskolan

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Då plangenomförandet innebär en ombildning snarare än nybildning av de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet bedöms de framtida driftskostnaderna hamna på motsvarande nivå som idag.

Planekonomi

Fastighetsnämndens utgifter för iordningställande av de kommunaltekniska anläggningarna, såsom gator, gång- och cykelvägar, natur- och parkmark, flytt av va-

ledningarna samt eventuella kompensationsåtgärder bedöms sammantaget täckas genom försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatörerna får inkomster i samband med försäljning av bostäder respektive uthyrning av bostäder och lokaler.

Utgifter

Exploatörerna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv, tomträttsavgäld, erforderlig fastighetsbildning för sina respektive exploateringsfastigheter samt anslutningsavgifter för bland annat VA, el och tele.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnad inom denna detaljplan till följd av åtaganden i genomförandeavtal med kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Brf Tuve By, ägare till fastigheten Tuve 10:107, får ersättning i samband med inlösen av allmän platsmark.



Annika Wingfors
T f Distriktschef



Mattias Hedeberg
Handläggare