



Göteborgs
Stad

459

Antagen av	KE / BN	den	28 / 11	2017
§	620	/	AC	
Laga kraft den	6 / 3	2018	/	AT

Planhandling

Utfärdat 2017-06-21, rev 2017-11-14
BN 2017-11-28
Aktbeteckning: 2-5434

Diarienummer SBK: 0233/16
Handläggare SBK
Maryam Sepehr
tel: 031-368 15 21
maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3110/16
Handläggare FK
Ingela Bengtsson Schiötz
Tel: 0707-991918
ingela.bengtsson.schiotz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Gunnestorpsvägen inom stadsdelen Tuve i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) med standard planförfarande.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2017-05-23, rev. 2017-10-17
- Skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2017-05-08
- Solstudie, Arkitektbyrå och Liljwall arkitekter, 2017-03-14
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco Environment AB, 2016-12-14

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID GUNNESTORPSVÄGEN, EN DEL AV BOSTAD2021.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	2
<i>Information.....</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden.....</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.....</i>	12
<i>Sociala aspekter.....</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar.....</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse.....</i>	17
<i>Bevarande, rivning</i>	18
<i>Trafik och parkering.....</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	20
<i>Friytor</i>	20
<i>Sociala aspekter.....</i>	21
<i>Teknisk försörjning.....</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal.....</i>	27
<i>Tidplan.....</i>	27
<i>Genomförandetid.....</i>	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
<i>Nollalternativet.....</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	33
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är att omvandla Gunnestorpsvägen till ett stråk med högre stadsmässiga kvaliteter samt och möjliggöra nya bostäder, fler förskoleplatser och verksamhetslokaler. Detaljplanen följer ambitionerna i Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014 samt Göteborgs stads budget 2016. Den tillkommande bebyggelsen i området kommer att öka bostadsbeståndet i Tuve, vilket är redovisat som ett prioriterat utbyggnadsområde i utbyggnadsplaneringen, där tillkommande antal bostäder varit lågt en längre tid. Detaljplanen ingår i BoStad2021.

Planområdet är beläget vid Gunnestorpsvägen, strax söder om Tuve centrum, cirka 5 kilometer norr om Göteborgs centrum. Marken ägs av Göteborgs Stad. Området har tidigare varit ett reservat för spårväg. Spårvägsreservatet är inte aktuellt längre varför ny detaljplan för bostäder och förskola tagits fram.



Planområdets läge och avgränsning

Planens innebörd och genomförande

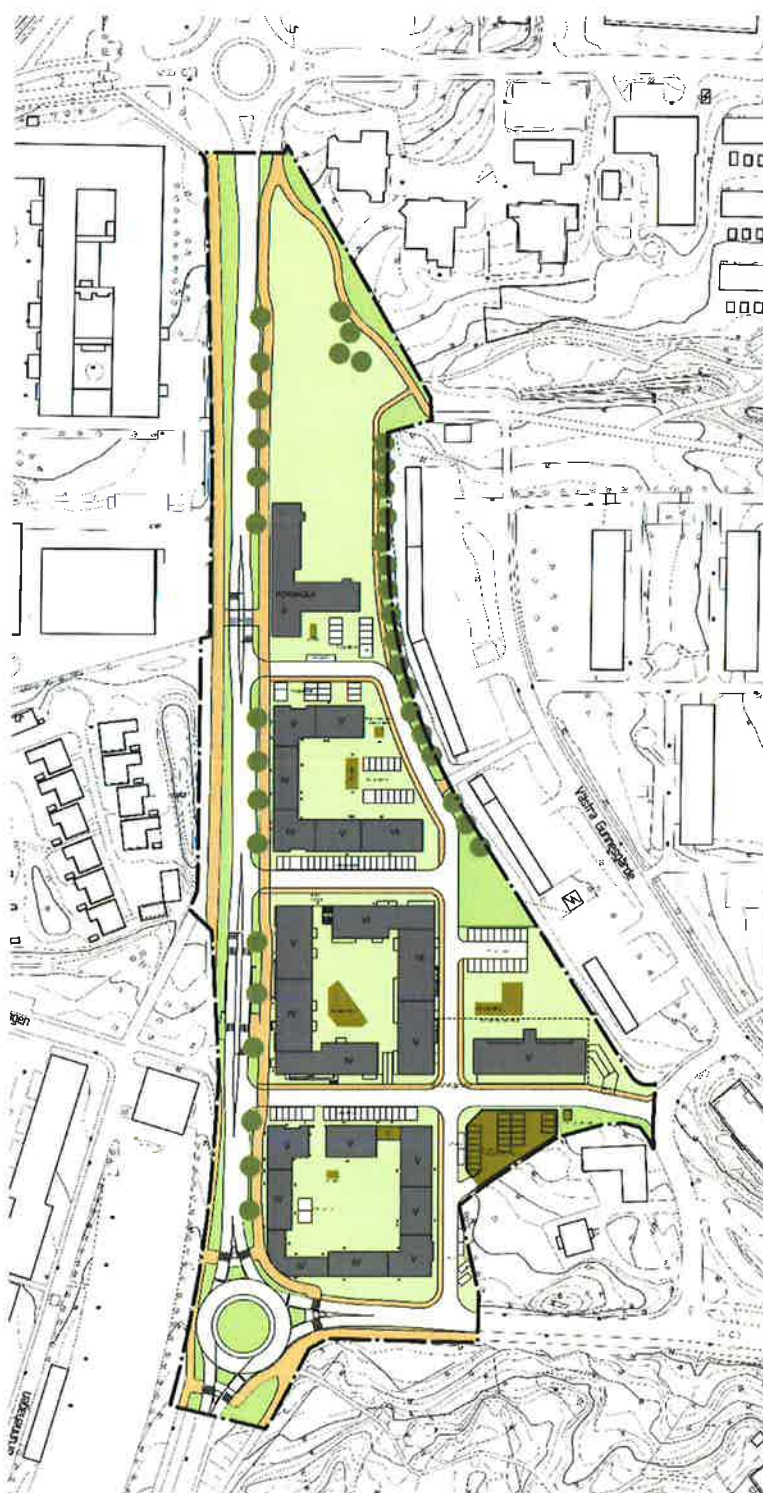
Detaljplanen medger uppförande av totalt ca 380 (ca 32 000 m² BTA) bostäder i flerbostadshus, fyra till sex våningar, samt en ny förskola med åtta avdelningar. En del av lägenheterna innehåller BMSS-boende (boende med särskild service) och trygghetsboende. Bebyggelsen är utformad i en finmaskig kvartersstruktur. Detaljplanen innebär även att de befintliga planskilda korsningarna längs med Gunnestorpsvägen ersätts med passager i markplan och lokaler för centrumändamål möjliggörs längs med stråket. Boendeparkeringar föreslås både längs med gatan på kvartersmark, i underjordiskt garage och i parkeringsdäck. Parkering för förskolan anordnas inom fastigheten samt längs Gunnestorpsvägen.

Inom planområdet byggs ut allmän plats i form av lokalgator, gång- och cykelbanor samt park.

462

Planens genomförande innebär att den befintliga förskolan på fem avdelningar och korttidsboendet i området rivs.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Allemanshem AB och till Wästbygg Projektutveckling AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. Allemanshem AB och Wästbygg Projektutveckling AB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för förskola.



Illustrationskarta över området

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder samt fler förskoleplatser och verksamhetslokaler inom befintlig bebyggelsestruktur i ett område där det finns god tillgång till service, handel och kollektivtrafik. Byggnationen föreslås ske på tidigare spårreservat som till stor del består av lågutnyttjat och obefolkat grönområde.

Förslaget ligger i linje med ambitionerna i *Strategi för utbyggnadsplanering* godkänt av byggnadsnämnden år 2014. I utbyggnadsplaneringen är Tuve utpekad som prioriterat utbyggnadsområde med Tuve torg som lokal tyngdpunkt. Detta innebär att ett särskilt fokus behövs för att uppnå en hög men samtidigt lämplig bebyggelsetäthet i den kompletteringsbebyggelse som planeras, både för att stärka underlaget för Tuve torg och för att bidra till bostadsförsörjningen i Göteborg. Detta förslag på exploatering är därför mer än dubbelt så högt mot vad som redovisades i *Programmet* för Tuve, 2008. Dessutom föreslås den nya bebyggelsen i form av kvartersstruktur som avviker från övrig bebyggelse i Tuve. Detta för att uppnå den önskade tätheten samt stadsmässiga gatumiljöer.

Planförslaget bedöms bidra till att göra stadsdelen mer sammanhållen genom att möjliggöra för byggnation av bostäder, verksamhetslokaler och förskola på ett gammalt och lågt utnyttjat spårreservat. Vidare stärker förslaget samband och kopplingar inom området och minskar barriärer genom att den nya bebyggelsen utformas i kvartersstruktur samt att de befintliga planskilda korsningarna längs med Gunnestorpsvägen ersätts med passager i markplan. Dessutom bedöms förslaget förbättra möjligheten till möten och kontakter samt öka känslan av trygghet genom att skapa en befolkad stadsmiljö med samlande stråk och aktiva fasader längs med Gunnestorpsvägen. Tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer, fler förskoleplatser och verksamhetslokaler samt förbättringar i gång- och cykelnätet bidrar även till att vardagslivet underlättas för boende.

Att komplettera bebyggelsen i centrala och halvcentrala lägen kan innebära att en del av de nya bostäderna kan utsättas för en ljudnivå utomhus som överstiger 60 dBA ekvivalentnivå vid utsatt fasad. För de bullerutsatta delarna av de planerade bostadskvarteren kan planlösningar behöva anpassas så att riktvärdena kan klaras. För planerad förskola i norra delen av området föreslås en bullerskärm nära Gunnestorpsvägen i syfte att begränsa bullerpåverkan till lektyrna vid förskolan.

Detaljplanen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla Gunnestorpsvägen till en stadsgata med högre stadsmässiga kvaliteter samt att möjliggöra för nya bostäder och förskola. Den tillkommande bebyggelsen i området syftar till att öka bostadsbeståndet i Tuve, vilket är redovisat som ett prioriterat utbyggnadsområde och där tillkommande antal bostäder har varit lågt sedan 70-talet.

Planförslaget följer intentionerna i Göteborgs Stads *Strategi för utbyggnadsplanering*, godkänd av byggnadsnämnden 2014. I strategin framgår det bland annat att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda måste användas på ett effektivt sätt för att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under år 2021 då Göteborg fyller 400 år. Detaljplanen tas fram med standard planförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdets läge i staden och i Tuve.



Fastighetsgränser i planområdet. Ungefärlig plangräns är streckat med röd linje.

Planområdet är beläget vid Gunnestorpsvägen, strax söder om Tuve centrum, cirka 5 kilometer norr om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ägs helt av Göteborgs Stad. Området har legat som spårreservat för utredning om framtida spårvagnsdragning. Spårvägsreservatet är inte aktuellt längre varför ny detaljplan för bostäder och förskola tagits fram.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetskontoret har kommuninterna markupplåtelser med lokalförvaltningen för Tuve 74:1 och Tuve 74:2 för förskola och korttidsboende.

Planförhållanden

Översiktsplan, 2009

Översiktsplanen för Göteborgs Stad anger pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Gällande planer

För området gäller detaljplan akt F3259 och F3360 som vann laga kraft 1969 och 1972. Planerna anger markanvändningen allmänplats, parkmark/plantering för den största delen av området samt trafikområde för Gunnestorpsvägen. Beckningen "C" anges för marken för korttidsboendet och "allmänt ändamål" anges för marken där den befintliga förskolan ligger. Planernas genomförandetid har gått ut.

Program för Tuve, 2008

Ett programarbete för Tuve genomfördes mellan 2006-2007 och godkändes av byggnadsnämnden våren 2008. Programarbetet syftade framförallt till att identifiera ytor för kompletteringsbebyggelse men även till att ta fram förslag på nya och förstärkta stråk och kopplingar inom Tuve. En detaljplan i linje med programmet - bostäder och förskola vid Tuve centrum - har arbetats fram och antagits, och är nu i genomförandefas. Arbetet med en andra detaljplan - bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen – startade 2015.

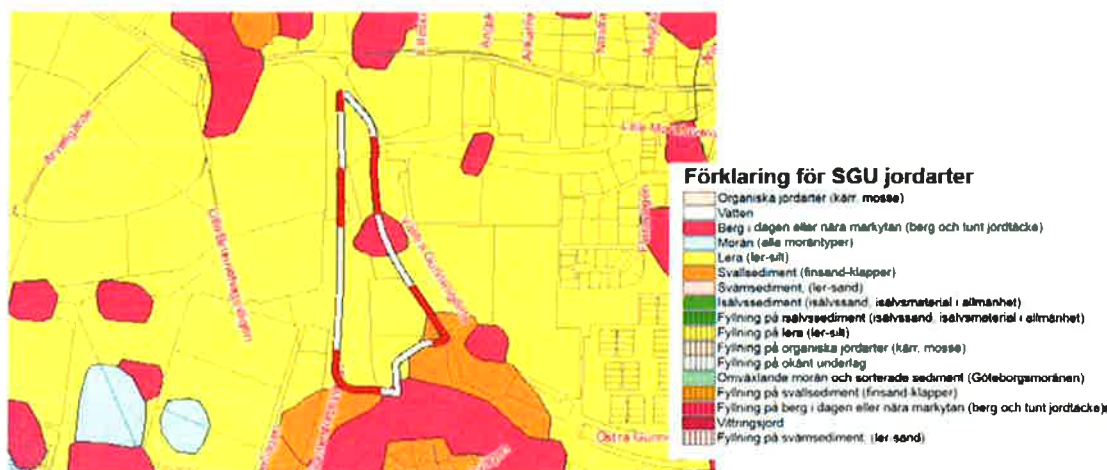
Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs till största delen av svagt sluttande gräsmark med enstaka träd som genomkorsas av gång- och cykelbanor. Marknivåerna i söder varierar mellan +30 och +24 och i norr mellan +25 och +21. Höjdskillnaden är störst vid de tre befintliga gång- och cykeltunnlarna där marken sluttar något brantare både från norr och söder. Gång- och cykelbanan i nordost ligger på en delvis uppbyggd bank. Vid området kring de norra gång- och cykeltunnlarna är Hinnerbäcken kulverterad.



Den största delen av området är gräsbeklädd äng med ett antal utspridda träd.

Geoteknik



Utdrag ur SGUs jordartskarta. Gult redovisar lera och rosa är berg i dagen.

Geoteknisk undersökning har genomförts (2016-11-18) där det framgår att marken inom föreslaget planområde är lämplig för exploatering. I planområdet finns ett varierande jorddjup på mellan ca 3-15 m, enligt jordartskartan ska det inom de centrala delarna finnas berg i dagen/tunt jordtäckte på berg. Vid platsbesök syntes inget berg i dagen, sannolikt är delar av berget bortsprängt och övertäckt i samband med att området bebyggdes.

Jordlagerföljden utgörs generellt av organisk jord (lokalt finns även fyllningsjord) som underlagras av siltig lera som överst är utbildad som torrskorpelera. Under leran finns friktionsjord med varierande mäktighet som vilar på berg.

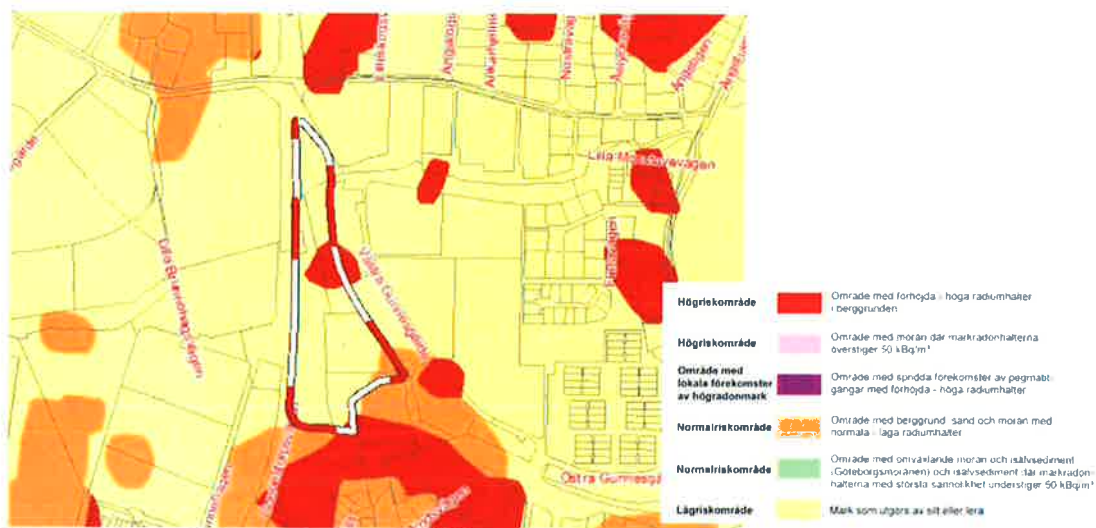
Lerans skjuvhållfasthet är generellt mycket låg och varierar mellan 15-20 kPa, leran bedöms allmänt som något överkonsoliderad.

Geohydrologi

Sprickvatten/markvatten förekommer i jordens ytliga lager av fyllningsjord och torrskorpelera. Nivån påverkas av nederbörds mängden, ytavrinning och dräneringar. Tidigare undersökningar inom området visar på en vattenyta 0,3-1 m under markytan i skruvprovtagningshål. Då både jorddjupen och mäktigheten på friktionslagret under leran varierar relativt stort inom området kan det även förväntas vissa variationer av grundvattennivån. Då befintliga gång- och cykeltunnlar med anslutande vägar är nerschaktade inom området är det troligt att ursprungliga grundvattennivåer avsänkts något vilket även kan ha bidragit till att leran blivit något överkonsoliderad.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är de delar som utgörs av lera klassificerat som lågriskområde, och de delar där berg ligger ytligt eller berg i dagen är klassificerade som högriskområde, se figur nedan.



Risk för radon. En del av området är högriskområde för Radon.

Naturmiljö

Längs med Gunnestorpsvägen finns idag en trädrad med 19 individer körsbärsträd. Ungefär hälften av träden är planterade efter 1995 och endast ett fåtal av träden har en diameter i brösthöjd vilken är över 20 centimeter. Inga skyddsvärda lavar finns på träden. Göteborgs stad har gjort bedömningen att trädraden inte är biotopskyddad vilket är avstämt med Länsstyrelsen (2016-10-07).

På angränsande fastighet direkt sydöst om planområdet står en grupp almar, vilka är rödlistade. En individ finns även i planområdets norra del. Utgångspunkten är att träden skall kunna bevaras.

Det finns också en trädrad bestående av björkar längs GC-vägen i öster som föreslås bevaras.

Övriga träd i området är bland annat rödekar, skogsekar och lönn av varierande ålder och storlek.

Stadsdelen har gott om friytor och bostadsnära natur. Knappt 500 meter söder om planområdet finns en entré till Hisingsparken, en av Göteborgs stadsparkar.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet omges av befintlig bebyggelse, området domineras av lamellhusbebyggelse från 70-talet. Direkt sydöst om planområdet ligger en villatomt med en ladugård på gatan Västra Gunnesgårde. Inom planområdets södra del ligger två byggnader, en förskola och ett korttidsboende, båda uppförda på 70-talet.



Den befintliga förskolan i planområdet med fem avdelningar.

Utmed större delen av den östra sidan av planområdet ligger parkeringsgarage i en våning. Längs med den västra sidan av planområdet ligger ett mindre radhusområde och Glöstorpskolan med tillhörande idrottshall.



Bebyggelse i direkt anslutning till planområdet. Överst: Lamellhus från 70-talet, öster om området. Nere till vänster: Ladugård i sydväst. Nere till höger: Byggnader från 90-talet, direkt norr om planområdet.

Söder om planområdet finns lämningar av en gårdstomt (RAÄ Tuve 152:1) vilken skall ha varit i bruk fram till mitten på 1700-talet. Med anledning av fornlämningen har en arkeologisk förundersökning genomförts för att ta reda på fornlämningens ut-

bredning i förhållande till detaljplanområde. Göteborgs stadsmuseum har utfört förundersökningen i oktober månad 2016 vilken visar att fornlämningen kunde avgränsas till området utanför förundersökningsområdet och inte berör planområdet.

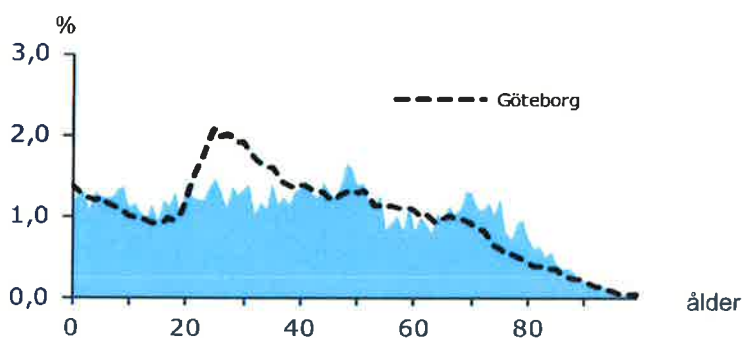
Sociala aspekter

En socialkonsekvensanalys/barnkonsekvensanalys har genomförts under planarbetet. Den första delen fokuserade på områdets befintliga användning och innehåll.

Planområdet har ett fördelaktigt läge med avseende på närhet till kollektivtrafik, närhet till Tuve torg och till Hisingsparken. Grönytan innebär ett positivt grönt inslag i området men är samtidigt lågt utnyttjad och stråken genom och intill grönytan är folk-tomma och mörka kvälls- och nattetid. Framför allt innebär grönytan ett fint och skyddat läge för förskolan och korttidsboendet i området.

Gångtunnlarna i området fungerar som en säker passage för gång och cykeltrafikanter, framför allt för barn. Å andra sidan kan passagerna upplevas som otrygga, särskilt på kvällstid. Trampade gångstigar har bildats då passagerna innebär en omväg för vissa målpunkter i området. Siktlinjerna i området blir brutna i och med gångtunnlarna och nivåskillnaderna kan innebära att avstånden i området upplevs som längre än vad de är.

Planområdet ligger inom stadsdelen Tuve. Åldersfördelningen skiljer sig från övriga Göteborg med högre andel som är över 65 år och färre i åldern 20-40 år.



Åldersstrukturen i Tuve i blått. Genomsnittet för Göteborgs kommun är streckat i svart.

Befolkningsmängden har under en längre tid minskat i stadsdelen, 1984 bodde ca 9900 invånare i Tuve vilket idag har minskat till ca 9160 invånare. Andel utlandsfödda samt arbetslöshet ligger jämnt med snittet för Göteborgs. Andel bilanvändare är betydligt högre, ca 350 av 1000 invånare jämfört med snittet för Göteborgs Stad som ligger på ca 285 per 1000 invånare.

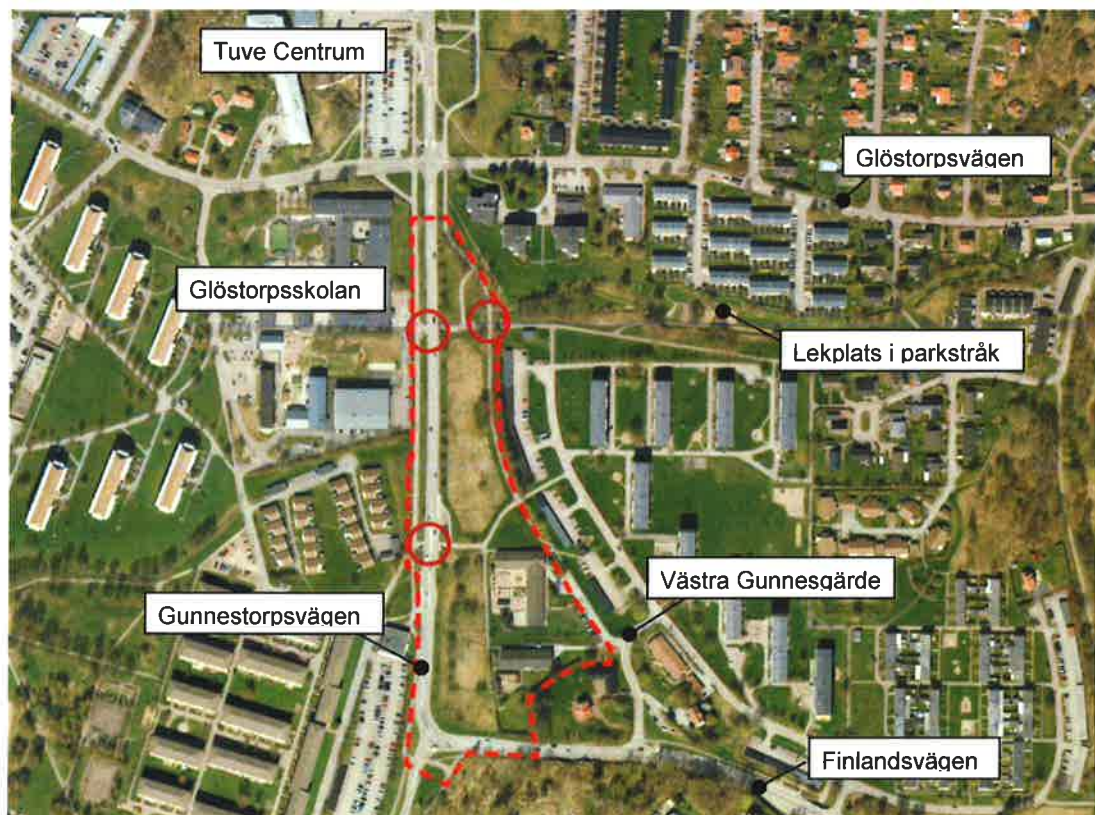
Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Gunnestorpsvägen, sett från söder.



Befintliga planskilda korsningar med den södra korsningen till vänster. Bilden till höger är tagen från gång- och cykelväg vilken passerar över tvärgående gång- och cykelväg, i bakgrunden syns även den planskilda korsningen vid Gunnestorpsvägen.



471

Flygfoto över planområdet. Ungefärlig plangräns är streckat med röd linje. De röda ringarna visar var de tre gång- och cykeltunnlar är placerade i området.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg går längs med den västra sidan av Gunnestorpsvägen. Det finns även två tvärgående gång- och cykelvägar genom området till planskildheterna längs med Gunnestorpsvägen. I och med planskildheterna så ligger anslutningspunkterna mellan gång- och cykelbanorna lägre än den omgivande marken vilket innebär att den parallella cykelbanan får stora nivåskillnader längs med gatan. En gång- och cykelväg går även längs med den östra sidan av planområdet. I den norra delen finns idag även en planskild korsning mellan två gång- och cykelvägar.

I området finns flera trampade stigar vilket tyder på att dagens gångvägar inte är helt gena.

Kollektivtrafik

Längs Gunnestorpsvägen, i direkt anslutning till planområdet, är hållplats Brunneha-gen belägen. Stombuss 17 trafikerar området med fyraminuterstrafik i högtrafik och att resa in till centralstationen tar tjugo minuter.

Biltrafik

Tillfartsvägen till förskolan samt korttidsboendet är idag Västra Gunnesgårde vilken är en återvändsgata men också leder in till befintligt bostadsområde öster om planom-rådet.

Invånarna i Tuve är i högre grad bilburna än övriga Göteborg. Gunnestorpsvägen är skyltad som en 50-väg men den raka, långa sträckan utan några passager i markplan uppmuntrar till höga hastigheter.

Finlandsvägen är den huvudsakliga tillfartsvägen till Tuve där majoriteten av biltrafi-ken leds på till och från stadsdelen. En mindre tillfart finns också från väster vilken leder ut till Hisingsleden. I och med den begränsade möjligheten till alternativa vägar är området känsligt för störningar. I programmet för Tuve föreslås en förlängning av Gunnestorpsvägen/Nolehultsvägen norrut för att skapa en ny tillfartsväg till stadsde-len. Denna åtgärd har ännu inte blivit aktuell och ligger utanför planområdet.

Infarten mot Tuve centrum via korsningen Finlandsvägen/Gunnestorpsvägen är idag en högersväng med en stor radie vilken uppmuntrar till höga hastigheter.

Service

Precis norr om planområdet ligger Tuve centrum där bland annat större livsmedelsbu-tik, bibliotek, vårdcentral, apotek och restaurang finns. Öster om planområdet ligger ett parkstråk längs med Hinnebäcken där det även finns en lekplats.

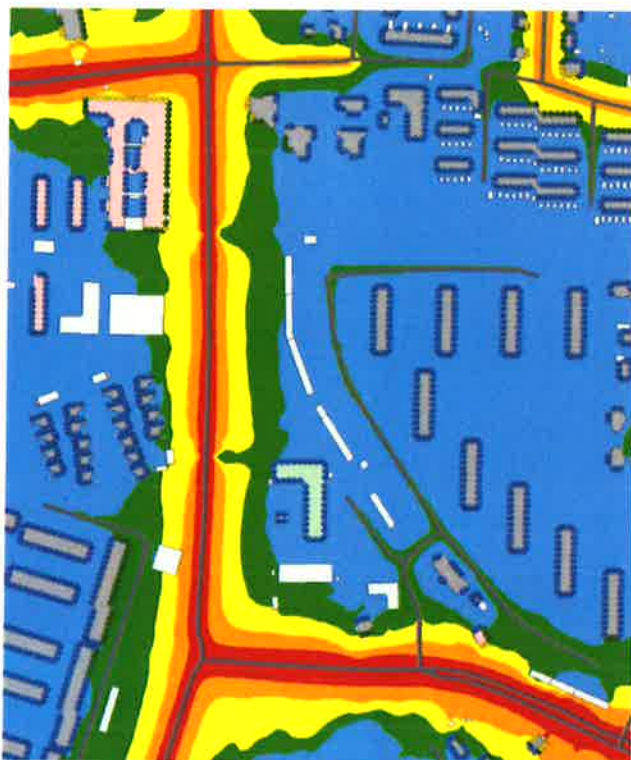
Teknik

I området finns idag befintliga ledningar för VA, fjärrvärme, el, gas och tele. Hinne-bäcken går i en kulvert genom den norra delen av planområdet. Denna kulvert är inte lämplig att flytta med tanke på det stora arbete och kostnaden som det skulle inne-bära. Kulverten kan heller inte belastas av byggnad samt behöver enligt Kretslopp och

vatten ca 8 meters skyddsavstånd till närmsta byggnad för att kunna friläggas med kort varsel. Övriga ledningar i området är enklare och mindre kostsamma att flytta.

Störningar

Buller



Trafikbullret i närhet till Finlandsvägen och Gunnestorpsvägen är över riktvärden för att ha enkelsidiga bostäder mot vägen.

Dygnsekvivalent ljudnivå, dBA

	<= 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	> 65

Finlandsvägen och Gunnestorpsvägen är idag trafikerade av ca 9000 fordon per dygn vilket innebär höga bullernivåer i gatornas direkta närhet.

Detaljplanens innebörd och genomförande



Illustrationsbild över planförslaget.

Bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av totalt ca 380 bostäder (ca 32 000 m² BTA). En del av lägenheterna innehåller BMSS-boende (boende med särskild service) och trygghetsboende. Bebyggelsen är utformad i kvartersstruktur med entréer mot gatan. Byggnadshöjden varierar mellan fyra och sex våningar med tanken att ha en lägre byggnadshöjd i söder och en högre i norr för att släppa in mer solljus på innergårdarna.

I norra delen av planområdet medges också uppförande av en ny förskola med åtta avdelningar i två våningar. Förskolebyggnaden placeras längs med Gunnestorpsvägen dels för att avgränsa gården från trafikbuller och dels för att skapa en stadsmässig gatumiljö.

Detaljplanen kräver att verksamhetslokaler för centrumändamål anordnas i bottenvåningen längs Gunnestorpsvägen för att skapa en levande och stadsmässig gatumiljö. Centrumändamål medges även i bottenvåningen i övriga delar av bostadskvarteren.

Solljus

En solstudie har gjorts för vår- och höstdagjämning vilka visar hur de nya byggnadernas skuggpåverkan blir. De närmsta befintliga byggnaderna är parkeringsgaragen öster om området. Det närmsta bostadshuset är befintlig villa sydöst om planområdet, vilket inte bedöms påverkas av minskat solljus. Bostadsgårdarna får begränsad mängd solljus, framför allt gårdarna i det södra och norra kvarteret.



VY OVANIFRÅN 21/3 kl 09.00

VY OVANIFRÅN 21/3 kl 12.00

VY OVANIFRÅN 21/3 kl 15.00

Solstudien i sin helhet finns som bilaga till denna planbeskrivning.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga förskolan på fem avdelningar och korttidsboendet i området behövas rivas.

Trafik och parkering

Detaljplanen innebär att de befintliga planskilda korsningarna längs med Gunnestorpsvägen ersätts med passager i markplan och gång- och cykelbana anordnas på vardera sidan om gatan med syfte att omvandla Gunnestorpsvägen till en gata med högre stadsmässiga kvaliteter. Lokalgatorna utformas med en finmaskig struktur och är anpassade för olika trafikslag, såsom fordonstrafik, fotgängare och cyklist, med prioritet på de två senare.

En cirkulationsplats föreslås i korsningen Finlandsvägen-Gunnestorpsvägen för att skapa god framkomlighet för både biltrafik samt gång- och cykeltrafik. En cirkulation sänker även hastigheten på trafiken i korsningen.

Flera gång- och cykelpassager skapas över Gunnestorpsvägen bland annat vid cirkulationen och vid busshållplatsen. Vid cirkulationen skapas även en ny gång- och cykelpassager över Finlandsvägen vilket bl.a. stärker stråket ner mot Hisingsparken.

Boendeparkeringar föreslås både längs med gatan på kvartersmark, i underjordiskt garage och i parkeringsdäck. Parkering för förskolan anordnas inom förskoletomten samt längs Gunnestorpsvägen.

		Antal	P-tal/lgh boende	Antal boendeplatser	P-tal/lgh besök	Antal besöksplatser	Totalt antal bilplatser
Västbygg	Små lägenheter	106	0,46	49	0,07	7	56
	Större lägenheter	57	0,65	37	0,07	4	41
	BTA		P-tal/1000 m2 sysselsatta	Antal platser sysselsatta	P-tal/1000 m2 besök (kunder)	Antal besöksplatser	
	Lokaler (handel)	400	1	0,4	16	6,4	7
104							

		Antal	P-tal/lgh boende	Antal boendeplatser	P-tal/lgh besök	Antal besöksplatser	Totalt antal bilplatser
Bonava	Små lägenheter	104	0,46	48	0,07	7	55
	Större lägenheter	70	0,65	46	0,07	5	51
	BmSS	11	0,2	2	0,07	1	3
	Trygghetslgh	15	0,2	3	0,07	1	4
	BTA		P-tal/1000 m2 sysselsatta	Antal platser sysselsatta	P-tal/1000 m2 besök (kunder)	Antal besöksplatser	
	Lokaler (handel)	400	1	0,4	16	6,4	7
120							

Beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus och verksamhetslokaler

Parkeringslösningen redovisas i en parkerings och mobilitetsutredning som har tagits fram av exploatörerna. Där redovisas beräkningar för det totala antal parkeringar som behöver ordnas för att tillgodose parkeringsbehovet. Antalet parkeringar har kunnat begränsas i och med att exploatörerna genom avtal med kommunen åtar sig att genomföra ett antal mobilitetsåtgärder som syftar till att minska behovet av egen bil för både boende och verksamma i området. Avtalen bifogas genomförandeavtalet.

Gunnestorpsvägens sektion

Förslaget har utgått från befintlig trafiksektion för detaljplanen Tuve centrum, direkt norr om planområdet, för att få ett kontinuerligt stråk.

Utmed tillkommande bebyggelse byggs en ny gång- och cykelväg för att skapa ett stråk längs med de tillkommande verksamheterna och entréerna till byggnaderna. Utmed båda sidor av bilvägen kommer det att finnas grönytor med möjlighet för t.ex. trädplanteringar. Angörings/besöksparkeringar möjliggörs längs stora delar av sträckan.

Busshållplatsen utformas som en stopphållplats liknande dagens hållplats, med skillnaden att hållplatslägena hamnar mitt emot varandra. Den nya hållplatsen hamnar i det närmaste i samma läge som dagens hållplats, med mycket god närhet för den tillkommande bebyggelsen. Stombuss 17 stannar idag på hållplatsen.

Den befintliga cykelbanans läge, väster om Gunnestorpsvägen föreslås ligga kvar i samma läge som idag. I dagsläget är det flera nivåskillnader längs med cykelbanan, se bild nedan, på grund av att den möter anslutningsvägar vid gång- och cykeltunnlar under Gunnestorpsvägen. I och med att tunnlar tas bort kommer cykelbanan att höjas,

framför allt i det norra läget, för att hamna i en jämnare nivå med den omkringliggande marken.



Cykelbanan på västra sidan av Gunnestorpsvägen jämnas ut i höjdd.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten ökar genom att planskilda korsningar ersätts av gång- och cykelpassager i markplan. En ny gång- och cykelkoppling skapas över Finlandsvägen vilket bland annat ökar tillgängligheten söderut mot Hisingsparken. Området kommer fortsatt ha vissa nivåskillnader. Tillgänglighet för rörelsehindrade kommer beaktas vid omläggning av gång- och cykelbanor.

Dagens gång- och cykelväg mellan Glöstorpskolan och Hinnebäckens parkstråk leds runt den nya föreskolegården vilket innebär en längre väg för de som rör sig längs med detta stråk.

Tillgängligheten till service ökar genom att verksamhetslokaler tillkommer i bottenvåningar längs Gunnestorpsvägen. De nya bostäderna innebär också ett större kundunderlag till verksamheterna vid Tuve centrum.

Friytor

I direkt anslutning till planområdet finns ett parkstråk som löper i öst-västlig riktning längs med Hinnebäcken. Här finns bland annat en lekplats som föreslås utökas och rustas upp som kompensationsåtgärd för den parkmark som försvinner i och med planens genomförande och det ökade antalet bostäder i planområdet. Marken längs nordöstra delen av planområdet planläggs som allmän plats – park och kopplas ihop till detta parkstråk. Ytan omfattar även gång- och cykelbanor.

Centralt inom planområdet möjliggörs det även en mindre parkyta för att tillgodose behovet av närrecreation samt som kompensationsåtgärd för det grönområdet som tas i anspråk.

Exploaterarna har möjlighet att anordna lekplatser på kvartersmark på innergårdarna.

Hisingsparken, en av Göteborgs stadsparker, har en entré ca 500 meter söder om planområdet. En ny koppling föreslås över Finlandsvägen i södra delen av planområdet vilket bedöms öka tillgängligheten från planområdet till Hisingsparken.

Längs Gunnestorpsvägen kommer det planteras körsbärsträd. Träden skall planteras med hänsyn till planerade och/eller befintliga ledningars placering. De fullvuxna trädens droppkanter skall inte hamna närmare än 4 meter från nödvändiga ledningsstråk.

Sociala aspekter

Ett tillskott av bostäder i området förbättrar möjligheten att välja andra lägenhetstyper som inte finns i området idag, vilket innebär att människor kan bo kvar i området under olika skeden i livet. Detaljplanen möjliggör ett ökat underlag för service inom området.

En socialkonsekvensanalys/barnkonsekvensanalys är genomförd i planarbetet, se vidare under kapitlet *Överväganden och konsekvenser*.

Teknisk försörjning

Nya allmänna VA-ledningar föreslås anläggas i Gunnestorpsvägen och i den nya östvästliga lokalgatan längs söderut för att försörja den nya bebyggelsen med vatten och avlopp. I den planerade förskolegården finns två vattenledningar som måste läggas i nytt läge vid byggnation av förskolan.

Det är exploatörens ansvar inom kvartersområdena att ha full kontroll över befintliga ledningar, exploatören skall i god tid före eventuella markarbeten påbörjas meddela alla berörda ledningsägare.

Vatten och avlopp

Nya ledningar för VA anordnas inom allmänplats – gata för att försörja den nya bebyggelsen.

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

El och tele

Detaljplanen möjliggör för en ny transformatorstation i sydvästra delen av planområdet för att försörja den nya bebyggelsen.

Nya ledningar för el och tele anordnas inom allmänplats – gata för att försörja den nya bebyggelsen.

Beställning av utsättning respektive undanflytt 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.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (DHI, 2017-01-04). Planerad exploatering inom planområdet innebär en ökning av hårdgjorda ytor. Detta innebär att ytavrinningen ökar inom området, vilket ställer krav på fördröjning av dagvatten. För rening av dagvatten rekommenderas så kallade ”gröna anläggningar” i form av tex biofilter, regnrabbatt och krossdike, vilka erfordrar ett ytbehov om totalt ca 1700 m². Detta ytbehov bedöms vara tillräckligt för att även uppnå beräknade magasinsvolymmer. Efter rening beräknas samtliga målvärden för föroreningshalter uppnås. Vattenförekomsten Kvillebäcken, som via recipienten Hinnebäcken belastas av dagvatten från planområdet, uppnår ej statusen ”God”, varken för ekologisk eller kemisk status. Föroreningsberäkningar visar att fosforläckage kan reduceras efter exploatering i planområdet,

förutsatt att föreslagna dagvattenanläggningar anläggs, och därmed bidra till att vattenförekomsten kan klassas som "God" avseende ekologisk status. I övrigt bedöms exploatering i planområdet inte påverka varken kemisk status, eller övriga kvalitetsfaktorer som ligger till grund för den ekologiska statusen, negativt.

Anmälan till Miljöförvaltningen för dagvattenanläggningar på gatumark kommer att krävas.

Skyfall

Genomförandet av detaljplanen innebär att två gång- och cykelunderfarter under Gunnestorpsvägen fylls igen, varav den norra idag fungerar som en sekundär avrinningsväg vid överbelastning i kulverterad del av Hinnebäcken. Initiala översvänningsstudier har visat att detta riskerar att planområdet svämmas över vid skyfall.

En skyfallsutredning har därför tagits fram (Kretslopp och vatten, 2016-11-29). Utredningen visar att kulverten som sammanbinder Hinnebäcken i anslutning till aktuellt planområde har en mycket god kapacitet. Denna kapacitet riskerar att inte utnyttjas optimalt pga. igensatta rännstensbrunnar vilket vid fältbesök har visat sig vara fallet.

För att området skall klara gällande dimensioneringskriterier för skyfall (klimatanpassat 100-årsregn med säkerhetsmarginal) krävs det att området direkt väster om planområdet har mycket god kommunikation mellan yta och kulvert. Befintlig avledningskapacitet måste därför förstärkas med "driftpålitliga" rännstensbrunnar av tillräcklig storlek (kapacitet ca 800 l/s). Typ av rännstensbrunn föreslås väljas i samråd med leverantör i samband med projektering. Funktion och kapacitet för befintlig kulvert bör också säkerställas t.ex. genom inspektion och filmning. Vid fältbesök konstaterades att inlopp till kulverten var delvis igenväxt. Detta bör åtgärdas. Det är viktigt att nämnd kommunikation upprätthålls och att goda underhållsrutiner etableras för att tillgodose detta. Föreslagen åtgärd får enligt beräkningarna ingen signifikant betydelse för nedströms områden.

Avfall

Miljörum anordnas i bottenvåningen i de nya bostadskvarteren och kommer att nås på ett säkert sätt av avfallsfordon tack vare den finmaskiga trafikstrukturen. Då det är kommunal mark som ska exploateras gäller programmet *Miljöanpassat byggande* vilket betyder att det ska finnas fastighetsnära insamling av rest-, mat, grovavfall, förpackningar och tidningar.

Avfallsutrymme för förskolan anordnas i anslutning till lokalgatan och kommer att nås på ett säkert sätt av avfallsfordon.

Det finns 5 återvinningsstationer i närområdet som täcker befintligt behov.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Marken utgörs till största delen av lermark, lokalt inom de centrala delarna kan berget ligga grunt. Vid djupa schakter för t.ex. källare, kommer det att krävas tillfälliga stöd-

konstruktioner. Omläggning och komplettering av diverse ledningar kommer att bli nödvändiga.

I samband med bygglov/marklov och startbesked kommer det att krävas projektanpassade geotekniska utredningar samt detaljprojektering som visar lämpligaste grundläggningssättet och förstärkningsåtgärder för blivande exploatering med hänsyn till markbelastningar, sättningar, vibrationer och stabilitet.

Radon

Då delar av planområdet är karterade som högriskmark måste radonförhållandena inför en byggnation utredas noggrant för att kunna projektera eventuella nödvändiga och lämpliga radonskyddande åtgärder.

Markmiljö

En arkivsökning visar att området var åkermark innan Tuve byggdes ut och det finns ingen känd föroreningshistorik. En översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet har utförts av Sweco Environment 2016-12-14 som har omfattat provgropsgrävning med grävmaskin i 15 punkter samt okulär bedömning och provtagning av jord.

Den generella marklagerföljden under gräsyterna utgörs delvis av fyllnadsmassor bestående av grus, sand och lera men även bedömt naturligt avsatt material i form av silting lera. Fyllnadsmassornas mäktighet varierar mellan 0,5–2,0 m.

Enstaka analyserade jordprov uppvisar halter precis över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och utgörs främst av PAH-H och bly. Provtagningen är av stickprovskaraktär men med ledning av områdets historik och utförd undersökning kan föroreningssituationen ses som representativ för området. Punktvis förekomst av påträffade ämnen med maxhalter strax över KM innebär inte något behov av marksanering för att säkerställa markens lämplighet.

Vid den tekniska schakten som krävs för grundläggning av hus, parkeringsgarage, gator och vid anläggning av nya ytor inom exploateringsområdet kommer de massor som är förorenade runt de lokala föroreningarna att schaktas bort. Hanteringen av detta material samt kontroller med mera kommer att regleras i den anmälan om arbete i förorenad mark som kommer att lämnas in till miljöförvaltningen.

Arkeologi

Inga fördjupade arkeologiska utredningar bedöms nödvändiga då genomförd arkeologisk förundersökning visade att befintlig fornlämning RAÄ Tuve 152:1 kan avgränsas till området utanför aktuellt planområde.

Buller

Beräkningar av bullerpåverkan från vägtrafik har utförts för föreslaget detaljplanområde vid Gunnestorpsvägen (Stadsbyggnadskontoret, 2017-05-23 rev. 2017-10-17). Bedömning är att det går att bygga nya bostäder som uppfyller riktvärdena enligt Förordning 2015:216. För vissa bullerutsatta delar av de planerade bostadskvarteren kan planlösningar behöva anpassas så att riktvärdena kan klaras. För planerad förskola i norra delen av området föreslås en bullerskärm nära Gunnestorpsvägen i syfte att begränsa bullerpåverkan till lekytorna vid förskolan.

Omvandlingen av Gunnestorpsvägen kommer med största sannolikhet att sänka hastigheten på gatan vilket blir positivt ur bullersynpunkt. Gatan är idag en lång raksträcka som kan medföra höga hastigheter.

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

Luft

Luftkvaliteten i området ligger på goda nivåer. Avstämning har skett med Miljöförvaltningen (2016-11-17) gällande behov av luftmiljöutredning med avseende på att den föreslagna förskolan ligger intill Gunnestorpsvägen. Miljöförvaltningen bedömer att det inte behövs någon luftmiljöutredning, särskilt som det föreslagna läget ligger en bit från korsningen Finlandsgatan-Gunnestorpsvägen, där halterna är något förhöjda.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Marken som planeras tas i anspråk är ett tidigare spårreservat som till stor del består av gräsytor och dungar av träd. Området innehåller få natur- och rekreationsvärden och det bedöms att dessa går att återfinna i andra delar av närområdet. Det är ett område som framförallt används som promenad och hundrastning samt ger en upplevelse av öppenhet. Det är ändå viktigt att de värdena som minskas eller försvinner kompenseras. Det föreslås därför bland annat att en mindre parkyta anläggas centralt inom planområdet, befintliga lekplats som finns öster om planområdet utökas och rustas upp, trädplantering (körsbärsträd) och artrik väggkant anordnas längs Gunnestorpsvägen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmänplats i form av park, gata och gång- och cykelväg finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänplats. Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll för gång- och cykelväg samt gata. Park och natur ansvarar för skötsel av park samt förvaltar grönområdet som ansluter mot planområdet i söder och norr.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för samtliga anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Det bedöms inte nödvändigt att uppföra några anläggningar utanför planområdet till följd av detaljplanens genomförande.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av gata och gång- och cykelväg.

Park och natur ansvarar för drift och skötsel av park.

Blivande fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar på kvartersmark inom planområdet.

Respektive ledningsägare ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmarken inom planområdet för bostäder föreslås avstyckas till ca 5 nya fastigheter.

Detaljplanen medger en sammanhängande underbyggnadsrätt för p-anläggningar under det mellersta och östra kvarteret samt för allmänplats gata mellan kvarteren. För den del av p-anläggningen med underbyggnadsrätt under allmänplats gata kommer en fastighetsbildning i 3D behövas.

Kvartersmarken för förskola föreslås avstyckas till en ny fastighet som upplåts med kommuninternupplåtelse.

Före beviljande av bygglov skall bildning av nya fastigheter och gemensamhetsanläggning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt för underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningar i det mellersta och östra kvarteret för bostäder i planområdet.

En gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt på parkeringsfastigheten.

Servitut

Detaljplanen föreskriver inga nya servitut i planområdet.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandavtalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer

inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt eller sevitut.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag finns inom planområdet, men Kvillebäcken nedströms berörs av ett markavvattningsföretag. Med minst 600 m³ fördröjningsvolym påverkas inte markavvattningsföretaget av exploateringen enligt dagvattenutredningen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen äger alla fastigheter inom planområdet dessa är följande:

Tuve 10:5, Tuve 12:22, Tuve 12:24, Tuve 74:1 och Tuve 74:2.

Ovanstående fastigheter kommer att fastighetsregleras till Tuve 12:22.

Från Tuve 12:22 kommer följande avstyckningar att göras:

Norra bostadskvarteret

Fastighetens storlek kommer att bli ca 3 900 m².

Södra bostadskvarteret

Fastighetens storlek kommer att bli ca 4 700 m².

Norra bostadskvarteret och södra bostadskvarteret kommer eventuellt bli en fastighet.

Mellersta och östra bostadskvarteret

Fastighetens storlek kommer att bli ca 7 700 m². Kvarteren binds ihop av ett underjordiskt garage, en 3D- fastighet.

Förskola

Fastigheten kommer att bli ca 6 200 m².

Parkering

Den nya fastigheten blir ca 1 030 m².

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintliga kommuninterna upplåtelser mellan fastighetskontoret och lokalförvaltningen för förskola och korttidsboende kommer att sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen.

Köpekontrakt angående överlåtelse av kommunägd mark kommer att upprättas.

Avtal skall tecknas med Allemanshem AB angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov (avser ett antal bostäder som upplåts med hyresrätt).

Trafikkontoret och aktuella exploatörer kommer att träffa avtal om mobilitetsåtgärder.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2017

Granskning: 3:e kvartalet 2017

Antagande: 4:e kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart för förberedande arbeten: 4:e kvartalet 2017

Förväntad byggstart: 1:a kvartalet 2018

Färdigställande: 4:e kvartalet 2021

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Byggnationen föreslås ske på tidigare spårreservat som till stor del består av gräsytor och dungar av träd. Området innehåller få sociotopvärden och det bedöms att dessa går att återfinna i andra delar av närområdet. Det är ett område som framförallt används som passage och ett område som är tomt och ödsligt kvällstid. Förslaget bedöms därför bidra till ökad trygghet i området.

Genom att stråket bebyggs med bostäder skapas en mer välkomnande och stadsmässig miljö som den nya entrén till stadsdelen. Förslagen bebyggelse bidrar också till att skapa en variation i bostadsbeståndet. Planen bidrar till att bygga samman flera delar i Tuve och skapa nya kopplingar. Planskilda korsningarna längs Gunnestorpsvägen ersätts med passager i markplan, på så sätt minskar nivåskillnaderna i området och det blir fler tillgängliga gång- och cykelpassager.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik i och med stombuss som stannar vid hållplats direkt intill området. Dessutom bedöms de tillkommande bostäderna och verksamheterna stärka stadsdelen och minska behovet av resor in till centrum. Planen kommer dock innebära något ökad trafik på Finlandsvägen/Gunnestorpsvägen, vilken är den huvudsakliga infarten till stadsdelen. En parkerings och mobilitetsutredning har tagits fram av exploatörerna. Antalet parkeringar har kunnat begränsas i och med att exploatörerna genom avtal med kommunen åtar sig att genomföra ett antal mobilitetsåtgärder som syftar till att minska behovet av egen bil för både boende och verksamma i området. Detta kommer i sin tur bidra till minskning av biltrafik i stadsdelen.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan tas fram utan istället sker utbyggnad enligt gällande detaljplaner. Gunnestorpsvägens karaktär av en gata med höga hastigheter och planskilda korsningar kvarstår. Programmets intension att skapa ett mer stadsmässigt stråk i Tuve kan inte genomföras. I och med ombyggnaden av gatan vid Tuve centrum så blir det två olika karaktärer på stråket i nordsydlig riktning genom Tuve. Nollalternativet innebär att ängen ligger kvar som en lågt utnyttjad yta i Tuve och att inga bostäder eller verksamheter kan tillkomma i planområdet. Detta förhindrar stadens övergripande målsättning om att komplettera staden med bostäder i strategiska lägen med god tillgång till kollektivtrafik, nära till service och befintlig infrastruktur samt med tillgång till rekreationsområden. Nollalternativet innebär att den befintliga förskolan och korttidsboendet kan vara kvar i området.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En socialkonsekvensanalys/barnkonsekvensanalys har genomförts i planarbetet. Under följande rubriker sammanfattas resultatet från den workshop som är genomförd, positiva och negativa konsekvenser som planen innebär, samt viktiga delar som behövde tas vidare i planarbetet.

Sammanhållen stad

Planförslaget bedöms stärka samband och kopplingar inom området och minska barriärer genom att möjliggöra för att:

- bygga bostäder med mera på ett gammalt och lågutnyttjat spårreservat och därmed binda samman befintliga närliggande områden och Tuve Centrum.
- den nya bebyggelse utformas i kvartersstruktur vilket tillför flera nya kopplingar
- de befintliga planskilda korsningarna längs med Gunnestorpsvägen ersätts med passager i markplan

Det finns andra förbättringsmöjligheter vad gäller överbyggande av barriärer i stadsdelen till exempel problemet med att det finns fåtal tillfartsvägar till stadsdelens. Dessa frågor har inte kunnat hanteras i denna detaljplan. Därför kan planen innebära någon ökad trafik och sämre framkomlighet. Risken kan minskas genom att satsa på mobilitetsåtgärder för att minska bilberoendet.

Utformningen av gårdsmiljöerna blir en viktig fråga. Hur dessa utformas och hur kvarteren utformas kommer att påverka känslan av hur privat området och gårdarna upplevs.

Samspel

Förslaget bedöms förbättra möjligheten till möten och kontakter samt öka känslan av trygghet genom att skapa en befolkad stadsmiljö med samlande stråk och aktiva fasader längs med Gunnestorpsvägen.

Förslaget innebär att en del grönytor tas i anspråk, vilka är lågt utnyttjade. Istället skapas en mindre bostadsnära park mitt i området. Den nya förskolegården och bostadsgårdarna spelar också en viktig roll för samspelet i området.

Vardagsliv

Förslaget bidrar till att vardagslivet underlättas för boende genom att:

- Nya bostäder skapas i ett område där tillkommande antal bostäder varit lågt en längre tid.
- Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet.
- Blandade upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter och BMSS-boende) innebär bostäder som kan attrahera boenden i olika skeden i livet och med olika förutsättningar.
- Fler förskoleplatser möjliggörs i ett centralt läge i stadsdelen
- Nya gång- och cykelbanor och flera trafiksäkra gång- och cykelpassager skapas över Gunnestorpsvägen förbättrar förutsättningen för gående och cyklister för att nå service och handel på Tuve Centrum i norr samt nå rekreationsområdet, Hisingsparken, i söder.
- Fler verksamhetslokaler möjliggörs inom stadsdelen samt att den tillkommande bebyggelsen ökar underlag för de befintliga verksamheterna. Detta minskar behovet av transporter till exempel till Backaplan eller till centrum.

Identitet

En ny struktur bidrar till en ny identitet och en ny entré till Tuve. I och med att stadsdelen har haft ett lågt tillskott av bostäder finns en eventuell rädsla för större förändringar.

Den tillkommande bebyggelsen med dess slutna kvartersstruktur kan skapa en "vi-mot-dem"-känsla, både kvarteren emellan och mot den befintliga bebyggelsen.

Fler små lägenheter innebär troligtvis en sänkt medelålder i stadsdelen vilket är bra.

Hälsa och säkerhet

Omvandlingen av Gunnestorpsvägen innebär lägre hastigheter på gatan och tryggare miljö för barnen. Samtidigt kan borttagning av tunnlarna vara negativt för barnen. Utformningen av de nya gångpassagerna spelar stor roll för trafiksäkerheten.

Området blir mer befolkat vilket ökar känslan av trygghet.

Den nya förskolan ligger sämre till med avseende på buller och avgaser. Planen säkerställer uppförande av bullerplank för att skydda förskolegården från buller.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Planförslaget innebär en komplettering av bostadsbebyggelse inom ett befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i området men det bedöms inte som betydande. Området bedöms inte som känsligt för förändring eller som känsligt för ytterligare störningar.

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

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med Länsstyrelsen 2016-10-07. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1) Begränsad klimatpåverkan och (2) Frisk luft	Neutralt	Å ena sidan kan fler bostäder innebära något mer biltrafik. Å andra sidan ligger planområdet inom mellanstaden med god tillgång till kollektivtrafik. Detta gör att förutsättningarna att klara vardagslivet med buss, cykel eller till fots är goda. Förslaget innebär också en förbättring av GC-nätet inom området vilket innebär också bättre förutsättningar för gående och cyklister. Dessutom utgår projekten inom Bostad2021 från ett lägre parkeringstal och tar fram mobilitetsåtgärder för att minska bilberoendet.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(5) Ingen övergödning, Fosforutsläpp till vatten och (6) Levande sjöar och vattendrag, Ekologi	Neutralt	I och med exploateringen ökar avrinningen något men allt dagvatten från området kommer fördröjas och renas innan det släpps till ledningsnätet.
(11) God bebyggd miljö: Attraktiv bebyggelsestruktur, Avfall, Energi	Positivt	Byggnationen föreslås ske på tidigare spårreservat som till stor del består av lågutnyttjat och obefolkat grönområde. Tillkommande bebyggelse planeras i en finmaskig kvartersstruktur och Gunnestorpsvägen föreslås byggas om till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter genom att ersätta planskilda korsningar med passager i markplan och möjliggöra lokaler för centrumändamål längs med stråket. Det kommer vara bostadsnära sortering. Ny bebyggelse innebär bättre energital.
(11) God bebyggd miljö: God ljudmiljö	Negativt	Att komplettera bebyggelsen i centrala och halvcentrala lägen betyder att en del av de nya bebyggelse kommer utsattas för en ljudnivå utomhus som överstiger 60 dBA ekvivalentnivå vid utsatt fasad. För de bullerutsatta delarna av de planerade bostadskvarteren kan planlösningar behöva anpassas så att riktvärdena kan klaras. För planerad förskola i norra delen av området föreslås en bullerskärm nära Gunnestorpsvägen i syfte att begränsa bullerpåverkan till lektyrna vid förskolan.
(12) Ett rikt växt- och djurliv	Neutralt	En del av grönområde tas i anspråk. Natur- och rekreationsvärdena som försvinner eller minskas kommer kompenseras.

Naturmiljö

Naturmiljön som idag finns på större delen av planområdet tas i anspråk. Inga höga naturvärden är dock identifierade, med undantag från rödlistade almar i och i gränsen av planområdet. Almen i den norra delen hamnar på den kommande förskolegården och bedöms inte påverkas. Almarna i planens södra del ligger i plangränsen. Förvaltningen och utformningen av marken intill almarna behöver ses över för att inte riskera att träden tar någon skada.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilda kulturhistoriska värden inom området.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten i planområdet bedöms klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.

Påverkan på vatten

Utförd dagvattenutredning (DHI, 2017-01-04) visar att med de föreslagna åtgärderna för rening av dagvatten nämligen "gröna anläggningar" i form av biofilter, regnrabatt och krossdike kan samtliga målvärden för föroreningshalter uppnås. Dessutom visar beräkningar att fosforläckage till recipient kan till och med reduceras efter exploatering. I övrigt bedöms exploatering i planområdet inte påverka recipienten negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från försäljning av kvartersmark till exploatörerna.

Fastighetsnämnden har kostnader för utbyggnad av allmänplats (park, gata, gång- och cykelvägar, upprustning av lekplats) plantering av träd, lantmäteriförrättning, rivning av förskola och BMSS, sanering av förorenad mark, omläggning av ledningar mm.

Fastighetsnämnden har utgifter för utredningar och åtgärder avseende arkeologi, geoteknik, markmiljö mm.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter i form av anläggningsavgifter, kostnader för utbyggnad av VA-nät.

Lokalnämnden genomför byggnation av förskolan med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden har också utgifter för kommunintern markupplåtelse.

Park- och Naturnämnden kan få utgifter för plantering av träd.

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad av delar av allmän plats.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator och gång- och cykelvägar på allmänplats.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få förändrade kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll eftersom befintligt grönområde i planen minskas även om en ny park tillkommer.

490

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för ny förskola. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna har kostnader för utbyggnad av kvartersmark samt förvärv av kvartersmark. De får intäkter i form av hyror och försäljning av bostadsrätter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

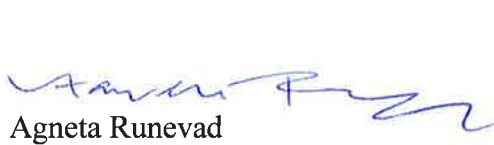
Planförslaget bedöms inte medföra några kostnader för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Agneta Runevad
Bitr. projektledare BoStad2021


Maryam Sepehr
Planarkitekt

För Fastighetskontoret


Magnus Uhrberg
Tf enhetschef


Ingela Bengtsson Schiötz
Projektledare