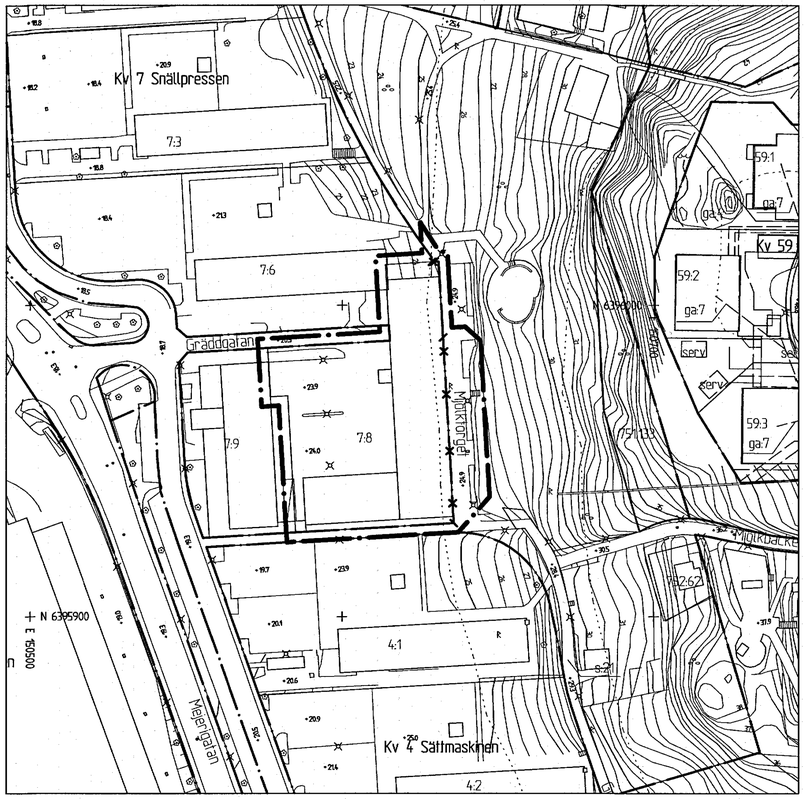
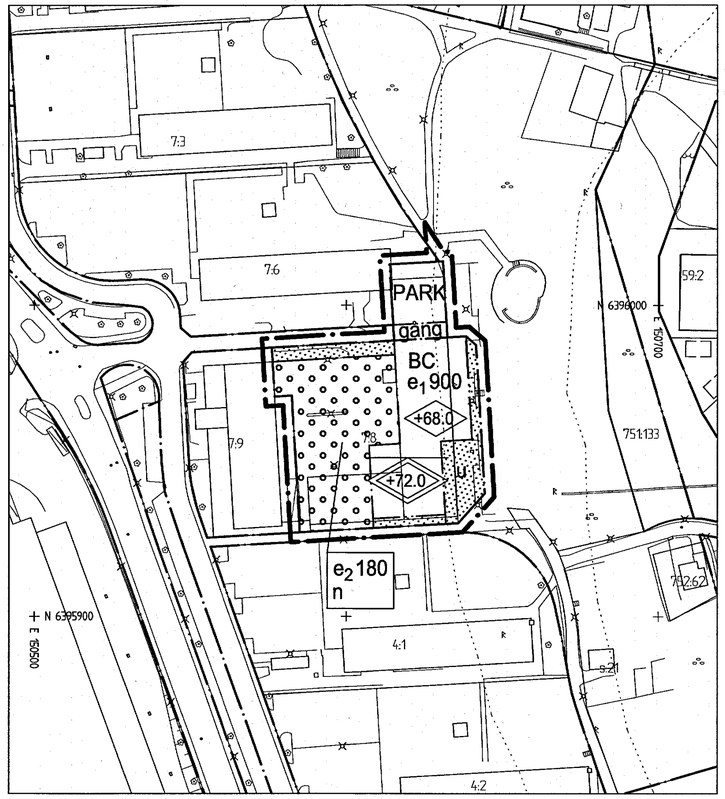


GRUNDKARTA



PLANKARTA

10 0 50 100m

Skala A1 1:1000 (A3 1:2000)

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

BETECKNINGAR PÅ ILLUSTRATION

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Fastighetsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTA

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns som behålls
- Användningsgräns som utgår

INFORMATION

Arbetsutförande och schakter i området skall utföras så att stabilitetsproblem inte uppkommer. Se sidan 9 i den geotekniska utredningen.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

PARK — Parkanläggning

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BC — Bostäder och bostadsnäraen service, centrumändamål tillåts i bottenvåningen

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

gång — Gångväg

4. UTNYTTJANDEGRAD

e_1 000 — Största sammanlagda byggnadsarea i m² för huvudbyggnader

e_2 000 — Största sammanlagda byggnadsarea i m² för komplementbyggnader

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Marken får byggas över med körbart bjälklag till en högsta höjd av +24.5 m över kartans nollplan. Bjälklaget får bebyggas med komplementbyggnader.

u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

6. MARKENS ANORDNANDE

n — Plantering, sittplatser samt lekplats skall finnas. Parkering får endast anordnas för rörelsehindrade samt besökande.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

+0.0 — Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

+0.0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m och högsta nockhöjd är 4,5 meter.

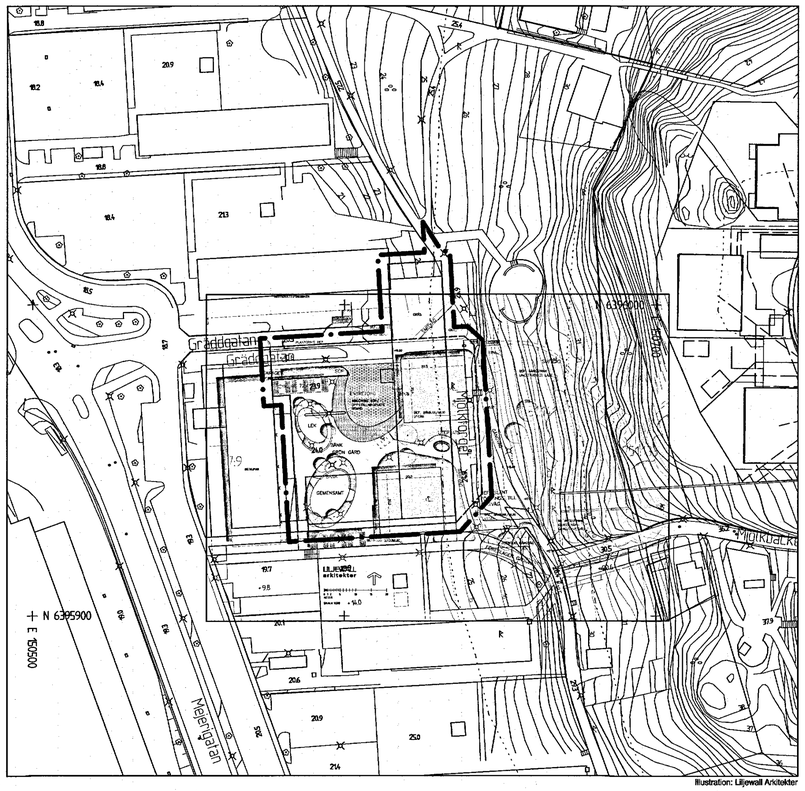
Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

8. STÖRNINGSSKYDD

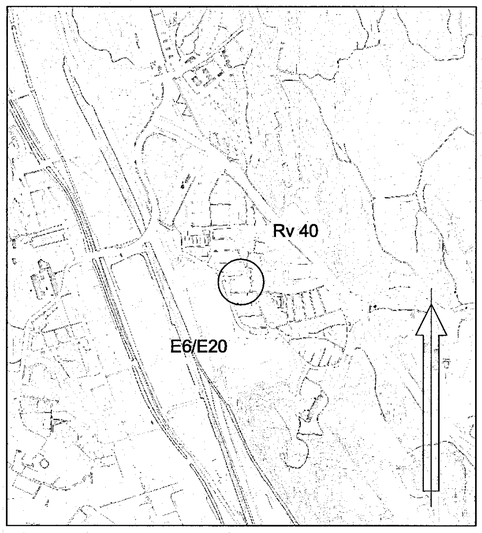
Bostäder skall utformas så att, då trafikbullernivån vid fasad överstiger 55 dBA (ekvivalentnivå), skall minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (max 50 dBA ekvivalentnivå vid fasad) och minst ett fönster/rum skall vara öppningsbart. Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå skall anordnas i anslutning till bostaden. Om ekvivalent ljudnivå vid någon fasad överstiger 60 dBA skall ljudklass B tillämpas för ljuddämpning inomhus. Byggnad får inte innehålla bostäder i de delar där trafikbullernivåer vid fasad överskrider 65 dBA ekvivalentnivå.

9. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

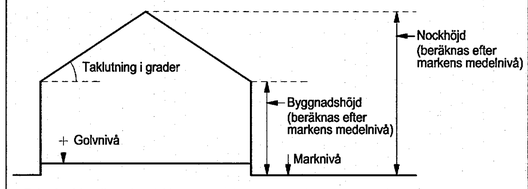


ILLUSTRATIONSRITNING



ÖVERSIKTSKARTA

Cadritad av: Johan Thein



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

Antagningsshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- plan- och genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådskrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning	2015-08-18 § 320
BN godk./antag.	2015-12-15 § 574
KF antagande	
Laga kraft	2017-04-27

PLANHANDLINGAR
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande.

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd:
SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningskungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Lars Fredén Andreas Jonsson
Tf. Avd. chef

Sonja Johansson

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Bostäder vid Mjölktorget inom stadsdelen Kallebäck i Göteborg

Göteborg 2015-11-16

Karoline Rosgardt
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Therese Setterborg
Planarkitekt

2aa - 5328

2aa - 5328

372

Göteborgs Stad

Antagen av KF / BN den 15/12 2015
§ 574 / AC
Laga kraft den 27/4 2017 /

Planhandling
Antagandehandling
Datum: 2015-11-16
Aktbeteckning: 2-5328

Diarienummer SBK: 0688/09
Handläggare SBK: Therese Setterborg
tel: 031-368 19 44
therese.setterborg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2447/13
Handläggare FK: Catharina Läckberg
Tel: 031-368 11 64
catharina.läckberg@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Mjölktorget inom stadsdelen Kallebäck i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Parkeringsutredning - Mjölktorget, ÅF AB, 2014-05-08
- Bullerutredning Mjölktorget - Redovisning av förutsättningar för detaljplan med bostäder med avseende på buller vid Kv Mjölktorget, SWECO, 2013-12-18.
- PM - Redovisning av förutsättningar för detaljplan med bostäder vid Kv Mjölktorget med avseende på buller – alternativ placering av punkthus, SWECO, 2014-05-07
- Solstudier Mjölktorget, Liljewall Arkitekter, 2014-04-03
- Geoteknisk utredning; Kallebäck 7:8, Komplettering Mjölktorget, PM Planeringsunderlag, WSP 2014-12-15 rev: 2015-10-28
- Luftkvalitetsutredning Mjölktorget – R 2014:4, Miljöförvaltningen, september 2014
- Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder vid Mjölktorget, COWI, 2015-04-27

Innehåll

SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar 5
Planens innebörd och genomförande 6
Överensstämmelse med översiktsplanen 6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte 7
Läge, areal och markägoförhållanden 7
Planförhållanden 8
Mark, vegetation och fauna 9
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse. 10
Sociala aspekter 11
Trafik och parkering, tillgänglighet och service 12
Teknik 13
Störningar 13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 15
Bebyggelse 15
Trafik och parkering 18
Tillgänglighet och service 19
Friytor 20
Teknisk försörjning 21
Övriga åtgärder 22
Fastighetsindelning 31
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 31
Fastighetsrättsliga frågor 31
Avtal 32
Tidplan 33
Genomförandetid 33
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 33
Nollalternativet 34
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 34
Miljökonsekvenser 35
Ekonomiska konsekvenser 37
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 38

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet sett ifrån söder; mitt i bilden syns befintlig byggnad inom planområdet [A], till höger därom Mjölktorget och Kallebäcksparken.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att befintlig tvåvåningsbyggnad invid Mjölktorget ersätts med flerbostadshus.

Eftersom föreslagen exploatering av området innebär att den allmänna platsen Mjölktorget tas i anspråk ska ytor i parken, i direkt anslutning till planområdet, iordningställas för att främja parkens rekreationsvärden. Förändringarna av parken innebär att det förbi planområdet anläggs en ny sträckning av gångstråket som löper genom Kallebäcksparken i nord-sydlig riktning samt att förbättrade anslutningar för gående mellan gångstråket och Mejerigatan tillskapas.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att kvarteret vid Mjölktorget öppnas upp mot parken och att nya flerbostadshus kan uppföras i direkt anslutning till det genomgående gångstråket. Bild Liljewall Arkitekter.

Planförslaget innebär att befintlig tvåvåningsbyggnad innehållande kontor och verksamheter rivs och att nya flerbostadshus uppförs. Den nya bebyggelsen föreslås kunna uppföras som punkthus i upp till 14 våningar. I bottenvåningen skapas möjlighet att inrymma vissa verksamheter såsom förskola, boendeservice etc. Väster om husen bildas en gårdsmiljö för vistelse, här sker även angöring med bil samt viss parkering. Den huvudsakliga bilparkeringen avses i övrigt ske i befintligt parkeringsgarage under gården.

Då Mjölktorget öster om befintlig tvåvåningsbyggnad delvis tas i anspråk kommer också åtgärder för att förbättra parkens rekreationsvärden genomföras. Direkt öster om Mjölktorget utvecklas Kallebäcksparken genom att det gångstråk som löper genom parken i nord-sydlig riktning dras om och får nya kopplingar mot Mejerigatan samt österut.

Marken i den del av planområdet som ansluter till Mjölktorget utgörs till största delen av fastigheten Kallebäck 7:8. Stena Fastigheter har tomträtt på Kallebäck 7:8 och ansvarar som tomträttshavare/exploatör för genomförande av byggnation inom kvartersmark. Göteborgs Stad ansvarar för genomförande av åtgärder inom allmän platsmark. Sammanlagt beräknas ca 140 bostäder kunna tillskapas.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kallebäck är utpekat som ett förnyelseområde tillhörande centrala Göteborg och planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Planens syfte och förutsättningar

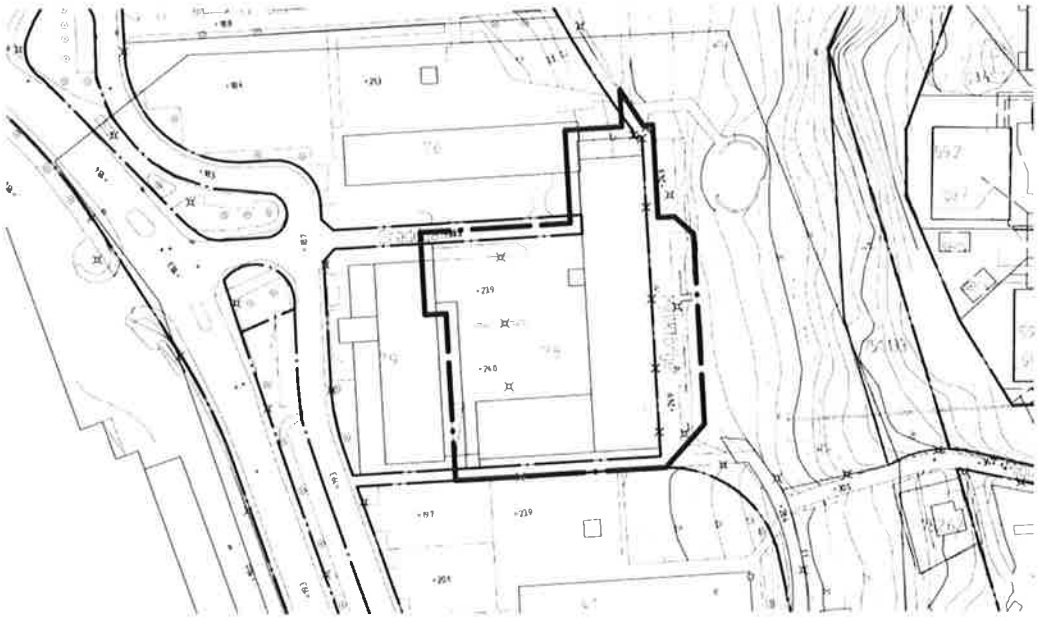
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av bebyggelsen invid Mjölktorget genom att befintlig tvåvåningsbyggnad inrymmande handels- och kontorslokaler ersätts med två bostadshus innehållande sammanlagt ca 140 bostäder. Uppdraget syftar indirekt till att förbi planområdet anlägga en ny sträckning av gångstråket genom Kallebäcksparken samt att tillskapa nya anslutningar för gående från stråket ner mot Mejerigatan. Till följd av exploateringens ianspråktagande av Mjölktorget ska också iordningställas rekreativa ytor i parken, i direkt anslutning till planområdet.

Göteborg behöver fler bostäder. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar men innebär samtidigt höga krav på fri- och rekreationsytor. Genom åtgärder i den offentliga miljön som främjar trygghet och tillgänglighet tillsammans med bebyggelse som utformas med bottenvåningar som medger god kontakt mellan inne och ute, exv. genom att byggnaderna möjliggör verksamheter eller gemensamma funktioner i bottenvåningen, kan upplevelsen och utnyttjandet av gångvägarna och den intilliggande parken påverkas positivt. Genom fler boende i området skapas bättre förutsättningar för liv och möten i de offentliga miljöerna samtidigt som underlaget för kollektivtrafik, service och verksamheter i området ökar.

Syftet med planen bedöms överensstämma med Örgryte-Härlandas budget för 2014 avseende målet "bostad för alla". Detta omfattar bl a att arbeta för att fler tillgängliga bostäder skapas för att underlätta för äldre att bo kvar i ordinärt boende.

Läge, areal och markägoförhållanden



Grundkarta med plangräns inritad 3 meter utanför planområdet.

Planområdet är beläget vid Mejerigatan i Kallebäck, cirka 3,5 kilometer sydost om Göteborgs centrum. Området avgränsas av Gräddgatan/befintligt bostadshus i norr, Kallebäcksparken i öster, Ostkupan i väster och befintlig gångväg i söder.

Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med tomträtt upplåtit Kallebäck 7:8, tomträtten innehas av Stena Fastigheter AB som är exploatör. Kallebäck 7:6, direkt norr om planområdet, är upplåten med tomträtt till HSB och fastigheten berörs i mindre omfattning.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger Kallebäck som ett förnyelseområde tillhörande centrala Göteborg. I den beskrivning av Örgryte som togs fram som underlag för översiktsplanen beskrivs stadsdelen ha nära både till de centrala delarna av staden och till naturområdena kring Delsjöarna och Härlanda tjärn. Vidare konstateras att området är omgivet av trafikleder som ger barriäreffekter, t.ex. vid kommunikation in mot centrum och närliggande rekreationsområden.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan E 3046 (laga kraft 1962-11-07), F 2898 (laga kraft 1959-01-16) samt E 3232 (laga kraft 1969-11-12). Planernas genomförandetider har gått ut. För Kallebäck 7:8 gällande plan (E 3046) medger garageändamål samt bebyggelse i upp till 2 våningar (största byggnadshöjd 8,0 meter) inrymmande funktioner såsom samlingslokaler, hälso- och socialvård samt butiker och dylikt. För parken i öster, och därmed befintligt enbostadshus, reglerar gällande plan (E 3232) allmän plats; park, plantering, lekplats och liknande.

För angränsande lamellhus medger gällande plan (F 2898) att bostadshus får uppföras i upp till 9 våningar.

I området finns äldre fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning (FRM-akt 1480K-III-5417).

Mark, vegetation och fauna

Kallebäcksparken sedd ifrån söder, tv. befintlig tvåvåningsbyggnad som föreslås rivas.

Planområdet sluttar åt väster och miljön präglas av nivåskillnaderna mellan Mejerigatan i väster och Kallebäcksparken i öster. Mellan Mejerigatan och Mjölktorget skiljer det 5-6 meter, marknivåerna vid Mejerigatan är ca +19 m och vid Mjölktorget ca +25 m. Grönområdet öster om torget, Kallebäcksparken, ligger relativt högre än torget och stiger sedan ytterligare österut.

Kallebäcksparken löper i nord-sydlig riktning och genomkorsas av ett gångstråk. Huvuddelen av området upptas av klippta gräsmattor men mot öster övergår området i en mer naturlik del. I den naturlika delen finns en trädvegetation med ett antal gamla och grova träd som främjar biologisk mångfald. En del nya träd har planterats i parkens nordvästra del under de senast åren.

I den översiktliga stabilitetsutredning som gjorts av området framgår att öster om planområdet finns fastmarkspartier där berget går i dagen. WSP har i utredning kommit fram till att stabiliteten för området är tillfredställande för befintliga förhållanden. Det finns inga stabilitetsproblem för Kallebäck 7:8 men stabiliteten i slänten i öster bör kontrolleras mer ingående om det är så att man gör ingrepp i marken. Då området består av kvicklera är det viktigt att säkerställa stabiliteten under eventuella markarbeten då leran är känslig för omrörning. Det finns ingen risk för bergras eller blocknedfall inom planområdet. Inte heller finns det områden i anslutning till planområdet där instabilt berg eller lösa block riskerar att falla ner och hamna inom aktuellt planområde.

Beträffande framtida trafikbuller pekar samtliga faktorer på att risken för kommande komfortstörningar bedöms som mycket ringa och kan i stort sett uteslutas. Detta tack vare det generösa avståndet till närliggande stora trafikerade vägar.

De lertäckta områdena är klassade som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.

Övergripande avgränsning av område som är av kulturhistoriskt intresse.

Spår av husgrunder och äldre strukturer inom delar av Kallebäcksparken (se bild ovan) visar på historia och kontinuitet och parkområdet är därför klassat som ett "bevakningsobjekt" ur kulturmiljöhänseende.

Gårdsyta med parkering

Verksamhetslokaler vid Mjölktorget

Inom planområdet finns en tvåvåningsbyggnad innehållande kontor och verksamheter (se bilder ovan), byggnaden ligger i direkt anslutning till Mjölktorget. Väster om byggnaden finns en gård som används som parkering. Under gården finns ytterligare parkering i garage.

Den befintliga bebyggelsen i området i övrigt är storskalig och uppfördes huvudsakligen under 1960- och 1970-talen. Omgivande bebyggelse i norr och söder består av lamellhus i 9-10 våningar, väster om fastigheten ligger studentboendet Ostkupan som med sina 16 våningar och ljusa fasad är ett tydligt landmärke. I Kallebäcksparken finns ett par äldre villor.

Öster om Kallebäcksparken ligger de nyligen uppförda punkthusen vid Smörgatan.

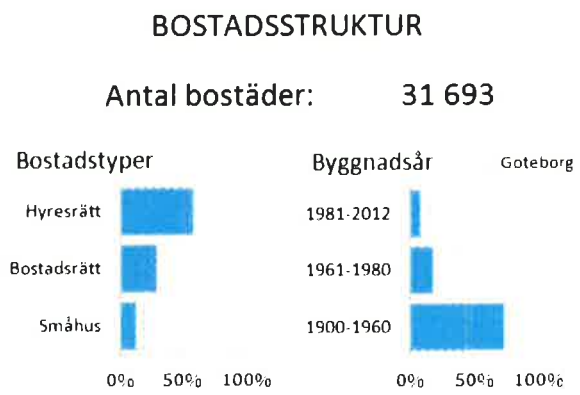
Sociala aspekter

Fysiska barriärer

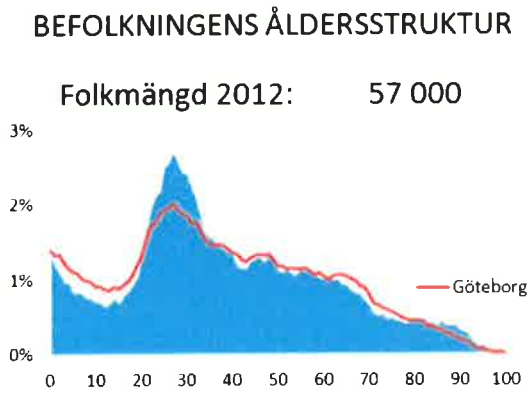
Trafikområdena i anslutning till Kallebäck utgör barriärer mot omgivande områden.

Kallebäck ligger nära såväl de centrala delarna av staden som Delsjöområdet men omges av flera trafikområden; riksväg 40 i norr, E6 samt Västra stambanan i väster. Ur transportsynpunkt är det positivt med närhet till de övergripande kommunikationerna, men de innebär samtidigt vissa störningar och utgör hinder för rörelser mellan stadsdelar och rekreationsområden såsom exv. Delsjöområdet.

Bostadsstruktur och befolkningens åldersstruktur



Stadsdelens bostadsprofil liknar genomsnittet för Göteborg med en hög andel flerbostadshus som domineras av hyresrätter. Bostadsbeståndet för med sig att flyttfrekvensen till och från området är hög.



Befolkningens åldersstruktur kännetecknas av en hög andel unga vuxna och en lägre andel barnfamiljer än inom kommunen som helhet. Det senaste decenniet har antalet äldre minskat kraftigt.

Bostadsbeståndet i Örgryte-Härlanda liknar det i Göteborg i stort men har en något lägre andel småhus, hyresrätten dominerar som upplåtelseform. Majoriteten av bostäderna är byggda före 1960 vilket bland annat bidrar till att tillgängligheten är begränsad.

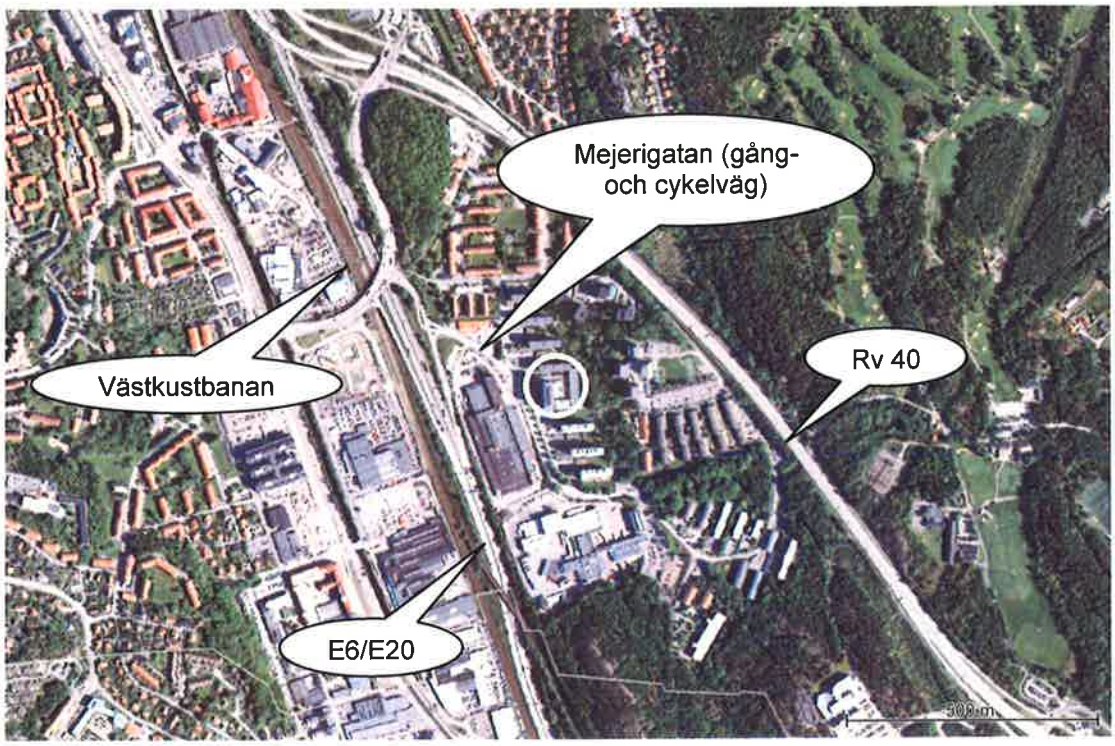
Stadsdelens centrala läge tillsammans med ett bostadsbestånd som domineras av lägenheter i flerfamiljshus medför också att flyttintensiteten är relativt hög. Det är framförallt ungdomar och unga vuxna som flyttar, men även utflyttningen av barnfamiljer med barn i förskoleåldrarna är en karaktäristisk flyttström. Örgryte-Härlanda har tillhört de stadsdelar som har haft högst andel pensionärer men antalet har minskat under hela 2000-talet och andelen pensionärer ligger nu i nivå med kommungenomsnittet.

Utbud av service och rekreationsytor

Det kommersiella serviceutbudet i Kallebäck utgörs av en matvarubutik och några mindre verksamheter vid Mjölktorget (se mer nedan under *Service*).

När det gäller rekreationsytor utgör Kallebäcksparken stadsdelens mest värdefulla yta. Parken är lättillgänglig och inbjuder till såväl promenader och möten som vila men ska betjäna ett relativt stort antal boende. I den sociotopkarta (Örgryte, 2008-05-16) som tagits fram som underlag till översiktsplanen pekas därför Kallebäck ut som ett område med "mindre god friytetillgång".

Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Biltrafik och parkering

Kallebäck ligger i direkt anslutning till den övergripande vägstrukturen, via Mejerigatan och Sankt Sigfridsgatan är det mindre än 1 km till både E6/E20 och riksväg 40.

Avseende parkering finns det inom Kallebäck 7:8 45 bilplatser i garage samt 30 markparkeringar. Av markparkeringarna är 14 platser förhyrda och 16 avgiftsbelagda.

I det direkta närområdet finns även parkeringsplatser som är möjliga att samutnyttja; SGS har idag 42 bilplatser längs Mejerigatan varav 13 stycken är uthyrda. Således finns det 29 bilplatser som skulle kunna samutnyttjas.

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar att ta sig fram som gående och cyklist i området. Stadens övergripande nät av gång- och cykelvägar ansluter till området längs Mejerigatan, det finns även gångvägar i Kallebäcksparken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området utgörs av busslinje 50 som trafikerar Frölunda-City-Kallebäck (4 avgångar/timme), restiden till centrum är 15-20 min. Hållplatslägena ligger vid Mejerigatan, inom en radie av ca 150-200 meter från planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafiken anses vara ganska god.

Service

I befintlig tvåvåningsbyggnad inom Kallebäck 7:8 finns ett antal mindre verksamheter såsom pizzeria, second-hand butik mm. Den offentliga och kommersiella servicen i närområdet består i övrigt av vårdcentral, förskolor, äldreboende samt livsmedelsbutik. Förskolor finns bl.a. vid Smörgatan och Omvägen (ca 200 resp. 500 meter från planområdet), närmaste grundskola är Skårsskolan (F-6) belägen ca 1 km norr om planområdet.

Lekplats finns dels i Kallebäcksparken, ca 300 meter söder om planområdet, och dels vid Omvägen, ca 300 meter norr om planområdet. Vid lekplatsen i Kallebäcksparken finns möjlighet till naturlek medan det vid Omvägen finns basketplan och större gräsytor.

Teknik

VA

I Gräddgatan samt mellan Kallebäck 7:8 och 4:1 finns ledningar för spill- och dagvatten. Ledningar för vatten finns Gräddgatan samt i gångstråket öster om 7:8. Ledningskapaciteten i området är god och bedöms medge föreslagen exploatering, acceptabelt vattentryck kan erhållas upp till ca +70 möh. Befintlig vattenledning öster om Kallebäck 7:8 berörs av planområdet och kommer att behöva flyttas österut.

El, tele och fiber

Mellan Kallebäck 7:8 och 4:1 samt i gångstråket öster om 7:8 finns ledningar för el.

Optokablar finns i marken mellan Kallebäck 7:8 och 4:1 samt i gångstråket öster om 7:8.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i Mejerigatan.

Störningar

Buller

Närheten till väg 40 och E6/Kungsbackaleden tillsammans med spårtrafik på Västkustbanan och Götalandsbanan gör området bullerutsatt. För att konstatera bullerförhållandena inom planområdet har en bullerutredning, *Bullerutredning Mjölktorget, SWECO 2014-03-04* samt *PM - Redovisning av förutsättningar för detaljplan med bostäder vid Kv Mjölktorget med avseende på buller – alternativ placering av punkthus, SWECO 2014-05-07*, tagits fram. I utredningen beaktas prognoser för framtida trafikmängder vilket exv. innebär att fordonstrafiken år 2030 ökat med 30 % jämfört med idag.

I framtagen bullerutredning samt kompletterande PM konstateras att de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet år 2030 domineras av E6/Kungsbackaleden, medan maximalnivåerna huvudsakligen domineras av tågtrafiken. Sammanfattningsvis konstateras att de övre delarna av de föreslagna husens fasader mot norr, väster och söder riskerar att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer på mellan 60-65 dBA. Åt öster har byggnaderna dock en ljuddämpad sida upp till en höjd av ca 8-9 våningar och nivåer under 55 dBA för de övre våningsplanen. Vidare konstateras att det i markplan finns skyddade ytor i anslutning till byggnaderna där den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA och den maximala ljudnivån under 70 dBA.

I utredningsmaterialet redovisas ett antal ljudmiljöförbättrande åtgärder som är möjliga att genomföra för att åstadkomma skärmning av exempelvis fönster och balkonger, se vidare under *Bullerförhållanden och bullerreducerande åtgärder* på s. 20.

Vibrationer

Risken för komfortstörande vibrationer bedöms som mycket liten. Den planerade förtätningen av två punkthus är belägen på ett relativt stort avstånd från omgivande vägar och järnväg inom området. Till Rv 40, Boråsleden, är avståndet ca 275 m, till E6/E20, Kungsbackaleden, ca 250 m och till Västkustbanan ca 300 m. Dessa avstånd bedöms ge en god marginal för minimering av störande vibrationsutbredning. Den kommande byggnationen avses även att uppföras som en styv byggnad grundlagd med pålning alternativt plintar till fast berg vilket minimerar risken för trafikalstrade komfortstörningar. Sammanfattningsvis pekar samtliga faktorer på att risken för kommande komfortstörningar bedöms som mycket ringa och kan i stort sett uteslutas.

Luftkvalitet

Områdets läge invid den övergripande väginfrastrukturen (Boråsleden/Riksväg 40 i öster och Kungsbackaleden/E6/E20 i väster) påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid i området. Göteborgs lokala miljömål för kvävedioxid är att årsmedelvärdet för kvävedioxid ska underskrida 20 µg/m3 vid 95 % av alla förskolor och skolor samt vid bostaden hos 95 % av göteborgarna senast år 2020.

I utredning framtagen av Miljöförvaltningen konstateras att kvävedioxidhalterna avtar relativt snabbt när avståndet till de två stora trafiklederna ökar och är betydligt lägre i området runt Mjölktorget än vid lederna. Vidare konstateras att miljökvalitetsnormerna med stor sannolikhet klaras på platsen och i dess närmaste omgivning, detta gäller både i nuläget och med projicerade utsläppsförhållanden för år 2030. I utredningen noteras att det finns en viss risk att det lokala miljömålet överskrids på Mjölktorget.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planområdet med föreslagen bebyggelse sett ifrån söder. Bild Liljewall Arkitekter.

Detaljplanen medger uppförande av två flerbostadshus i upp till 14 våningar samt anordnande av garage under angränsande gårdsyta. Exploateringen sker på mark som tidigare varit exploaterad med bebyggelse samt till viss del på den yta som idag utgör Mjölktorget, dvs. den asfalterade ytan öster om bebyggelsen. Befintligt garage (under gårdsytan) föreslås vara kvar och byggas samman med de nya husen. I parken föreslås ingen bebyggelse utan endast en ändrad dragning av det genomgående gångstråket. Förändringarna av gångstråket sker utom planområdet och enligt där gällande plan.

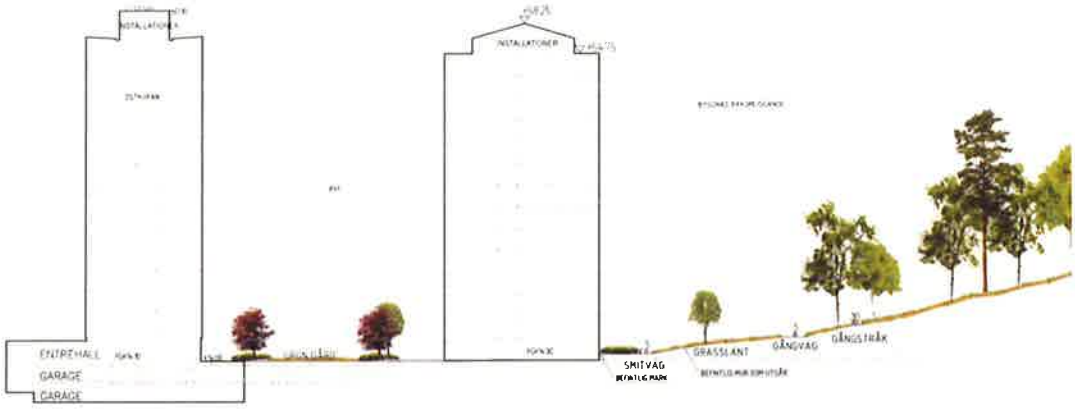
Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören, Stena Fastigheter AB. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av densamma. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

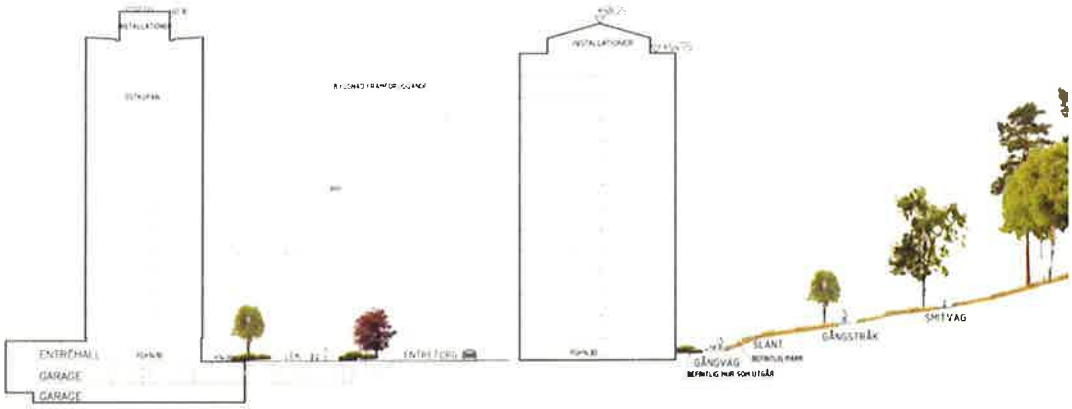
Illustrationsplan - möjlig placering av ny bebyggelse. Bild Liljewall Arkitekter.

Planförslaget innebär att bebyggelse innehållande *bostäder och bostadsanknuten service samt centrumändamål* (exv. service, kontor, bio, föreningslokaler/samlingslokaler mm.) får inrymmas inom området. Exploateringsgraden, dvs. största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaderna, anges till 900 m². Högsta tillåtna byggnads- respektive nockhöjd är +68,0 m resp. +72,0 m. Eftersom marknivåerna i området varierar anges höjderna som nivå över nollplanet. Med angivna höjder är det möjligt att uppföra byggnader som är upp till 14 våningar. Med föreslagen exploateringsgrad och tillåtna höjder bedöms ca 140 lägenheter kunna tillskapas.

Befintligt parkeringsgarage avses till största delen vara kvar för att inrymma parkerings för bostäderna. På det ovanliggande bjälklaget, som får uppföras till en högsta höjd av + 24,5 m, avses uteytor för bostäderna tillskapas. På bjälklaget tillåts uppförande av komplementbyggnader för exv. cykelförvaring och avfallshantering till en största tillåtna byggnadsarea om 180 m² samt anordnande av bilplatser för besökande och rörelsehindrade.

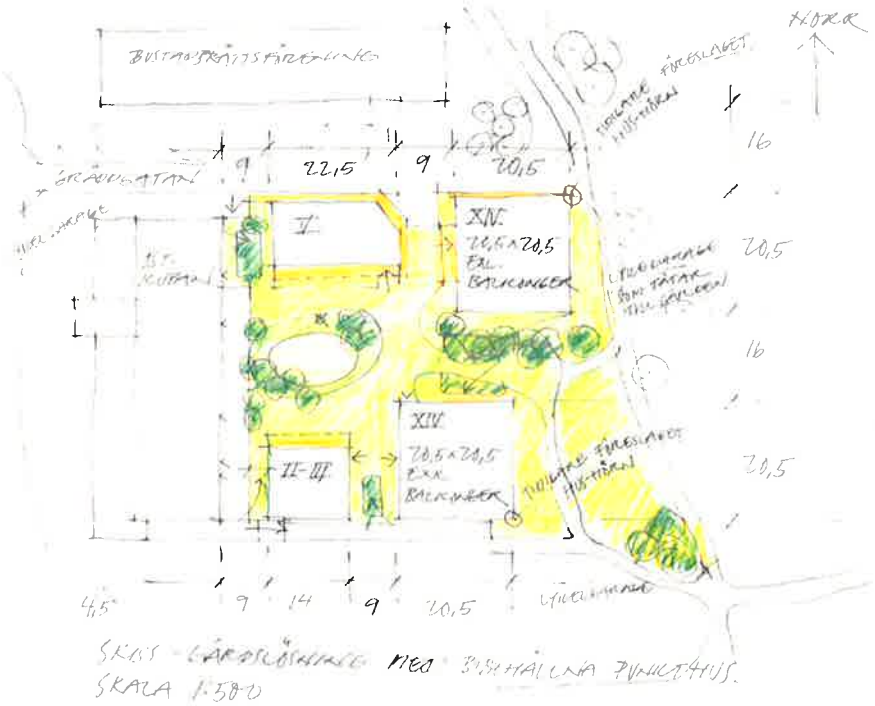


Principsektion AA genom området. Bild Liljewall Arkitekter.



Principsektion BB genom området (se illustrationsplan på föregående sida). Bild Liljewall Arkitekter.

Kvarter/gårdsbebyggelse



I samband med planarbetet har även kvarters/gårdsbebyggelse prövats. Två lägre byggander på mellan två och femvåningar placerade mellan de två punkthusen och befintlig byggnad i väster, Ostkupan. Påverkan på befintlig byggnad på grund av små mått, svårigheter att lösa tillgänglighet och angöring, samt den minskade gårdsytan har gjort att kvartersbebyggelse enligt skiss ej bedöms vara lämpligt i denna plan.

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig tvåvåningsbyggnad att rivas.

Påverkan på angränsande fasad inom 7:6 (pga. rivning av byggnad inom 7:8) kommer att hanteras i det genomförandeavtal som tecknas mellan fastighetskontoret (staden) och exploatören.

Trafik och parkering

Planläggningen har inte bedömts kräva några trafikmässiga åtgärder inom eller i anslutning till planområdet.

Tillkommande bostadsbebyggelse kommer att ha tillfart för biltrafik via Gräddgatan.

Gator, gång- och cykelvägar

Exploateringen föranleder inte någon utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar eller gator på kvartersmark. Befintlig infrastruktur kan nyttjas och bedöms ha tillräcklig kapacitet. För biltrafik kommer vändplan (entrétorg) att anordnas i anslutning till byggnaderna, här medges även vändning med fordon för avfallshantering. För räddningstjänstens fordon finns möjlighet till uppställning i Gräddgatans östra del.

Placeringen av bebyggelsen gör att gångstråket som löper genom Kallebäcksparken via Mjölktorget måste dras om. Stråket kommer att ges en sträckning något längre österut men kommer att ansluta till befintliga gångstråk österut mot Smörgatan samt västerut mot Mejerigatan.

Bil- och cykelparkering

Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för parkering ska, beaktat de föreslagna förändringarna, områdets läge i staden och områdets kollektivtrafikförsörjning, 70 bilplatser (varav 6 för besökande) och 370 platser för cyklar kunna tillskapas.

Parkeringsplatser för bil ska primärt anordnas i garage under gården. Platser för rörelsehindrade samt ett mindre antal besöksparkeringar får anordnas på gården, i anslutning till entrétorget. I garaget under gården/husen kommer 57 bilplatser att kunna tillskapas. Resterande behov om 13 platser kan tillgodoses på gårdsytan och längs Mejerigatan.

Cykelparkering ska möjliggöras på gårdsytan, i byggnadernas mark- eller källarplan samt i garaget.

Anpassning av parkeringstal för bil

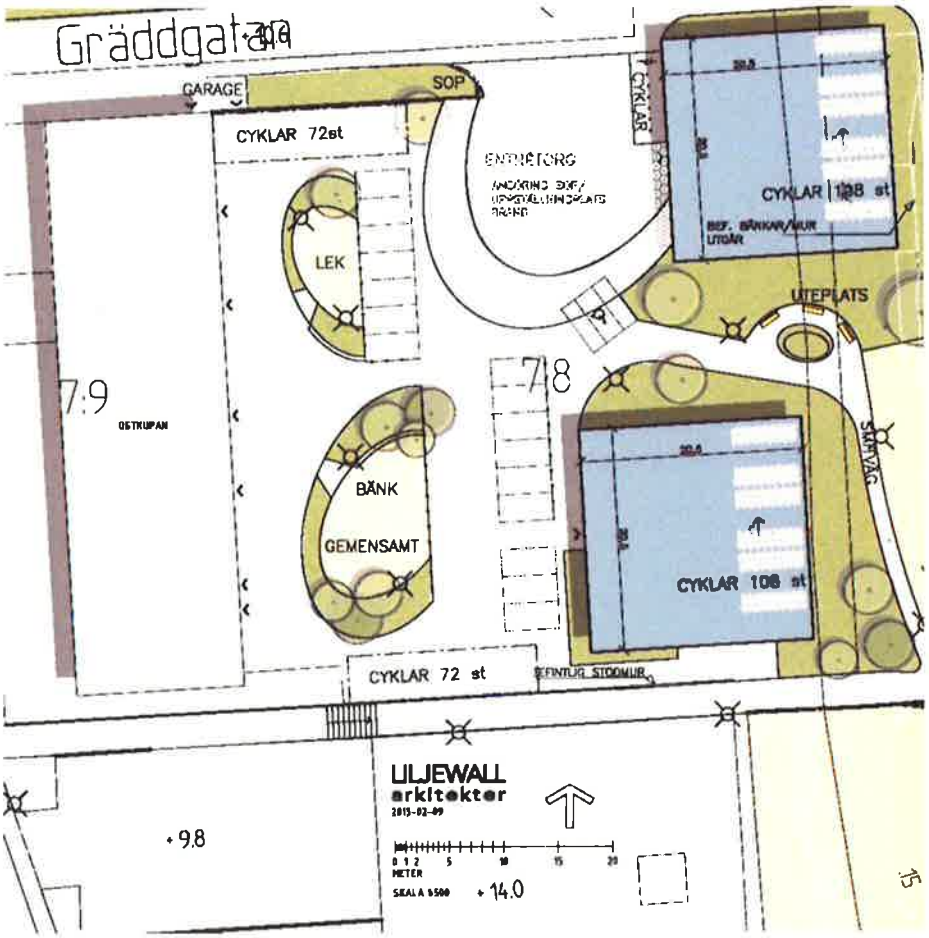
I framtagen parkeringsutredning, ÅF 2014-05-08, har konstaterats att det finns goda förutsättningar att minska exploateringens behov av bilplatser och därmed inte behöva ianspråkta plats på gårdsytan för de 13 bilplatser som inte ryms i garaget. Möjligheterna består i att:

- samutnyttja befintliga platser längs Mejerigatan (>13 platser finns att tillgå)
- utöka befintlig bilpool (Sunfleet) som finns etablerad i anslutning till planområdet

Genom en utökning av bilpoolen tillsammans med närheten till kollektivtrafik (150-200 m) ges flertalet av de boende ett alternativ till egen bil. På detta sätt skulle gårdsytan endast behöva rymma de platser som krävs för besökande samt rörelsehindrade och kravet på bilplatser skulle totalt sett kunna minskas.

Det är exploatörens avsikt att i första hand teckna långsiktigt kontrakt för resterande 13 bilparkeringsplatser med angränsande fastighetsägare. Om inte ovanstående nämnda kontrakt kan komma till stånd eller om de upphör, så är det möjligt att utföra resterande platser inom kvartersmark. Skissen nedan är ett förslag på hur parkerings-

platserna då kan placeras. Skissen redovisar även hur de 370 cykelparkeringarna kan fördelas, med 216 platser i punkthusens mark-/källarplan, 144 cyklar under skärmtak på gård och 10 cyklar vid entré. Det finns även möjlighet att anordna cykelparkering på ca 190 kvadratmeter i garaget som inte kan nyttjas till bilparkering.



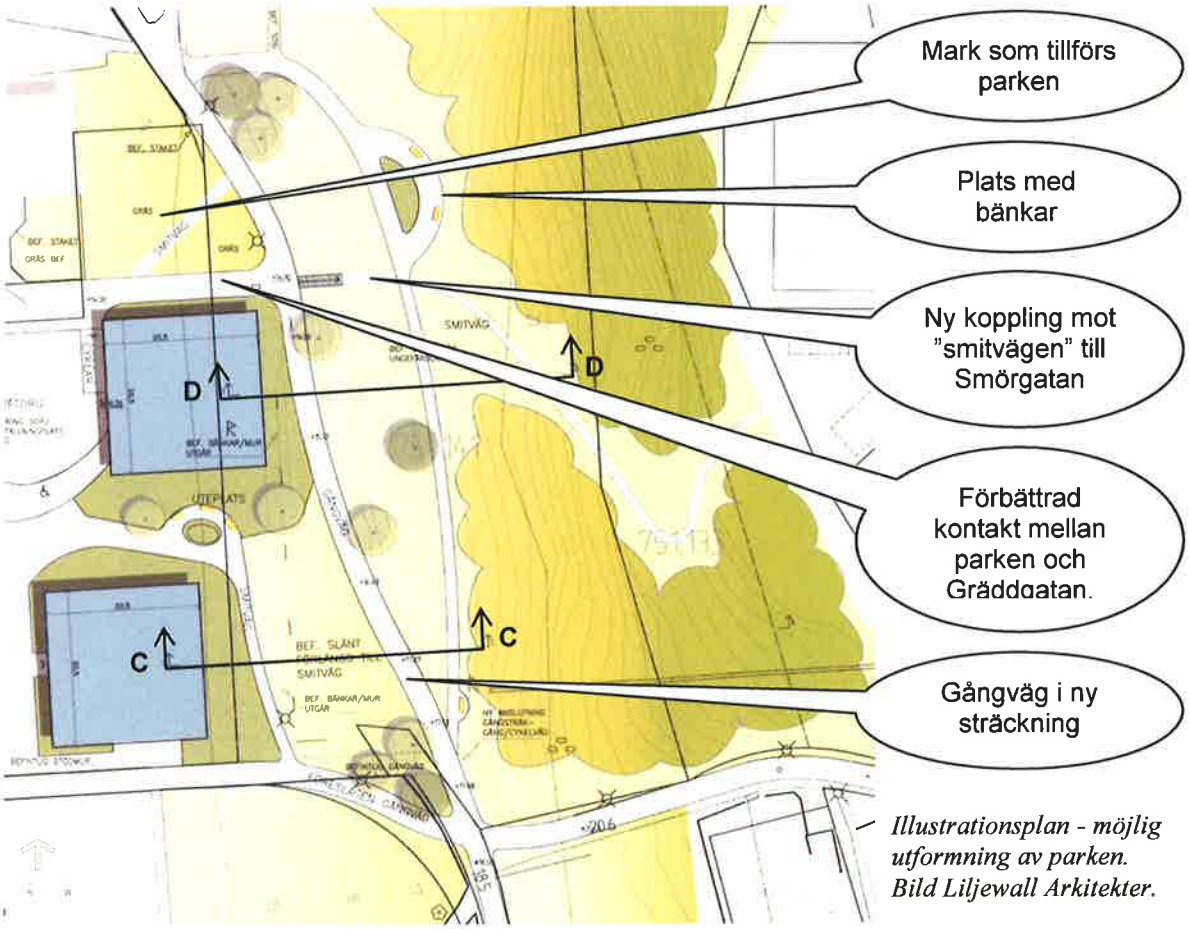
Skiss på hur parkering för bilar och cyklar kan lösas på kvartersmark.

Tillgänglighet och service

Föreslagen utveckling innebär inte någon utbyggnad av kommersiell service, dock skapas möjlighet att i de tillkommande husen inrymma verksamheter såsom samlingslokaler och verksamheter kopplade till boende.

Friytor

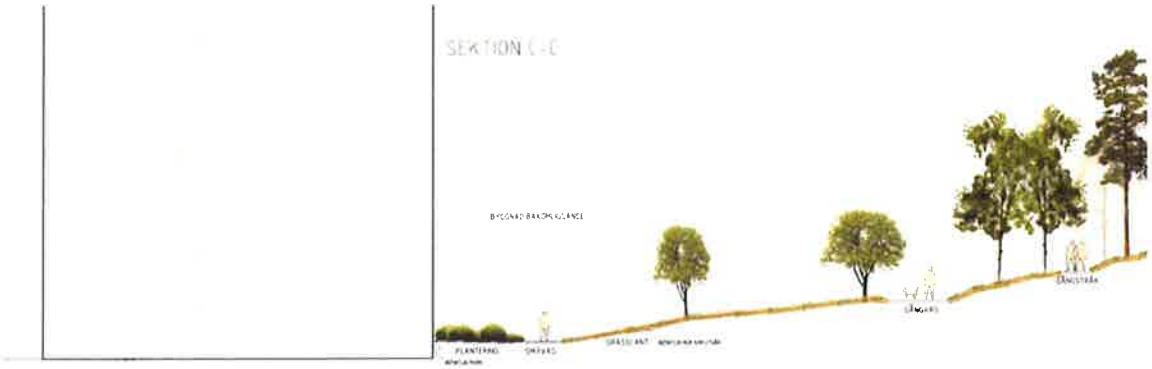
Parkmiljö



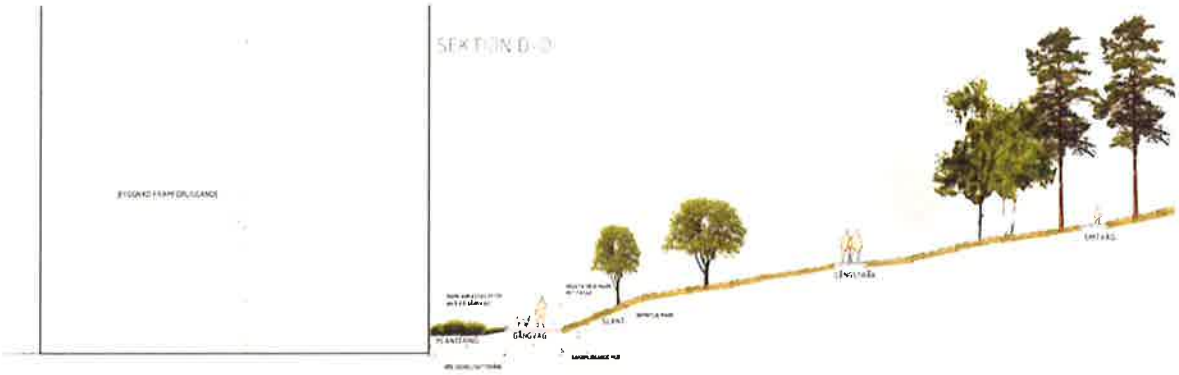
Illustrationsplan - möjlig utformning av parken. Bild Liljewall Arkitekter.

Då Mjölktorget, som är en del av befintligt gångväg genom Kallebäcksparken, tas i anspråk föreslås en ny gångväg anläggas strax öster om Mjölktorget. Omdragningen och den föreslagna bebyggelsestrukturen gör att nya kopplingar kan tillskapas mot såväl Mejerigatan som österut. Anslutande ytor längs stråket föreslås iordningställas med en mindre stig, belysning, vegetation samt bänkar (se även under *Kompensationsåtgärd* nedan).

När den befintliga tvåvåningsbyggnaden rivs förbättras också kontaken mellan Gräddgatan och parken. För att säkerställa en god tillgänglighet föreslås marken i Gräddgatans förlängning regleras som allmän platsmark (*PARK*).



Principsektion CC (se illustrationsplan ovan). Bild Liljewall Arkitekter.



Principsektion DD (se illustrationsplan på föregående sida). Bild Liljewall Arkitekter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand på kvartersmark och fördröjning ska ske innan det släpps ut i det kommunala ledningsnätet, dvs. till allmän dagvattenledning i Gräddgatan.

I framtagen dagvattenutredning konstateras att förväntad exploatering ger en liten minskning av dagvattenflödena från området jämfört med befintliga

förhållanden. För att åstadkomma en fördröjningsvolym som motsvarar 10 mm regn per m^2 hårdgjord yta, behöver dock en fördröjningsvolym om ca 25 m^3 tillskapas. Eftersom större delen av planområdet är bebyggt eller kommer att bebyggas med

nya bostäder och garage under mark kommer det efter planens genomförande att finnas mycket begränsade ytor för infiltration av dagvatten. I norra kanten av planområdet, mellan befintligt garage och Gräddgatan, finns en smal obebyggd remsa dit det finns förutsättningar att leda vatten med självfall. Ett eventuellt magasin i detta område hamnar också lämpligt i förhållande till befintligt dagvattensystem, som går under garaget, och anslutningspunkten för dagvatten i Gräddgatan. Ett magasin i denna yta bör vara tätt, dvs. utan infiltration till mark, på grund av närheten till garagevägg och husgrund.

Dagvattnet som genereras från planområdet kommer att ha karaktär av normalt hushållsdagvatten. På grund av den begränsade ytan på planområdet samt den måttliga mängd föroreningar som planerad markanvändning generellt ger upphov till är bedömningen att särskilda åtgärder för att reducera föroreningar inte är motiverat inom planområdet.

Vatten och avlopp

Föreslagen placering av bebyggelsen gör att den kommunala vattenledning som är belägen i gångstråket öster om 7:8 måste flyttas. På plankartan finns u-område reserverat för den del av ledningen som behöver ligga kvar på kvartermark. I samband med omdragning av ledningen kan nya anslutningspunkter för vatten tillskapas.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Anslutningspunkt för avlopp är belägen i Gräddgatan, utbyggnad av ledningar inom kvartersmark kommer att krävas.

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

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme genom anslutning till befintligt nät. Om anslutning ska ske krävs ny ledningsdragning mellan Mejerigatan och byggnaderna.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Optokabel belägen i Mjölktorget påverkas av exploateringen och måste läggas om.

Avfall

Tillgänglighet för hämtningsfordon kan ske via Gräddgatan. Entrétorget framför de föreslagna punkthusen medger att hämtningsfordon kan vända. Under gårdsytan avses utrymmen för avfallshantering tillskapas i underjordsbehållare. Övrig källsortering avses ske i befintlig station inom Kallebäck 4:1, alldeles söder om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En byggnation enligt planförslaget innebär att byggnaderna kommer att behöva grundförstärkas. Detta utförs förslagsvis med spetsbärande pålar. Arbetsutförande och schakter i området skall utföras så att stabilitetsproblem inte uppkommer. En riskanalys skall upprättas där bedömning av omgivningspåverkan görs. I riskanalysen skall ingå stabilitetsförhållandena i byggskedet pga. låg hållfasthet på leran och förekomsten av kvicklera, samt risk för rörelser och vibrationer i närområdet.

Markmiljö

En översiktlig arkivsökning har gjorts för fastigheten. Det ser inte ut att ha funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen tidigare och det finns inga andra indikationer på föroreningsrisker från tiden innan fastigheten bebyggdes med befintlig centrumbyggnad.

I den befintliga byggnaden fanns tidigare en kemtvätt vilken är klassificerad som ett riskobjekt i länsstyrelsens databas EBH-stödet (efterbehandling av förorenade områden). Riskklassificeringen är en schablonklassning av kemtvättar och det har inte gjorts någon utredning för just det aktuella objektet. Schablonklassningen placerar objektet i riskklass 2, stor risk. Siffran är ett mått på en samlad bedömning av miljö- och hälsorisker, i det här fallet kopplat till branschens historik och kemikalieanvändning.

Den tidigare kemtvätten innebär att det i något skede av plan- eller genomförandeprocessen behöver göras en utredning avseende förorenad mark.

Arkeologi

Avseende den föreslagna bebyggelsen har inte någon vidare utredning bedömts krävas inom planområdet, exploateringen sker inom mark som redan påverkats av exploatering.

Den föreslagna omdragningen av gångstråket (utom planområdet) går igenom en del av parken som delvis iordningställts/påverkats sedan tidigare. Enligt besked från Länsstyrelsen (Jan Ottander, 150306) bedöms anläggandet av gångväg mm kunna ske utan krav på tillstånd enligt 2 kap KML, ur fornlämningssynpunkt.

Bullerförhållanden och bullerreducerande åtgärder

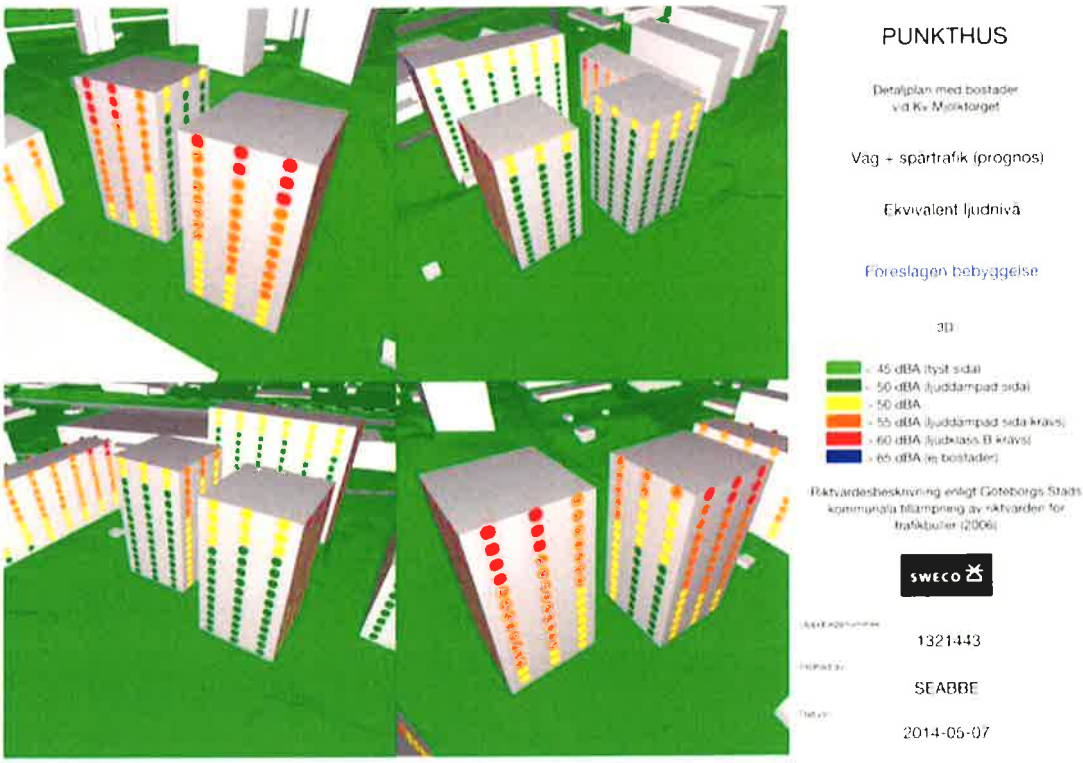
Riksdagen har fastställt riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse (se nedan). Riktvärdena är avsedda som långsiktiga mål (dvs. de är inte juridiskt bindande) och ska ses som rekommendationer som bör följas;

- Inomhus 30 dBA (ekv.) 45 dBA (max., nattetid)
- Utomhus 55 dBA (ekv., vid fasad) 70 dBA (max., vid uteplats)

För att medge stadsutveckling även i mer bullerutsatta miljöer har Boverket tagit fram vägledande information kring avsteg från riktvärdena; *Buller i planeringen - Allmänna råd 2008:1*. I vägledningen konstateras särskilt att där det är svårt att klara utomhusvärdena ska alltid strävas efter att inomhusnivåerna klaras.

Nedan redovisas beräkningar, förslag till ljudmiljöförbättrande åtgärder, samt motiv till att göra avsteg från riktvärdena. Beräkningar och föreslagna åtgärder förhåller sig till Göteborgs Stads *Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller* och därigenom till Boverkets *Allmänna råd 2008:1*.

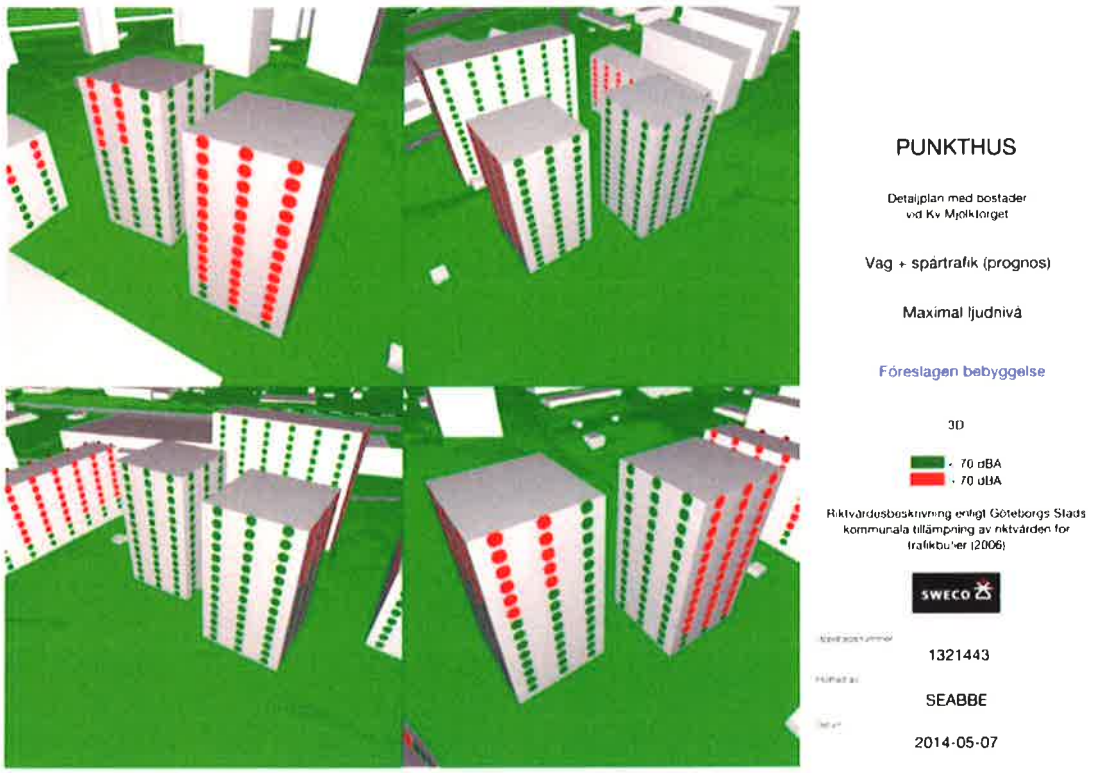
Beräkningar – ekvivalenta nivåer



Det norra punkthusets norra fasad får i huvudsak nivåer 55-59 dBA, 60 dBA överskrids för de översta tre våningsplanen. Inga punkter får nivåer över 65 dBA. Den södra fasaden får nivåer under 55 dBA upp till ca nionde våningen, och nivåer 55-59 dBA för de övre våningsplanen. Den västra fasaden får nivåer 55-59 dBA för våning 1-10, och nivåer 60-64 dBA för de översta fyra våningsplanen. Den östra fasaden får nivåer motsvarande ljuddämpad sida för våning 1-9 och nivåer under 55 dBA för de övre våningsplanen.

Det södra punkthusets norra fasad får i huvudsak nivåer under 55 dBA, det översta våningsplanen får nivåer 55-59 dBA. Den södra fasaden får i huvudsak nivåer 55-59 dBA, men nivåer når 60-64 dBA för de övre två våningsplanen. De två lägsta våningsplanen har nivåer under 55 dBA. Den västra fasaden får nivåer under 55 dBA för våning 1-3, 55-59 dBA för våning 4-11, och nivåer 60-64 dBA för de översta tre våningsplanen. Den östra fasaden får nivåer motsvarande ljuddämpad sida för våning 1-8 och nivåer under 55 dBA för de övre våningsplanen.

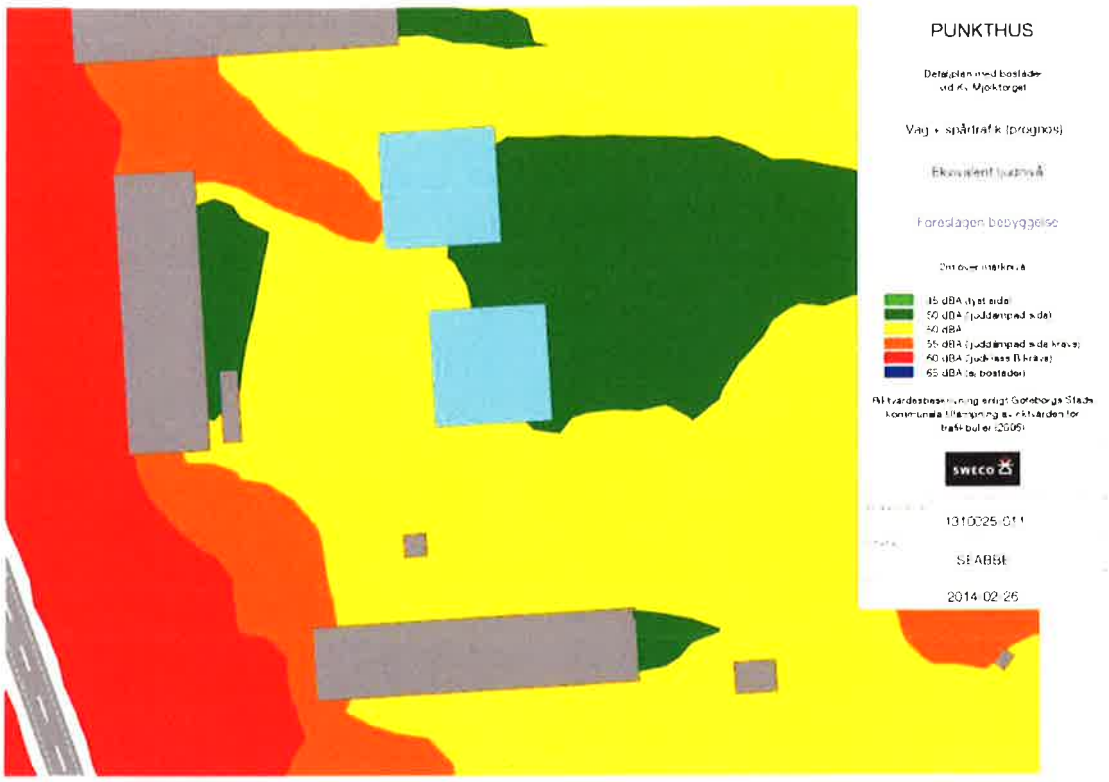
Beräkningar – maximala nivåer



Det norra huset beräknas få maximala ljudnivåer över 70 dBA på delar av de södra, västra och norra fasaderna. Den södra fasaden får överskridande på nästan samtliga våningsplan för fasad mot väster. Den västra fasaden får överskridande för de mellan fem sju översta våningsplanen beroende på läge och den norra fasaden får överskridande för de översta sex våningsplanen.

Det södra huset beräknas få maximala ljudnivåer över 70 dBA på större delen av den södra och västra fasaden för nästan samtliga våningsplan.

Beräkningar – utemiljö



Det finns skyddade ytor med maximala ljudnivåer under 70 dBA och ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA i markplanet som kan användas till gemensamma uteplatser.

Sammanfattning

Utifrån bullerutredningen och det kompletterande PM:et kan konstateras att de övre delarna av de föreslagna husens fasader mot norr, väster och söder år 2030 riskerar att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer på mellan 60-65 dBA. Åt öster har byggnaderna dock en ljuddämpad sida upp till en höjd av ca 8 våningar. I markplan finns skyddade ytor i anslutning till byggnaderna, i dessa delar är en ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA och den maximala ljudnivån under 70 dBA.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen bidrar till en utveckling av bebyggelsen och parken på ett sätt som främjar hela området; underlag för service och kollektivtrafik förbättras och tillgängligheten till, kvaliteten på och tryggheten i de offentliga miljöerna förbättras. Sammantaget bedöms området ha sådana förutsättningar enligt Göteborgs Stads *Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller* att avsteg från riktvärdena kan motiveras;

- Området ligger inom ”stadens centralare delar” (<4 km från city/Brunnsparken) och inom område med ”stadskaraktär”.
- Ekvivalentnivån utomhus vid fasad är till största delen under 60 dBA och endast i en mindre del är nivåerna mellan 60-65 dBA. Där den ekvivalenta ljudnivån på fasad är mellan 60-65 dBA kan ljudklass B användas för ljuddämpning inomhus.
- Möjligheten att ordna tysta uteplatser (egna och gemensamma) finns.

- Området ansågs fram till nyligen ha *god kollektivtrafikförsörjning* då det trafikerades av 2 busslinjer. Idag försörjs området endast av en linje och faller därmed under kategorin *ganska god kollektivtrafikförsörjning*. Eftersom nuvarande linje har 4 avgångar/timme, restiden till centrum endast är 15-20 min och området ligger mycket nära hållplatsen vid Gräddgatan (150-200 meter) anses dock förutsättningarna att åka kollektivt fortsatt vara mycket goda.

Reglering av ljudnivåer

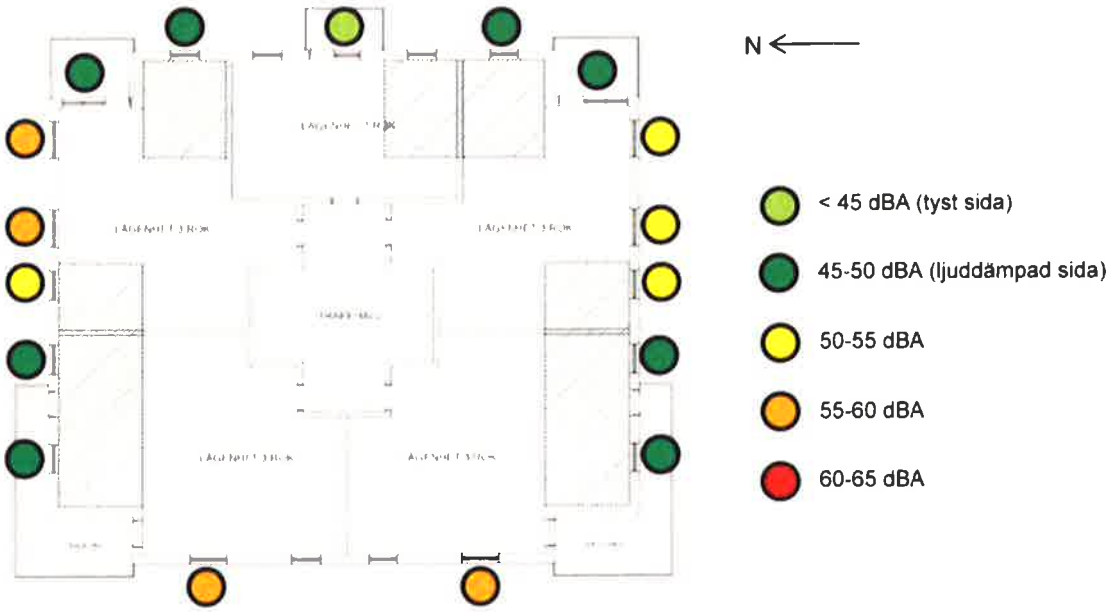
För att säkerställa en god ljudmiljö i de föreslagna bostäderna samt vid uteplatser anger detaljplaneförslaget i planbestämmelse att;

- Bostäder ska utformas så att, då trafikbullernivån vid utsida fasad överstiger 55 dBA ekvivalentnivå, frifältsvärde, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (max 50 dBA ekvivalent trafikbullernivå, frifältsvärde, utanför fasad) och minst ett fönster per rum ska vara öppningsbart. Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalvärde och 50 dBA ekvivalentnivå, frifältsvärden, ska anordnas i anslutning till bostaden. Där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA ska ljudklass B användas för ljuddämpning inomhus. Byggnad får ej innehålla bostäder mot en gata där trafikbullernivåer i fasad mot gata överskrider 65 dBA ekvivalentnivå, frifältsvärde.

Ljudmiljöförbättrande åtgärder

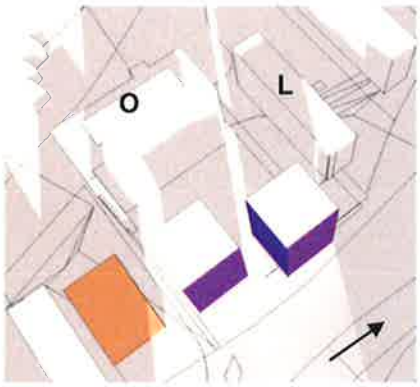
Primärt väljs planlösning/disposition av byggnad så långt som möjligt efter de lokala förutsättningarna i ljudmiljön. Om anpassning av planlösning inte kan utföras så att man når riktvärden enligt stadens bullerpolicy föreslås lokala bullerskyddsåtgärder. Nedan beskrivs exempel på åtgärder samt ett bearbetat förslag som kan ge samtliga bostäder i föreslagen bebyggelse tillgång till vädringsöppet fönster med högst 50 dBA vid fasad.

- *Inglasning* – Genom 2/3 inglasning av balkongen (med skärmning mot väster /E6 och Mejerigatan) kan ljudnivåer reduceras med 10-15 dBA för inglasad balkong och ca 5 dBA vid skärmning av bakomvarande fönster. Alternativa lösningar omfattar variationer i utformning av skärmar, ljuddämpande fasadmaterial samt anpassning av byggnadens form med avseende på utformning och placering av balkonger, nischer, burspråk och absorbenter. Åtgärderna behöver i detaljprojekteringen anpassas efter respektive våningsplans beräknade ljudnivåer.
- *Ventilation* – fönster, dörrar och uteluftsdon är generellt dimensionerande avseende fasadens totala ljudreducerande förmåga vilket kräver omsorgsfull dimensionering. Mekanisk lufttillförsel kan komma att behövas för att klara ljudkrav.
- *Ljudisolering av fasad* – fasader som exponeras för ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA ska utföras med förhöjd ljudisolering mot trafikbuller motsvarande minst ljudklass B.

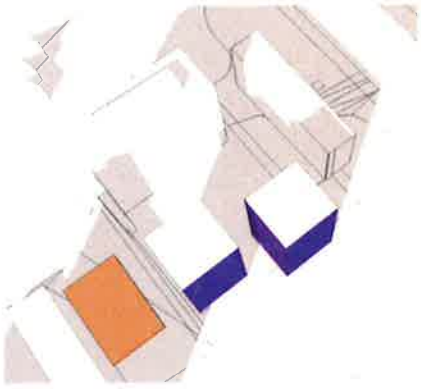


Bedömd ljudnivå med åtgärder för genomsnittligt våningsplan (avser norra punkthuset, det södra huset har motsvarande ljudmiljö spegelvänt norr-söder).

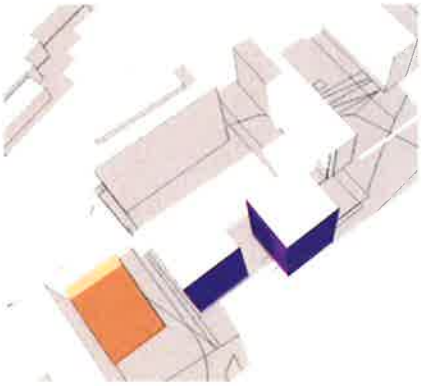
Solstudie



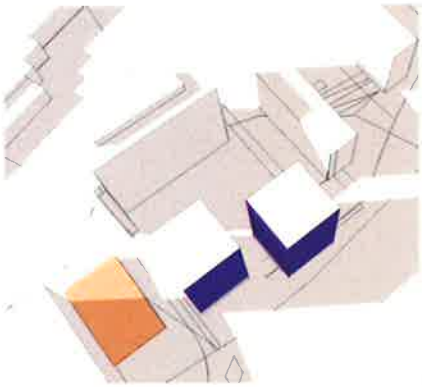
Kl 8



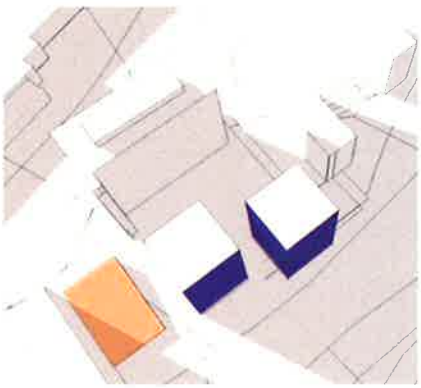
Kl 10



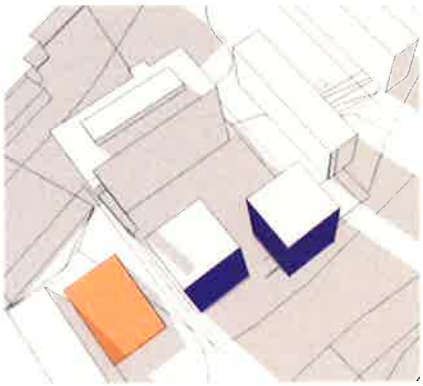
Kl 12



Kl 14



Kl 16



Kl 17

Illustrationerna visar förslagets påverkan på omgivningen och avser förhållandena vid höst- och vårdagjämning, 20 mars resp. 22 september. Bilder Liljewall Arkitekter

Ostkupans [O] östra fasad (byggnaden ovan till vänster i bilderna)

Nuvarande solförhållanden - fasaden har i nuläget morgonsol. Skuggan vandrar från kl 8 fram till cirka kl 11.30. Efter kl 12 är det full skugga. Mest sol finns i nuläget runt kl 8.

Planförslagets påverkan - Punkthusen påverkar Ostkupan genom att de skymmer viss yta av fasaden under morgontimmarna, fram till kl 10, därefter sker ingen påverkan. Med punkthusen får Ostkupan mest sol runt kl 10.

Lamellhusets [L] södra fasad (byggnaden ovan till höger i bilderna)

Nuvarande solförhållanden - den södra fasaden har sol under morgontimmarna, kl 10 börjar skugga falla från Ostkupan. Skuggan vandrar utmed fasaden fram till cirka kl 16.30 då hela fasaden har kvällssol. Halva fasadens västra sida har sol från cirka kl 15.

Planförslagets påverkan - Punkthusens påverkar lamellhusets södra fasad genom att de delvis skymmer den södra fasaden från morgon fram till cirka kl 12.30, framförallt under de tidiga morgontimmarna. Från cirka kl 12.30 sker ingen påverkan.

Samlad bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ger vid höst- och vårdagjämning befintlig bebyggelse viss skuggning främst under morgon och tidig förmiddag. Den minskade solinstrålningen bedöms utgöra störst påverkan på de enkelsidiga lägenheter som finns vid Ostkupans östra fasad, viss påverkan sker även på de lägenheter och balkonger som finns vid lamellhusets södra fasad. Då skuggan förflyttar sig längs fasaden bedöms inte skuggningen utgöra en betydande negativ påverkan på befintlig bebyggelse.

Luftkvalitet

Planområdet har idag inga problem med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft och den tillkommande trafiken bedöms inte generera utsläpp som leder till överskridande. I utredning framtagen av Miljöförvaltningen konstateras att miljökvalitetsnormerna med stor sannolikhet klaras på platsen och i dess närmaste omgivning, detta gäller både i nuläget och med projicerade utsläppsförhållanden för år 2030.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med Park och Naturförvaltningen och Fastighetskontoret. Bedömningen är att exploateringen ska bidra till omdragning av gångstråket i parken samt belysning, vegetation och viss möblering i anslutning till stråket för att främja parkens rekreationsvärden. Åtgärderna bekostas av exploatören och utformning preciseras tillsammans med Park- och naturförvaltningen.

Fastighetsindelning

Den nya detaljplanen ersätter detaljplan fastställd som stadsplan 62-11-07 (FRM-II-3046) inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning (FRM-akt 1480K-III-5417).

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

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

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, inom allmän plats, som är en följd av planens genomförande.

Drift och förvaltning

Området som är redovisat som allmän plats PARK kommer att förvaltas av kommunen genom Park och Naturnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Del av Kallebäck 7:8 (Stena Fastigheter AB) tas i anspråk för allmän plats PARK.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Ett markområde av kommunens fastighet Kallebäck 7:8 ska fastighetsregleras till fastigheten Kallebäck 752:77.

Ett markområde av kommunens fastighet Kallebäck 752:77 ska fastighetsregleras till fastigheten Kallebäck 7:8.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsregleringarna vara genomförda.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. Inom befintligt u-område finns vattenledning och el- och teleledningar. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som ham-

nar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och respektive tomträttshavare/fastighetsägare bekostar fastighetsbildningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark (föreslagen markanvändning)	Avstår mark
Kallebäck 7:8	495m² (B - bostadsändamål)	410m² (till 752:77)
Kallebäck 752:77	410 m² (PARK)	495m² (till 7:8)

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Stena Fastigheter AB har idag tomträttsavtal på fastigheten Kallebäck 7:8. Tomträttsavtalet kommer att skrivas om ifall exploatören väljer att fortsätta med tomträttsupplåtelse.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Stena Fastigheter AB angående genomförande av planen. Avtalet skall bland annat behandla frågor såsom ansvarsfördelning, utförande och kostnadsfördelning m m.

Nytt tomträttsavtal alternativt köpekontrakt ska upprättas mellan kommunen och Stena Fastigheter AB innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal mellan exploatör och tomträttshavaren till Kallebäck 7:9

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan Stena Fastigheter AB och tomträttshavaren till Kallebäck 7:9 för att säkerställa Stena Fastigheter AB's parkeringsbehov.

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

Tidplan

Samråd: 2:a - 3:e kvartalet 2014

Granskning: 3:e kvartalet 2015

Antagande: 4:e kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

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

Ett genomförande av planförslaget innebär en viss påverkan på befintlig miljö och nuvarande förhållanden. Tillskapande av nya bostäder är ett angeläget allmänt intresse som ska vägas mot påverkan på befintliga miljöer och bostäder. Följande överväganden mellan olika intressen har gjorts:

Stadsutveckling - Kallebäck är i översiktsplanen utpekat som ett förnyelseområde tillhörande centrala Göteborg. För närvarande pågår ett arbete inom vilket Göteborg och Mölndal gemensamt tar fram en fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång, i detta arbete ingår att i samverkan ta fram gemensamma planeringsförutsättningar och strategier för Fässbergsdalen och Mölndalsåns dalgång. I förslaget till fördjupad översiktsplan anges Kallebäck som ett utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter, handel, serviceanläggningar och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen. Avsikten är att området ska kopplas till Mölndalsvägen, Skår och Flöjelbergsgatan genom att överbrygga de barriärer som finns. Nya och förbättrade gång- och cykelförbindelser föreslås utefter Sankt Sigfridsgatan mot Skår och mellan Grafiska vägen och Kallebäck i höjd med ICA Maxi. Mellan Kallebäck i Göteborg och Lackarebäck i Mölndal föreslås vidare en ny gata för kollektivtrafik.

En omvandling av Mjölktorget enligt detaljplaneförslaget bedöms vara i enlighet med de resonemang som förs i den fördjupade översiktsplanen.

Buller – Området, och därmed också ett stort antal befintliga bostäder, är utsatt för ett visst buller från omgivande vägar och järnväg. För att konstatera att ute- och innemiljöer med acceptabla nivåer går att tillskapa för de föreslagna bostäderna har beräkningar och visualiseringar av framtida bullerförhållanden gjorts. För en del av byggnadernas fasader har bullernivåerna beräknats vara sådana att avsteg från gällande riktvärden och regler måste tillämpas. Med beaktande av områdets läge i staden, de goda kommunikationerna med kollektivtrafik samt intilliggande parkområde med god ljudmiljö bedöms områdets förutsättningar vara sådana att Göteborgs Stads avstegsregler är tillämpbara. Genom omsorg vid utformning av planlösningar, fasad och fönster samt att de boendes tillgång till gemensamma utemiljöer med goda ljudförhållanden kan säkerställas att boende i området sammantaget får en god ljudmiljö.

Ianspråktagande av mark - Föreslagen byggnation innebär att en mindre del av befintlig allmän platsmark som utgör Mjölktorget tas i anspråk för bebyggelse samtidigt som mark i den norra delen av området som idag är bebyggd planläggs som allmän platsmark. Förändringarna bidrar vidare till att öppna upp förbindelser och förbättra kontakten mellan bebyggelsen och parken bedöms därmed ur denna aspekt inte leda till några betydande negativa konsekvenser för boende eller verksamma i området.

Sol- och skuggförhållanden - De föreslagna husen kommer oundvikligen att ha en viss inverkan på ljus- och skuggförhållandena i området. För att minimera den negativa påverkan på omgivningen har därför studerats hur byggnaderna kan placeras för att skuggningen av befintliga hus, park och gårdsmiljö ska bli så liten som möjligt.

Parkering - Behov och förutsättningar har analyserats och lösningar studerats med syftet att minimera behovet av nya platser. Exploatören avsikt är att gemensamma billösningar, bra förutsättningar för cykelparkering samt närheten till kollektivtrafik ska kunna kompensera krav enligt Göteborgs stads *Vägledning till parkeringstal.*

Nollalternativet

Om planen inte upprättas fortsätter plan E 3046 samt E 3232 att gälla vilka innebär att den tillåtna markanvändningen är garageändamål samt bebyggelse i upp till 2 våningar inrymmande funktioner såsom samlingslokaler, hälso- och socialvård samt butiker och dylikt samt allmän plats, park, fortsatt kommer att gälla.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

När den befintliga tvåvåningsbyggnaden rivs försvinner en fysisk barriär och bebyggelsen öppnas upp mot parken. Detta ger positiva effekter för kontakten mellan Mejerigatan/Gräddgatan och parken och stråket däremellan, de rumsliga sammanhangen blir tydligare och kontaken mellan bebyggelsen och den offentliga miljön ökar. Rörelsestråken och den planerade bebyggelsen gör att fler människor kan träffas i en offentlig miljö vilket är positivt ur ett socialt perspektiv och kan bidra till en ökad upplevd trygghet.

Samspel

Kallebäcksparken inbjuder till rörelse, lek, avkoppling och kontakten mellan den privata gårdsytan och den offentliga parken är god. De befintliga markparkeringarna på

gården tas till största delen bort vilket gör gården attraktivare såväl att vistas på som att se på.

I parken utformas gångstråket för att vara ett attraktivt promenadstråk och den befintliga, öppna platsen i parken utvecklas till en plats för vistelse och avkoppling. De olika platserna och funktionerna är värdefulla för samspelet mellan de människor som vistas i parken.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet med fler bostäder nära service, kollektivtrafik och fina uteytor. Den förändrade dragningen av gångstråket i parken och kopplingarna österut mot Smörgatan och västerut mot Mejerigatan underlättar för människor i området att nå kollektivtrafik och service men tjänar också de boendes behov av att enkelt kunna nå parken för lek, motion eller avkoppling.

Identitet

Kallebäcks identitet som en stadsdel med en relativt storskalig bebyggelse som vänder en sida mot trafik och kommunikationer och en annan mot den lugna parken bedöms inte förändras av ett genomförande av planförslaget. Ett tillskott av bostäder kan dock bidra till att den lokala platsens identitet blir förknippad med bra bostäder och vackra gårdar istället för svårtillgängliga lokaler och parkeringsytor. Att det sammanhängande grönstråket i Kallebäcksparken bevaras och utvecklas kan bidra till att stärka upplevelsen av parken och därmed dess värde som områdets gröna lunga.

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 berörs. De särskilda natur- och kulturintressen som finns inom planområdet säkerställs i detaljplanen. Kontoret bedömer att redovisad användning med bostäder samt park kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Detaljplaneförslaget innebär tillskott av bostäder i ett läge med ganska god tillgång till kollektivtrafik, service och rekreationsytor. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § 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 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 avstämd med länsstyrelsen 2013-10-25. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Påverkan på de miljömål som bedöms beröras av planen har i de flesta fall bedömts vara neutrala;

- *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft* – Tillgången till kollektivtrafik är ganska god och det finns goda möjligheter att gå eller cykla. Avståndet till centrala staden är under 4 km. Även om närheten till väginfrastrukturen är påtaglig har området inte mer än 150-200 meter till närmaste hållplats och det finns därmed faktorer som talar för att biltrafiken till området kan begränsas. I utredning framtagen av Miljöförvaltningen konstateras att miljökvalitetsnormerna för luft med stor sannolikhet klaras på platsen och i dess närmaste omgivning, detta gäller både i nuläget och med projicerade utsläppsförhållanden för år 2030.
- *Levande sjöar och vattendrag* och *God bebyggd miljö* – Området är sedan tidigare planlagt med byggrätt för olika verksamheter, ett nyttjande för bostadsändamål leder till ett annat nyttjande av resurser (vatten, energi etc.) men bedöms sammantaget inte försvåra ett uppfyllande av miljömålen. En utveckling av bebyggelsen och omgivande miljöer enligt planen bedöms påverka sociala värden och energianvändning positivt. Under förutsättning att byggnaderna uppförs med skydd från ev. radon i berggrunden kommer också påverkan på

inomhusmiljön vara positiv. Avledningen av dagvatten från området bedöms minska jämför med befintliga förhållanden.

Naturmiljö

Planförslaget har utformats och avgränsats med hänsyn till de naturvärden som finns i Kallebäcksparken. De östra delarna av parken, där de största värdena identifierats, omfattas inte av planen och påverkas inte av exploateringen.

Kulturmiljö och stadsbild

De spår av husgrunder och äldre strukturer inom delar av Kallebäcksparken som identifierats berörs inte direkt av exploateringen och någon vidare utredning krävs inte inom planområdet.

Den nya bebyggelsen blir synlig från omgivningen. Strukturen i området är dock storskalig och redan idag syns Ostkupan och de intilliggande lamellhusen på långt håll. De föreslagna punkthusen kommer att synas på håll, främst från sydväst, väster och nordväst, samt från det angränsande områdena. Från parken kommer de nya husen att framträda tydligt. Husen tar dock stöd i omgivande bebyggelse och topografi.

Påverkan på luft

Planområdet har inga problem med överskridande av miljökvalitetsnormer, den tillkommande trafiken bedöms inte generera utsläpp som leder till ett överskridande av normerna.

Påverkan på vatten

Exploatering beräknas innebära minskade dagvattenflöden från området, vidare kan fördröjningsmagasin anordnas och därmed bidra till att minska föroreningsmängderna och belastningen på recipienten. Den vattenmängd som kommer att ledas bort från området beräknas sammantaget ha en mindre omgivningspåverkan än idag.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från upplåtelse med tomträtt alternativt inkomster från försäljning av fastigheten Kallebäck 7:8.

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får en mindre utgift för skötsel och underhåll av park.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av serviser.

Drift och förvaltning

Park- och naturnämnden har redan idag utgifter för skötsel och underhåll av intilliggande parkområde, Kallebäcksparken.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markupplåtelse, fastighetsbildning, flytt av vattenledning samt alla åtgärder inom kvartersmark inklusive erforderliga avgifter för bygglov anslutning av el, tele och va mm.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Therese Setterborg
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Catharina Läckberg
Exploateringsingenjör