

Detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan samt ändring av detaljplan III-2591 kv 81 Relikskrinet inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

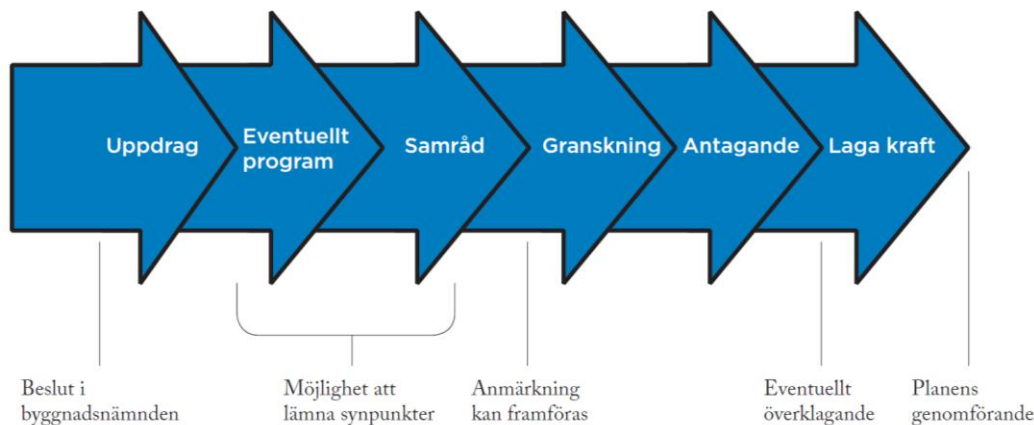


Beslutshandling inför granskning

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Figur 1. Bild över planprocessen

Planinformation

Planarbetet startade 2018-10-16.

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstiden:

Granskningstiden är 2024-05-XX – 2024-06-XX.

Information om planförslaget lämnas av:

Carl Ringqvist, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 04

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 09

Anna Forsberg, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 09 73

Vera Wemmert, Exploateringsförvaltningen, tfn 031 – 368 24 60

Beslutshandling inför granskning

Datum: 2024-03-18

Aktbeteckning: 2 -5633

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00837

Handläggare SBF

Carl Ringqvist

Tel: 031-368 15 04

carl.ringqvist@stadsbyggnad.goteborg.se

e

Diarienummer

exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00712

Handläggare EXF

Anna Nordvall Forsberg

Tel: 031-368 11 17

anna.forsberg@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan samt ändring av detaljplan III-3613 kv 81 Relikskrinet inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0321/14 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta 1 med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
- Plankarta 2 med tillägg till plankarta II-3571 samt grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2019-07-05, rev 2022-09-14
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Norconsult, 2019-07-05
- Platsbedömning av luft, Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret, 2019-10-16
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SYSTRA, 2020-04-29

GRANSKNINGSHANDLING

- Antikvarisk bedömning, Stadsbyggnadskontoret, 2020-09-15
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Trivector, 2020-12-09, rev. 2024-02-26
- Trafikbullenutredning, WSP, 2021-11-01
- Solstudie, What! arkitektur, 2021-11-17, reviderad 2022-11-22
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2021-12-10, rev 2023-04-06
- Miljöinventering Jättestensgatan 9, Hifab, 2016-02-29 reviderad 2022-09-22
- Miljöteknisk undersökningsrapport Kyrkbyn 125:1, Geotechnica, 2023-05-30
- PAH provtagning Jättestensgatan, WSP, 2023-05-25
- Utlåtande om almen, Bostads AB Poseidon, 2023-02-24
- Analyssvar Almträd, Botaniska analysgruppen, 2023-06-16
- Rotkartering Almträd, VEAB Mark & Trädgård AB, 2023-09-06

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID JÄTTESTENSGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	10
<i>Syfte</i>	10
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	12
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	14
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	19
<i>Sociala förutsättningar</i>	23
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	23
<i>Service</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Risk och störningar</i>	25
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	32
<i>Bebyggelse</i>	32
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	40
<i>Service</i>	41
<i>Friytor och naturmiljö</i>	41
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	42
<i>Teknisk försörjning</i>	42
<i>Övriga åtgärder</i>	45
<i>Fastighetsindelning</i>	47
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	47
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	48
<i>Avtal</i>	50
<i>Tidplan</i>	51
<i>Genomförandetid</i>	52
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	52
<i>Nollalternativet</i>	52
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	52
<i>Miljökonsekvenser</i>	54
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	57
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	57

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av tre nya flerbostadshus samt omvandling av befintlig butikslänga och före detta panncentral till bostäder och centrumändamål. Planläggningen syftar även till att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet, befintlig butikslänga och före detta panncentral, genom att införa rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Vidare syftar detaljplanen till att upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 81:1.



Figur 2. Foto: Den befintliga butikslängan och före detta panncentralen

Planområdet är beläget strax norr om Ekesträgatan i korsningen mellan Jättestensgatan och Korsklevegatan, cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Området omfattar cirka 1,3 hektar och ägs av Göteborgs Stad och Bostads AB Poseidon.

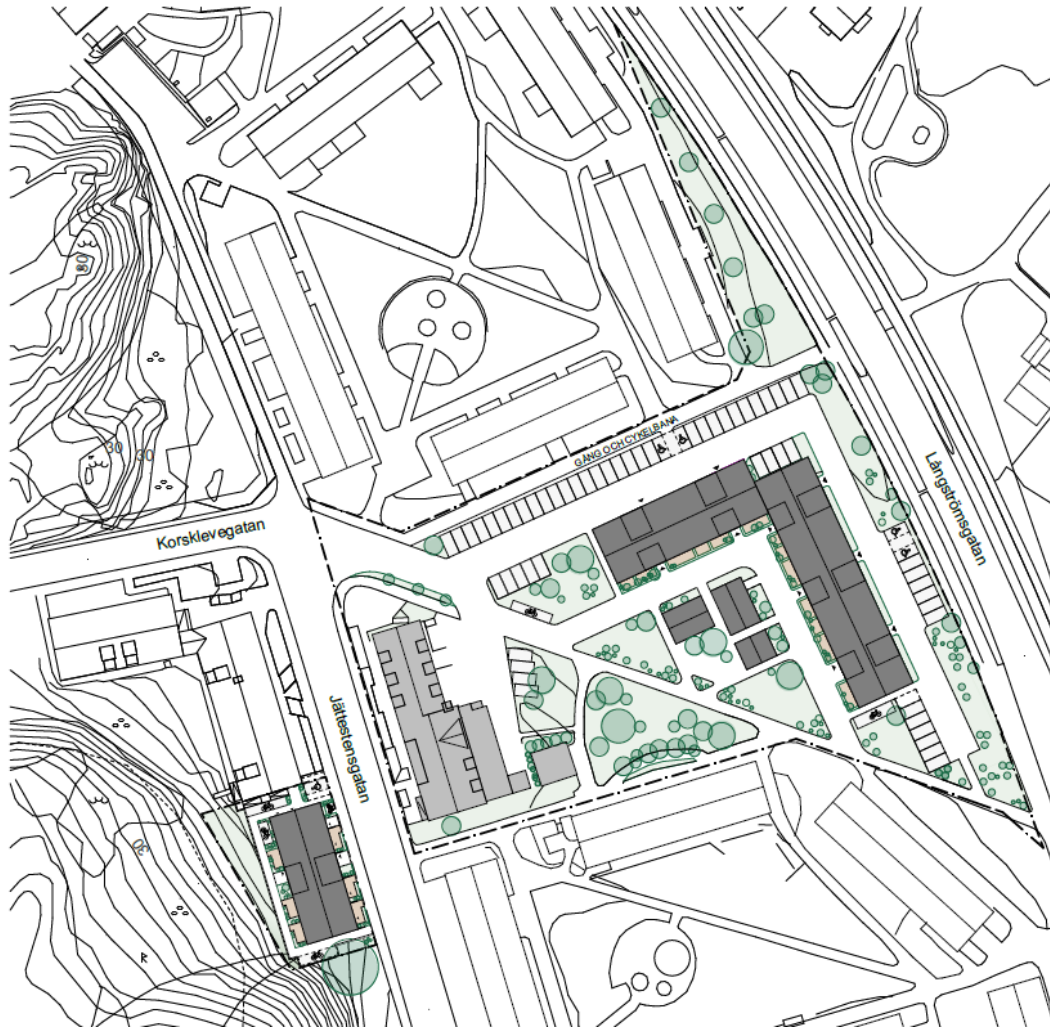
GRANSKNINGSHANDLING

- Omvandling av befintlig butikslänga och före detta panncentral till bostäder och centrumändamål samt bevarande av byggnaden genom införande av rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.
- Upphävande av gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 81:1.
- Åtgärdande av dagvatten- och skyfallshantering.
- Markföroreningar som finns inom planområdet skall saneras till nivå som lämpar sig för markanvändningen enligt Miljöbalken 10 kap.
- Ombyggnad av den befintliga norra gång- och cykelvägen, inom den östra delen av planområdet, och överförande till allmän plats.

Överväganden och konsekvenser

De huvudsakliga avvägningarna som har gjorts är mellan ett ianspråktagande av befintlig parkeringsplats, den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet samt behovet av fler bostäder.

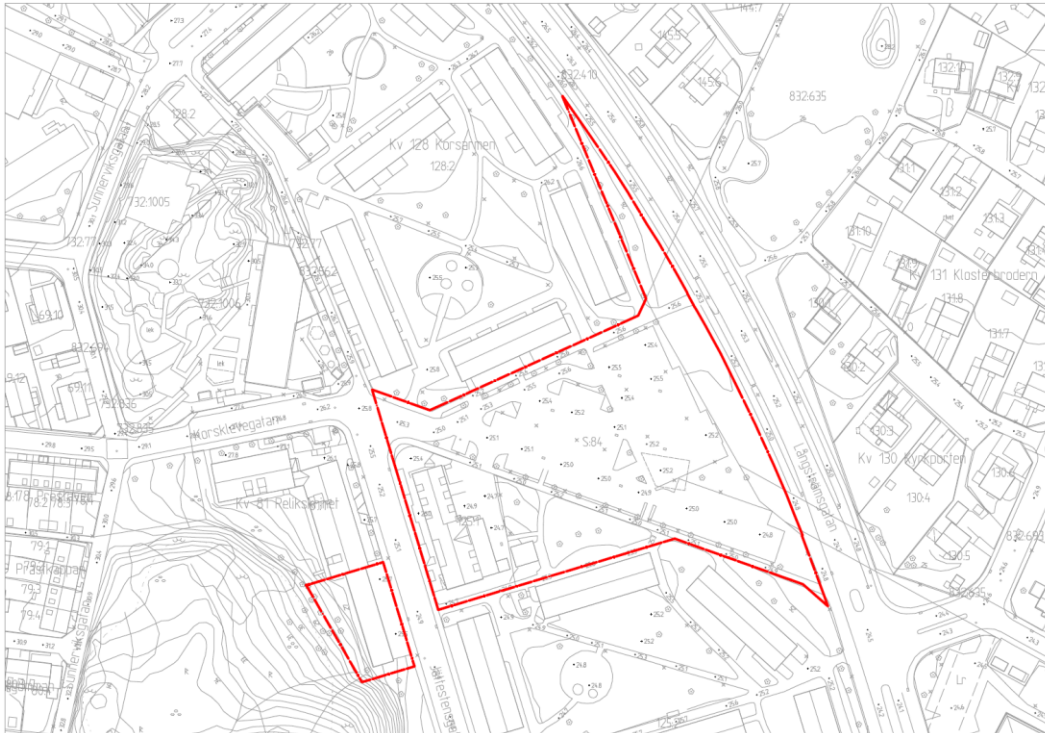
Ett plangenomförande får konsekvenser såsom ett minskat antal parkeringsplatser samt eventuell flytt av befintliga verksamheter i butikslängan och före detta panncentral, men även att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet bevaras. Vidare ersätts befintliga hårdgjorda ytor i stor utsträckning med tre nya flerbostadshus och en ny bostadsgård. Dessutom ska markföroreningar som finns inom planområdet saneras till nivå som lämpar sig för markanvändningen.



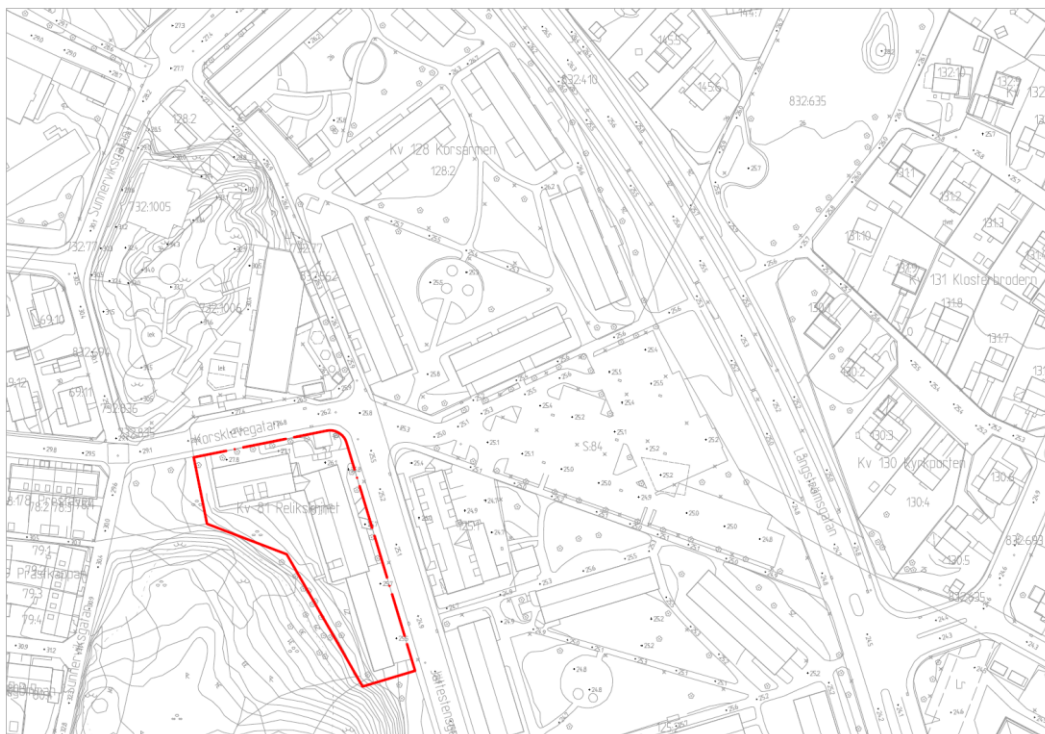
Figur 5. Illustration: Illustrationsplan över planförslaget (What! arkitektur)

Överensstämmelse med översiktsplanen

Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan för Göteborgs stad.



Figur 7. Karta: Grundkarta med plangräns. För den norra delen av fastigheten Kyrkbyn 81:1 upphävs enbart gällande tomtindelning.



Figur 8. Karta: Grundkarta med plangräns för ändringen av dp II-2591 (upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelser).

Hela planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och ägs av Göteborgs Stad och Bostads AB Poseidon. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

GRANSKNINGSHANDLING

Kommunen har med tomträtt upplåtit Kyrkbyn 81:1, nyttjanderätt innehas av Bostads AB Poseidon.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

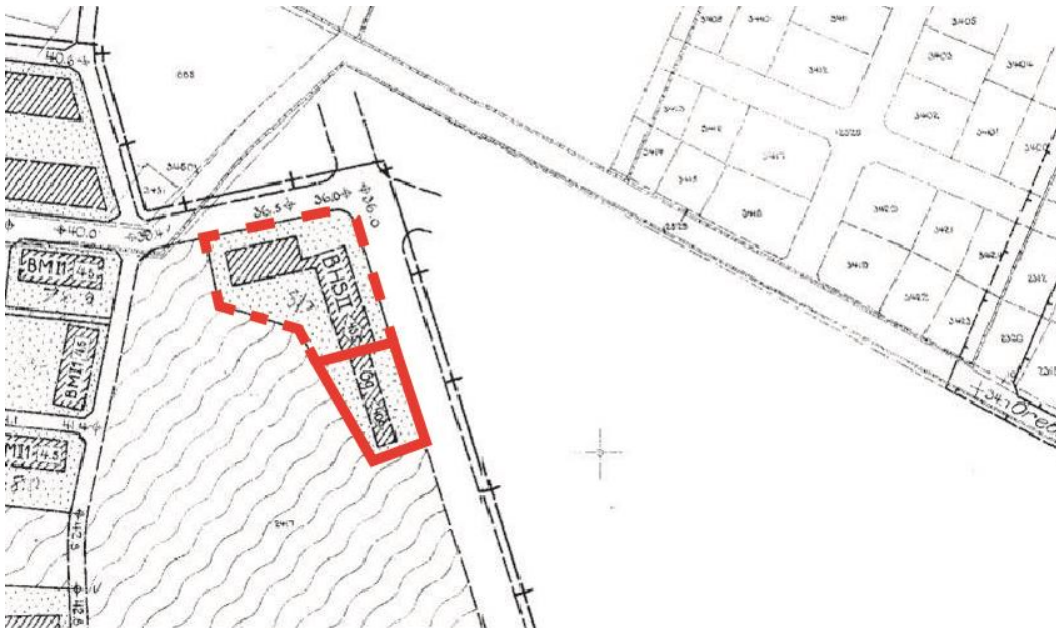
Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, pekar ut planområdet som blandad stadsbebyggelse. Planområdet ingår i övriga mellanstaden, som ska kompletteras, så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Enligt översiktsplanen är en blandning av bostäder, samhällsservice och icke störande verksamheter önskvärd. Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

För planområdet gäller i dag följande tre detaljplaner:

- II-2591, fastställd år 1945,
- II-2773, fastställd år 1953, och
- II-3122, fastställd år 1964.

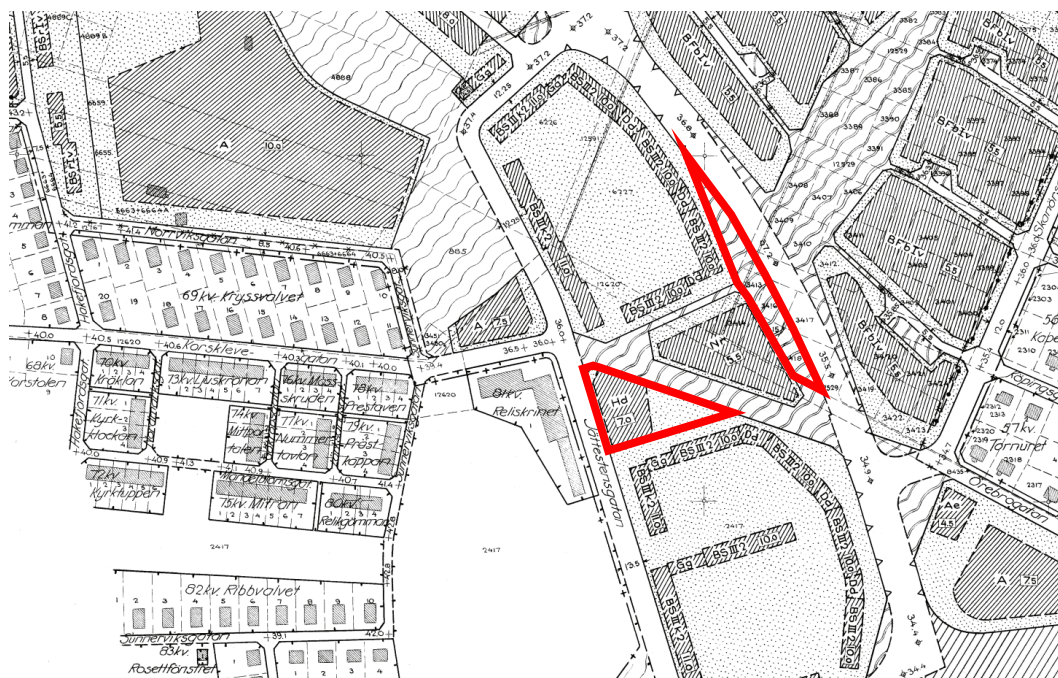
Planernas genomförandetider är utgångna.

Inom planområdet anger detaljplan II-2591 bostäder, handel och hantverksändamål samt garageändamål för fastigheten Kyrkbyn 81:1. Planens genomförandetid har gått ut. Inom detta område finns också bestämmelser för fastighetsindelning (1480K-III-3613). Inom fastigheten Kyrkbyn 81:1 avser aktuellt förslag att endast upphäva gällande tomtindelning. Det innebär att gällande detaljplan II-2591 fortsatt gäller för den norra delen (se bild nedan).



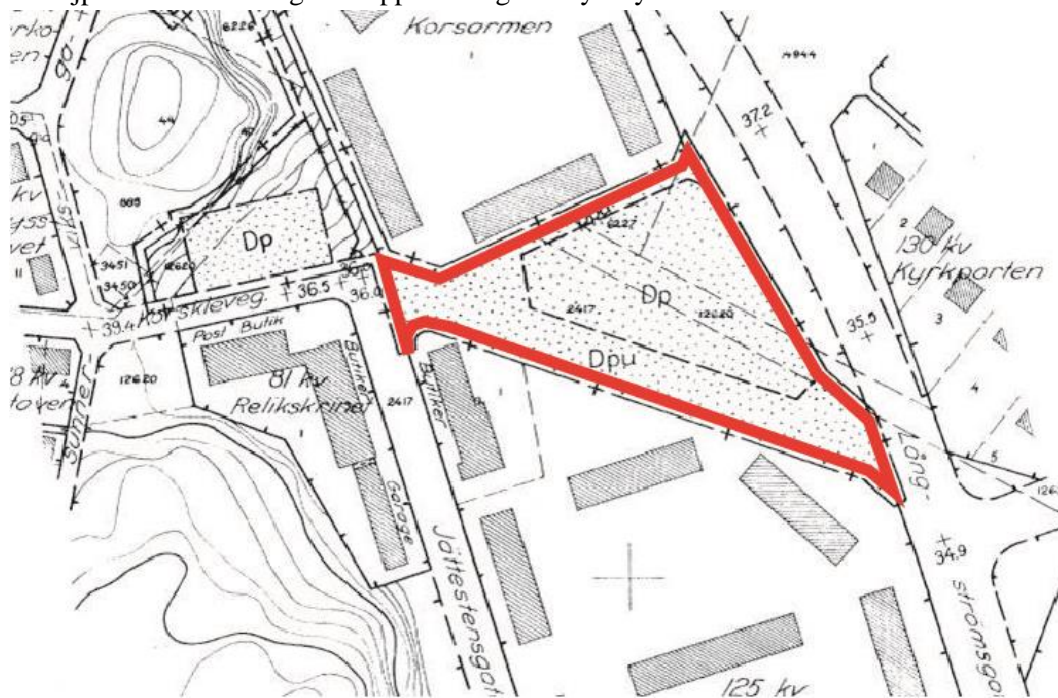
Figur 9. Karta: Utsnitt ur DP II-2591. Berörd del av planen är markerad med röd heldragen linje. Inom den röda streckade linjen avser planen endast att upphäva tomtindelningen.

Detaljplanen II-2773 anger handel, gemensamhetsanläggningar såsom samlingslokaler, värmecentral och dylikt samt allmän plats i form av plantering, lekplats, parkeringsplats och dylikt för Kyrkbyn 125:1. I övrigt anger detaljplanen mark som inte får bebyggas.



Figur 10. Karta: Utsnitt ur DP II-2773. Berörd del av planen är markerad med röd linje.

Detaljplanen II-3122 anger biluppställning för Kyrkbyn S:84.

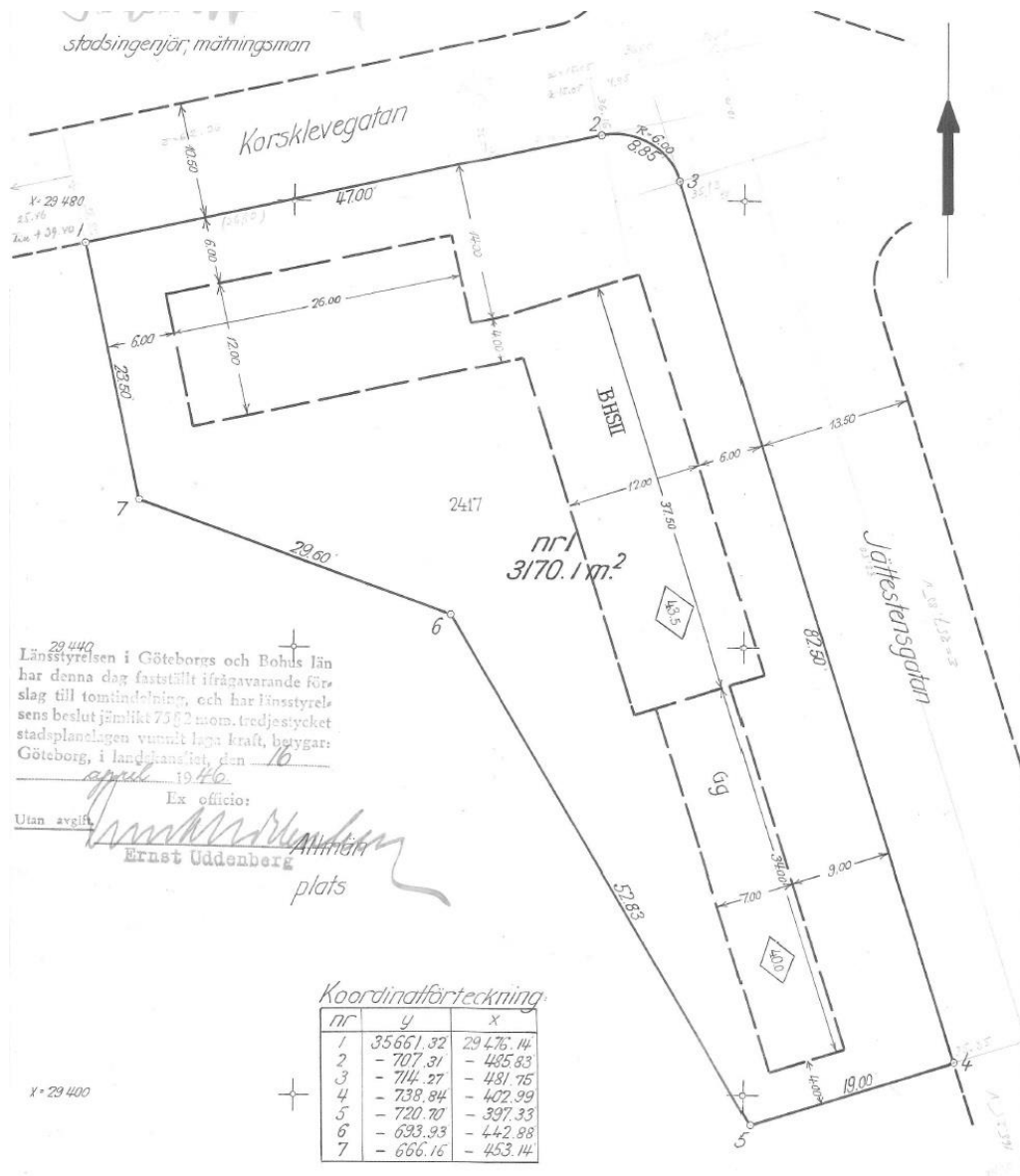


Figur 11. Karta: Utsnitt ur DP II-3122. Berörd del av planen är markerad med röd linje.

För fastigheten Kyrkbyn 81:1 finns även en gällande tomtindelning, III-3613 Förslag till tomtindelning inom 81: a kvarteret Relikskrinet i Kyrkbyn i Göteborg, fastställd år 1946. Enligt denna utgör hela fastigheten Kyrkbyn 81:1 en enda tomt. Planen syftar till att

GRANSKNINGSHANDLING

upphäva tomtindelning, för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten i enligt med planförslaget.



Figur 12. Karta: Utsnitt tomtindelningen III-3613

I strukturplanen för hantering av översvänningsrisker ingår planområdet i avrinningsområdet Lundby-Lindholmen. Genom det nu aktuella planområdet föreslås, enligt strukturplanen, en skyfallsled längs Jättestensgatan och ner till en skyfallsyta vid korsningen mellan Jättestensgatan och Baltzersgatan.

Mark, vegetation och fauna

Marken inom planområdet är förhållandevis plan och ligger på en nivå kring +25,0 meter (RH 2000). Väster om Jättestensgatan ligger en höjd varför marken sluttar upp mot väster. Högsta marknivån inom planområdet ligger på runt + 29 meter (RH 2000).

GRANSKNINGSHANDLING

Den största delen av marken inom planområdet upptas av befintliga byggnader och asfalterade ytor. Inom parkeringsplatsen och i anslutning till byggnaderna finns mindre anlagda gräsytor och parkmark med inslag av träd, buskar och planteringar. Längs de två gång- och cykelvägarna, från Korsklevegatan ut mot Långströmsgatan, finns två relativt nyplanterade enkelsidiga alléer.

Alléer omfattas normalt av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Detta innebär att det är förbjudet att skada eller ta ner träd i en allé utan dispens från länsstyrelsen.

Då alléerna längs gång- och cykelvägarna inte har planterats för att ersätta tidigare alléer på platsen, bedöms de inte utgöra kompensationsåtgärder. Vidare har inget träd i alléerna en stamdiameter på minst 20 centimeter i brösthöjd eller är minst 30 år gammalt. Därav bedöms dessa två alléer inte uppfylla förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. krav på att träden i en allé i övervägande del ska utgöras av vuxna träd. Utifrån ovanstående bedöms träden därmed inte omfattas av det generella biotopskyddet.



Figur 13. Foto: Parkeringsplatsen med enkelsidig allé och planteringar



Figur 14. Foto: Park- och skogsområde i slutningen i väster.

Väster om Jättestensgatan ansluter bebyggelsen till ett mer vildvuxet park- och skogsområde, där det växer lövträd. Utanför planområdet finns även ett almträd, som står strax söder om de befintliga garaget i sydvästra delen av planområdet. Almen klassas som blivande jätteträd. Almträdets krona påvisar en viss gleshet samt har partier med mycket död ved.



Figur 15. Befintlig Alm utanför planområdet.

GRANSKNINGSHANDLING

Vid besiktningen av almen uppvisade den tecken med mycket död ved, vilket kan vara tecken på almsjuka. För att utreda huruvida almen har almsjuka har en provtagning genomförts. Provresultatet gav positiva utslag för almsjuka och förekomst av *Ophiostoma ulmi* (s.lat.) är bekräftad. Det fanns även typiska symptom under barken (eg. nekroser och ringar under bark) samt vid uppodlingen på agar, då kolonier av svampen utvecklades. Almen har fått den mindre aggressiva formen av almsjuka (*O. ulmi*), vilket innebär att trädet har stora chanser att överleva angreppet efter en beskärning av angripna grenar. Att trädet har en stor och stabil stam minskar risken för att det välter. Dessutom växer det för sig självt vilket gör att risken för spridningen av sjukdomen till andra almar reduceras kraftigt.

Det har även utförts en rotkartering av almen på 3 ställen vid sidan mot garaget, samt ett hål mot gatan. Hål närmast berget cirka 1,5 m ifrån garaget (se foto nedan) har ytliga rötter men bedöms kunna kapas med fina snitt utan att skada trädet. Göteborg stad har ett krav att man inte får schakta rötter som är större än 5 cm tjocka och rötter med sådan storlek har upptäckts vid detta hål. De bedöms därmed svårt att schakta närmare trädet utan att skada trädet. Även övriga hål har rötter men ej så grova rötter som vid hålet närmast berget.



Figur 16. Fotografi från rotkartering och hålet närmast berget.

Almen klassas som ett blivande jätteträd och bedöms därmed utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. Fällningen behöver därför anmälas för samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken. Förslag till hänsynstagande och åtgärder vid ett genomförandet beskrivs vidare under avsnitt *Övriga åtgärder - Naturmiljö*.

Det finns även ett äldre lövträd som växer solitärt norr om gång- och cykelbanan i planområdets nordöstra del. Trädet är placerad utanför planområdet. Trädet har en

GRANSKNINGSHANDLING

omkrets i brösthöjd på runt 1,5 meter och potential att bli långlivat om det skyddas från skador.

Geoteknik och stabilitet

Enligt stadens berggrundskartering består berggrunden inom planområdet av svagt gnejsig till gnejsig granodiorit. Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av glacial lera och urberg. Enligt stadens översiktliga stabilitetskarta omfattas området av stabilitetszon 2-3, dvs. där förutsättningar för initialskred saknas men sekundärskred kan uppkomma respektive fastmark.



Figur 17. Karta: Utdrag ur SGU:s översiktliga jordartskartor. Gult är glacial lera och rött är urberg.

Enligt den geotekniska utredningen och den marktekniska undersökningsrapporten utgörs jorden inom området av mull, torrskorpelera, lera, friktionsjord, berg samt fyllnadsmaterial i form av grus och sand.

Jordlagrens mäktighet varierar inom planområdet. Inom stora delar av området utgörs jorden av omkring en meter mull, fyllnadsmaterial eller torrskorpelera följt av lera och/eller berg.

Grundvattennivån ligger, enligt utredningarna, cirka 1,5 meter under markytan och inga fria vattenytor detekterades inom planområdet.

Enligt utredningarna är marken inom planområdet sättningskänslig och det pågår sannolikt redan i dag sättningar inom området. Utifrån detta bör ytterligare markbelastningar inom området minimeras, alternativt bör sättningsreducerande åtgärder utföras såsom pålägg, bankpållning och lättfyllning. Vidare bör befintliga marknivåer inom området i huvudsak följas. Dessutom bör byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning inte utföras inom området.

GRANSKNINGSHANDLING

Markytan inom planområdet är i stort sett helt plan, endast mindre variationer på marknivån förekommer över planområdet med nivåer på +24,8 till +26,2, lutningen är generellt mycket flackare än 1:10. Väster om planområdet förekommer lutande markyta men där utgörs området av berg i dagen. Planförslaget innebär att befintliga marknivåer i huvudsakligen följs. Nivåskillnad förekommer inom västra planområdet, vid planerad byggnad, väster om där berget går i dagen. Sonderingar är gjorda i planerat byggnadsläge, där marken är plan (nivå +24,8 till +25,8), visar på relativt grunda jorddjup, ca 3,5 m till 4,5 m. Med hänsyn till sättningsproblematik med det varierande jorddjupet, berg i dagen till >4 m jorddjup, i läget för byggnaden i väster (hus C) kommer lasten från byggnaden behöva föras ned till berg genom utskiftning, grundläggning på plintar alternativt med korta pålar. Byggnad i väster (hus C) kommer därmed inte medföra någon last på lerlagret som kan innebära en stabilitetsrisk för området.

Övriga planerade byggnader, kommer också att behöva pålgrundläggas med anledning av sättningskänslig lera till stora djup.

Med anledning av att det inte finns några slänter eller större nivåskillnader inom planområdet, varken för befintliga eller planlagda förhållanden har inga stabilitetsberäkningar utförts. Stabilitetsrisker för området kan klart och entydigt uteslutas med hänsyn till områdets flacka karaktär både för befintliga och planlagda förhållanden. Vid byggnation av eventuella undermarkkonstruktioner, till exempel byggnad med källare, fördröjningsmagasin, VA-schakter etc., kan det ur stabilitetsskäl dock krävas temporära stödkonstruktioner.

Utifrån ovanstående bör grundläggning inom området ske med pålar, alternativt plintar direkt på berg. Lättare konstruktioner och byggnader kan dock eventuellt grundläggas med platta på mark. För ledningar och trafikerade ytor inom området krävs, enligt utredningarna, sannolikt grundförstärkning såsom lättfyllning. Vidare rekommenderas sättningsdifferenser för utjämning vid övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark samt flexibla kopplingar för ledningar till pålgrundlagda byggnader. Därtill ska all markbelastning lastkompenseras med lättfyllnad och all övre organisk jord schaktas bort.

Enligt utredningarna bedöms det inte föreligga någon blockutfallsrisk inom planområdet. Om sprängning utförs, rekommenderas dock tätsöm inom den västra delen av planområdet.

Radon

Enligt stadens radonkartering utgörs området av ett låg- och normalriskområde för markradon. Ny bebyggelse inom planområdet rekommenderas dock, enligt de geotekniska utredningarna, uppföras med radonskyddande åtgärder.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet. På höjden omedelbart väster om planområdet ligger dock ett gravfält, Lundby 79:1(L1960:1710). Gravfältet består av två runda högar med totalt 13 runda stensättningar som är övertorvade. Vidare finns fyra fornlämningar söder om gravfältet, Lundby 115:1, Lundby 116:1, Lundby 116:2 och Lundby 116:3 (L1960:1692,

GRANSKNINGSHANDLING

L1960:2243, L1960:2244 och L1960:2258). Dessa utgörs av hållristningar såsom skålgrop/älvkvarn och älvkvarnsförekomst.

I detaljplan bedöms det utifrån fornlämningens art och betydelse att planförslaget berör fornlämningsområdet till fornlämning L1960:1710. Fornlämningsområdet är en del av fornlämningen och har samma skydd som själva lämningen och omfattas av tillståndsplikten i 2 kap. 12 §. Det medför att man i första hand ska verka för att minimera påverkan på fornlämningar och att de åtgärder som föreslås i planen omfattas av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Inom planområdet finns i dagsläget tre byggnader, uppförda i en till tre våningar. På fastigheten Kyrkbyn 81:1, väster om Jättestensgatan, finns en byggnad uppförd i två våningar med affärslokaler i bottenvåningen och lägenheter på övervåningen. Byggnaden är uppförd i slutet av 1940-talet och har putsade gula fasader som är tilläggsisolerad och tegelrött sadeltak.

På fastigheten Kyrkbyn 81:1 finns även en garagelänga uppförd i en våning med putsade beige fasader och papptak.



Figur 18. Foto: Bebyggelsen väster om Jättestensgatan

På fastigheten Kyrkbyn 125:1, öster om Jättestensgatan, finns den befintliga butikslängan och före detta panncentralen vilken är uppförd i en och en halv våning med källare. I dag innehåller byggnaden butikslokaler i markplan och samlingslokal på övervåningen. Byggnaden har röda tegelfasader och sadeltak med enkupigt rött lertegel.

För den befintliga butikslängan och före detta panncentralen har en *antikvarisk bedömning* tagits fram. Den antikvariska bedömningen beskriver områdets historia,

GRANSKNINGSHANDLING

byggnadens kulturhistoriska värden och anger förutsättningar för förändringar av byggnaden.

Enligt den antikvariska bedömningen byggdes området kring Baltzers- och Jättestensgatan ut i mitten av 1950-talet av stiftelsen Samhällsbyggen i syfte att bl.a. uppföra och förvalta bostadshus med särskilt beaktande av ungdomens bostads- och fritidsproblem.

Den befintliga butikslängan och före detta panncentralen utgör en del av ett mindre stadsdelscentrum vid korsningen mellan Jättestensgatan och Korsklevegatan, som tidigare utgjorde en central mötesplats för de boende i området. Här låg bl.a. Göteborgs första planerade ungdomsgård, Jättestens ungdomsgård, som erbjöd många aktiviteter.

Byggnaden uppfördes år 1954 och har utmärkande utvändiga detaljer såsom anslutande trappor och murar i granit, en cirka 15 meter hög murad skorsten, ett originellt utformat vindfång av tegel, puts, stål och glas samt en helglasad frontespis till vindsvåningen på den östra fasaden.

Utformningen av samlingslokalen har på olika sätt satt sin prägel på byggnaden, främst avseende vindfånget, frontespisen, spetsiga gavelfönster och flertalet takfönster. Byggnadens tidigare funktion som värmecentral går dessutom att avläsa genom den höga murade skorstenen.



Figur 19. Foto: Den befintliga butikslängan och före detta panncentralen

Byggnaden ligger väl placerad i en större kontext av ett klassiskt folkhemsbygge med stor omsorg om det gemensamma och nära. Panncentraler fick under denna period ofta en

GRANSKNINGSHANDLING

central placering i stadsdelscentrum, ritades ofta av välkända arkitekter med lokal förankring samt utgjorde märkesbyggnader och symboler för den nya tiden.

Den befintliga butikslängan och före detta panncentralen rymde från början flera funktioner, vilket gör den speciell ur många aspekter sett till motsvarande bygnadsverk i staden. Det är exempelvis inte vanligt förekommande att ha panncentral, butiker och samlingslokaler i en och samma byggnad. Funktionsbyggnader som denna tillmätts allt högre värden i kommunen, då sådana byggnader i viss utsträckning redan har gått förlorade i samband med förtätningar. Byggnader med denna sorts verksamhetsytor ses även som en resurs för bl.a. kulturella näringar, då liknande byggnader inte uppförs i dag.

På ett övergripande plan bedöms byggnaden vara väl hållen, med undantag från smärre justeringar som förenklat dess uttrycks kraft. Bland dessa kan nämnas ursprungligt entrémotiv och väderskydd till samlingslokalen, utbytta entrédörrar och fönster samt plåtarbeten. Byggnaden bedöms dock ha goda förutsättningar att återgå till sina forna glansdagar genom enklare justeringar som har förutsättning att höja dess uttrycks kraft och kvalitet. Byggnaden utgör i dag ett historiskt ankare som en signifikant del i berättelsen av 1950-talets samhälle, stadsplaneideal samt platsens specifika kulturhistoria.

Utifrån ovanstående bedöms att befintlig butikslänga och före detta panncentral är att betrakta som sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Bebyggelsen i anslutning till planområdet består i stor utsträckning av två större bostadsområden bestående av lamellhus i tre våningar. Även dessa är uppförda under mitten av 1950-talet. Lamellhusen har en enhetlig arkitektur och är grupperade runt ett antal större bostadsgårdar.



Figur 20. Foto: Bostadsgård i anslutning till planområdet

Sociala förutsättningar

I Jättesten bor 7 389 personer (2022). Jättesten är belägen inom Hisingen, där det bor 169 072 personer (2022) och befolkningen beräknas öka med cirka 9 394 personer fram till år 2027. Befolkningsstrukturen i Jättesten är i princip identisk med Göteborg som helhet. Majoriteten av de som bor i Jättesten är mellan 20–40 år. En dryg tredjedel av de som bor i Jättesten har utländsk bakgrund.

Bostadsbeståndet i Jättesten består främst av hyresrätter, varav närmare en tredjedel av bostäderna ägs av allmännyttan. Vidare är ungefär en fjärdedel av bostäderna bostadsrätter och resten småhus.

Långströmsparken med sin bygglekplats är en populär plats inom området. Direkt väster om planområdet ligger Jättestensparken som är populär för rekreation.

Inom och i närheten av planområdet finns en viss blandning av funktioner där befintliga verksamheter, både kommersiell och offentlig service, och parker utgör naturliga mötesplatser.

I stadsdelen, liksom i stora delar av Göteborgs Stad, råder det brist på bostäder. Enligt kommunens *riktlinjer för bostadsförsörjning* framgår att det behöver byggas omkring 1 700–4 000 nya bostäder per år fram till år 2025 samt att det på sikt skulle behövas mellan 3 000–4 000 nya bostäder per år för att kunna möta framtida behov och börja minska dagens brist på bostäder.

För Biskopsgården finns en sociotopkarta. En sociotopkarta illustrerar vilka platser människor använder i sin utemiljö och vad de gör. Enligt denna finns inga utemiljöer inom planområdet, utöver den som finns inom befintlig kvartersmark med bebyggelse och parkeringsplatser. Vidare är friytetillgången god inom hela planområdet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås med bil från Hjalmar Brantingsgatan via Långströmsgatan, Baltzergatan och Jättestensgatan. Skyltad hastighet är 50 km/tim på samtliga gator.

Centralt i planområdet ligger en stor parkeringsplats som främst betjänar bostäderna i norr och söder. Det finns även möjlighet till korttidsparkering längs delar av Jättestensgatan.

Från korsningen mellan Korsklevegatan och Jättestensgatan finns en gång- och cykelväg upp mot Jättestensskolan samt två gång- och cykelvägar ut mot Långströmsgatan. Från Långströmsgatan är anslutningen till det övriga gång- och cykelnätet mycket god. Mot väster från planområdet upp mot Biskopsgården sker cykeltrafiken i blandtrafik på Korsklevegatan.

Närmaste busshållplats, Jättestensskolan, är belägen på Långströmsgatan drygt 150 meter från planområdet. Till buss- och spårvagnshållplatsen Eketrägatan är det cirka 400 meter. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms utifrån detta som god.

Den fysiska tillgängligheten till den kommersiella servicen, som oftast finns i bottenplan på befintliga byggnader, bedöms med hänsyn till byggnadernas ålder som god. I övrigt är tillgängligheten inom planområdet god.

GRANSKNINGSHANDLING

Trivektor har genomfört en *mobilitets- och parkeringsutredning* för planområdet, utifrån aktuellt planförslag. Enligt utredningen anges ett parkeringstal för tillkommande bostäderna på 0,35 bilparkeringar per lägenhet, under förutsättningen att mobilitetsavtal tecknas med Göteborg Stad. För cykel anges ett parkeringstal på 2,5 parkeringsplatser per lägenhet.

För 130 lägenheter behöver utifrån ovan totalt 48 bilparkeringar säkerställas varav 5 är för besökare och 2 för bilpoolbilar. För 130 lägenheter behöver 325 cykelparkeringar säkerställas varav 65 är för besökare

Aktuellt planförslag tar i anspråk 159 befintliga bilparkeringar som idag används av boende till Poseidon, besökare samt externa hyresgäster. 28 av parkeringsplatserna behöver ersättas i samband med aktuellt planförslag. Resterande efterfrågan bedöms kunna hanteras på Poseidons övriga parkeringsplatser i området genom att följande åtgärder genomförs av Poseidon:

- Tillståndsparkering införskaffas för hela området. Framtida efterfrågan på bilparkering från befintliga boende bedöms utifrån uppmätt beläggning plus en marginal på fem procent. Åtgärden bedöms minska efterfrågan av ersättningsplatser med 67 bilparkeringar.
- Hushåll i Poseidons bostadsområde får i första hand inte hyra fler än en bilparkering i bostadsområdet. Åtgärden bedöms minska efterfrågan av ersättningsplatser med 26 bilparkeringar.
- Hushåll i Poseidons bostadsområde ges förtur vid köp av parkeringstillstånd framför privatpersoner som inte bor i området. Åtgärden bedöms minska efterfrågan av ersättningsplatser med 34 bilparkeringar.
- Prisökning bedöms resultera i minskad efterfrågan på bilparkering. Åtgärden bedöms minska efterfrågan av ersättningsplatser med 4 bilparkeringar.

Totalt innebär föreslagen lösning att 76 bilparkeringar tillskapas för befintliga och tillkommande bostäder. Bilparkeringar kommer att placeras i anslutning till de nya bostäderna i form av markparkering. Det innebär att efterfrågan på 76 parkeringsplatser¹ kan hanteras.

Vidare behöver 325 cykelparkeringar tillskapas inom planområdet, varav 65 avser för besökare. Antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar beror dock på hur många nya lägenheter som byggs inom planområdet, vilket fastställs först i bygglovskedet.

Service

Viss kommersiell service, såsom pizzeria, frisör och närbutik med postombud, finns längs Jättestensgatan. Annan kommersiell service såsom större livsmedelsbutiker, sällanköpshandel, banker, apotek, vårdcentral och folktandvård kräver transport till angränsande områden. Sådan kommersiell service finns bl.a. vid Kyrkbytorget i Kyrkbyn, Friskvåderstorget och Vårvåderstorget i Biskopsgården samt Wieselgrensplatsen.

Strax norr om planområdet ligger Jättestensskolan med verksamhet för år F-9 och förskola. Där finns även två fristående förskolor, Förskolan Jätten och Förskolan

¹ 28 (befintliga boende) + 48 (tillkommande boende inkl. bilpool)

GRANSKNINGSHANDLING

Lokomotivet. Vidare finns en förskola, Korsklevegatans förskola, i direkt anslutning till planområdet vid korsningen mellan Korsklevegatan och Jättestensgatan.

Inom området där de två fristående förskolorna finns håller en detaljplan (Almquistgatan) på att tas fram för en ny skola.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till de kommunala ledningsnäten för dricks-, spill- och dagvatten samt fjärrvärme-, el-, fiber- och telenätet. Inom området leds spill- och dagvatten i kombinerade ledningar. Allmänna VA-ledningar, dricksvatten- och kombinerade avloppsledningar finns vid Jättestensgatan, parkeringen och planområdets östra delar

Fjärrvärmenät finns inom området i form av underjordiska ledningar, i form av en huvudledning under Jättestensgatan med serviser in till befintliga byggnader. Göteborg Energi Nät AB är nätägare.

Strömförsörjning finns inom området i form av underjordiska ledningar, främst under Jättestensgatan samt parkeringsplatsen inom den östra delen av planområdet. Göteborg Energi Nät AB är nätägare.

Fibernät finns inom området och underjordiska ledningar finns under Jättestensgatan samt Korsklevegatan. Gothnet är nätägare.

Telenät finns inom området och underjordiska ledningar finns främst under parkeringsplatsen inom den östra delen av planområdet. Skanova är nätägare.

Både väster och öster om planområdet finns återvinningsstationer, bl.a. vid Väderbodarna och Skänningegatan. Närmaste återvinningscentral är Bulycke, väster om planområdet.

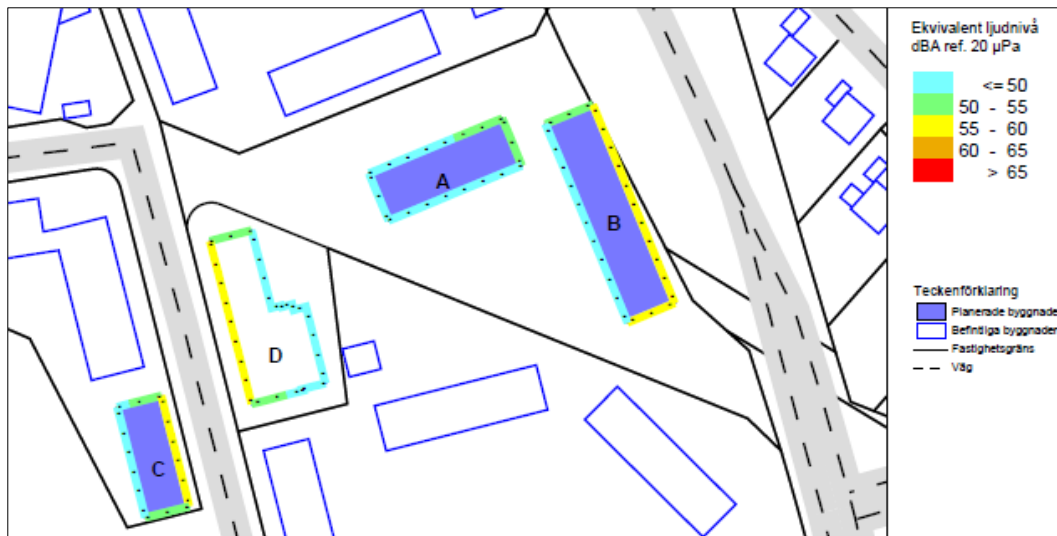
Risk och störningar

Trafikbuller

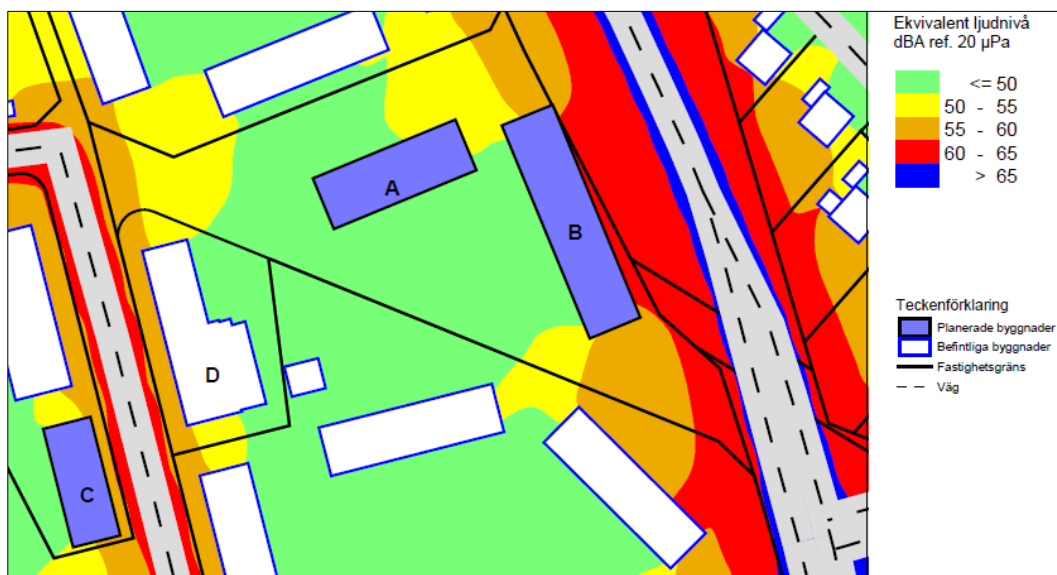
Trafiken på framförallt Långströmsgatan, öster om planområdet, ger upphov till buller. Enligt *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* bör inte buller från vägtrafik överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Vidare bör, enligt förordningen, buller från vägtrafik inte överskrida 65 dBA för bostäder om högst 35 kvadrat. Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (60 dBA) överskrids, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en fasad med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt Göteborgs Stads bullerkartläggning, beräknat på 2018 års trafikdata, uppnås riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (60 dBA) cirka 20 meter från Långströmsgatans vägmitt. I övrigt klaras detta riktvärde inom hela planområdet. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats (70 dBA) överskrids dock inom stora delar av planområdet.

Utifrån ovanstående har en trafikbullerutredning enligt 4 kap. 33a § plan- och bygglagen tagits fram. Enligt trafikbullerutredningen klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inom hela planområdet.



Figur 21. Karta: Ekvivalent ljudnivå på fasad. Bullerutredning DP Jättestensgatan, 2021-11-01, WSP



Figur 22. Karta: Ekvivalent ljudnivå markutbredning. Bullerutredning DP Jättestensgatan, 2021-11-01, WSP

Enligt utredningen överskrids däremot riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats inom delar av planområdet. Detta medför att åtgärder behöver vidtas inom planområdet, så att varje bostad har tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA. Enligt utredningen bedöms det att för samtliga hus finnas goda möjligheter att anordna gemensam uteplats på skyddad sida där riktvärdena klaras.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare stadsbyggnadskontoret) tagit fram en *platsbedömning av luft*. Bedömningen utgår från miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna för år 2015. Enligt bedömningen underskrivs alla gränsvärden för kvävedioxid med god marginal inom planområdet. Vidare bedöms, utifrån topografin och det öppna gaturummet längs

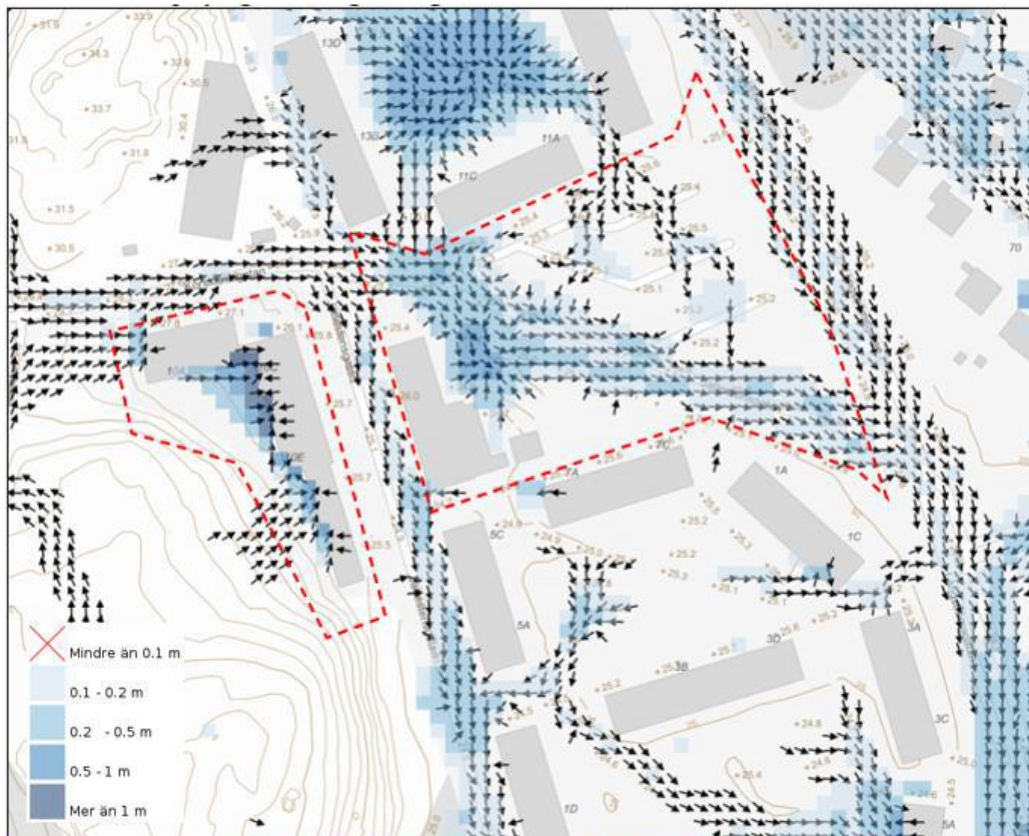
GRANSKNINGSHANDLING

Långströmsgatan, gränsvärdena för miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft inte komma att överskridas inom planområdet.

Bedömningen görs också att den begränsade mängd fordonsrörelser som planläggningen antas ge upphov till inte nämnvärt kommer att påverka möjligheterna att uppnå gränsvärdena för MKN utanför planområdet.

Översvämningrisk

Planområdet påverkas inte vid högvatten eller vid höga flöden i Göta älv. Vid ett 100-årsregn kommer vatten dock att bli stående på några platser inom området. Bland annat kommer vatten att bli stående mellan befintlig bebyggelse väster om Jättestensgatan och höjden i väst, vid lastkaj och källarnedgång på den före detta panncentralens baksida samt längs en av gång- och cykelvägarna från Korsklevegatan ut mot Långströmsgatan.



Figur 23. Karta: Skyfallsmodellering vid regn med 100 års återkomsttid. Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup.



Figur 24. Karta: Skyfallsmodellering vid regn med 100 års återkomsttid. Röda markeringar och svarta markeringar visar östra och västra delen av planområdet där det samlas 850 m³ respektive 200 m³.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen är det kombinerade ledningsnätet för spill- och dagvatten ansträngt och kapaciteten är låg. Utifrån detta behöver både dagvatten och skyfall avledas, fördröjas samt renas inom planområdet. I utredningen föreslås sex områden för dagvatten- och/eller skyfallshantering (se figur nedan).



Figur 25. Karta: Förslag på åtgärder enligt dagvatten- och skyfallsutredningen

Vid skyfall samlas idag ca 850 m³ i den västra delen av östra fastigheten. För att inte planen ska riskera att leda till en försämrad översvämningssituation utanför planområdet behöver ungefär samma volym fortsatt kunna magasineras inom planområdet. Med bibehållen höjdsättning kommer en del vatten även fortsättningsvis magasineras inom

GRANSKNINGSHANDLING

planområdet. Det planeras att höjdsättningen inom den svart-streckade ytan att behållas (se figur 25). I övrigt antas höjdsättningen inom planen kunna ändras under byggnationsskede. Det är viktigt att anpassa höjdsättningen så att vatten inte samlas mot byggnaderna och orsakar skada och att vatten följer markerade vattenvägar. Planerad bebyggelse ska utformas med en marginal på 0,2 meter mellan golvbjälklag och högsta vattennivå vid skyfall.

Vid översvämningssituation finns det begränsad framkomlighet till planen genom Långströmsgatan. Bedömningen är dock att det dock finns andra vägar som kan användas för att nå planen som t.ex. Prosten Ahlbergs gata hela vägen ner till Hjälmar Brantingsgatan eller Toredalsgatan.

Utgångspunkten för skyfall är att detaljplanen ska uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till ÖP för översvämningsskador, TTÖP. För att uppfylla TTÖP:en krävs följande åtgärder:

- En skyfallsyta, S1, med kapacitet att magasinera ca 250 m³ för att kompensera för de lågpunkter som eventuellt försvinner till följd av exploateringen. Målet är att säkerställa att planen inte försämrar situationen utanför eller inom planen (se figur 25).
- Säkerställa att inga lågpunkter tillkommer vid nya byggnader. Säkerställa att vatten rinner från byggnader och inte mot byggnader.
- Flödet som korsar planen ska inte blockeras, planerade höjdsättningen ska reflektera detta.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagit fram av SYSTRA AB i samarbete med Deka Enviro AB. Utredningen omfattar både en översiktlig historisk inventering och förslag till provtagningsplan samt provtagning av jord och grundvatten inom planområdet. Totalt genomfördes provtagning i 24 provpunkter. I tre av dessa provpunkter installerades även observationsrör för grundvatten.

Vid den historiska inventeringen framkom att en kemtvätt tidigare låg söder om undersökningsområdet. Kemtvätten har troligen bedrivits i begränsad omfattning i en lokal i hyresfastigheterna söder om området (ev. enbart inlämning), verksamhetstiden är relativt kort. Undersökningsområdet ligger inte i bedömd strömningsriktning för grundvatten från kemtvätten, vilket innebär att risken för att påträffa klorerade kolväten inom undersökningsområdet är mycket liten.

Resultaten från den miljötekniska markundersökningen visade att föroreningsnivån inom området allmänt kan betraktas som låg med endast enstaka ämnen/föreningar över tillämpbara riktvärden i enstaka punkter.

I totalt sju av provtagningspunkterna påvisas någon eller flera parametrar i halter över styrande riktvärden känslig markanvändning enligt naturvårdsverket riktlinjer. Tre av punkterna återfinns i anslutning till panncentralen samt norr om denna. Föroreningen på denna del av fastigheten utgörs av PAH och tunga aromater. Halterna av enskilda parametrar överskrider i dessa punkter MKM (mindre känslig markanvändning enligt naturvårdsverket riktlinjer), samt för provpunkt MS06 överskreds även FA avseende

GRANSKNINGSHANDLING

PAH. I provpunkt MS06 överskrids även riktvärdena för MKM gällande tyngre aromatiska kolväten.

I de övriga provpunkterna där det påvisats förorening över KM påvisas förhöjda halter av PCB, PAH, zink eller tunga alifater. Generellt är det enbart enstaka parameter som överskrider KM i dessa punkter.

Inga halter över laboratoriets rapporteringsgränser har påvisats avseende klorerade lösningsmedel i något av de tre uttagna grundvattenproven. Inga ytterligare utredningar eller åtgärder avseende klorerade lösningsmedel bedöms som nödvändiga eller miljömässigt motiverade.

Föroreningar inom undersökningsområdet återfinns i fyllnadsmassor samt torrskorpelera ner till ett maximalt djup om 1 meter under markytan, med undantag för förorening av PAH i anslutning till panncentralen. På denna del av området har förorening kunnat konstateras ner till ett djup av 1,5 meter.

Hus som skall byggas på området ligger till stora delar inom parkeringen där förorening över styrande riktvärden endast ställvis har påvisats.

Provpunkten (MS09) norr om panncentralen sammanfaller med gaveln på en av de tilltänkta huskropparna. I detta område rekommenderas kompletterande miljökontroll och vid behov även bortschaktning av ytligt förekommande förorening som har påvisats.

Den exakta utbredningen av föroreningen är inte fastställd i samtliga riktningar och därför kan kompletterande provtagning utföras i syfte att ytterligare avgränsa förorenade massor och undvika att jordmassor klassas upp med efterföljande högre kostnader för omhändertagande.

Samtliga analyserade asfaltsprover visade på låga halter av PAH och bedömdes därför vara fria ifrån stenkolsjära.

Slutsatsen i den översiktliga miljötekniska markundersökningen är att ovanstående ämnen bedöms utgöra en risk för människors hälsa vid KM. Detta medför att en riskreduktion behöver göras för att för att kunna möjliggöra en ändring av markanvändningen inom planområdet. Då stora delar av planområdet är avsett för bostäder klassas den planerade markanvändningen inom planområdet som KM.

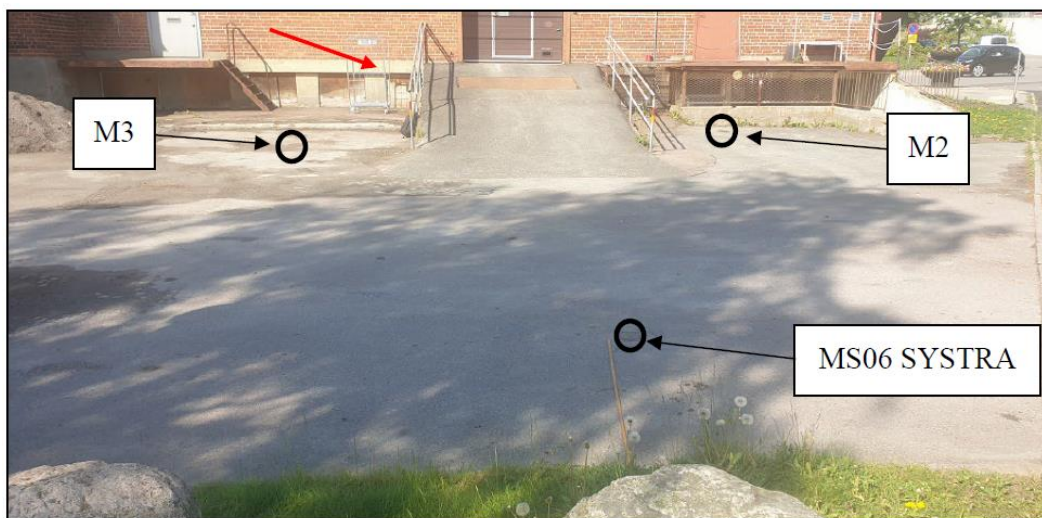
Kompletterande markundersökning för panncentralen har tagit fram både av Hifab och Geotechnica. Syfte med utredningarna har varit att undersökning föreningsituationen vid en eventuell omvandling av panncentralen till bostadsändamål.

Enligt *Miljöinventering Jättestensgatan 9* framtaget av Hifab fanns tidigare två tankar om 14 m³ vardera i källarplan på fastigheten. Rester av olja har påträffats inomhus i detta område varför det kan konstateras att utsläpp skett. Enligt samma rapport återfinns asbest på en plats i rörisolering samt en golvmatta inom byggnaden. Primärt bedöms endast förorening i form av tunga kolväten potentiellt förekomma i anslutning till byggnaden. Vid den kompletterande undersökningen 2022-07-07 togs totalt 6 prover som skickades på analys. Ett jordprov, tre betongprov och två fogar. Resultatet för jordprovet visade på inga halter över riktvärdet för KM och betongprovet visade på låga till höga halter avseende alifater, aromater samt PAH. Resultatet visade på inga halter av asbest i betongskiktet och halter av PCB i fogmassa var <15 PCB (mg/kg).

GRANSKNINGSHANDLING

Enligt den markundersökningen framtagen av Geotechica visar jordprover på 3-7 m djup inga halter av organiska ämnen över KM i någon undersökningspunkt. I punkt M3 har organiska ämnen påträffats i halter över KM ner till ca 3 m djup. Föroreningen har påträffats i ett område där den naturliga jordarten utgörs av lera som klassas som en tät jordart. Den långsamma strömningshastigheten i leran medför att spridningsrisken bedöms som relativt liten. I samband med markarbeten vid planerad byggnation i området kommer eventuell spridning att följas upp. Utförande och kontroll av resultaten kommer att beskrivas i anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Den oljeförorening som påträffats i punkt M3 är inte avgränsad men den bedöms ligga inom de översta 2–3 metrarna. Det finns ett rör på källarväggen och det skulle kunna vara påfyllningsröret till tankarna i källaren. Orsaken till föroreningen skulle kunna ha varit överfyllning som skett någon gång innan överfyllningsskydd kom till allmän användning.



Figur 26. Bild på provpunkter vid befintligt panncentral. Källa: Miljöteknisk markundersökning, Geotechica

Det har även utförts en provtagning av PAH i rumsluften i gamla panncentralen av WSP. Luftprov har tagits intill det utrymme som bedöms innehålla högst risk av höga halter PAH i byggnaden. Resultatet från inomhusluftprovtagningen visar låga halter Naftalen ($0,0044\mu\text{g}/\text{m}^3$) samt m- och p-kresol ($0,0026\mu\text{g}/\text{m}^3$). Övriga PAH-föreningar visar halter under detektionsgräns.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att tre nya flerbostadshus kan uppföras samt att befintlig butikslänga och före detta panncentral kan omvandlas till bostäder och centrumändamål. Planen bevarar även den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet, befintlig butikslänga och före detta panncentral, genom att införa rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Vidare innebär detaljplanen att gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 81:1 upphävs.

En exploatering enligt planen innebär att den östra delen av planområdet, som i dag utgörs av en större parkeringsplats, tas i anspråk för två nya flerbostadshus med tillhörande bostadsgård. Den östra delen av planområdet tas även i anspråk för erforderligt antal parkeringsplatser, i enlighet med resultatet i mobilitets- och parkeringsutredningen. Vidare innebär en exploatering enligt planen att garagelängan inom den sydvästra delen av planområdet rivs och ersätts med ett flerbostadshus.

Dessutom ska markföreningar som finns inom planområdet saneras till nivå som lämpar sig för markanvändningen. Därtill byggs den befintliga norra gång- och cykelvägen, inom den östra delen av planområdet, om och blir allmän plats.

Detaljplanen medger:

- Uppförande av tre nya flerbostadshus i motsvarande 5-6 våningar med tillhörande komplementbyggnader.
- Omvandling av befintlig butikslänga och före detta panncentral till bostäder och centrumändamål samt bevarande av byggnaden genom införande av rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.
- Upphävande av gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 81:1.
- Åtgärdande av dagvatten- och skyfallshantering.
- Sanering av de markföreningar till nivå som lämpar sig för markanvändningen.
- Bevarande av almen i sydvästra delen av planområdet
- Ombyggnad av den befintliga norra gång- och cykelvägen, inom den östra delen av planområdet, och överförande till allmän plats.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Bostäder och centrum

Stora delar av planområdet är avsett för bostäder [B]. Vidare är fastigheten Kyrkbyn 125:1 även avsett för centrumändamål [C].

Med användningen bostäder [B] menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Upplåtelseform och boendeform har ingen

GRANSKNINGSHANDLING

betydelse i sammanhanget. Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet.



Figur 27. Illustration: Illustrationsplan över planförslaget (What! arkitektur)

Ett plangenomförande möjliggör för tre nya flerbostadshus, två inom den östra delen och ett inom den västra delen av planområdet. För det norra flerbostadshuset gäller högst 2700 kvadratmeter bruttoarea och 550 byggnadsarea samt en högsta nockhöjd på 22,0 meter och en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter. För det östra flerbostadshuset gäller högst 4700 kvadratmeter bruttoarea och 800 byggnadsarea samt en högsta nockhöjd på 25,0 meter och en högsta byggnadshöjd på 19,5 meter.

Inom den västra delen av planområdet får ett nytt flerbostadshus uppföras om högst 1900 kvadratmeter bruttoarea och 450 byggnadsarea samt en högsta nockhöjd på 22,0 meter och en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter.

För samtliga tre nya flerbostadshus gäller även att takkupor och/eller frontespiser får anordnas till högst en tredjedel av takfallets längd per bostadsbyggnads långsida.



Figur 28. Illustration: Visualisering av planförslaget, den östra delen av planområdet sett från Långströmsgatan (What! arkitektur)

Vidare möjliggör planen uppförande av komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. För samtliga byggnader gäller en största takvinkel på 40 grader.

Planen möjliggör även att flerbostadshusen i östra delen av planområdet kan sammanbyggas, för att skapa en mer slutenhet (se figur nedan).



Figur 29. Illustration: Alternativ illustrationsplan över planförslaget (What! arkitektur)

GRANSKNINGSHANDLING

Gestaltningssidéen bygger på att binda samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i närheten av området. Den befintliga bebyggelsestrukturen norr och söder om området består av öppna kvarter kring stora gårdar. De två nya flerbostadshusen inom den östra delen av planområdet bildar tillsammans med panncentralen och befintligt flerbostadshus, en gemensam bostadsgård som adderas till den befintliga gårdsstrukturen i området. Planen skapar därmed förutsättningar för bostäder med goda dagsljusförhållanden, där samtliga bostäder har möjlighet till en egen balkong eller uteplats i sydligt alternativt västligt läge.



Figur 30. Illustration: Visualisering av planförslaget, sett från sydväst söder (What! arkitektur)

Samtidigt möjliggör planförslaget tysta och gröna innegårdar, vilket skapar goda förutsättningar för lek- och utevistelse. Den planerade bebyggelse följer även befintliga bebyggelsestruktur i området, där det lämnas ett utrymme/förgårdsmark mot Långströmsgatan. Det nya flerbostadshuset i den västra delen av planen stärker samtidigt gaturummet längs Jättestensgatan.



Figur 31. Illustration: Visualisering av förslaget och hur förslaget redovisas i relation till bebyggelsestrukturen i området.

Gemensamt för de tre nya flerbostadshusen, med utgångspunkt i stadens rekommendationer angående klassisk arkitektur är:

- Byggnaderna avses utformas med traditionella fasadmaterier som puts, trä, tegel eller sten, mm. sadeltak med tydliga takvinklar, markerad takfot samt sockelvåning, vertikal och symmetrisk fönstersättning.
- Entréerna är genomgående från gata till bostadsgård och accentueras av frontespiser.



Figur 32. Illustration: Visualisering av planförslaget, innergården sett från sydväst (What! arkitektur)

Befintligt butikslängan och före detta panncentral planläggs även med användningen centrum. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Mot bakgrund av att befintlig butikslänga och före detta panncentral bedöms utgöra särskilt värdefulla byggnader i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen har rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser införts i planen.

För tillbyggnaden på befintlig butikslänga och före detta panncentral gäller dock enbart nedanstående utformningsbestämmelser samt en högsta nockhöjd om 5,7 meter. Den reglerade nockhöjden på 5,7 meter utgår från att en tillbyggnad inte får överstiga byggnadshöjden på befintlig butikslänga.

Utgångspunkten är att byggnaden ska skyddas mot förvanskning. Fokus ska läggas vid att vidmakthålla byggnadens karaktär och särpräglade drag i syfte att värna dess förmåga att uttrycka och berätta platsens specifika historia. Värdebärande uttryck såsom uttryck av samtida arkitektoniska planeringsideal utgörs av infogningen på platsen med upptagning

GRANSKNINGSHANDLING

av nivåskillnader, terrasseringar och stensättningar, arkitektoniskt formspråk och funktionell uttrycks kraft, materialmöten, yttre volym med takfall, hög murad skorsten samt andra särpräglade och funktionella uttryck såsom fasadöppningar som särpräglade fönster och dörrar samt större ljusinsläpp genom frontespis.

Dessutom ska underhåll och ändringar anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. Vidare gäller det generella varsamhetskravet för värden invändigt i byggnaden, såsom disposition samt kommunikativa och kvalitativa detaljer, vilket ska hanteras i bygglovskedet.

Rivningsförbudet innebär att byggnaden och den höga skorstenen inte får rivas. Detta möjliggör att byggnadens och platsens historia bibehålls samt fortsättningsvis är läsbar som en del i stadsbilden. Rivningsförbudet omfattar inte den tillkommande ”låg-delen” och den befintliga lastkajen.

I skyddsbestämmelserna anges att byggnadens karaktärsdrag vad gäller läge, volymer, färgsättning och material ska bevaras. Vidare anges att den höga skorstenen, de spetsiga gavelfönstren med omfattningar, den helglasade frontespisen samt avslutande murar i granit ska bevaras. Fasadöppningars placeringar och storlekar på den västra fasaden ska i huvudsak bevaras, men kan justeras utifrån funktionskrav för kommande användning av byggnaden. Fasaderna får inte putsas eller målas. Fasadtillägg är inte tillåtna, förutom balkonger på den östra fasaden.



Figur 33. Illustration: Visualisering av planförslaget, sett från väster (What! arkitektur)

I varsamhetsbestämmelserna anges att underhåll och ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tas tillvara. Vidare anges att fasader ska vara av rött tegel och taktäckning ska vara rött enkupigt lertegel samt att

GRANSKNINGSHANDLING

fönster i befintliga fasadöppningar ska till läge, form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

Utformningsbestämmelserna innebär att nya takkupor och tekniska anläggningar såsom ventilationsanläggningar ska anpassas till byggnadens helhetsverkan, underordnas byggnadens nockhöjd samt får uppta högst en tredjedel av aktuell byggnadsvolyms totala fasadlängd. Vidare ska balkongräcken, handledare och staket vara av smide. Dessutom ska nya fönster och entréer placeras i relation till befintliga fasadöppningar samt till utformning och utförande anknyta till ursprungliga.

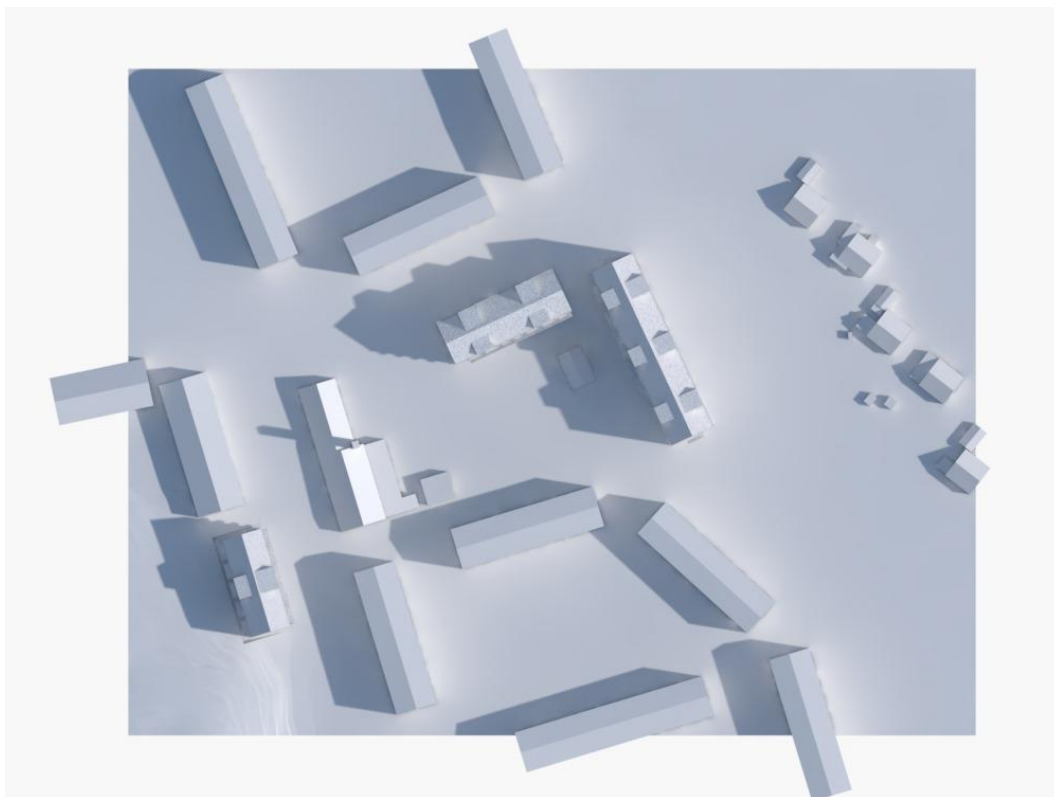
Bevarande, rivning

Vid ett plangenomförande kommer garagelängan inom den södra delen av fastigheten Kyrkbyn 81:1 att rivas och ersättas med ett flerbostadshus.

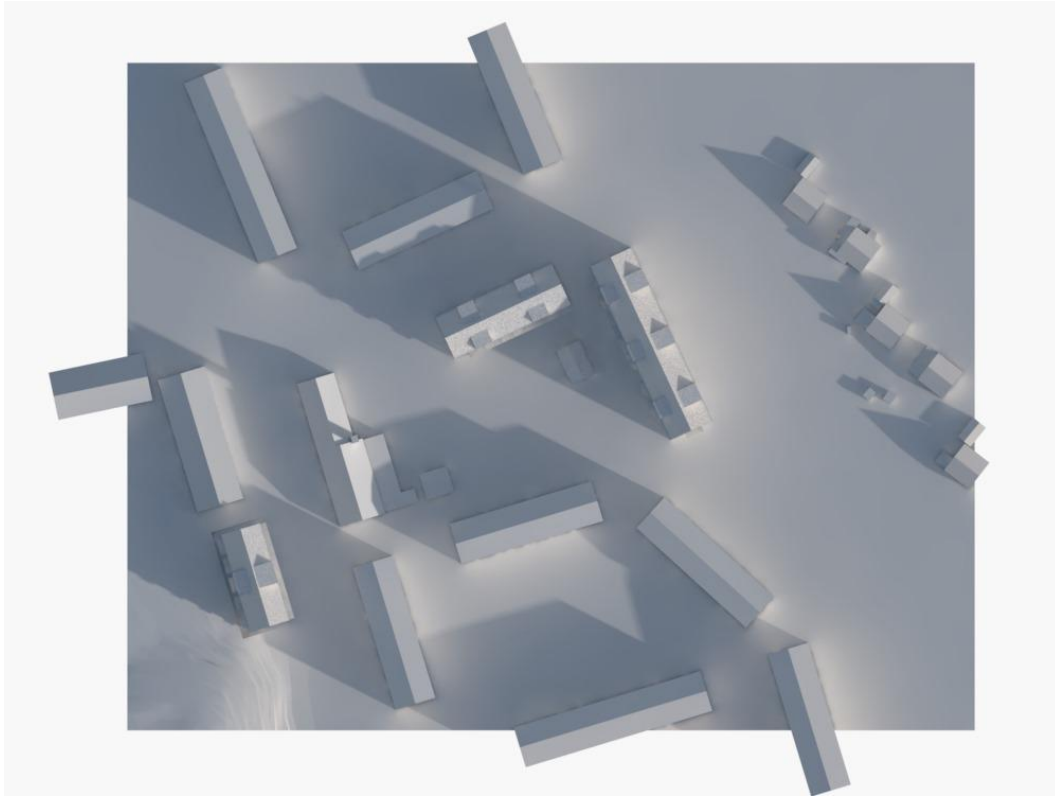
Detaljplanen innebär även att rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser införs för befintlig butikslänga och före detta panncentralen på fastigheten Kyrkbyn 125:1.

Solstudie

Enligt den framtagna solstudien för de tre nya flerbostadshusen inom planområdet framgår att hus C, väster om Jättestensgatan, påverkar befintlig bebyggelse utanför planområdet med viss skuggning sommardag. Vidare framgår av solstudien att samtliga tre nya flerbostadshus, hus A-C, påverkar befintlig bebyggelse utanför planområdet med skuggning under hösten.



Figur 34. Illustration: Solstudie för planförslaget, kl. 09.00 den 25/6 (What! arkitektur)



Figur 35. Illustration: Solstudie för planförslaget, kl. 09.00 den 25/9 (What! arkitektur)

Den skuggning som ett plangenomförande ger upphov till bedöms, med hänsyn till planområdets läge, vara ringa och naturlig vid förtätning i staden.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Ett plangenomförande innebär inga större förändringar av befintliga gator eller gång- och cykelvägar. Planen innebär dock att den befintliga norra gång- och cykelvägen, inom den östra delen av planområdet, byggs om och blir allmän plats. Detta då den norra gång och cykelvägen bedöms vara en saknad länk i eftersträvan på ett finmaskigt gång- och cykelvägnät.

Parkering / cykelparkering

Vid ett plangenomförande kommer behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar att säkerställas inom planområdet på egen fastighet, i enlighet med mobilitets- och parkeringsutredningen.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter inte en utbyggnad av kollektivtrafiken eller nya hållplatser.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler ska följas vid tillkommande bebyggelse. Bostäder ska utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionsvariationer. Det samma gäller för byggnader till vilka allmänheten ska ha tillträde till samt tillhörande tomter, om det inte är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

GRANSKNINGSHANDLING

Vid ett plangenomförande behöver tillgängligheten inom planområdet säkerställs genom att bl.a. marken, tillfarter och entréer tillgänglighetsanpassas. Vidare behöver handikapparkering anordnas. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

Framkomligheten för räddningsfordon till byggnader inom planområde tillgodes via Jättestensgatan samt via körstråk på ytan i anslutning till byggnaderna. Räddningsfordon ska ställas upp inom 50 meter från byggnadernas angreppsvägar.

Service

Planen bedöms generera ett behov av ca 30–40 skolplatser och ca 20–30 förskoleplatser. Skolplatserna tillgodoses genom utrymme på Jättestensskolan samt inom pågående detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan, som har varit på granskning under 31 januari 2023 – 20 februari 2023. Då det redan i dag råder brist på förskoleplatser och den pågående detaljplanen för utbildningslokaler vid Almquistgatan medför att de två fristående förskolorna norr om det nu aktuella planområdet behöver flytta, bedömer Stadsledningskontoret att det råder brist på förskoleplatser. Stadsledningskontoret bedömer dock att en exploatering enligt planförslaget är för liten för att motivera byggnation av någon ny förskola.

Ett plangenomförande bedöms i övrigt inte ställa krav på ytterligare offentlig service. Däremot medför ett plangenomförande ett ökat underlag för kommersiell service i området.

Friytor och naturmiljö

Inga lek-, park- eller rekreationsytor tas i anspråk vid ett plangenomförande. Däremot medför ett plangenomförande att en stor parkeringsplats delvis omvandlas till en bostadsgård. De alléer som är belägna vid parkering och den planerade gång- och cykelvägen omfattas inte av något generellt biotopskydd. Intentionen är att en stor del av träden ska bevaras, men det kan därmed finns en risk att en del av träden tvingas tas bort vid ett genomförande av detaljplanen.

I nordvästra delen av planområdet och norr om gång- och cykelbanan om finns det ett äldre lövträd, ek, som växer solitärt. Trädet är beläget utanför planområdet och har en omkrets i brösthöjd på runt 1,5 meter och potential att bli långlivat om det skyddas från skador. Det planeras inga byggnader eller åtgärder i närheten av trädet. Trädet bedöms därmed inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

I sydväst ansluter planerade bebyggelsen till ett mer vildvuxet park- och skogsområde, där det växer lövträd. I anslutning till detta område tillåts inga nya byggnader, vilket regleras med prickmark dvs. marken får inte förses med byggnader. I anslutning till planområdet finns även ett almträd, som står strax söder om de befintliga garaget i sydvästra delen av planområdet. Almen klassas som ett blivande jätteträd och bedöms därmed utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. Förslag till hänsynstagande och åtgärder vid ett genomförande beskrivs vidare under avsnitt *Övriga åtgärder - Naturmiljö*.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget bygger vidare på de värden som finns i närområdet, såsom ett rofyllt samt grönt bostadsområde, och binder samman planområdet med bostadsbebyggelsen runt omkring. Vidare säkerställs de befintliga gång- och cykelvägarna inom planområdet som bl.a. används av många barn och ungdomar. Dessutom säkerställs de kulturhistoriska värdena i befintlig butikslänga och före detta panncentral, vilken är en identitetsskapande byggnad, symbolbyggnad och mötesplats.

Planförslaget åtgärdar även den överkapacitet av parkeringsplatser som i dagsläget finns och omvandlar en befintlig parkeringsplats till område med nya bostäder. Därtill skapas fler platser för vistelse inom planområdet.

Utifrån ovanstående bedöms planförslaget bidra till en mer sammanhållen stad, en stad som möjliggör samspel, en stad som ger förutsättningar för ett fungerande vardagsliv och en stad där både platsen och dess invånare tillåts ha en egen identitet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I planen säkerställs dagvatten- och skyfallshanteringen i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen.

Inom planområdet möjliggörs för tre ytor för rening och fördröjning av dagvatten i form av takvatten, ett vid respektive nytt flerbostadshus, vilka kan utformas som upphöjda regnrabatter eller regnbäddar. Dessa behöver vardera kunna hantera minst 2–5 kubikmeter dagvatten. Dagvatten från den nya bostadsgården, inom den östra delen av planområdet, antas hanteras inom bostadsgården. Om bostadsgården blir hårdgjord behöver dock dagvattnet ledas från gården till nedanstående dike eller skyfallsyta.

Vidare möjliggörs ett gräs- eller svackdike inom den östra delen av planområdet, längs Långströmsgatan, för rening och fördröjning av dagvatten i form av takvatten samt vatten från parkeringen. Diket behöver kunna hantera minst 32 kubikmeter dagvatten.

Inom planområdet möjliggörs även för en skyfallsyta för hantering av den skyfallsvolym som rör sig genom planområdet, vilket regleras på plankartan med bestämmelsen m₁. Skyfallsytan behöver kunna hantera minst 250 kubikmeter vatten vid skyfall. Vidare antas marknivån inom den östra delen av planområdet, mot Jättestensgatan, bibehållas så att minst 600 kubikmeter vatten vid skyfall även fortsättningsvis kommer att kunna magasineras där.



Figur 36. Förslag på dagvattenåtgärder inom planområdet.

Samtliga ytor för dagvatten- och skyfallshandling är placerade inom kvartersmark. Ytorna bedöms tillgodose behovet av att avleda, fördröja och rena skyfall samt dagvatten innan det släpps på det kommunala ledningsnätet.

Det planeras inte för någon ny allmän platsmark. Planen innebär dock att den befintliga norra gång- och cykelvägen, inom den östra delen av planområdet, byggs om och blir allmän plats. Dagvattenutredningen anser inte att det finns behov för att fördröja dagvatten på allmän platsmark. Dimensionerande flöden för båda västra och östra delen av planen ökar inte efter exploateringen och flödesökningen är endast kopplat till klimatfaktorn. Den ökningen förväntas kompenseras med dagvattenanläggningarna inom kvartersmark.

Dagvatten- och skyfallshandling inom planområdet kommer, vid ett plangenomförande, att säkerställas i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen. Bedömningen görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten.

Utifrån ovanstående bedöms ett plangenomförande inte påverka möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

Vatten och avlopp

Kapaciteten i dricksvattennätet bedöms vara god, medan den är låg i det kombinerade ledningsnätet för spill- och dagvatten. Ett plangenomförande innebär att befintliga dricks- och spillvattenledningarna inom planområdet säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten". Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende anslutning till ledningsnäten.

GRANSKNINGSHANDLING

För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Avståndet mellan brandposter i planområdet är maximalt 150 meter, vilket är tillräcklig täckningsgrad. Kapacitet i brandpostnätet uppfyller kravet enligt Svenskt Vatten publikation P114.

Värme

Kapaciteten i fjärrvärmenätet bedöms vara god. Ett plangenomförande innebär att ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet som finns under Jättestensgatan.

El och tele

Kapaciteten i el- och telenätet bedöms vara god. Ett plangenomförande innebär att befintliga el- och teleledningarna inom planområdet säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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.

Fiber

Kapaciteten i fibernätet bedöms vara god. Ett plangenomförande innebär att ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till fibernätet som finns under Jättestensgatan samt Korsklevegatan.

Avfall

Vid ett plangenomförande kommer avfallshanteringen även fortsatt att ske inom den egna fastigheten, på kvartersmark. I planen säkerställs erforderliga ytor för avfallshantering inklusive hämtning med sopbil inom kvartersmarken.

Planförslaget är att det planeras ett miljöhus på innegården, vilket blir tillgänglighet för hämtning av avfallsfordon. För planerad hus i väster (hus C) planeras ett miljörum i norra delen av huset. Avståndet från centrum miljörum till baksida avfallsfordon är 25 m, se måttkedja på ritning nedan.



Figur 37. Förslag på placering av miljöhus/run och avfallshantering.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Med hänsyn till resultatet i den geotekniska utredningen kan det i samband med bygglovsansökningar, när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända, komma att ställas krav på en objektsanpassad geoteknisk undersökning. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

Markmiljö

De översiktliga miljötekniska markundersökningar bedöms som tillräcklig för att kunna bedöma föroreningarnas omfattning och innehåll inom planområdet.

För att säkerställa markens lämplighet för den planerade markanvändningen måste föroreningarna inom planområdet avhjälpas, saneras, innan startbesked kan medges och marken kan bebyggas. Åtgärderna bedöms komma att leda till avsett resultat, dvs. att marken efter ett avhjälpande kommer att bli lämplig att bebygga med bl.a. bostäder. Åtgärderna bedöms vara genomförbara, både tekniskt och ekonomiskt.

En bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats har införts på plankartan.

Anmälan om efterbehandlingsåtgärder ska lämnas in till tillsynsmyndigheten, dvs. miljöförvaltningen, innan efterbehandling påbörjas. I en sådan anmälan ska bl.a. utförandebeskrivning, genomförandetid och saneringsmål anges.

GRANSKNINGSHANDLING

Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas en förorening och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljöförvaltningen.

Arkeologi

I detaljplan bedöms det utifrån fornlämningens art och betydelse att planförslaget berör fornlämningsområdet till fornlämning L1960:1710. Fornlämningsområdet är en del av fornlämningen och har samma skydd som själva lämningen och omfattas av tillståndsplikten i 2 kap. 12 §. Det medför att man i första hand ska verka för att minimera påverkan på fornlämningar och att de åtgärder som föreslås i planen omfattas av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Området för planerad bebyggelse (hus C) närmast gravfältet är redan ianspråktaget i form av en garagelänga. I och med att marken redan är ianspråktagen, försvåras en förundersökning av området. Ansökan om tillstånd ska sökas av exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen. Under tillståndsprövningen kan det bli aktuellt med en arkeologisk förundersökning för att bedöma om tillstånd till ingrepp kan ges, samt om det finns behov av en arkeologisk undersökning av fornlämningen. Med hänsyn till fornlämningsområdet införs förbud för ny bebyggelse närmast i väster mot gravfältet, vilket regleras med prickmark dvs. marken får inte förses med byggnader på plankartan.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planen genomförande innebär att bevara almträdet som är beläget utanför planområdet. Trädet klassas som ett blivande jätteträd och bedöms därmed utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. I syfte att bevara almen har förslagen byggnad vid almen anpassats och förslagen byggnad förslås ske i höjd med befintligt garage. Inom området mellan den planerade bygganden och almen tillåts inga byggnader, vilket regleras med prickmark dvs. marken får inte förses med byggnader.

Inom område närmast almen är det även inte tillåtet med balkonger och utkragande byggnadsdelar, vilket regleras med bestämmelsen [f₅] i plankartan. Syfte med planbestämmelsen är att minska påverkan på trädkronan.

I syfte att bevara almen säkerställer detaljplanen att inom området närmast almen får inte körning ske, upplägg av massor, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner ske vid en utbyggnad av planerad bebyggelse. I detaljplanen säkerställs detta genom bestämmelsen [n₂] – *Upplag, fordonsparkering eller köryta får inte anordnas. Marken får inte belastas så att rotsystemet tillhörande almen söder om området skadas.* Inom området närmast almen reglerats även med utökat marklovsplikt för alla ändringar av markens nivå, vilket regleras med planbestämmelsen [a₂]. I enlighet med den utförda rotkartering rekommenderas att schakt utförs med ett rotskydd i form av rotspont cirka 50–80 cm ifrån schakt som fyll med pimpsten. Om marken ska behöva nyttjas för exempelvis fordon/byggställning under byggtiden behöver marken tryckutjämnas. Det rekommenderas att det utförs med geonät och makadam. Om trafik behöver gå i närheten av trädet, ska körplåtar eller annan avlastande markbeläggning placeras ut för att

GRANSKNINGSHANDLING

minska risken för kompaktering. Fortlöpande samråd om skyddsåtgärderna ska ske med kommunen genom stadsmiljöförvaltningen. Bevarandet av almen kommer även att säkerställas i exploateringsavtalet (se avsnitt *Avtal*).

I enlighet med Göteborgsstad tekniska handbok får heller inte schakt ske innanför ett område 4 meter utanför trädkronans droppzon (kronans utbredning) utan godkännande. Enligt rekommendationen anges även att i samband med schakt ska alla rötter kapas och beskåras med hjälp av sekator eller beskärningssåg och snitten ska ligga rakt och jämt. Avslutning av rötter får ej förekomma. Grövre rötter (diameter = >50 millimeter) får ej kapas.

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har upprättats enligt 4 kap. 33a § PBL. I planen säkerställs föreslagna åtgärder i utredningen, vilket medför att gällande riktvärden klaras inom planområdet.

Den åtgärd som regleras i planen är att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA.

Luft

Inga åtgärder bedöms krävas för att uppnå god luftmiljö inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Ett plangenomförande bedöms inte kräva några kompensationsåtgärder, då inga natur- eller rekreationsområden tas i anspråk.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med del av fastigheterna Kyrkbyn 832:635, 832:562, 732:556 och S:84 med ändamålet bostäder.

För att möjliggöra utbyggnad av allmän plats GCVÄG kommer del av fastighet Kyrkbyn S:84, planlagd som kvartersmark, fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Kyrkbyn 732:556 alternativt 832:635.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplanen medger även en fastighetsindelning som innebär att del av fastigheterna Kyrkbyn 832:410, 832:635 och S:84 fastighetregleras till Kyrkbyn 128:2 med bostadsändamål planlagd utan byggrätt för att få till en mer ändamålsenlig markanvändning.

Fastighetsindelade bestämmelser (1480K-III-3613) gällande Kyrkbyn 81:1 upphävs för att möjliggöra bildande av ny fastighet för bostäder. Fastigheten Kyrkbyn 81:1 bedöms fortsatt vara lämplig för sitt ändamål.

Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av tre nya flerbostadshus.

Fastighetsindelningen och u-områden framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns allmän plats i form av en gång- och cykelväg. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

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

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av den allmänna platsen, gång- och cykelvägen.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltningen av anläggningar inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet ska beställas av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen. I tabellen nedan redovisas föreslagna förändringar av fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kyrkbyn 832:635		Ca 811 m ²	Kvartersmark bostäder
Kyrkbyn 832:562		Ca 145 m ²	Kvartersmark bostäder
Kyrkbyn 732:556		Ca 4 m ²	Kvartersmark bostäder
Kyrkbyn S:84	Ca 960 m ²		Kvartersmark bostäder
Kyrkbyn S:84		Ca 425 m ²	Allmän plats gång- och cykelväg
Kyrkbyn 732:556	Ca 425 m ²		Allmän plats gång- och cykelväg
Kyrkbyn 832:410		Ca 494 m ²	Kvartersmark bostäder
Kyrkbyn 832:635		Ca 130 m ²	Kvartersmark bostäder

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Del av fastighet Kyrkbyn 732:556, 832:562, 832:635 fastighetsregleras till Kyrkbyn S:84 och kan därefter bilda en ny fastighet för bostadsändamål.

Del av fastighet Kyrkbyn 832:410, 832:635 och S:84 fastighetsregleras till Kyrkbyn 128:2.

Del av fastighet Kyrkbyn S:84, redovisad i ovan tabell, planlagd som allmän plats fastighetsregleras till fastighet Kyrkbyn 732:556 alternativt Kyrkbyn 832:635.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Ledningsrätt

I dagsläget finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Kommunen genom Kretslopp och vatten samt Göteborgs Energi AB har ledningar som går genom planområdet och som kan omfattas av nybildning av ledningsrätt. Även Skanova har ledningar genom planområdet som kan omfattas av nybildning av ledningsrätt.

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet 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. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheten Kyrkbyn 81:1 är upplåten med tomträtt, då detaljplanen medger en större byggrätt för denna fastighet ska ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet tecknas alternativt nytt avtal tecknas.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll.

GRANSKNINGSHANDLING

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Framtiden byggutveckling AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bl.a. att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Inom allmän plats finns ett skyddsvärd träd, alm, vars krona och rötter sträcker sig in över fastigheten Kyrkbyn 81:1. Området har i plankartan markerat med planbestämmelsen [n₂] och [a₂]. Bortfall eller skador på trädet ska kompenseras och ersättas, vilket regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och Framtiden byggutveckling AB.

Fastigheten Kyrkbyn 125:1 planläggs med skyddsbestämmelse som innebär rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser på befintlig byggnad. Avtal ska tecknas med fastighetsägaren där denne avsäger sig rätten till ersättning till följd av rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna.

Avtal om fastighetsbildning och fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och Bostads AB Poseidon.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2022

Granskning: 2 kvartalet 2024

Antagande: 4 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 6 kvartalet 2024

Färdigställande: 2 kvartalet 2026

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

De huvudsakliga avvägningarna som har gjorts är mellan ett ianspråktagande av befintlig parkeringsplats, den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet samt behovet av fler bostäder.

Ett plangenomförande får konsekvenser såsom ett minskat antal parkeringsplatser samt eventuell flytt av befintliga verksamheter i butikslängan och före detta panncentral, men även att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet bevaras. Vidare ersätts befintliga hårdgjorda ytor i stor utsträckning med tre nya flerbostadshus och en ny bostadsgård. Dessutom ska markföreningar som finns inom planområdet saneras till nivå som lämpar sig för markanvändningen.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att inga ytterligare bostäder tillkommer inom planområdet, vilket det råder brist på i dag. Det innebär även att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet inte bevaras, vilket medför att den kan förvanskas eller rivas. Vidare innebär nollalternativet att gällande tomtindelning för fastigheten Kyrkbyn 81:1 inte kan upphävas. Dessutom innebär nollalternativet att de markföreningar som finns inom planområdet inte saneras.

Därtill innebär nollalternativet att befintliga parkeringsplatser bibehålls och befintliga verksamheter kan fortgå.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Tillförseln av fler bostäder bedöms stärka området socialt. Behovet av nya bostäder är stort och planen bidrar till att möta detta behov. Samtidigt innebär ett plangenomförande att antalet parkeringsplatser minskar, vilket det i dag råder överkapacitet på.

Sammanhållen stad

Planförslaget knyter samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i närheten av planområdet. Parkeringen, som i dag kan upplevas som en barriär, ersätts med nya bostäder och en kommunal gång- och cykelväg. Nya, tillgänglighetsanpassade, lägenheter inom planområdet möjliggör en variation och blandning i bostadsbeståndet samt att

GRANSKNINGSHANDLING

personer kan bo i området under livets alla skeenden. Vidare möjliggör planförslaget nya sociala och rumsliga sammanhang samt en ökad trygghet inom området.

Omkringliggande flerbostadshus i området är mellan 3–4 våningar. Det bedöms att planförslaget med flerbostadshus på 5–6 våningar inte är något påfallande avvikande inslag i området och den högre byggnadshöjden bedöms inte påverka områdets karaktär i betydande omfattning.

Sammantaget bedöms planen stärka stadens sammanhållning.

Samspel

Nya bostäder inom planområdet och en bredare användning för befintlig butikslänga och före detta panncentral skapar goda förutsättningar för möten, kontakter och lek. Ett bevarande av befintlig butikslänga och före detta panncentral medför även att ett landmärke och en mötesplats bevaras samt att orienterbarheten inom området bibehålls.

Sammantaget bedöms planen stärka stadens möjlighet till samspel.

Vardagsliv

Planförslaget bidrar till ett mer aktivt vardagsliv, bl.a. genom att möjliggöra nya bostäder och en bredare användning för befintlig butikslänga och före detta panncentral.

Genom att säkerställa de befintliga gång- och cykelvägarna inom planområdet bibehålls även förutsättningar för ett praktiskt vardagsliv.

Sammantaget bedöms planen stärka stadens förutsättningar för ett fungerande vardagsliv.

Identitet

I och med att planförslaget bygger vidare på de värden som finns i närområdet, såsom ett rofyllt samt grönt bostadsområde, och binder samman planområdet med bostadsbebyggelsen runt omkring stärker planförslaget områdets identitet. Vidare möjliggör planförslaget kontinuitet i bebyggelsestrukturen och ett ökat samspel mellan de människor som bor kring planområdet.

Det samma gäller bevarandet av befintlig butikslänga och före detta panncentral, som medför att områdets historia bibehålls för framtiden.

Sammantaget bedöms planen stärka stadens och platsens identitet.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget främjar jämlik och god livskvalitet samt skydd från olyckor och annan negativ påverkan. Vidare säkerställer planförslaget fortsatt goda möjligheter för fysiska aktiviteter, både inom den nya bostadsgården samt på de befintliga gång- och cykelvägarna.

Genom att befintlig parkeringsplats ersätts med nya bostäder ökar trafiksäkerheten inom planområdet, liksom tryggheten.

Sammantaget bedöms planen stärka platsens förutsättningar för hälsa och säkerhet.

Barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens/stadsbyggnadsnämndens och

GRANSKNINGSHANDLING

kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Förslaget innebär att det skapas en bilfri och grön innegård, vilket tillsammans med närliggande parker, lekplatser m.m. skapar goda förutsättningar för lek- och utevistelse för barn- och unga.

Planområdet fungerar idag till viss del som en passage, framför allt för barn och ungdomar, för att ta sig till målpunkter i närheten av området. Stora delar av planområdet används i dagsläget för parkering, vilket kan uppfattas otryggt, och osäkert för barn- och unga röra sig. Planens genomförande med att stärka befintliga gång- och cykelvägar samt omvandla parkeringen till bostadskvarter med grön innergård, bedöms skapa förutsättningar för en god och trygg passage genom planområdet.

Sammantaget bedöms planens genomförande leda till goda förutsättningar för ett hållbar livsmiljö för barn och unga. I och med omvandlingen av befintlig parkering, till område med flerbostadshus med tillhörande bostadsgård, skapas ett mer sammanhållet och tryggare område, vilket främjar barn och ungas möjligheter att röra sig i området.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen och 6 kap. 6 § miljöbalken för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Planområdet är redan i dag exploaterat och ianspråktaget. Vidare bedöms området inte som känsligt för förändring. Dessutom möjliggör planförslaget en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

GRANSKNINGSHANDLING

- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2019-06-14. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt plan- och bygglagen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborg stad har ett nytt miljöprogram, som antogs i Kommunfullmäktige 25 mars 2021. Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021 - 2030 ska driva och öka takten i arbetet med en ekologiskt hållbar stad. Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om *Naturen*, *Klimatet* och *Människan*. De tre miljömålen omfattar hela Göteborg. Under miljömålen finns tolv delmål som fokuserar på Göteborg Stads egen verksamhet. För respektive miljömål och delmål finns en tabell med indikatorer, där nuläge och målvärden anges.

Planområdet ligger centralt i staden med god möjlighet att resa med kollektivtrafik och gång- och cykel. Det innebär att planförslaget antas generera endast små mängder trafik. Detta bidrar till en hållbar stadsutveckling och kan ha en positiv effekt på delmålen *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*, *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag* samt *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*. Den positiva effekten är dock beroende i vilken utsträckning cykel-, gång- eller kollektivtrafik väljs som transportmedel.

Delmålet Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna innebär att Göteborgs Stad ska säkerställa att luftkvaliteten vid skolor och bostäder uppfyller det nationella miljömålet för frisk luft med avseende på kvävedioxid och partiklar. Det finns ett samband mellan ohälsa och luftföroreningar även vid måttliga halter men någon säker tröskelnivå har inte identifierats för när negativa hälsoeffekter helt uteblir. Planförslaget möjliggör säkra gång- eller cykelvägar och närhet till kollektivtrafik, vilket möjliggör en minskad klimatpåverkan från transporter. För att nå delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna* krävs överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik. Även övergången till en elektrifierad fordonsflotta bidrar till att nå målet, främst vad gäller halterna av kvävedioxid.

GRANSKNINGSHANDLING

Planförslaget innebär att befintlig parkering ersätts med bostäder och tillhörande bostadsgård. Förslaget innebär att det skapas en bilfri och grön innegård, vilket tillsammans med närliggande parker, lekplatser m.m. skapar goda förutsättningar för lek- och utevistelse för barn- och unga. Bostadsgården blir en bullerskyddad innergård, något som bedöms positivt ur ett hälsoperspektiv. Detta innebär även att delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* uppnås.

För delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag* är det av stor vikt att dagvatten hanteras på ett korrekt sätt. En utmaning är att kraftigt minska stadens påverkan från punktutsläpp, dagvatten och markanvändning såväl i befintlig miljö som vid nybyggnation. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet som visar på åtgärder för dagvattenhanteringen och vilka åtgärder som behövs för rening och fördröjning av dagvatten. Området är anslutet till det kommunala va-systemet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär även att de markföroreningar som finns inom området kommer att saneras, vilket gynnar delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag* samt det nationella miljömålet *Giftfri miljö*.

Ett plangenomförande bedöms sammantaget inte påverka förutsättningarna för att uppnå nationella miljö kvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Naturmiljö

Planområdet tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3, 4 eller 7 kap. miljöbalken. Det finns heller inga skyddade djur- eller växtarter respektive kända värden enligt internationella konventioner inom eller i närheten av planområdet.

Planens genomförande innebär att almträdet som är beläget utanför planområdet bevaras. Trädet klassas som ett blivande jätteträd och bedöms därmed utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. Ett bevarande av almträd har stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald och bedöms därmed positivt med hänsyn till djur- och naturlivet.

Kulturmiljö

Planområdet tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 eller 4 kap. miljöbalken respektive 2–4 kap. kulturmiljölagen. Planområdet ingår inte heller i någon särskilt utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö. Däremot finns en befintlig byggnad inom planområdet, butikslängan och före detta panncentralen, som bedöms utgöra en särskilt värdefull byggnad i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Denna säkerställs i planen med rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Påverkan på luft

Ett plangenomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten i nämnvärd grad. Vidare bedöms ett plangenomförande inte heller innebära några andra förändringar som varaktigt kan påverka luftkvaliteten eller klimatet. Därtill bedöms ett plangenomförande inte komma att påverka förutsättningarna för att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer.

Påverkan på vatten

Vid ett plangenomförande kommer ny bebyggelse att anslutas till de kommunala ledningsnäten för dricks- och spillvatten. Vidare kommer dagvattnet att avledas, fördröjas samt renas på ett betryggande sätt inom planområdet. Bedömningen görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten. Därtill bedöms ett

GRANSKNINGSHANDLING

plangenomförande inte komma att påverka förutsättningarna för att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningen får inkomster från markförsäljning och utgifter till följd av inlösen av allmän plats.

Stadsmiljönämnden får utgifter för utbyggnad av gång- och cykelväg inom allmän plats.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunala va-anläggningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter från tomträttsavgäld.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av gång- och cykelvägen, i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan och kostnader för ränta, avskrivningar och drift av va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatören får kostnader för utbyggnaden av kvartersmarken, markförvärv och förrättningskostnader samt får ersättning för ledningsrätter inom berörda u-områden i detaljplanen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan för Göteborgs Stad.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt

Sirpa Antti-Hilli

Carl Ringqvist

Enhetschef Detaljplan Hisingen

Konsultsamordnare

Planeringsarkitekt KLARA

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Anna Nordvall Forsberg

Distriktschef

Exploateringsingenjör