



Antagen av FF/BN den 14/6 2005  
S 433 / AL  
Laga kraft den 9/8 2006. / AM

## Detaljplan för kv Venus inom stadsdelen Gårda i Göteborg

### PLANBESKRIVNING

#### INNEHÅLL

##### Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser (ligger sist i handlingen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Gestaltungsprogram
- Genomförandebeskrivning

##### Övriga handlingar:

- Illustrationsritning (sist i handlingen)
- Grundkarta (sist i handlingen)
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Program
- Programsamrådsredogörelse, samrådsredogörelse och utställningsutlåtande

##### Underlag/utredningar:

- Miljötekniska utredningar - markföroreningar (5 st)
- Luftmiljöutredningar - Kvävedioxid/PM 10 (3 st)
- Geotekniska utredningar (2 st)
- Bullerutredningar (6 st)
- Solstudie
- Riskanalys
- Miljömedicinsk utredning/bedömning
- Vibrationsutredning

## SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att tillskapa bostäder i Norra Gårda. Genom bostadstillskottet så skapas en blandning av bostäder och verksamheter i området. Området ges en stadsmässig karaktär genom bl. a upprustning av de offentliga miljöerna. Johan Willins Plats blir en central plats i Norra Gårda och ett inre torg vid spårvagnshallen skapas. Längs med ån (Gullbergsån) rustas åstråket upp till en parkmiljö.

Projektet innebär ett nytillskott på cirka 750 lägenheter samt cirka 1500 kvm handel. Drygt hälften av lägenheterna planeras som hyresrätt och resterande för bostadsrätt. Totalt innebär exploateringen ett nytillskott i kvarteret på cirka 75 000 kvm bruttoarea (max 79 500 kvm). Parkering löses i huvudsak inom kvarteren under mark. Intressenter i projektet är Poseidon, JK Bygg, Peab och Riksbyggen. Marken ägs av Göteborgs stad.

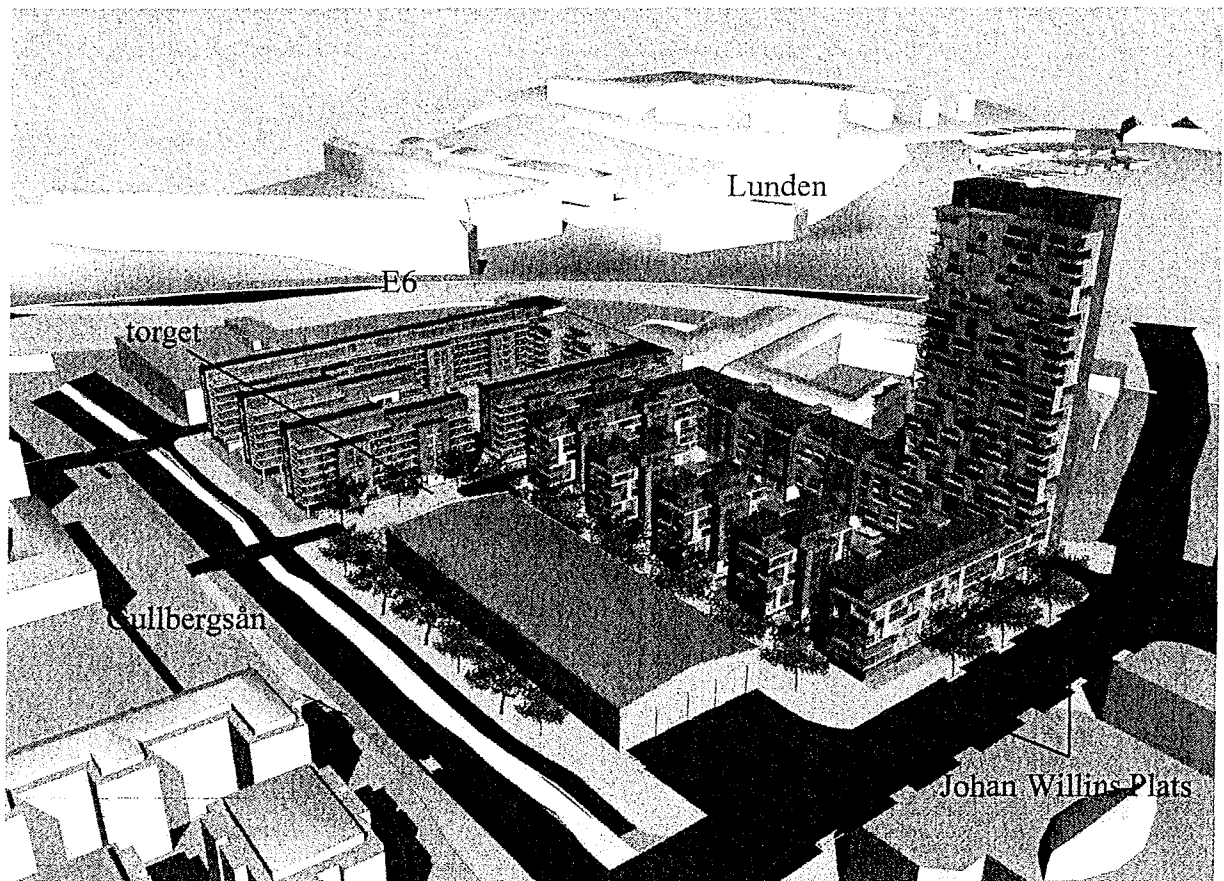
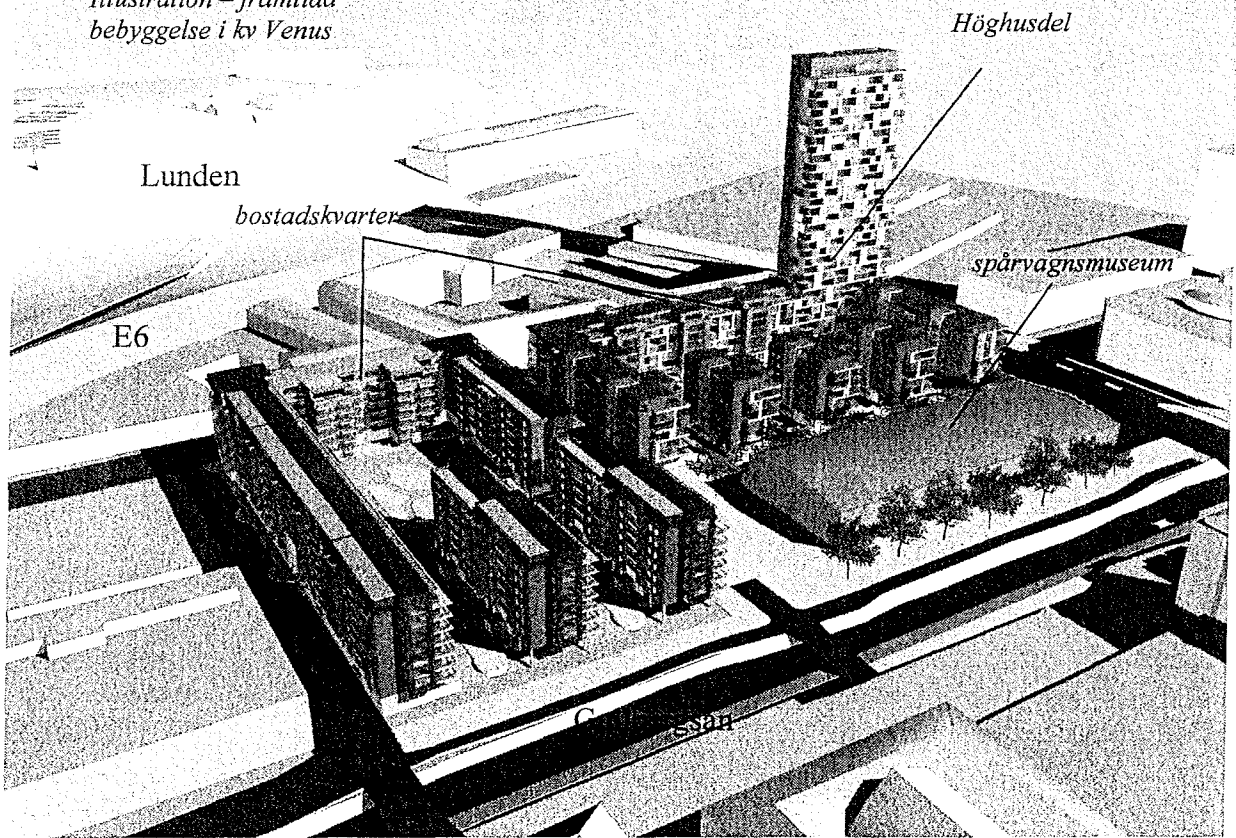
Lägenheterna fördelas på ett borrhätskvarter i norr och ett hyreskvarter i söder. Kvarteren har en slutenhet ut mot Anders Personsgatan/Vestagatan vilka är de mer störda delarna i området med närhet till motorvägen. Kvarteren öppnar sedan upp sig ned mot den mer lugna miljön kring Ringliniens spårvagnshall och park- och åstråket.

Skalan på kvartersbebyggelsen planeras i huvudsak bli cirka 6 våningar. Ovanpå det tillåts generellt en envånings indragen takvåning och på några få platser tillåts två takvåningar. I det södra kvarteret har det funnits lämpligt att pröva en högre byggnad för att höja exploateringen och antalet lägenheter i området samt för att förtydliga Johan Willins Plats som en central del i Norra Gårda. Skalan som diskuteras är upp till 30 bostadsvåningar motsvarande 95 meter över marknivån.

Spårvagnshallen där Ringlinien har sin spårvagnsmuseiala verksamhet ska vara kvar så länge Ringliniens verksamhet bedrivs där. Verksamheten blir ett spännande tillskott i kvarteret. På sikt om verksamheten flyttar kan bostadsbyggnation bli aktuell på Ringliniens område. Det skulle innebära ytterligare ca 160 lägenheter i området, motsvarande cirka 13000 kvm bruttoarea.



Illustration – framtida  
bebyggelse i kv Venus

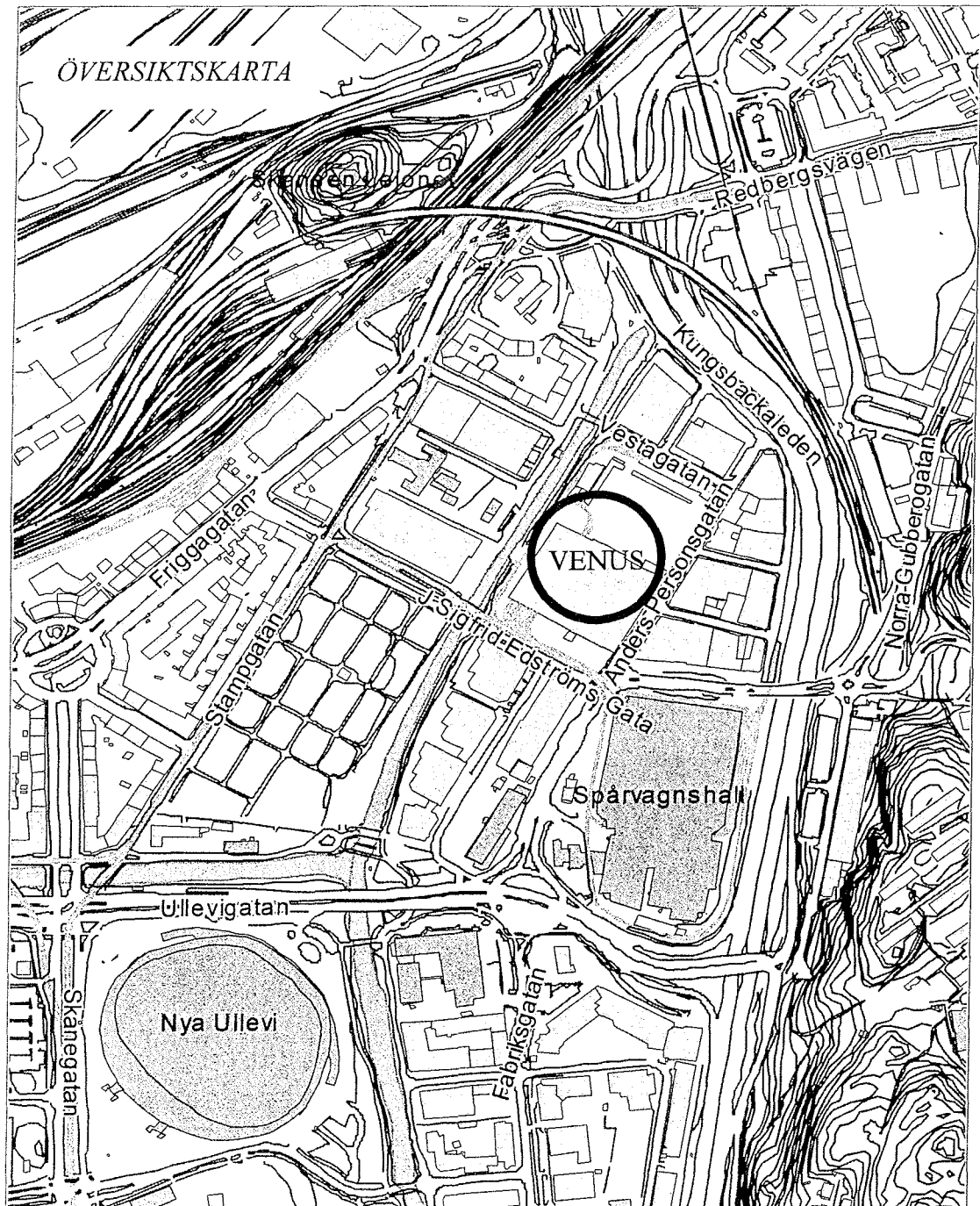


## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge

Planområdet är beläget centralt i Göteborg i norra delen av stadsdelen Gårda, cirka 1 kilometer från Göteborgs centrum. Norra Gårda ligger vid E6 i direkt anslutning till kollektivtrafik.

Planområdets yttre gränser omfattar Anders Perssonsgatan, J Sigfrid Edströms gata, Vestagatan och Gullbergsån. Dessa omgärdar kv Venus.



### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 50 600 m<sup>2</sup> och kommunen äger all mark inom planområdet med undantag av Gullbergsån vilken utgörs av samfälligheterna (Gårda s:63 och s:64).

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

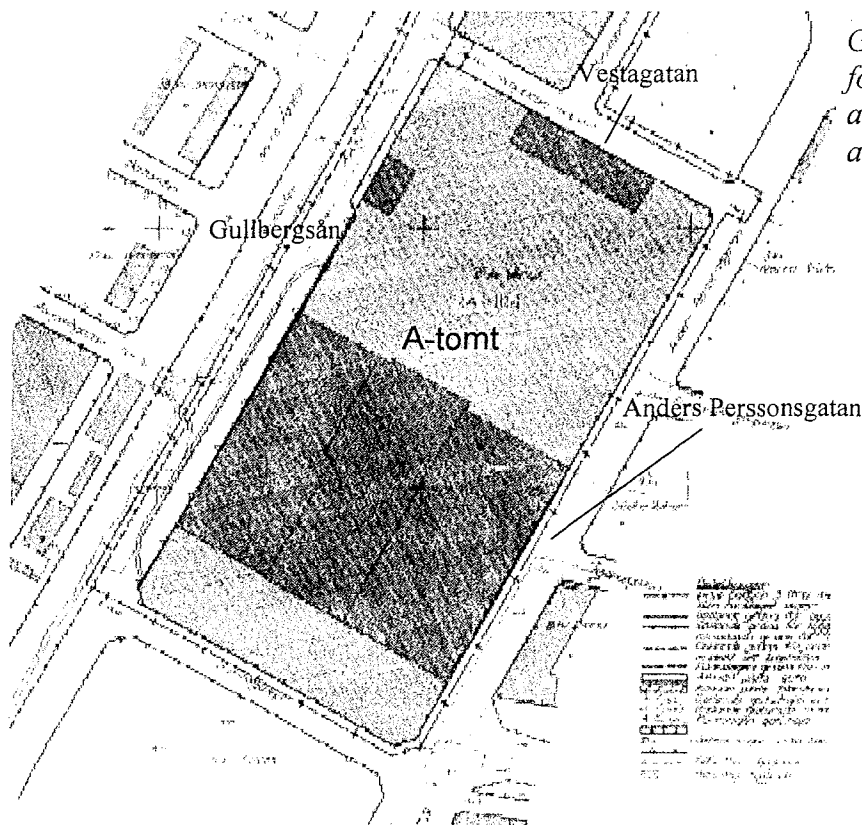
Markanvisningar avseende bostadsbyggnation har lämnats till Bostads AB Poseidon, Riksbyggen, PEAB Sverige AB och JK Bygg i Göteborg AB. Markanvisningarna omfattar kvartersmarken i den norra och östra delen av kvarteret Venus.

### Gällande planer

För området gäller detaljplanerna med akt nr. F2744, F2306, F2473, F154, F3059, F2306, F3600, F2668, DP4442. Planernas genomförandetid har gått ut. Den användning som i huvudsak anges för marken inom planområdet är gatumark för befintliga gator samt för kvarteret Venus – ”mark för allmänt ändamål”. Högsta byggnadshöjd är 12 m över mark. Omgivande kvarters planer anger i norr och öster industriändamål, i söder kontor och parkering och i väster bostäder och utbildning.

För området gäller fastighetsplan (tomtindelning) för Gårda 71:1 (III-3969) som i planen upphävs genom administrativ bestämmelse.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 anger området som ett s.k blandstadsområde där verksamheter och bostäder kan byggas. ÖP 99 anger en inriktning att Göteborg skall förtätas i centrala och halvcentrala delar på redan exploaterad mark. Förtätningsoverområdena ska ha tillgång till god kollektivtrafik. Det ger ett bättre underlag för service och kollektivtrafik och minskar behovet av transporter.



Gällande detaljplan för kv Venus (F2744) anger marken för allmänt ändamål.

### Program för planområdet

Program för planområdet har tidigare upprättats och godkänts av byggnadsnämnden oktober 2002. Programmet som omfattar en större del av Norra Gårda anger området som ett område med ett blandstadsinnehåll d.v.s ett bostadsinnehåll på platsen.

**MÅL FRÅN PROGRAMARBETET** (OMF. AVEN KVARTEREN RUNT KV VENUS)  
*Program för del av Gårda, kv Venus m.fl. oktober 2002*

”Ledorden för detaljplanearbetet är blandning, flexibilitet och samverkan där målet är optimalt samutnyttjande. Mestadels bostäder med blandat innehåll, andra verksamheter såsom kontor och kanske någon butik”.

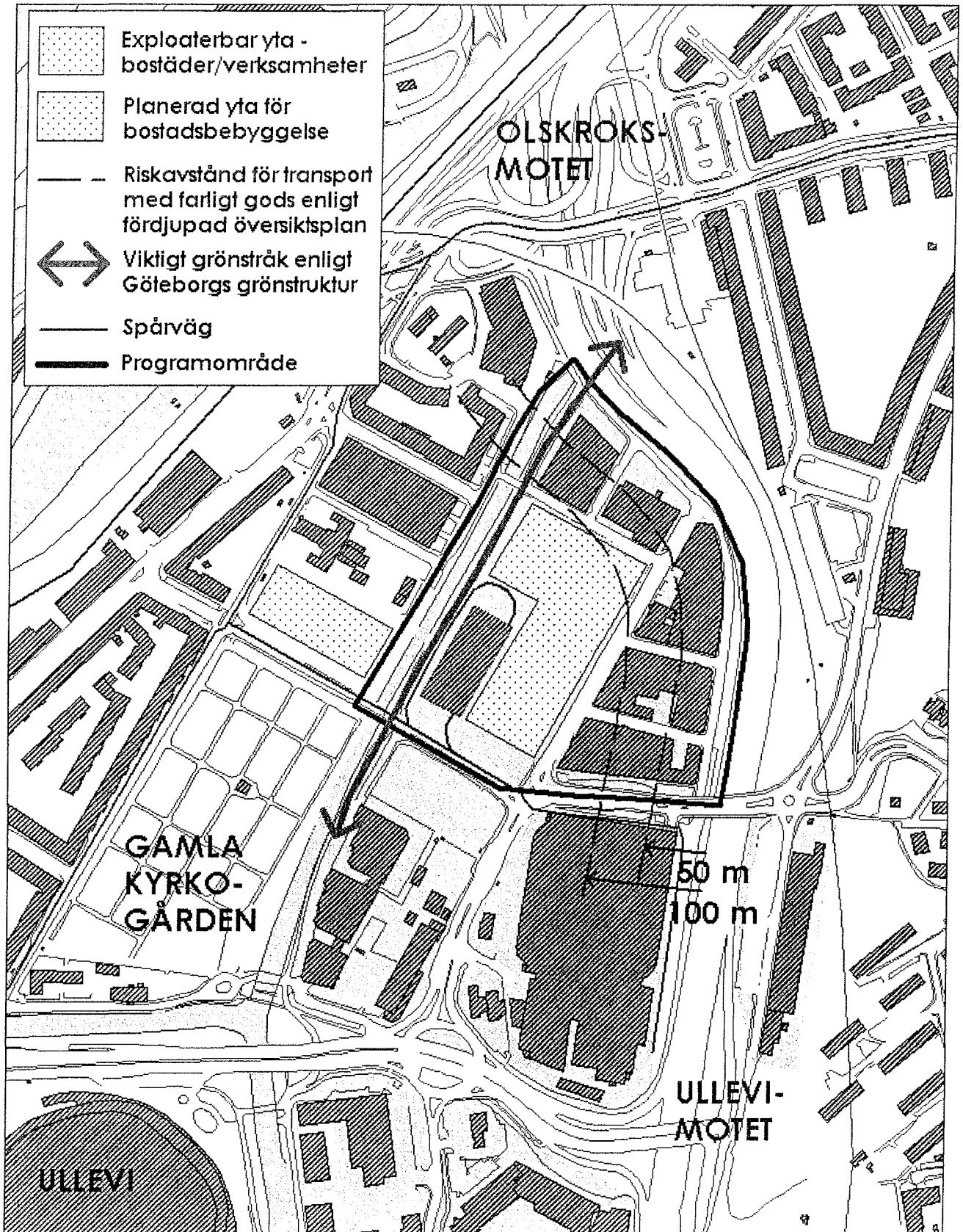
”Funktionsintegreringen är svår men kan ge en levande miljö och i kvarteret Venus finns det förutsättningar med museet som en levande historisk plats och ett grönare stadsrum som är befolkat dygnet runt”.

#### *Sammanfattning av mål i programmet:*

- *Spårvagnshallen sparas och utvecklas till museum.*
- *Övrig buss- och spårvagnsverksamhet utvecklas.*
- *Området kopplas ihop med omgivande stadsdelar.*
- *Använda platsen utan att överutnyttja den.*
- *Funktionsintegrering inom kvarteret.*
- *Social stabilitet genom blandning av bostadstyper och familjestrukturer.*
- *Grönstrukturen kring Gullbergsån utvecklas.*
- *Ljusprogram för ett område där människor kan röra sig nattetid (åstråket).*

#### *Kompletterande mål i program för parallella uppdrag 2002-10-28.*

- *Områdets stadsmässighet skall höjas.*
- *Möjlighet att etablera verksamheter och service mot publika stråk.*
- *Gatumiljöer för ökad stadsmässighet.*
- *Cykelstråk längst ån och längs JS Edströms gata.*



Programkarta.

**Områdets karaktär**

Norra Gårda är idag en relativt funktions- och formmässigt blandad stadsdel. Kv Venus är omgärdad av miljöer som skiljer sig både till uttryck och till innehåll. Kvarteret har en central placering med tillgång till kollektivtrafik och grönstråket längst Gullbergsån vilket kan bli en tillgång i en framtida bostadsmiljö men även närhet till stadsmotorvägen (Kungsbackaleden) i öster vilket ger andra miljöförutsättningar.

Bebyggelsen mot Anders Perssonsgatan består av tre kvarter med byggnader för verksamheter i flera olika former och färger. Kvarteren är 4 våningar höga med en indragen takvåning. I bottenplan mot gatan finns butiker i ett av kvarteren och längre norrut på gatan ligger en bilverkstad insprängd mellan kontorshusen.

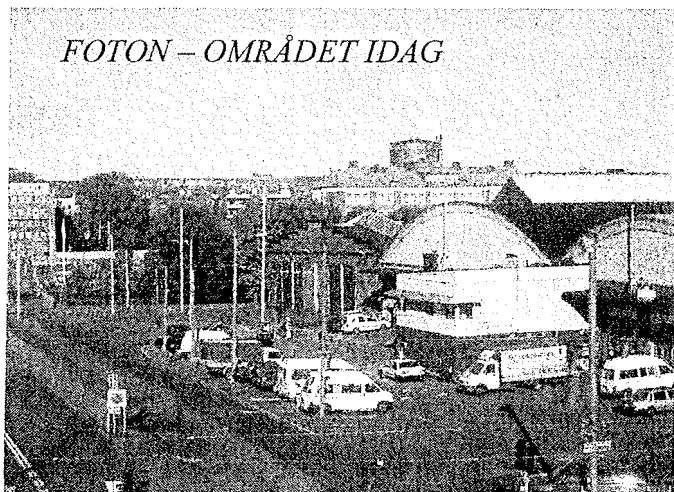
Mot väster, på andra sidan Gullbergsån och norr om kvarteret är det dominerande materialet rött tegel med en bebyggelse som varierar från 2-6 våningar. På Gårdasidan består byggnaderna av verksamheter medan bebyggelsen väster om ån även omfattar bostäder och Samskolan som med sin stora volym och arkitektoniska särart skiljer sig från omgivningen. Vid sidan om Samskolan har 332 bostäder i kvarteret Jankovitz precis färdigställts.

Själva årummet är omgivet av grönytor med välvuxna lövträd av skiftande kvalitet. Det gröna inslaget längs ån och på kyrkogården sydväst om kvarteret är en värdefull tillgång i en annars hård och smutsig miljö.

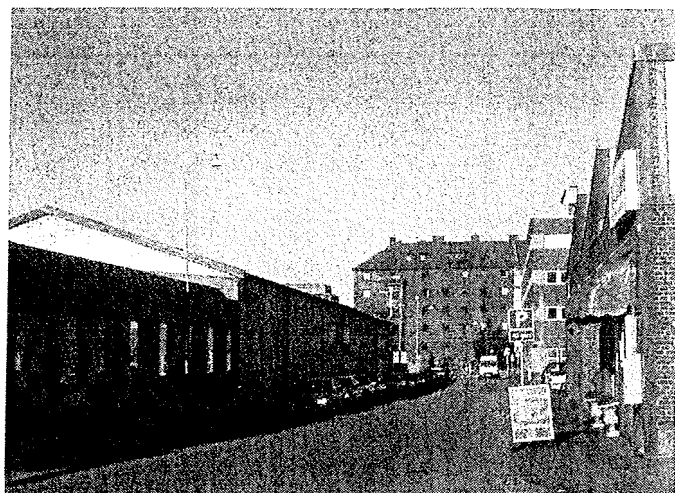
Området har under de senaste decennierna även kompletteras med två dominerande inslag i stadsbilden. Spårvagnshallarna vid Rantorget som med sina tidstypiskt gula putsfasader dominerar ett av kvarteren mot motorvägen och vita 5-vånings kontorsbyggnader samt ett 5-vånings parkeringshus direkt söder om kvarteret Venus. Dessa stora tillskott är renodlat enfunktionella kvarter utan några lokaler mot de omgivande gatorna.

Omgivningarna runt kvarteret Venus präglas av villkor som dess nuvarande användning för olika verksamheter ställer. Stora odifferentierade asfaltytor med dåliga gränser mellan körytor och ytor för uppställning omger de stora hallbyggnaderna. Hela området har en tydlig industrikaraktär vad gäller gestaltningen av de offentliga ytorna.





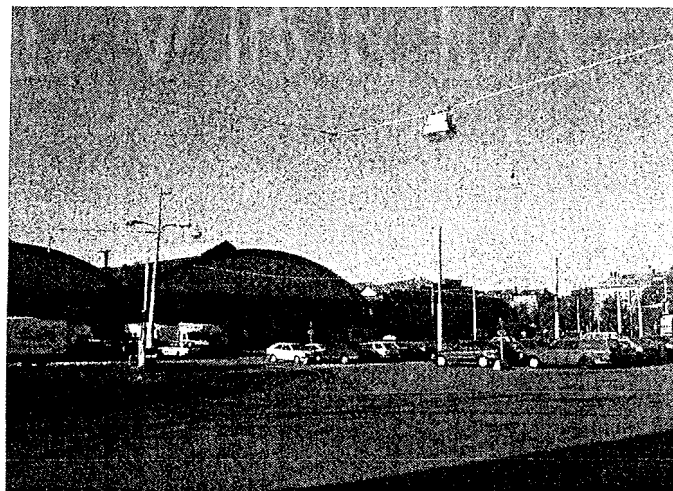
*Foto 1. Spårvagns- och bussgaragen vid J Sigfrid Edströms Gata. I planen kallat Willinsplatsen.*



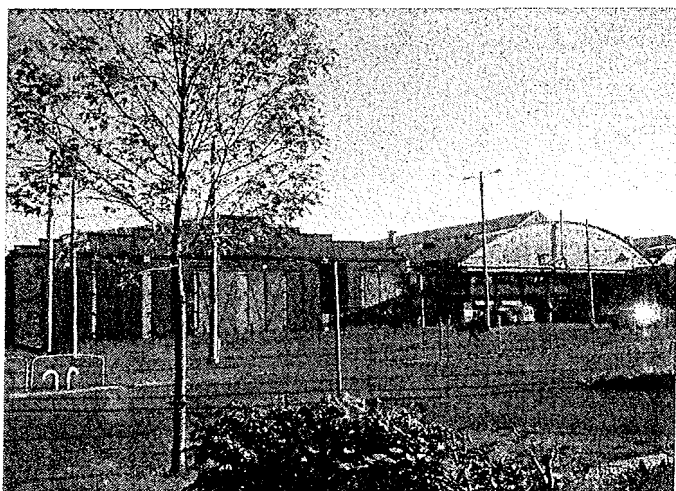
*Foto 2. Vestagatan.*



*Foto 3. Willinsplatsen med Anders Perssonsgatan rakt fram.*



*Foto 4. Inne på kv Venus. Stora hårdgjorda ytor, bussgarage m.m*



*Foto 5. Ringlinjens gamla spårvagnshall till vänster.*



*Foto 6. Åstråket strax söder om kv Venus.*

### Mark och vegetation

Området är starkt präglad av verksamheter och hårdgjorda ytor. Den befintliga naturmiljön inom och omkring kvarteret Venus begränsas till Gullbergsån med omgivande stränder samt mindre grönytor i anslutning till gång- och cykelvägen längs Gullbergsåns östra sida.

Gullbergsåns östra strand är bevuxen med enstaka äldre knäckepilar samt en del yngre till medelgrova lövträd, bl a ask, lönn, klibbal, hägg, björk och alm. Träden omges av klippta gräsytor och en del ruderväxter som kirskål, hundäxing, vitgröe och brännässla. Åns västra sida har en liknande vegetation, men här växer färre knäckepilar och de öppna gräsytorerna är oklippta. Längs ån vid GC-vägens östra sida finns mindre klippta gräsytor, en mindre hagtornshäck och enstaka ung björk, lind och ask samt nyponbuskar. Intill Spårvagnsgaraget växer också enstaka ung björk, sälk och alm.

Strax sydväst om planområdet ligger Stampens kyrkogård med angränsande parkmiljöer. Denna gröna lunga är en tillgång även för kv Venus.

Planområdet är plant med undantag ned mot Gullbergsån där det sluttar de sista metrarna med en nivåskillnad på ca 1,5 meter.

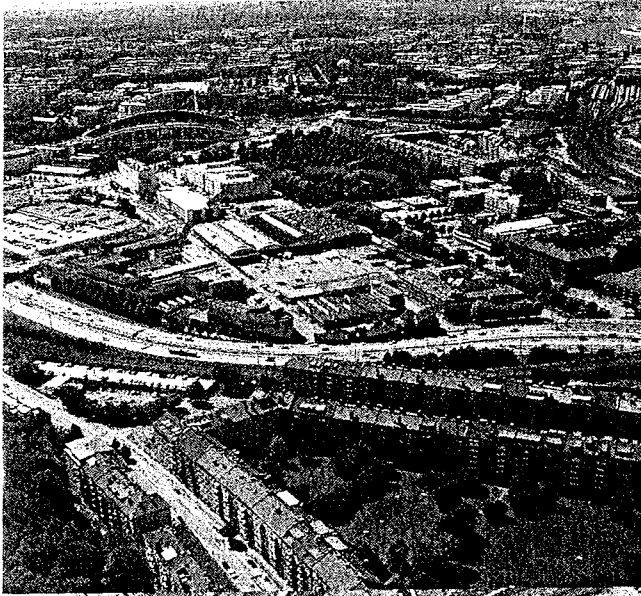
### Vatten

Genom planområdets västra del flyter Gullbergsån som utgör en fortsättning på Mölndalsån. Vid Gårda dämme, strax söder om kvarteret Venus, delar sig Mölndalsån i en västlig respektive en nordlig arm. Den västliga armen utgörs av Fattighusån, den nordliga av Gullbergsån. Gullbergsån rinner i ett öppet lopp ned till Olskroksmotet med stränderna bitvis stensatta eller försedda med betong eller träpallisad. Ån är sedan kulverterad under motet och har åter ett öppet lopp strax innan den mynnar i Säveån.

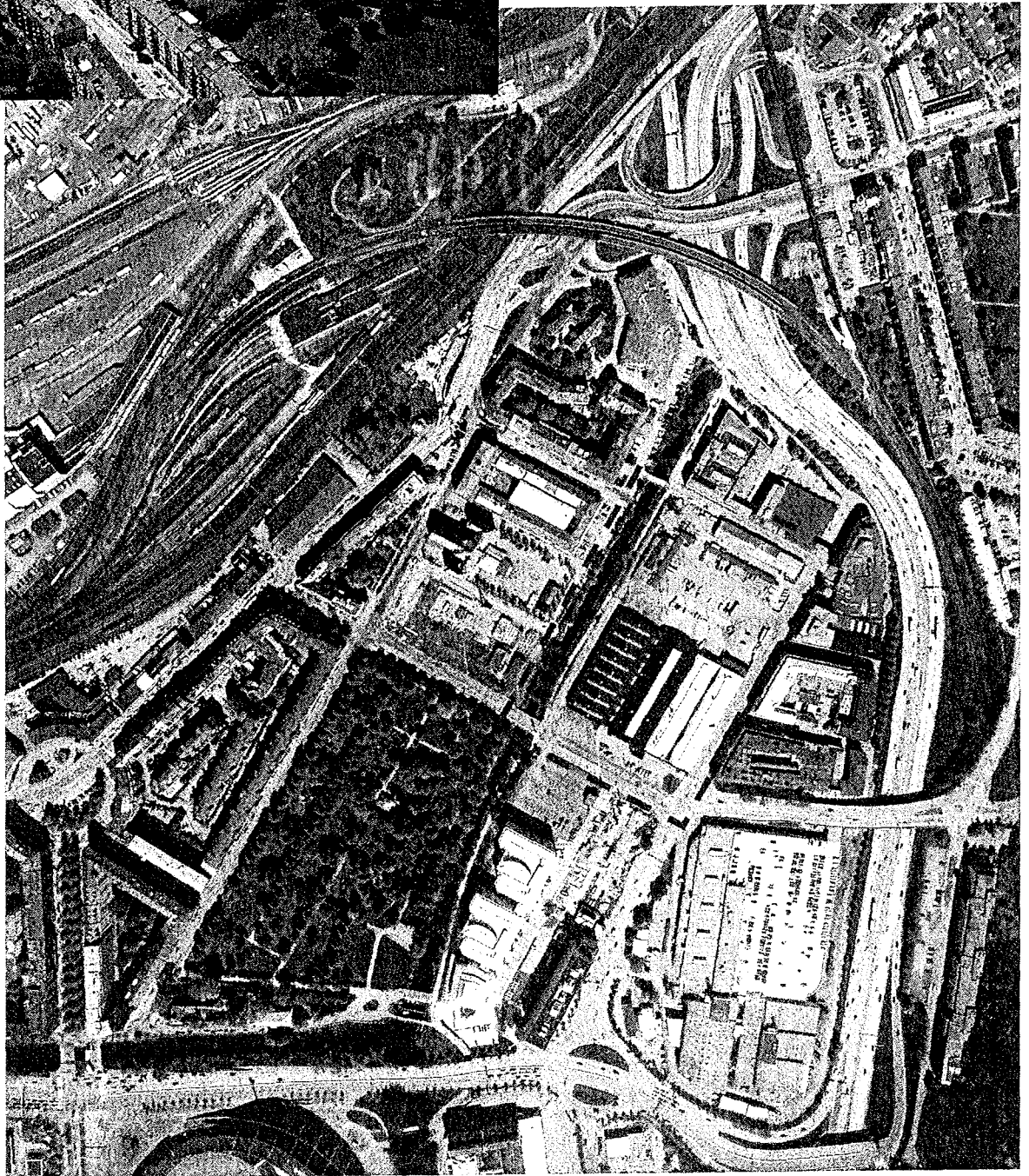
Vattennivån i Gullbergsån styrs främst av vattennivån vid dämnet samt vattennivån i Göta älv/Säveån. Högsta högvatten erhålls vid full belastning vid dämnet och i Fattighusån. Dämningsgränserna ovan dämnet mot Mölndalsån är +11,2 m till +11,5 m. Följande ungefärliga flöden och vattenstånd gäller i Gullbergsån:

|                         |                            |                |
|-------------------------|----------------------------|----------------|
| <i>Högsta högvatten</i> | <i>20 m<sup>3</sup>/s</i>  | <i>+11,9 m</i> |
| <i>Medelhögvatten</i>   | <i>10 m<sup>3</sup>/s</i>  | <i>+11,3 m</i> |
| <i>Medelvatten</i>      | <i>3,5 m<sup>3</sup>/s</i> | <i>+10,2 m</i> |

I Gullbergsån förekommer vandrande lax och öring, men även fiskarter som ål, gädda, mört, abborre och ett antal vitfiskarter. Flera fiskevårdande åtgärder har utförts i ån under senare år. Bland annat har en fisktrappa byggts vid Gårda dämme, och grus och sten har lagts ut på botten i ån närmast nedströms dämnet. På denna sträcka av ån har därefter reproduktion av lax och öring kunnat konstateras.



*Flygfoton över norra  
Gårda och kv Venus. Kv  
Venus är markerat på  
fotona.*



### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom fastigheten utgörs i huvudsak av fyllnadsmassor på lera. Fyllnadsmassorna är ca 1-3 m mäktiga och består huvudsakligen av sand och grus. I södra delen har dock sprängsten återfunnits. Lerans mäktighet ned till berg uppgår till ca 50 - 55 m. Stabiliteten mot Gullbergsån klarar skredkommissionens krav för befintlig och tillkommande bebyggelse samt rangerspår. Blir det aktuellt med byggnation på Ringliniens kvarter måste den geotekniska utredningen kompletteras för den delen av området.

Geoteknisk utredningar har genomförts och ligger som grund för planen. Se även vidare i genomförandebeskrivningen.

### **Markradon**

Området som detaljplanen omfattar ligger inom lågriskområde för markradon, inga krav på radonskydd.

### **Markmiljö**

Ett ytligt grundvatten finns i fyllnadsmassorna och eventuellt i den underliggande lerans torrskorpa. Leran är att betrakta som tät. Grundvattnets strömningsriktning bedöms vara mot Gullbergsån i väster, men sannolikt påverkas strömningsförhållandena också av det stora antal ledningsgravar, kulvertar och dylikt som finns inom området.

Ett flertal markmiljöundersökningar har genomförts (se utförligt i MKB:n). Undersökningarna omfattar totalt 52 provtagningspunkter i mark, varav 11 även innefattar grundvattenrör. Inom hela området finns förhöjda halter av petroleumprodukter i fyllnadsmassorna, främst i form av PAH men även aromater och alifater jämfört med riktvärdena för bostäder. För PAH har även halter över riktvärdet för bostäder uppmätts. De förhöjda halterna av aromater och alifater är koncentrerade till områdets västra och norra delar, främst i anslutning till befintlig drivmedelsstation och oljeförråd.

Förhöjda halter av metaller finns främst i fyllnadsmassorna i områdets södra del i anslutning till spårvagnshallens södra och västra delar.

Inga massor förorenade av kvicksilver har påträffats inom fastigheten. Däremot har kraftigt förhöjda halter påträffats i grundvattnet i två provpunkter, belägna under byggnaden samt i områdets östra del. I övrigt har inga anmärkningsvärda halter av metaller eller petroleumprodukter påträffats i grundvattnet.

Analyserna av jord från den plats där det tidigare legat en transformatorstation påvisar ingen förekomst av PCB.

Direkt söder om aktuell fastighet låg tidigare svavelsyrafabriken Ceres. Vid utbyggnad på den fastigheten återfanns förhöjda halter av bl. a kvicksilver i jorden, som sanerades.

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

Inga kända fornlämningar finns i området. En äldre spårvagnsbyggnad i rött tegel från 30-talet finns i området. Inga byggnader i området finns i kommunens bevarandeprogram.

### Äldre byggnader

Gårda var relativt obebyggt fram till slutet av 1800-talet. Då etablerades i den södra delen av Gårda "Gårda fabriks- och arbetarsamhälle" på ängar och betesmark längs med Mölndalsån. Aktuellt område var bebyggt vid mitten av 1930-talet. Befintlig spårvagnshall byggdes 1930. Några år senare, 1938, byggdes det första bussgaraget, som 1943 sammankopplades när ytterligare byggnader uppförts.

I byggnaderna i kvarteret har det bedrivits service och reparation av bussar och spårvagnar. På gårdsplanen har främst förekommit uppställning av bussar och andra fordon. Både tankstation och tvättanordningar har funnits på gårdsplanen med tillhörande cisterner i marken. I verkstadsbyggnaderna har bl. a glykol och spillolja hanterats. Vidare finns pannrum, oljerum för förvaring, däckmontering, batterireparation samt oljeavskiljare. En transformatorstation låg i södra delen av fastigheten. Idag bedrivs verksamhet i huvudbyggnaden i form av bilverkstäder, bussverkstad samt Spårvägens service och reparation av fordon. I den gamla spårvagnshallen bevarar och underhåller Ringlinien gamla spårvagnar.

Ringlinien driver idag spårvagnsmuseum där kommunens historiska spårvagnar och bussar utgör huvudmaterialet. Verksamheten är väl känd över Göteborg och museet är väl lokaliserat på platsen men har ett behov av att ytterligare rusta upp sina lokaler. Detta beräknas göras på lite längre sikt då föreningen kontinuerligt söker bidrag. Spårvagnshallen på kv Venus och dess framtid som museum avgjordes i kommunfullmäktige 1996. Beslutet löd : enligt kommunstyrelsens förslag:

*" den av Berit Flyborgs m fl väckta motionen är besvarad med hänvisning till kommunstyrelsens beslut dels den 15 dec 1993, § 811, att förordna spårvagnssällskapet Ringlinien som främmande inrättning, dels att den 13 dec 1995 att trafiknämnden är huvudman för spårvagnssällskapet Ringlinien som främmande inrättning och att gamla Gårdahallen även i fortsättningsvis upplåts för Spårvagnssällskapet Ringliniens verksamhet".*

Beslutet innebär att de får vara kvar på platsen så länge se önskar.

Övriga byggnader i kvarteret är kontors- och lagerbyggnader med låg standard.



*Foto. Museiverksamhet vid och i den gamla spårvagnshallen.*

### Trafik

Området ligger kommunikationsmässigt bra i förhållande till såväl större leder som kollektivtrafik- och cykelnät. Fordonsmängderna i området framgår av tabellen nedan. Den huvudsakliga trafikmatningen av området sker från söder och Ullevigatan via Anders Perssonsgatan. Möjlighet finns även att ta sig till området från de östra stadsdelarna via Willinsbron alt. från väster och norr från Stampenområdet.

Genom området går det idag oönskad trafik p.g.a att det inte finns någon påfart på E6/Kungsbackaleden söderut från Olskroksmotet för bilister som kommer från Olskroken. Diskussioner med Vägverket förs för att anlägga en sådan för att få ned trafiken i området.

I väster längs med ån och i södra delen av planområdet går två huvudcykelstråk i Göteborg som förbinder centrum med de östra stadsdelarna.

|   | Trafikmängd | Andel tung trafik | Hastighet |
|---|-------------|-------------------|-----------|
|   | Fordon/dygn | %                 | km/h      |
| Kungsbackaleden                                 | 104 000     | 10                | 70        |
| Anders Perssonsgatan<br>norr om Willinsplatsen  | 5000        | 5                 | 50        |
| Anders Perssonsgatan<br>söder om Willinsplatsen | 13000       | 4                 | 50        |
| Willinsbron                                     | 11000       | 4                 | 50        |
| Vestagatan                                      | 2000        | 3                 | 50        |
| Olskroksmotet från Tingstad<br>mot Stockholm    | 45000       | 15                | 70        |

Tabell 1. Fordonstrafik i området

### Service

I norra Gårda finns service i form av caféer och lunchrestauranger som vänder sig till de som arbetar i området dagtid. Några småbutiker finns bl. a försäljning av pälsar och sportartiklar. Vidare så finns ett antal mindre bil- och däckverkstäder samt ett större hotell. Ett större utbud av kommersiell service finns i det angränsande Stampenområdet och vid Olskrokstorget, båda ca 500 meter från området. Cirka 1,5 kilometer från området ligger Göteborgs City med ett brett regionalt utbud av butiker.

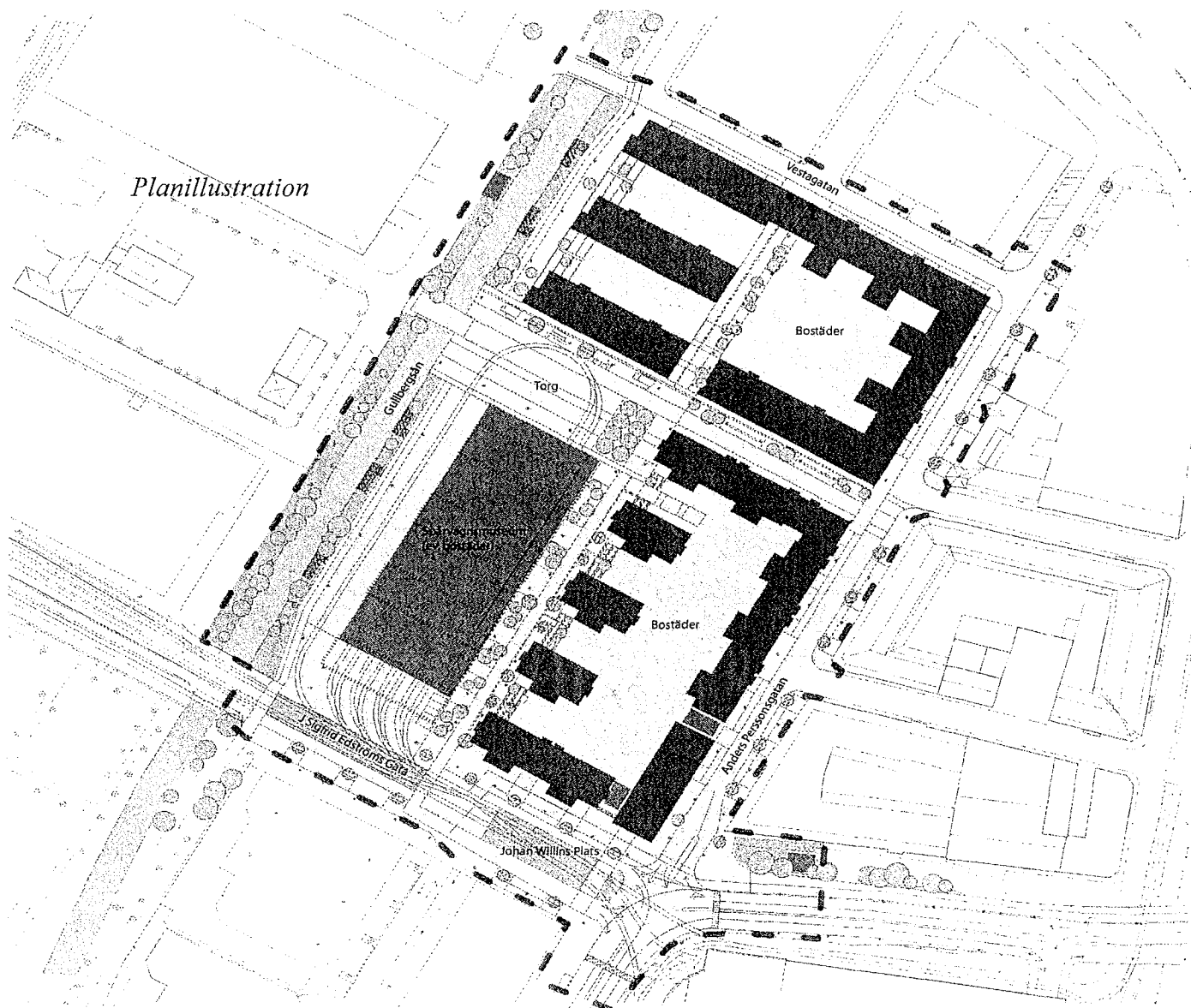
I Stampenområdet finns såväl grundskolor som dagisverksamhet.

## DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

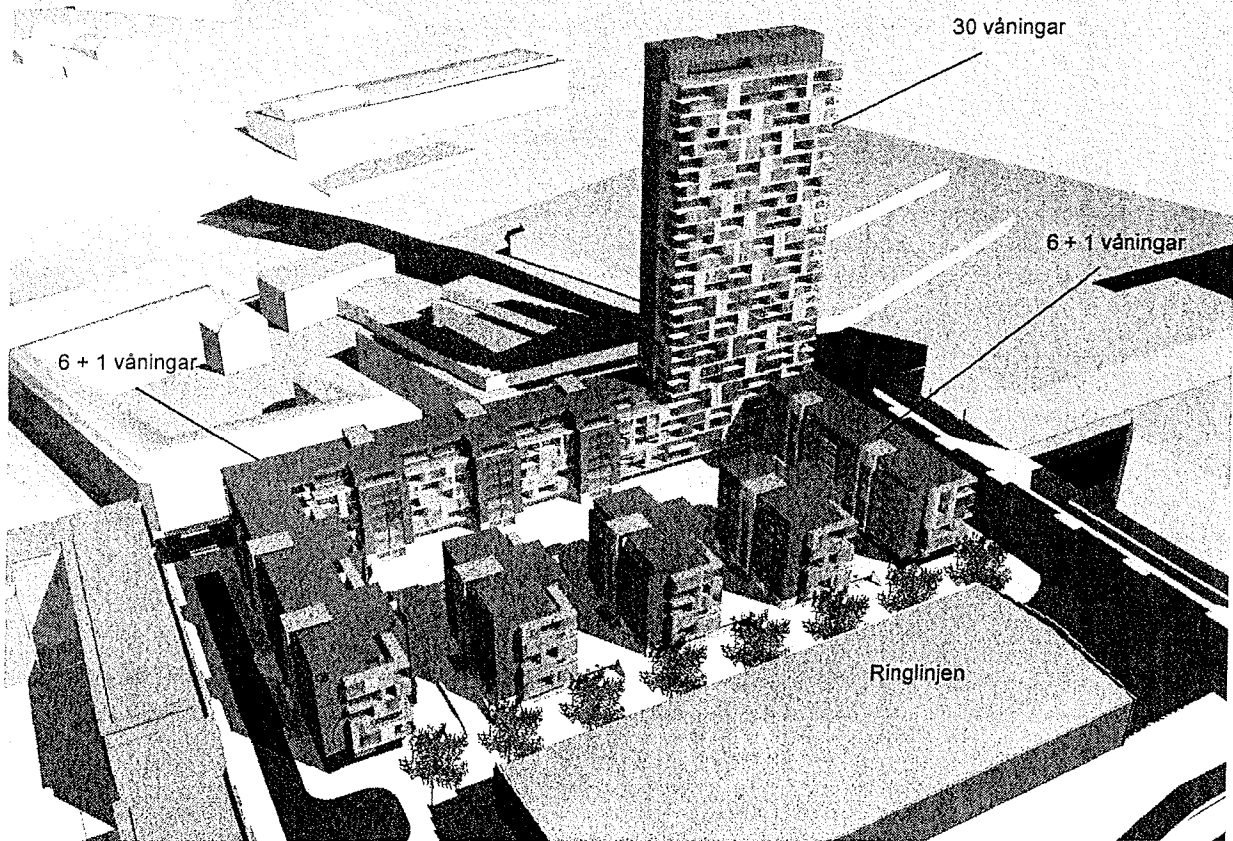
Den nya detaljplanen innebär ett nytillskott på cirka 750 lägenheter samt cirka 1500 kvm handel / verksamheter i området. Drygt hälften av lägenheterna planeras som hyresrätt och resterande för bostadsrätt. Totalt innebär exploateringen ett nytillskott i kvarteret på cirka 75 000 kvm bruttoarea. Parkering löses i huvudsak inom kvarteren under mark. De offentliga ytorna i och i angränsande område rustas upp och ges en stadsmässig karaktär.

Skalan på bebyggelsen blir generellt 6 + 1 indragen våning. På några platser tillåts det två indragna våningar. Ett höghus på 30 v möjliggörs i sydöstra hörnet av kvarteret.

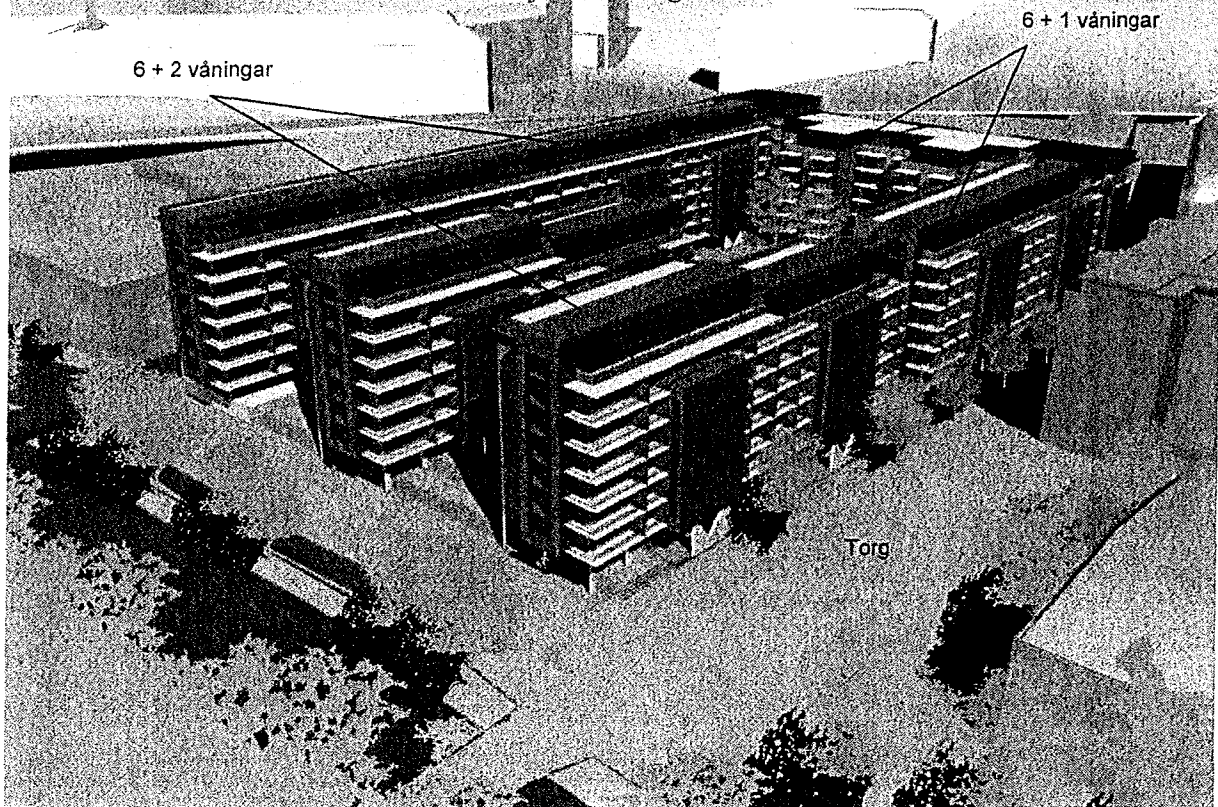
Ringliniens spårvagnshall ligger kvar och utvecklas på sikt till spårvagnsmuseum. Flyttar deras verksamhet till annan plats kan det bli aktuellt med bostäder även där alt. idrottshall.



*Illustration 1. Södra bostadskvarteret med höghusdelen samt Ringlinjens byggnad strax framför.*



*Illustration 2. Norra bostadskvarteret sett från Gullbergsån.*





## Avvägning enligt miljöbalken

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen påverkas negativt. Väg E6/E20 är klassad som riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap § 8. Kulturintressena tillgodoses i detaljplanen. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Området ligger centralt i staden och exploateringen innebär att ett gammalt verksamhetsområde förädlas, ges stadskvalitéer och bli en del av den centrala stadsbebyggelsen.

Inga miljökvalitetsnormer överskrids i området enligt fördjupade studier kring luftmiljön platsspecifikt i kv Venus (se vidare i MKB:n). Det centrala läget bidrar till att ett bättre underlag skapas för kollektivtrafik och att boende och verksamma i området blir mindre bilberoende vilket i sin tur bidrar till minskade luftföroreningsutsläpp.

Kvarteret Venus är idag att betrakta som ett förorenat område enligt miljöbalken (se vidare i MKB:n). Marken kommer i och med exploateringen att saneras. Innan markarbeten påbörjas inom området kommer en anmälan om efterbehandling att lämnas till miljöförvaltningen.

## Natur

### *Mark och vegetation*

Åstråket rustas upp och en park anläggs där med liknande standard som parkområdet har, längs ån söder om planområdet. Längs med gårdsgatorna i kvarteren, Anders Perssonsgatan och på Johan Willins Plats samt Torget planteras trädtrader och platser med ansamlingar med träd. En planbestämmelse har införts för att säkerställa gator och torgs sektioner, med angivelse var trädtrader skall placeras.

Vidare så regleras det med bestämmelse att bostadskvarterens gårdar skall ha ett planterbart bjälklag och att de ska ha en grön karaktär. Just tillskapande av grönska är en viktig faktor i område för att kompensera mot de mera hårda och störda delarna ut mot motorvägen.

Marknivåerna i området för de allmänna platserna samt för gårdarna regleras med planbestämmelse. Gårdarna ligger cirka 1.20 – 1.40 m högre än omgivande gatumark.

### *Vatten*

Gullbergsåns vattenområde planläggs som vattenområde där bryggor och dyl. får anordnas. I höjd med Torget tillåts det att anlägga en gång och cykelbro och i norr vid Vestagatan möjliggörs en breddning av befintligt vägbro över ån. Syftet är att underlätta kommunikationerna mot Stampenområdet.

## Bebyggelseområden

### *Bostäder och övrig bebyggelse*

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kultur-

värdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader skall utformas så att en god helhetsverkan erhålls inom planområdet. Utformning, fasadmaterial m.m skall ske enligt de principer som redovisas i till planen hörande gestaltungsprogram. Här redogörs för utformningen i ett sammandrag.

Bebyggelsen grupperas i tre kvarter, två bostadskvarter och Ringliniens kvarter. Bostadskvarteren är slutna mot norr, öster och söder men öppnar upp sig mot väster och Gullbergsån. Totalt tillåts en exploatering på cirka 75 000 kvm BTA för de båda bostadskvarteren. Ytan regleras i planen (max 79 500 kvm BTA). Varje redovisad exploateringsgrad gäller inom respektive redovisad användningsgräns. Detta måste uppmärksammas vid fördelning av ytor mellan intressenter och vid bygglovgivning.

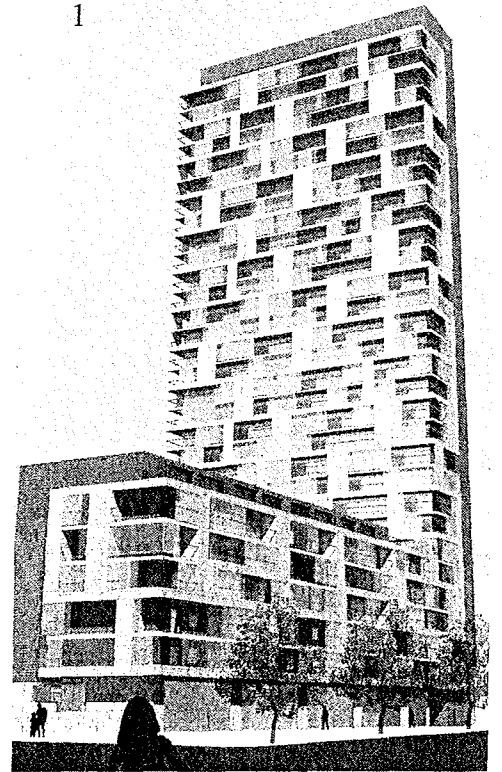
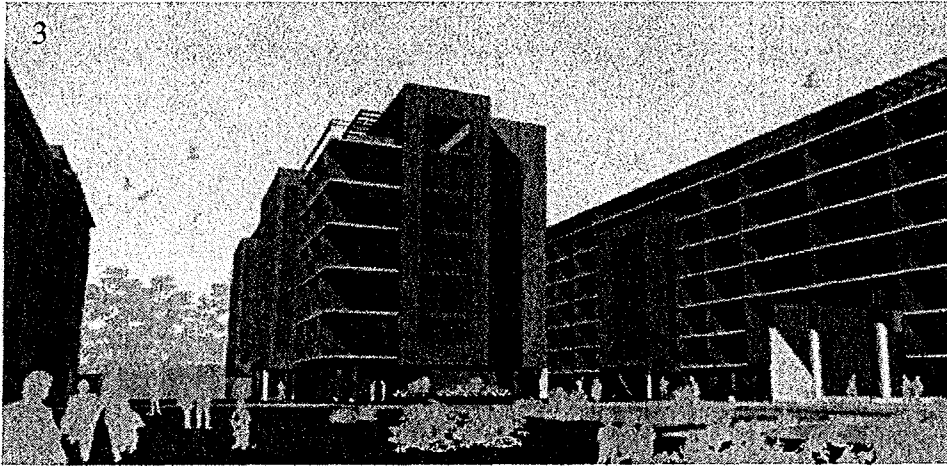
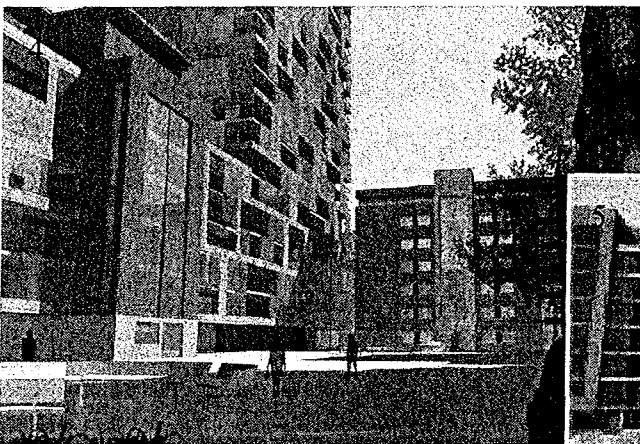
Högsta tillåtna hushöjd i området blir generellt 6 våningar med en indragen 7:e våning. Det regleras genom en högsta tillåtna totalhöjd i planen. Det är viktigt att takfoten markeras vid 6:e våning. Upplevelsemässigt skall kvarteren ha 6 våningar från gata och torg. Längs med Vestagatan och Gullbergsån tillåts en 8:e indragen våning. Indragningen ovan våning 6 skall vara minst 1 meter. I sydöstra hörnet av planområdet tillåts ett högre bostadshus motsvarande 30 våningar. Utformningen av den höga byggnaden kräver extra omsorg och har varit föremål för en separat utredning – ”Ett högt hus i Gårda” juni 2004. Höghuset möjliggörs för att möjliggöra fler lägenheter i området, ett centralt läge i staden samt för att förtydliga Johan Willins Plats som en central del i Norra Gårda. Vidare studier kommer att krävas i samband med bygglovhanteringen vad gäller gestaltningen av höghuset. Ovan högsta totalhöjd tillåts enstaka tekniska installationer, hissar och dylikt. Generellt planeras bostadshusen bli 12 meter breda.

Huvudbyggnader skall placeras utmed gata och torg, där det är möjligt, och huvudentréerna vara vända mot ut mot dessa.

Planen medger en flexibilitet vad gäller användningen. För de nya kvarteren gäller generellt en bostadsanvändning med möjlighet att inrymma handel, kontor, förskola och social service i bottenvåningen. I nordöstra hörnet av planområdet finns det även möjlighet att inrymma dessa användningar ovan bottenvåningen. Eventuellt kan det där bli kontor el. dylikt om lämpliga genomgående lägenhetslösningar inte går att finna. Även för höghuset i sydöst gäller en flexibel användning av hela byggrätten.

Ringliniens kvarter planläggs för museiverksamhet och byggnaden ges varsamhetsbestämmelse. Byggnadens karaktärsdrag som beskrivs i gestaltungsprogrammet skall bibehållas vid om och tillbyggnad. Tanken är att byggnaden på sikt ska utvecklas till ett publikt museum inom ramen för befintlig volym. Ny fasad mot gårdsgatan och det södra bostadskvarteret byggs som harmoniserar med befintlig byggnad. Flyttar verksamheten av någon anledning till andra lokaler i framtiden finns dock möjlighet att riva byggnaden och uppföra ytterligare bostäder på platsen vilket regleras med planbestämmelse och redovisas i gestaltungsprogram. Möjligheten innebär att fyra lamellhus, 6 + 1 vånings motsvarande ca 130 lägenheter eller 13 000 kvm BTA kan uppföras på platsen. Planen medger ytterligare ett alternativ till museiverksamheten, att anlägga en idrottshall förslagsvis i befintlig byggnad.

1

*Illustration 1 Höghusdelen**Illustration 2. Södra bostadskvarteret sett från gårdsgatan.**Illustration 3 och 4.**Norra resp. södra bostadskvarterets gård.**Illustration 5. Norra kvarteret sett från ån.*

### *Tillgänglighet*

Den nya bebyggelsen skall utföras med en god tillgänglighet för funktionshindrade. De nya bostadshusen förses med hiss. Till gårdarna skall det finnas handikappsanpassade ramper.

### *Service*

En planbestämmelse anger att det från början skall finnas lokaler på ett antal platser i bottenvåningarna. Det är alltså fråga om den miniminivå på andelen lokalyta som krävs för att åstadkomma en basservice i området (se vidare i gestaltningsprogrammet). Lägena är placerade i hörnen på kvarteren utmed Anders Perssonsgatan, längs med Johan Willins Plats och vid Torget. En viss generalitet byggs även in genom att bottenvåningarna i ytterligare några lägen utformas så att de kan byggas om från bostäder till lokaler. Dessa lägen, där halva husdjupet får en sådan utformning att denna förändring är möjlig, regleras med planbestämmelse och visas i gestaltningsprogrammet. Det gäller byggnaden som vetter mot Torget, samt byggnaderna mot Anders Perssonsgatan och Johan Willins Plats.

Planens flexibilitet i nordöstra delen av planområdet möjliggör även för ytterligare service alternativt verksamheter i området om samtliga bostadskvarter inte byggs.

I övrigt finns det lokaler m.m i angränsning till planområdet där det är troligt att det på sikt kan vara möjligt att exempelvis bedriva närhandel när kv Venus är fullt utbyggt.

### *Grundläggning*

Grundläggnings- och markarbeten skall utföras på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten. Kontrollmätningar avseende jordrörelser och portryck skall utföras vid pålningsarbeten.

Grundläggning skall ske på ett sådant sätt att ledningsnät på allmän platsmark inte kommer till skada. Vidare skall byggnader utföras på ett sådant sätt att underhåll och reparationer av ledningsnät på allmän platsmark medges. Utformning av byggnader skall ske i samråd med ledningshavare.

Källare skall utföras med vattentät konstruktion där källargolv ligger under +12.0 meter (kommunens nollplan).

### *Friytor*

Ytor för lek och rekreation finns i parkstråket längs med Gullbergsån samt på Torget i området. Inom planområdet kommer det att finnas lekplatser på gårdarna. Vidare finns en större grönyta söder om Stampens Kyrkogård längst med ån.

### *Gator och trafik*

#### *Gatunät och trafik*

Förslag till utformning av gatorna framgår av det gestaltningsprogram som hör till detaljplanen. Gatornas och torgens sektioner är reglerade med planbestämmelser. Sektionernas måttangivelser är ungefärliga.

Tillfart till området sker från J Sigrid Edströms gata (Johan Willins Plats) i söder, Anders Perssonsgatan i öster och Vestagatan i norr. Gatorna har idag karaktären av industrigator. I samband med uppförandet av nya bostäder i området kommer gatorna att byggas om och rustas upp för att anpassas till den nya bebyggelsen. Även korsningen mellan J Sigrid Edströms gata och Anders Perssonsgatan kommer att rustas upp. Den bro som förbinder Vestagatan med området väster om Gullbergsån kommer att breddas för att möjliggöra dubbelriktad biltrafik.

Kvarteret Venus delas upp i tre mindre kvarter. Väster och norr om bostadskvarteret i den sydöstra delen av planområdet kommer två lokalgator att utföras. Dessa utföres förslagsvis som lågtrafikgator. Gatorna förbinds via ett mindre torg. Planområdets "lågtrafikgator" kommer att användas för såväl gång- och cykeltrafik som för biltrafik på de gåendes villkor och utformas därefter.

Exploateringen kommer att alstra cirka 2000 fordonsrörelser per dygn. Merparten av dessa fordon kommer att ha in- och utfart mot söder och Ullevimotet. Befintlig trafikstruktur klarar trafikökningen.

För att minska genomfarttrafiken i området pågår diskussioner med Vägverket om en ny påfart på Kungsbackaleden från Olskroksmotet.

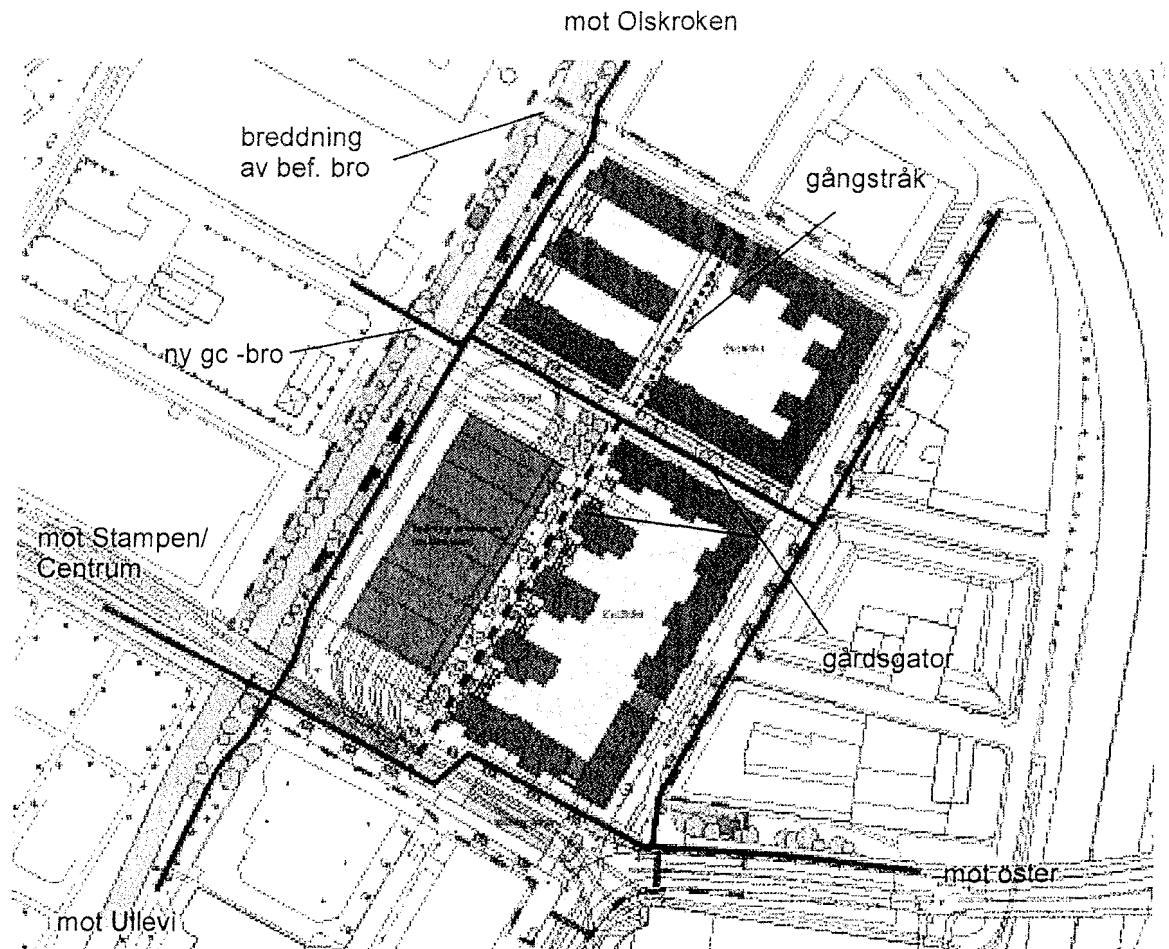
Efter utställningsskedet har en diskussion förts mellan Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret kring hur vi kan öka trafiksäkerheten vid Johan Willins Plats och på så vis tillmötesgå Göteborgs Spårvägars och Ringlinjens synpunkter om att höja trafiksäkerheten på platsen i planförslaget. Det har mynnat ut i ett något reviderat förslag för hur trafiken skall lösas på platsen. Samråd har skett med Göteborgs Spårvägar, som är trafikutövare på bansträckan och är även ägare av banområdet idag samt Rinlinien.

Förslaget som man får vidareutveckla vid projekteringen är som följer:

Förbindelsepåret till Rantorget vid Johan Willins Plats är den viktigaste länken för all spårvagnstrafik i Göteborg. En störning här påverkar systemet i stort. En förutsättning att ha ytterligare en väg- och cykelöverfart över spåren är att korsningen är signalreglerad med bommar på ömse sidor för att säkerställa säker överfart då spårvagnstrafiken trafikerar i vänstertrafik och att många passager sker med backande vagnar. Det finns dock "lättare/smäckrare bommar" än de vi oftast tänker på. Ljud behöver inte heller vara nödvändigt för dessa.

Tidigare illustrerades två gatuöverfarter och en cykelöverfart över spåren. Dessa omformas till en cykel- och en vägöverfart och samlas till en så kort utbredning som möjligt. De placeras i linje med den nya lokalgatan längst med Ringliniens kvarter. Enligt förslaget blir vägöverfarten enkelriktad söderut medan cykelöverfarten blir dubbelriktad. Cykelöverfarten bör placeras väster om bilöverfarten.

Vägöverfarten skall placeras så att bilar ej kan pressa ned snömodd i någon av tunganordningarna till växlarna. Detta ger annars driftproblem vintertid. Det måste vara minst 35 m (helst mer) mellan ny vägkorsning och bef. vägkorsning i Anders Personsgatan. Vägkorsningen kommer att vid vissa tillfällen blockeras vid rangering av vagnar. Ett staket skall finnas mellan körbana och spårväg. Här vill stadsbyggnadskontoret att man gör en liknande lösning som på Skånegatan med ett mitträcke.



Karta. Övergripande gång- och cykelvägnät i området.

#### Gång- och cykelvägnät

Ett övergripande gc-stråk passerar genom planområdet på Gullbergsåns östra sida. I samband med byggnationen i kv Venus kommer en upprustning att ske av den del som är belägen inom planområdet och en gång- och cykelbro kommer att anläggas över Gullbergsån i höjd med Torget. Gc-bron blir en länk i ett gent gång- och cykelstråk från kv Venus och Norra Gårda mot Stampen och Svingels kollektivtrafikknutpunkt.

Gång- och cykeltrafiken från Willinsbron leds via en ny gc-bana söder om kvarteret Venus fram till det övergripande gc-stråket utmed Mölndalsån. För att förbättra trafiksituationen och miljön på Willinsbron och Johan Willins Plats ändras dagens lösning med cykeltrafik på båda sidor om vägen på Willinsbron till en dubbelriktad gc-bana på bronns norra sida och enbart en trottoar för gående på den södra sidan.

Vestagatan kommer att ha gångbanor på båda sidor medan Anders Perssonsgatan får en gångbana på västra sidan och en gång- och cykelbana på östra sidan av gatan. Ett övergångsställe anläggs i gårdsgatans förlängning över Anders Perssonsgatan som markerar riktningen in mot Torget och Stampen.

Det norra bostadskvarteret blir tillgängligt för allmän gångtrafik i nord-sydlig riktning i gårdsgatans förlängning. Ett servitut bildas på sträckan som har markerats med x1 – x2 på plankartan. Genom servitutet tryggas allmänhetens rätt att passera genom det norra kvarteret.

### Parkering

Kommunens parkeringsnorm anger att det för den nya bostadsbebyggelsen skall finnas 0.65 parkeringsplatser per lägenhet. Erforderligt antal parkeringar löses inom respektive kvarter. Ansvaret åvilar respektive byggherre. För det fall att tillräckligt antal parkeringsplatser inte anordnas inom den egna fastigheten ansvarar byggherren för att parkeringsbehovet på ett varaktigt sätt löses på annan plats i nära anslutning till fastigheten. Ett stort överskott på p-platser finns i p-huset strax söder om kvarteret.

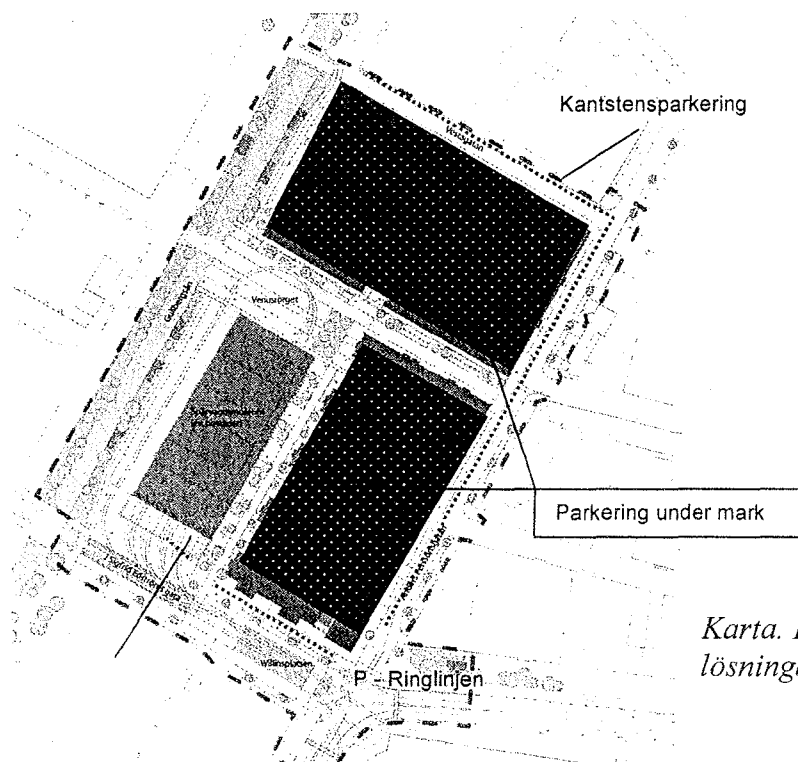
Inom den norra delen av planområdet planeras i dagsläget ca 350 nya bostadslägenheter, detta innebär ett parkeringsbehov om 218 platser. Genom att bygga ett garage i en våning under kvarteret tillskapas 224 platser vilket innebär att p-normen uppfylls. I den sydöstra delen av planområdet planeras i dagsläget ca 400 nya lägenheter vilket innebär ett parkeringsbehov om 260 platser. För att uppfylla parkeringsnormen inom det egna kvarteret behöver ett källargarage i två plan anläggas. Alternativt kan ett garage i ett plan anläggas och resterande p-platser lösas utanför fastigheten.

Parkeringsbehovet för Ringliniens pågående verksamhet tillgodoses genom anläggande av parkeringsplatser söder om den befintliga byggnaden. Möjlighet finns även att parkera framför garagedörrarna på Spårvagnshallens södra sida. Blir det aktuellt med bostäder även i Ringliniens kvarter löses de under mark i befintligt kvarter.

På Anders Perssonsgatan, Vestagatan och vid Johan Willins Plats anläggs kantstensparkering. Se redovisning i gestaltungsprogrammet. Dessa täcker behovet av p-platser för besökande till verksamheterna längs med gatorna. Blir behovet större finns möjlighet att betalparkera i Skanskas p-hus vid Johan Willins Plats.

Utfartsförbud sätts på vissa sträckor längst med framförallt Anders Perssonsgatan och Vestagatan för att trafiksäkerheten skall vara god samt för att inte förhindra kantstensparkering i den omfattning som redovisats i gestaltungsprogrammet.

Boendekort, d.v.s boendeparkering kommer inte att erbjudas boende i kv Venus.



Karta. Parkeringslösningar för kv Venus

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafikförbindelse finns vid planområdet (buss 60) och vid Stampen (buss och spårvagn) ca 200 m väster om planområdet. Turtätheten är hög.

### *Gemensamhetsanläggning*

För det fall att flera fastigheter bildas inom respektive kvarter behöver gemensamhetsanläggningar inrättas för de anläggningar som blir gemensamma för fastigheterna inom kvarteret. Exempel på sådana anläggningar är garage och gårdar samt eventuella gemensamma VA-ledningar mm.

### **Teknisk försörjning**

Ett mindre område för en teknisk anläggning t. ex fjärrkylecentral, pumpcentral eller dylikt är avsatt inom planområdet nordost om korsningen Anders Perssonsgatan/ J Sigfrid Edströms gata. Befintlig teleanläggning väster om ån ges en mindre byggrätt.

### *Vatten och avlopp*

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Anslutning av dricksvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Anders Perssonsgatan och Vestagatan. Anslutning av spillvatten kan ske till allmänt ledningsnät i intilliggande gator.

Det allmänna avloppsnätet är kombinerat vilket innebär uppdämning i ledningsnätet över gatunivå i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän- och spillvatteninstallationerna inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas med ett separat ledningssystem för dag- och dräneringsvatten och ett separat ledningssystem för spillvatten.

Dagvattnet skall ledas till allmän dagvattenledning i J Sigfrid Edströms gata eller till Gullbergsån. Förorenat dräneringsvatten får inte föras till Gullbergsån.

### *Värme*

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Planerad underbyggnad under gatumark vid det höga huset i den sydöstra delen av planområdet medför eventuellt att befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas på den sträcka som berörs av underbyggnaden. Övriga fjärrvärmeledningar bedöms kunna kvarligga i Anders Perssonsgatan, en förutsättning för detta är dock troligen att sponten kvarlämnas i marken efter avslutad byggnation.

### *El och tele*

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt. Befintliga ledningar kommer delvis att behöva flyttas. Se vidare i genomförandebeskrivningen. Allmänna ledningar inom med "u" markerat område på plankartan tryggas genom bildande av ledningsrätt.



### *Avfall*

Allmän återvinningsstation för källsortering av avfall finns vid Olskroken. Dock kommer även källsorteringsanläggningar och sophus att anordnas inom respektive kvarter.

### **Konsekvensbeskrivning**

Stadsbyggnadskontoret anser att denna plan inte innebär betydande påverkan på miljön enligt miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen har dock upprättats vilken bifogas planhandlingarna. Miljökonsekvenserna sammanfattas kortfattat nedan.

*Allmänt.* Projektet medför i sig en förtätning av staden vilket har stora fördelar då befintliga system för kollektivtrafik, gator, va och el kan utnyttjas bättre. Den goda kollektivtrafikförsörjningen bedöms medföra att biltrafiken minimeras, detta är ett led i stadens utveckling mot ett hållbart samhälle. Vidare innebär projektet att de betydande mängder av markföroreningar som finns kvar från äldre verksamheter inom området kommer att saneras.

Om inte projektet genomförs bedöms befintliga verksamheter i området fortsätta, och värdefulla miljöåtgärder i form av visuell upprustning och marksanering skjuts på framtiden.

*Naturmiljö.* Förutom Gullbergsån med dess strandkanter finns idag inga grönytor inom planområdet. De åtgärder som planeras vid Gullbergsån i form av ny gång- och cykelbro, trappor och bryggor kan medföra att äldre lövträd måste avverkas, i övrigt berörs inga naturvärden. Gullbergsån och dess vattenföring och vattenkvalitet påverkas inte alls eller i ringa grad av projektet.

*Markmiljö.* På fastigheten har en längre tid pågått verksamhet i form av buss- och spårvagnsreparationer. Cisterner med fordonsbränsle samt eldningsolja finns på platsen. Marken är undersökt i flera omgångar och förhöjda halter av både petroleumprodukter och metaller har konstaterats. Om projektet genomförs kommer de förorenade massorna att grävas bort och omhändertas på lämpligt sätt. I den resterande jorden kan resthalter av föroreningar finnas, dock i så låga halter att de inte utgör någon miljö- eller hälsorisk. Hantering av de förorenade massorna som inte klarar det som kallas för känslig markanvändning skall ske på särskilt sätt i samråd med miljöförvaltningen.

*Luft.* Gjorda utredningar av luftföroreningshalter inom planområdet har inriktats på två kritiska ämnen, kvävedioxid och partiklar, för vilka miljö kvalitetsnormer skall klaras fr o m 2006 respektive 2005. För kvävedioxid visar utförda mätningar och beräkningar att miljö kvalitetsnormen för dygn överskrids något i nuläget, däremot beräknas samtliga normer underskridas år 2006. Beträffande partiklar har omfattande mätningar gjorts, bl a i ett referensområde till Kv Venus. Slutsatsen av mätningarna är att miljö kvalitetsnormerna för partiklar i nuläget underskrids med viss marginal inom planområdet. Även för de mindre partiklarna där ett införande av normer diskuteras klarar man de ev. kommande normerna. Utsläppen av partiklar från trafiken förväntas minska de närmaste åren. Planbestämmelse reglerar att luftintag skall ske i taknivå in mot gårdarna.

*Risker.* Beräknade risker från farliga godstransporter på väg E6 ligger under gränsen för acceptabel risk enligt den av Göteborgs kommun antagna fördjupade översiktsplanen för transporter av farligt gods. Ett avkörningsskydd längs väg E6 kommer dock att uppföras i samband med bulleråtgärder längst vägen i syfte att ytterligare minska riskerna.

#### *Ställningstagande till sociala konsekvenser - trygghet*

Planen innebär en radikal förändring av stadsdelen. Från att ha karaktären av industriområde ges det en stadskaraktär med ett stort inslag av bostäder. Området kommer att framförallt kvälls och nattetid att upplevas som mycket tryggare bland annat p.g.a att det kommer att vistas människor i området under dygnets alla timmar. Från att idag inte ha några bofasta i stadsdelen kommer det att bo cirka 2000 – 3000 bofasta i området (inkl. kv Jankowitz). Den upplevda ökningen med avseende på trygghet gäller även gång- och cykelstråken förbi området som ingår i Göteborgs huvudnät från centrum till de östra stadsdelarna.

#### *Störningar - buller och vibrationer*

Störningar finns från motorvägen E6, lokalgatunätet samt spårvagnsspåren vid Johan Willins Plats. Störningarna består av framförallt buller men även vibrationer från spårvägen. Ett flertal bullerutredningar samt en vibrationsutredning har tagit fram som underlag till planen.

Planerade bostadshus får höga ljudnivåer vid fasaderna mot Vestagatan och Anders Personsgatan, dvs i lägen som blir mer eller mindre exponerade för buller från väg E6. De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas idag här till 53-67 dBA (jämför riktvärdet 55 dBA), där spridningen förklaras av varierande skärmeffekt från framförvarande byggnad och av höjden över mark. I detaljplanen ställs krav på fasadens ljudisoleringsförmåga vilka medför att gällande inomhusriktvärden genomgående klaras.

I planen föreskrivs att såväl uteplatser som bostadsrum med höga ljudkrav främst orienteras mot gårdar eller oexponerade fasader; hälften av rummen i bostaden skall vändas mot "tyst sida". Inne på gårdarna beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna bli väsentligt lägre än vid ytterfasad: 42-50 dBA. För höghusets fasad mot gården föreskrivs inglasade uterum, vilket medför att ljudnivåerna utanför fönster och på uteplats inte kommer att överskrida 50 dBA på den tysta sidan för genomgående lägenheter. Bullerkrav kring detta regleras med planbestämmelse.

Bullerskyddsåtgärder i form av en cirka 4 m hög skärm längs väg E6 planeras i samverkan med Vägverket. Slutlig utformning och höjd bestäms av det pågående samarbetsprojektet. Ambitionen är att få ut så mycket ljuddämpning som möjligt. Bullerskyddet är en förutsättning för projektet och finansieringen är säkrad. Efter uppförandet så utsätts inga lägenheter för mer än 65 dBA vid fasad, inga enkelsidiga lägenheter har ljudnivåer över 55 dBA vid fasad/uterum och samtliga genomgående lägenheter med en störd sida med 60 - 65 dBA har en lungnare sida med mindre än 50 dBA (säkerställs genom planbestämmelse, dock får enstaka lägenheter ha ett överskridande). Detta ligger i linje med Boverkets riktlinjer för buller.

På de översta våningarna i höghuset kommer ev. mindre utskjutande fasadskärmar att behöva uppföras för att klara 50 dBA i det inglasade uterummet på den lugna sidan. En planbestämmelse införs som anger att det i samband med bygglovet för höghuset ska

redovisas en beskrivning av den tekniska utformningen av ev. fasadskärmar som även redovisar hur ljudnivåerna blir vid fasaderna. Orsaken till att vi inte är helt säkra på att det behövs skärmar är att slututformningen av skärmen längst med motorvägen ännu inte är gjord.

Bullret från spårvagnar som passerar på J Sigfrid Edströms gata till vagnshallarna beräknas innebära maximala ljudnivåer vid närmaste bostadsfasad om 70-73 dBA. Ringliniens enstaka turer ger höga maximala ljudnivåer. Detaljplanen ställer härvid krav på fasadens ljudisoleringsförmåga som medför att inomhusriktnivåerna för maximal ljudnivå underskrids.

Vad gäller trafikvibrationer så är de passerande spårvagnarna den största störningskällan. Mätningar av vibrationer från spårvagnar i ett angränsande bostadskvarter leder till slutsatsen att vibrationsnivåerna i planerade byggnader i Kv Venus inte kommer att bli kännbara.

#### Civilt försvar/skyddsrum

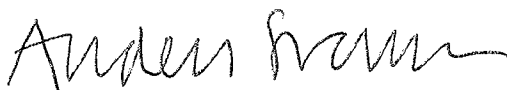
Planområdet har idag inga skyddsrumspplatser. Inga krav ställs på skyddsrum vid uppförande av nya byggnader.

#### TIDPLAN

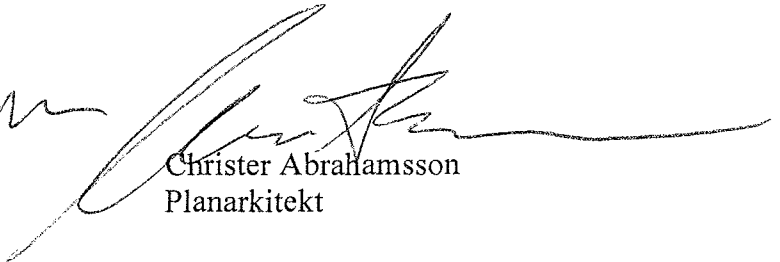
Planen beräknas antagas 2:a kvartalet 2005.

#### GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden utgår 7 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Anders Svensson  
Planchef



Christer Abrahamsson  
Planarkitekt



Handläggare: Karin Frykberg, Fastighetskontoret  
Tfn 031 – 61 13 76

Antagen av FE/BN den 14/6 2005  
§ 433 1 AC  
Laga kraft den 9/3 2006. 1/AV

**Detaljplan för  
Kv Venus  
inom stadsdelen Gårda i Göteborg**

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### INLEDNING

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

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

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: 4:e kvartalet 2004  
Utställning: 1:a kvartalet 2005  
Antagande: 2:a kvartalet 2005  
Laga kraft: 3:e kvartalet 2005

Evakuering av befintliga hyresgäster i kvarteret Venus beräknas vara avslutad sommaren 2005. Igångsättning av markarbeten planeras ske i början av 2006. Innan arbetena påbörjas skall avtal träffas mellan kommunen och berörda byggherrar. Utbyggnaden av planområdet planeras att genomföras etappvis på ett par års sikt. Upprustningen av gator och grönområden mm på allmän platsmark kommer att ske parallellt med byggnationen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 7 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

**Markägoförhållanden mm**

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag av Gullbergsån vilken delvis utgörs av samfälligheterna Gårda s:63 och s:64.

Markanvisningar avseende bostadsbyggnation har lämnats till Bostads AB Poseidon, Riksbyggen Ekonomisk Förening, PEAB Sverige AB och JK Bygg i Göteborg AB. Markanvisningarna omfattar kvartersmarken i den norra och sydöstra delen av planområdet. Bostäderna i den norra delen planeras att upplåtas med bostadsrätt och i den sydöstra delen med hyresrätt.

Befintliga hyresgäster inom kvarteret Venus, med undantag av Spårvagnssällskapet Ringlinien, kommer att sägas upp. Ringlinien bedriver idag verksamhet i Gårdahallen i den sydvästra delen av planområdet. Planens intentioner är att Gårdahallen och Ringliniens verksamhet skall finnas kvar i området. För det fall att verksamheten upphör medger detaljplanen idrottshall alternativt bostäder inom denna del av planområdet.

Telia Fastigheter AB arrenderar ca 60 m<sup>2</sup> av fastigheten Stampen 704:35 på Norra Ågatan.

**Huvudmannaskap –allmän plats**

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

**Anläggningar inom kvartersmark**

Byggherrarna ansvarar för utbyggnad av erforderliga anläggningar inom den del av kvartersmarken som överläts till dem. Kommunen såsom ägare till Gårdahallen ansvarar för erforderliga åtgärder på denna. Kommunen ansvarar även för hanteringen av förorenade massor inom planområdet.

**Avtal**

Innan byggnations- och anläggningsarbeten påbörjas inom kvartersmark skall avtal tecknas med de aktuella byggherrarna. Avtalen bör bland annat reglera marköverlåtelse och etappindelning av bebyggelsen samt hantering och kostnadsfördelning av förorenade massor inom planområdet. Avtalen bör även reglera upplåtelse av bostäder för särskild service med mera.

Genomförandet av planen innebär att samtliga hyresgäster som idag finns i kv Venus, med undantag av Spårvagnssällskapet Ringlinien, måste flytta. Diskussioner förs med Ringlinien avseende nödvändiga justeringar av deras avtal. Övriga hyresavtal kommer att sägas upp.

Ett avtal avses träffas mellan kommunen och Vägverket för att reglera kostnad och ansvar för uppförande av ett buller- och avkörningsskydd utmed E6/E20 norr om planområdet.

Kommunen äger fastigheten Gårda 42:1. När det blir aktuellt att utnyttja byggrätten för uppförande av en teknisk anläggning kan en ledningsrätt bildas för anläggningen med tillhörande ledningar. Ett avtal om ledningsrätt bör då upprättas mellan kommunen och ledningshavaren.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### **Fastighetsplan**

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) för Gårda 71:1 (III-3969) upphävs genom administrativ bestämmelse i detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör avstyckning av en eller flera fastigheter inom respektive kvarter. Planen möjliggör även inrättande av särskilda tredimensionella fastigheter (sk 3D-fastigheter) för bl a bostäder, handel och kontor. Även burspråk över allmän platsmark samt grundläggning och källarutrymme vid sidan om det planerade höga huset kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning.

Gårda 71:1 är delägare i följande marksamfälligheter: Bö S:1, Bö S:6 och Skår S:2. Fastighetens andel i marksamfälligheterna överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunägd fastighet ingående i allmän platsmark.

Gårda 42:1 utökas enligt plankartan.

Innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter (se nedan).

### **Tredimensionell fastighetsbildning**

Planen möjliggör bildande av separata fastigheter för bl a bostäder, handel och kontor genom inrättande av sk 3D-fastigheter. För dessa fastigheter behöver vissa gemensamhetsanläggningar inrättas såsom stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar mm.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa gemensamhetsanläggningar (se ovan).

För det fall att flera fastigheter bildas inom respektive kvarter behöver gemensamhetsanläggningar inrättas för de anläggningar som blir gemensamma för fastigheterna inom kvarteret. Exempel på sådana anläggningar är garage och gårdar samt eventuella gemensamma ledningar och anläggningar för sophantering och källsortering mm. Eventuellt behöver även en gemensamhetsanläggning för parkering bildas utanför planområdet (se avsnittet Tekniska frågor – parkering nedan).

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

### **Servitut och ledningsrätt**

Allmänna teleledningar inom med "u" markerat område på plankartan tryggas genom bildande av ledningsrätt.

Ett servitut för allmän gångtrafik bildas på den sträcka som har markerats med x1 – x2 på plankartan. Servitutet bildas till förmån för en lämplig angränsande kommunal fastighet. Genom servitutet tryggas allmänhetens rätt att passera genom det norra kvarteret.

Föreslagen teknisk anläggning inom Gårda 42:1 kan tryggas genom bildande av ledningsrätt. Ledningsrätten föreslås omfatta byggnad med tillhörande ledningar.

Eventuellt behöver ett servitut för parkering tillskapas utanför planområdet (se avsnittet om Tekniska frågor – parkering nedan).

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning. Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras i kommande avtal mellan kommunen och byggherrarna.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Trafik**

#### Anläggningar inom planområdet

Tillfart till området sker från J Sigrid Edströms gata i söder, Anders Perssonsgatan i öster och Vestagatan i norr. Gatorna har idag karaktären av industrigator. I samband med uppförandet av nya bostäder i området kommer gatorna att byggas om och rustas upp för att anpassas till den nya bebyggelsen. Den bro som förbinder Vestagatan med området väster om Gullbergsån breddas för att möjliggöra dubbelriktad biltrafik.

Planområdet delas upp i tre mindre kvarter. Mellan dessa kommer två lågtrafikgator att utföras på allmän platsmark.

Förslag till utformning av gatorna framgår av det gestaltningsprogram som hör till detaljplanen. Gatornas sektioner är reglerade genom planbestämmelser.

En mätstation som mäter hjulstatusen på spårvagnar behöver troligen flyttas. Mätstationen ligger idag i spårvagnsspåren på J Sigfrid Edströms gata söder om kvartersmarken.

#### Anläggningar utanför planområdet

För att förbättra trafiksituationen och miljön på Johan Willins Plats och bron över motorvägen föreslås dagens lösning med cykeltrafik på båda sidor om vägen på bron

ändras till en dubbelriktad gc-bana på brons norra sida och enbart en trottoar för gående på den södra sidan.

### **Gång- och cykelvägar**

Ett övergripande gc-stråk passerar genom planområdet på Gullbergsåns östra sida. I samband med byggnationen i kv Venus kommer en upprustning att ske av den del som är belägen inom planområdet. En gång- och cykelbro anläggs över Gullbergsån i höjd med torget.

Inom planområdet kommer två lågtrafikgator att anläggas på allmän platsmark. Dessa kan användas för såväl gång- och cykeltrafik som biltrafik i låg hastighet. Det norra bostadskvarteret blir tillgängligt för allmän gångtrafik i nord-sydlig riktning i lågtrafikgatans förlängning.

Gång- och cykeltrafiken från bron över motorvägen (se avsnittet om trafik ovan) leds via en ny gc-bana söder om kvartersmarken fram till det övergripande gc-stråket utmed Gullbergsån.

Gångbanor anläggs på båda sidor om Vestagatan. Utmed Anders Perssonsgatan planeras en gångbana på den västra sidan av gatan och eventuellt en gc-bana på den östra sidan. Ett övergångsställe tillskapas i lågtrafikgatans förlängning över Anders Perssonsgatan.

### **Parkering**

Kommunens parkeringsnorm anger att det för den nya bostadsbebyggelsen skall finnas 0.65 parkeringsplatser per lägenhet.

Parkering för den nytillkommande bebyggelsen sker i källargarage under respektive kvarter. Inom det norra bostadskvarteret förutsätts parkeringsnormen uppfyllas. I det sydöstra bostadskvarteret kan parkeringsnormen uppfyllas om källargarage anläggs i två plan. Om källarparkering i två plan inte bedöms vara ekonomiskt rimligt att genomföra måste den brist på parkeringsplatser som uppstår i det sydöstra kvarteret lösas på annat sätt (se nedan).

Parkeringsbehovet för Ringliniens pågående verksamhet tillgodoses genom anläggande av parkeringsplatser söder om Gårdahallen. Om kvarteret i framtiden kommer att användas för bostäder förutsätts parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen lösas genom källarparkering. Om området istället kommer att användas för idrottsändamål bedöms erforderlig parkering vara möjlig att inrymma inom den egna fastigheten.

Respektive byggherre ansvarar för att erforderligt antal parkeringsplatser finns. För det fall att tillräckligt antal parkeringsplatser inte kan anordnas inom den egna fastigheten ansvarar byggherren för att parkeringsbehovet på ett varaktigt sätt lösas på annan plats i nära anslutning till fastigheten. Dessa parkeringsplatser skall tryggas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut (se ovan under Fastighetsrättsliga frågor).

Kantstensparkering (besöksparkering) anläggs utmed Anders Perssonsgatan, Vestagatan och vid Johan Willins plats. Boendeparkering på gatumark kommer inte att upplåtas för boende inom planområdet.



**Torget**

Området norr om Gårdahallen utgörs av en torgyta som skall vara tillgänglig för både allmänheten och de boende i området. Torgytan kommer att rustas upp och få en ny markbeläggning. I den norra delen tillskapas sittytor och i öster planteras träd, i övrigt kommer ytan till största delen att hållas öppen. Ringlinien kommer även i fortsättningen att ha möjlighet att utnyttja torget för att köra ut bussar och spårvagnar.

**Park och natur**

Bristen på grönytor i närområdet medför att det i samband med uppförandet av den nya bebyggelsen i kv Venus är extra viktigt att värna om de gröna ytor som finns i området och att i möjligaste mån tillskapa nya. Följande åtgärder föreslås:

Parkstråket utmed Gullbergsån rustas upp på båda sidor om ån och sittbryggor utförs på den östra sidan. Längs gatorna och på torget planteras träd. Gårdarna i anslutning till bostäderna ges en grön karaktär.

**Gårdahallen**

Den planerade nya bebyggelsen i kv Venus medför att befintligt bussgarage i den sydöstra delen av planområdet måste rivas. Bussgaraget är idag sammanbyggt med Gårdahallen. I samband med rivningen behöver Gårdahallens östra fasad rustas upp. Vissa tekniska installationer i bussgaraget samutnyttjas av hallen och garaget, dessa behöver ersättas av nya installationer inne i Gårdahallen.

Uppförandet av den nya bebyggelsen i kv Venus innebär även att ett befintligt kallförråd som idag utnyttjas för Ringliniens verksamhet måste rivas. Utrymmen i samma storlek som kallförrådet kan erbjudas Ringlinien inne i Gårdahallen. För att verksamheten skall fungera kan en viss omdisponering av ytor bli nödvändig.

Detaljplanen möjliggör inrymmande av ett museum i Gårdahallen. Om verksamheten i framtiden avvecklas eller flyttar medger planen att marken utnyttjas för sporthall eller dylikt, alternativt kan bostäder uppföras.

**Tillgänglighet**

Den nya bebyggelsen skall utföras med en god tillgänglighet för funktionshindrade. De nya bostadshusen förses med hiss.

**Vatten och avlopp**

Anslutning av dricksvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Anders Perssonsgatan och Vestagatan. Anslutning av spillvatten kan ske till allmänt ledningsnät i intilliggande gator.

Det allmänna avloppsnätet är kombinerat vilket innebär uppdamning i ledningsnätet över gatunivå i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän- och spillvatteninstallationerna inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdamningsnivån i avloppsnätet. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas med ett separat ledningssystem för dag- och dräneringsvatten och ett separat ledningssystem för spillvatten.

En stor vattenledning (700 mm) av äldre modell utmed Gullbergsån behöver flyttas på en sträcka av ca 40 m för att inte hamna för nära den nya bebyggelsen i det norra kvarteret. En brunn med högvattenlucka väster om Gullbergsån behöver flyttas i samband med anläggandet av gång- och cykelbron över ån.

För att skydda befintliga VA-ledningar utmed Gullbergsån i samband med exploateringen av området är det troligt att sponten utmed ån behöver kvarsitta även efter avslutad byggnation.

### **Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är inte aktuellt inom kvarteret. Dagvattnet får istället avledas till allmän dagvattenledning i J Sigfrid Edströms gata eller till Gullbergsån.

Förorenat dräneringsvatten får inte föras till Gullbergsån eller till allmän dagvattenledning.

### **Fjärrvärme**

Möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärme.

Planerad underbyggnad under gatumark vid det höga huset i den sydöstra delen av planområdet medför eventuellt att befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas på den sträcka som berörs av underbyggnaden. Övriga fjärrvärmeledningar bedöms kunna kvarligga i Anders Perssonsgatan, en förutsättning för detta är dock troligen att sponten kvarlämnas i marken efter avslutad byggnation.

### **El**

Befintliga elledningar i Anders Perssonsgatan behöver troligen flyttas.

En byggrätt för en teknisk anläggning finns avsatt nordost om korsningen Anders Perssonsgatan / J Sigfrid Edströms gata. Byggrätten möjliggör t ex uppförande av en el- och/eller fjärrkylecentral, pumpcentral eller liknande inom området.

### **Tele**

Den planerade underbyggnaden under gatumark vid det höga huset i den sydöstra delen av planområdet medför eventuellt att befintlig teleledning behöver flyttas på den sträcka som berörs av underbyggnaden. Under förutsättning av att sponten kvarlämnas utmed Anders Perssonsgatan och Vestagatan efter avslutad byggnation bedöms övriga teleledningar i dessa gator kunna kvarligga. Hörnet på huset i den nordvästra delen av planområdet kommer delvis att hamna ovanpå befintlig ledning.

Innan schaktarbete påbörjas skall berörda anläggningars läge sättas ut på platsen. Beställning av utsättning skall ske minst tre dagar i förväg.

### **Markmiljö**

Kvarteret Venus är att betrakta som ett förorenat område enligt miljöbalken. Innan markarbeten påbörjas inom området skall en anmälan om efterbehandling lämnas till miljöförvaltningen.

Inom kvarteret har det under lång tid bedrivits fordonsrelaterad verksamhet. Sweco Viak AB har därför utfört flera miljötekniska markundersökningar i området. Undersökningarna har genomförts i samråd med miljöförvaltningen. Det har konstaterats att såväl fyllnadsmassor som grundvattnet i fyllnadsmassorna innehåller förhöjda halter av metaller och/eller organiska föreningar. I stort sett hela kvarteret är mer eller mindre förorenat av petroleumprodukter. Förhöjda metallhalter förekommer främst i kvarterets södra del, framförallt söder och väster om Gårdahallen.

Kvicksilverförorenat grundvatten har påträffats i kvarteret. I den miljökontrollplan som kommer att tas fram för området kommer hanteringen av en eventuell kvicksilverförekomst att beskrivas.

Sweco Viak AB har även tagit fram plats specifika riktvärden för den förorenade marken. Förslag till efterbehandlingsåtgärder, inklusive kostnadsuppskattning, och redovisning av miljöpåverkan har också tagits fram.

Den del av planområdet som kommer att användas för bostadsbebyggelse avses att saneras ner till nivån för känslig markanvändning. Området kring Gårdahallen och torget betraktas idag som verksamhetsområde. Vid en eventuell framtida ändrad markanvändning av området vid Gårdahallen kommer saneringsbehovet att utredas även för denna mark.

I samband med schaktarbetena i området kommer de urschaktade förorenade massorna att tas omhand. Det är inte möjligt att genomföra en behandling av de förorenade massorna på plats. De urschaktade massor som inte kan återanvändas inom området kommer därför att transporteras bort till godkänd mottagare för sanering eller deponering.

Byggherrarna ansvarar för schaktarbetet inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för omhändertagande av förorenade massor inom hela planområdet. Arbetet med de förorenade massorna kommer att utföras enligt godkända kontrollprogram som upprättas i samarbete med miljöförvaltningen. Marksaneringen kommer att genomföras i samråd med miljöförvaltningen och hanteringen av de förorenade massorna kommer att kontrolleras av en kontrollant på platsen.

### **Luft**

Miljökvalitetsnormen för partiklar underskrids med viss marginal.

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid beräknas klaras år 2006. Den planerade nya bostadsbebyggelsen kommer att ha luftintag på taken, detta säkerställs genom en planbestämmelse.

### **Buller**

Planerad bebyggelse är utsatt för höga ljudnivåer, främst vid fasaderna mot Vestagatan och Anders Perssonsgatan. För att minska bullerstörningarna för bostäderna finns en planbestämmelse som anger hur fasaderna skall utformas och hur bostadsrum och uteplatser skall orienteras. Inglasade uterum och eventuella övriga bulleråtgärder för höghusdelen skall redovisas i samband med bygglov, detta regleras i en planbestämmelse.

Ett ca 4 m högt bullerskydd planeras på en sträcka av ca 350 m utmed E6/E20 norr om planområdet. Bullerskyddet reducerar ljudnivån i markplanet längs ån och in i området väsentligt, även bullret vid fasad minskar. Efter dessa åtgärder kommer bullernivåerna att ligga i linje med Boverkets riktlinjer för buller. Ett samarbete pågår mellan kommunen och Vägverket avseende utformningen av bullerskyddet.

### **Risk**

Beräknade risker från transporter med farligt gods på E6/E20 ligger under gränsen för acceptabel risk enligt den av kommunfullmäktige antagna fördjupade översiktsplanen för transporter av farligt gods. För att ytterligare minska olycksrisken planeras bullerskyddet utföras som ett kombinerat buller- och avkörningsskydd utmed E6/E20 norr om planområdet.

### **Geoteknik**

Marken inom planområdet består i huvudsak av 1-3 m fyllnadsmassor ovanpå ett mäktigt lager av lera. Fyllnadsmassorna består till största delen av sand och grus, i den södra delen av området finns även sprängsten.

Stabiliteten mot Gullbergsån klarar skredkommissionens krav för befintlig bebyggelse respektive nyexploatering samt befintligt rangerspår. Inför en eventuell nybyggnation vid Gårdahallen bör befintlig geoteknisk utredning kompletteras.

För den nya bostadsbebyggelsen rekommenderas grundläggning på pålar. Inför detaljprojekteringen av byggnationen behöver ytterligare geotekniska utredningar utföras.

Inför schaktarbeten och byggnation i kvarteret Venus skall ett kontrollprogram upprättas. Schakt- och grundläggningsarbeten inom planområdet skall utföras på ett sådant sätt att stabiliteten i området inte äventyras och påverkan på känsliga objekt i omgivningen minimeras. I områden där omkringliggande byggnader är grundlagda på träpålar får utdränning av grundvatten inte medföra att nivån sjunker under aktuell pålavskärningsnivå.

Schakt och grundläggning skall ske på ett sådant sätt att ledningsnätet på allmän platsmark inte kommer till skada. Byggnader skall utföras så att underhåll och reparationer av ledningsnätet på allmän platsmark medges. Utformningen av byggnaderna skall ske i samråd med berörda ledningshavare.

Inom planområdet finns stora marksättningar (ca 5-10 mm/år). Även Gårdahallen uppvisar stora sättningar, sättningarna varierar inom olika delar av byggnaden. De största sättningarna finns i den västra delen av byggnaden (ca 1 cm/år) och de visar ingen tendens till att minska inom överskådlig tid. Om Gårdahallen skall finnas kvar i framtiden behöver sättningshämmande åtgärder utföras. Dessa kan t ex bestå av en sk lastkompensation mellan spårvagnshallen och Gullbergsån där fyllnadsmaterialet ersätts med cellplast och/eller en grundförstärkning av byggnadens västra fasad.

### **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns i området.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Genomförandet av planen medför betydande utgifter för fastighetsnämnden. Nämndens utgifter beräknas uppgå till totalt ca 145 - 150 Mkr.

Nämnden får en inkomst i samband med försäljning av mark till byggherrarna. Markpriset avses regleras i kommande avtal mellan parterna.

Nedan följer en sammanställning över bedömda utgifter. Samtliga utgifter är angivna i prisnivån för februari månad 2005, exklusive moms.

#### Fastighetsnämndens utgifter

##### *Marksanering*

Föreorenade massor som inte kan återanvändas inom planområdet måste omhändertas och borttransporteras till godkänd mottagare. Byggherrarna förutsätts bekosta schaktarbete samt normala transport- och mottagningskostnader för massor på kvartermark, övriga utgifter belastar kommunen. Fastighetsnämndens utgifter för hantering av föreorenade massor inom planområdet beräknas uppgå till ca 50 Mkr, utgifternas storlek är dock svårbedömd.

##### *Utbyggnad av anläggningar på allmän plats*

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark, bl a upprustning och nyanläggning av torgyta, gatunät och å-stråk. Fastighetsnämndens utgifter för dessa åtgärder beräknas uppgå till ca 40 Mkr.

##### *Evakuering av hyresgäster mm*

Fastighetsnämndens utgifter för evakuering av hyresgäster beräknas till ca 20 Mkr. Utgifterna inkluderar bl a rivning av befintliga byggnader i kv Venus och ombyggnad av erforderliga ersättningslokaler på andra platser.

##### *Ombyggnad av Gårdahallen*

Exploateringen av kv Venus medför att Gårdahallens östra fasad behöver rustas upp, dessutom krävs vissa ombyggnader inne i befintlig byggnad. Utgifterna beräknas uppgå till ca 10 Mkr. Eventuella åtgärder för grundförstärkning av byggnaden får finansieras utanför ramen för detta projekt.

##### *Buller- och avkörningsskydd utmed E6/E20*

Ett buller- och avkörningsskydd utförs på en sträcka av ca 350 m utmed motorvägen norr om kv Venus. Skyddet är kostnadsberäknat till ca 10.5 Mkr. Diskussioner om utformning och finansiering av buller- och avkörningsskyddet pågår mellan kommunen och Vägverket.

##### *Flytt av ledningar*

Utgifter för att flytta el- och VA-ledningar beräknas uppgå till ca 3 Mkr.

##### *Flytt av Spårvägens mätstation*

Utgifterna för att flytta Spårvägens mätstation beräknas uppgå till ca 0.5 Mkr.

Övrigt

Fastighetsnämndens utgifter för erforderliga utredningar och byggledning mm beräknas uppgå till ca 3 Mkr. Dessutom har ca 13 Mkr budgeterats för diverse oförutsedda utgifter.

Fastighetsnämndens inkomster

Nämnden får en inkomst vid försäljning av mark till byggherrarna.

Planekonomi och finansiering

Med ovan angivna utgifter / inkomster genererar projektet ett visst överskott till fastighetsnämnden.

Utgifter för trafiknämnden

Trafiknämnden får en utgift om ca 2.1 Mkr för ombyggnaden av gång- och cykelstråket på bron över motorvägen (utanför planområdet).

Framtida driftskostnader

Park- och naturnämnden får en ökad förvaltningskostnad om ca 36 tkr/år för skötsel av parkmark och trädplanteringar mm inom planområdet.

Trafiknämnden får en ökad förvaltningskostnad om ca 300 tkr/år för skötsel av gator och torg inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för VA-verket

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i anslutning till planområdet. VA-verket får inkomster i form av anläggningsavgifter motsvarande ca 1.8 Mkr.

**Ekonomiska konsekvenser för byggherrarna**

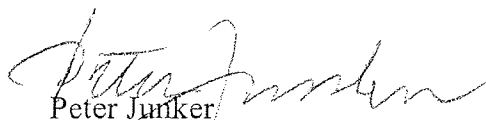
Byggherrarna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark med undantag av de merkostnader som uppstår på grund av att urschaktade massor är förorenade.

Byggherrarna får utgifter för förvärv av mark och fastighetsbildning. Respektive byggherre erlägger erforderliga anläggningsavgifter mm.

Byggherren i den sydöstra delen av planområdet bekostar eventuell erforderlig ledningsflytt med anledning av underbyggnadsrätten under allmän platsmark i anslutning till det höga huset.

**Ekonomiska konsekvenser för övriga parter**Vägverket

Diskussioner avseende utformning och finansiering av planerat buller- och avkörningsskydd utmed motorvägen norr om kv Venus pågår mellan kommunen och Vägverket.

  
Peter Junker  
Avdelningschef  
Fastighetskontoret