

Detaljplan för Bostäder vid Långedragsvägen/Göta Älvsgatan

Standardförfarande



Samrådshandling
april 2017

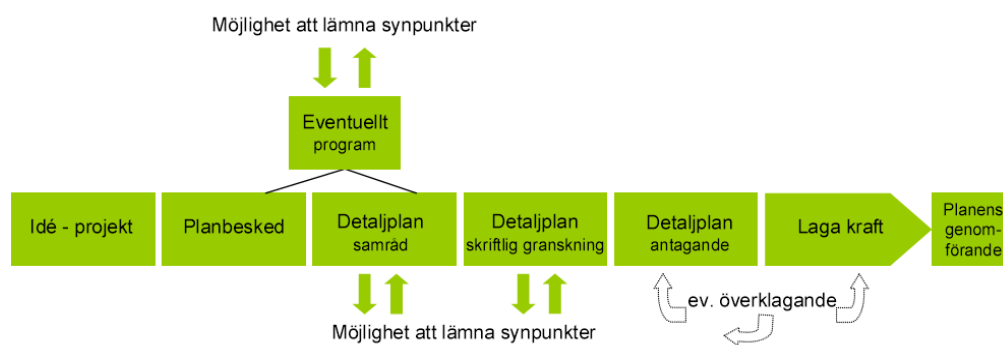


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2016-03-08 (TGO)

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Johan Henrikson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 28

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Lena Melvinsdotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Johanna Nyström, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 14.

Samrådstitid: 10 maj 2017 – 20 juni 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2017 04 25, Samrådshandling

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0589/14

Handläggare SBK

Johan Henrikson

Tel: 031-368 17 28

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3153/16

Handläggare FK

Lena Melvinsdotter

Tel: 031-368 10 92

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långedragsvägen/Göta Älvsgatan inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning (ingår i dokument plankarta)
- Grundkarta (ingår i dokument plankarta)

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, PM geoteknik, Ramböll 2017 03 08
- Bergteknisk utredning, Ramböll 2017 03 08
- Markmiljöutredning, PM Miljöteknisk markundersökning, Ramböll 2017 03 08
- Dagvattenutredning, PM dagvatten, Kretslopp och vatten 2017 03 07

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID LÅNGEDRAGSVÄGEN/GÖTA ÄLVSGATAN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>8</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik</i>	<i>11</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>11</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>13</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Friytor</i>	<i>14</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>15</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>15</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>18</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>18</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>19</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>19</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>20</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>20</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	21
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>21</i>
<i>Ljuförhållanden.....</i>	<i>21</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>22</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>26</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	26

Sammanfattning

Förfrågan om planbesked har inkommit från fastighetsägaren gällande uppförande av nytt bostadshus. Inom fastigheten finns idag en äldre flerfamiljsvilla som byggts om och till i flera omgångar och därigenom förlorat den största delen av sina ursprungliga kvaliteter. Byggnaden föreslås rivas till förmån för ny bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar hela den berörda fastigheten, vilken är i privat ägo. Inga ytor för allmänt ändamål ingår.



Planområdets läge, översiktskarta.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av flerbostadshus med omkring 20 bostäder samt ytor för verksamheter i bottenvåningen. Detaljplanen syftar även till att bebyggelsen ska stärka gaturummet dels genom byggnadens placering och dels genom att verksamheterna kompletterar Käringbergets centrumbildning.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör för en förtätning och medger uppförande av ett flerbostadshus i 5 våningar med cirka 20 lägenheter. I bottenplan mot trottoaren finns lokaler för handel och andra verksamheter som ej är störande för sin omgivning. Entréerna till bostäderna ligger mot baksidan men en entré till trapphuset leder ut mot gatan.



Illustrationsritning.
Föreslagen bostadsbyggnad med en lägre del med verksamheter/handel i en våning närmast Göta Älvsgränd.

Byggnaden kommer att bli synlig från Torgny Segerstedts gatan och kommer bidra till att stärka det lokala centrumet vid Göta Älvsgatan/Torgny Segerstedts gatan. På platsen är det föreslaget en byggnad som följer fastighetsgränsens form vilket också bildar en böjd byggnad som anspelar på den bågformade byggnaden tvärs över gatan. På terrassen som föreslås ovan den lägre byggnadsdelen närmast gatan föreslås möjlighet till mindre komplementbyggnader. Slänten närmast Hinsholmsberget bevaras i och med föreslagen prickmark.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Detta har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrad stadsbild, trafik etc.

Avvikelse från översiktsplanen

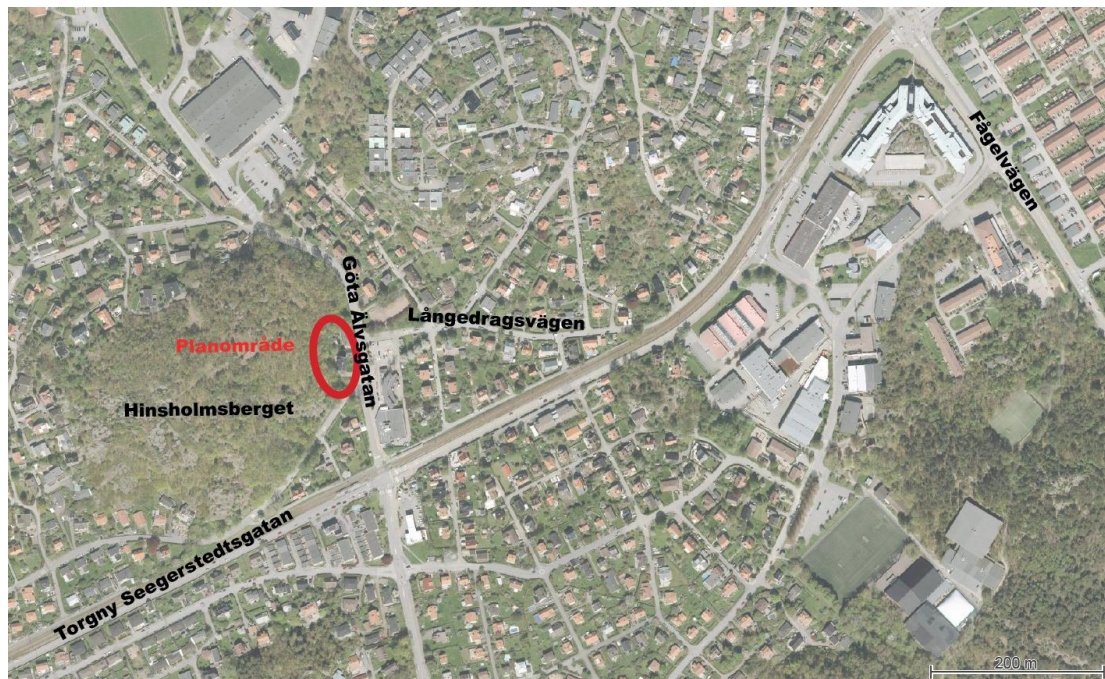
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av flerbostadshus med omkring 20 bostäder samt ytor för verksamheter i bottenvåningen. Detaljplanen syftar även till att bebyggelsen ska stärka gaturummet dels genom byggnadens placering och dels genom att verksamheterna kompletterar centumbildningen på andra sidan Göta Älvsgatan.

Läge, areal och markägförhållanden



Älvsborg 68:5 – Fastighetens läge i Älvsborg

Planområdet ligger i korsningen Långedragsvägen och Göta Älvsgatan ca 150 m norr om spårvagnshållplatsen vid Torgny Segerstedtsgratan, cirka 7 kilometer sydöst om Göteborgs centrum.



Planområde

Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och ägs i sin helhet av en privat fastighetsägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor utan särskilda restriktioner för områdets användning. Området ligger inom riksintresse för Göteborgs kust och skärgård.

För området gäller detaljplan 1480K-II-3035, som vann laga kraft år 1963. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger användningen bostäder men tillåter även lokaler för annat ändamål (ej industri) som får inredas där så provas lämpligt.

Byggnad får uppföras i två våningar (takfotshöjd 7,5 meter). Gällande fastighetsplan 1480K-II-7788 upprättades 1983-08-23.

Mark, vegetation och fauna

Fastigheten ligger på den östra sidan av Hinsholmsberget som är bevuxet med träd men berg i dagen förekommer inom planområdet. Den västra delen av planområdet omfattar berget och marken sluttar här kraftigt. I den östra delen av fastigheten finns en yta som har en flackare profil där nuvarande byggnad är placerad. Detaljplanens höjdpunkt är i den nordvästra delen där marknivån ligger på +21 meter, planområdets lågpunkt finns i öster där marknivån ligger på +8,5 meter.

Bergsklipporna sträcker sig från nivå +11 nära byggnaden till nivå + 22 vid den västra fastighetsgränsen. Nivåerna stiger ytterligare utanför fastighetsgränsen ända till nivå +33 ca 100 m väster om fastighetsgränsen.

Stora delar av ytorna inom planområdet är gräsbevuxna eller plattbelagda. Närmast Göta Älvgratan finns asfalterade ytor som används som parkeringsytor.

Marken i området består generellt överst av ett ca 1 m mäktigt lager av antingen sand, grusig sand eller sandig lera. Detta lager bedöms vara utlagt som fyllnadsmaterial. Under fyllnadsmaterialet finns ett lager torrskorpelera ner till ca 2-2,5 m djup. Torrskorpeleran underlagras av siltig lera. Dessa jordlager bedöms utgöra en gammal havsbotten.

Marken är idag en tomtmark som delvis bebyggd och hårdgjord. Det finns även en del gräsytor intill byggnaden. Åt norr gränsar planområdet till en villafastighet och mot öster och söder gränsar planen till vägmark.

Ingen naturinventering är genomförd, men dagens grönytor inom planområdet har endast begränsad utbredning och utifrån kommunens databas bedöms inte några högre naturvärden att föreligga. Hinsholmsberget utanför planområdet innehåller blandskog med naturklass 3. Inom planområdet finns inte några uppgifter om artfynd i Artportalen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en äldre flerfamiljsvilla som byggts om och till i flera omgångar och därigenom förlorat den största delen av sina ursprungliga kvaliteter.



Långedragsvägen 161

I närområdet finns övervägande del enfamiljshus och ett närcentrum med bland annat en livsmedelsbutik. En av byggnaderna har en karaktéristisk bågform.

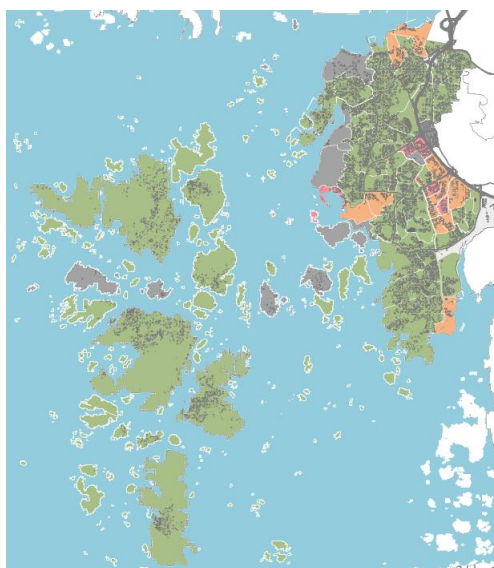


Byggnad med bågform öster om planområdet.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Sociala aspekter

Planområdet ligger i stadsdelen Västra Göteborg. Befolkningen i stadsdelen har en högre medelinkomst och utbildningsnivå än medeltalet för kommunen. Arbetslösheten och andelen med utländsk härkomst är lägre än medeltalet för Göteborgs stad som helhet. Stadsdelen Västra Göteborg är indelad i 13 primärområden och planområdet ligger inom primärområdet Långedrag som har en hög andel bostäder i småhus 92 %, motsvarande siffra för hela staden är 20 %. Den mest utmärkande siffran är andelen hyresrätter som ligger omkring 3 % av hela bostadsbeståndet, motsvarande siffra för staden är 51%.



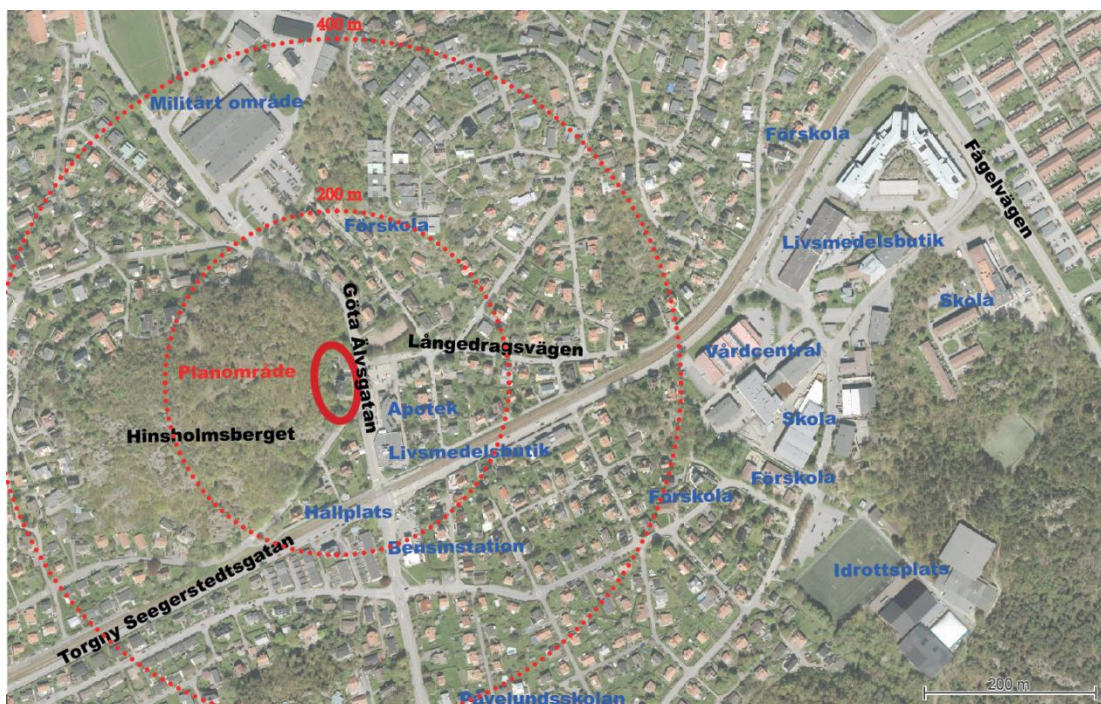
Karta över Västra Göteborg

	Småhus	Bostadsrätt	Hysesrätt
Bratthammar	100%	0%	
Näset	99%	1%	0%
Grimmered	97%	2%	
Södra Skärgården	97%	1%	2%
Önnered	92%	3%	5%
Långedrag	92%	6%	3%
Fiskebäck	90%	9%	1%
Hagen	71%	10%	19%
Ängås	24%	22%	53%
Kannebäck	15%	33%	52%
Skattegården	5%		95%
Grevegården	22%		78%
Guldringen		76%	24%
Västra Göteborg	62%	14%	24%
Göteborg	20%	28%	51%

Tabell med upplåtelseform(Göteborg 2015)

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Göta Älvsgratan som 100 meter söder om planområdet leder ut på Torgny Segerstedtsgratan. GC-väg finns längs Göta Älvsgratans östra sida och är väl förbundet med cykelvägnätet i staden. Parkering sker idag på den egna fastigheten. Det finns även parkering tvärs över gatan invid handelsområdet.



Närmaste kollektivtrafikhållplats är Käringberget som är belägen på Torgny Segerstedtsgratan ungefär 150 m från planområdet och som trafikeras av både buss och spårvagn. Tillgängligheten anses godtagbar. Resan till Brunnsparken tar 27 minuter och till Frölunda torg tar det 14 minuter med buss.

På andra sidan gatan i öster ligger ett mindre servicecentra, med livsmedelsbutik och specialbutiker i en karakteristisk bågförmad byggnad. Inom närområdet finns även gott om förskolor och skolor.

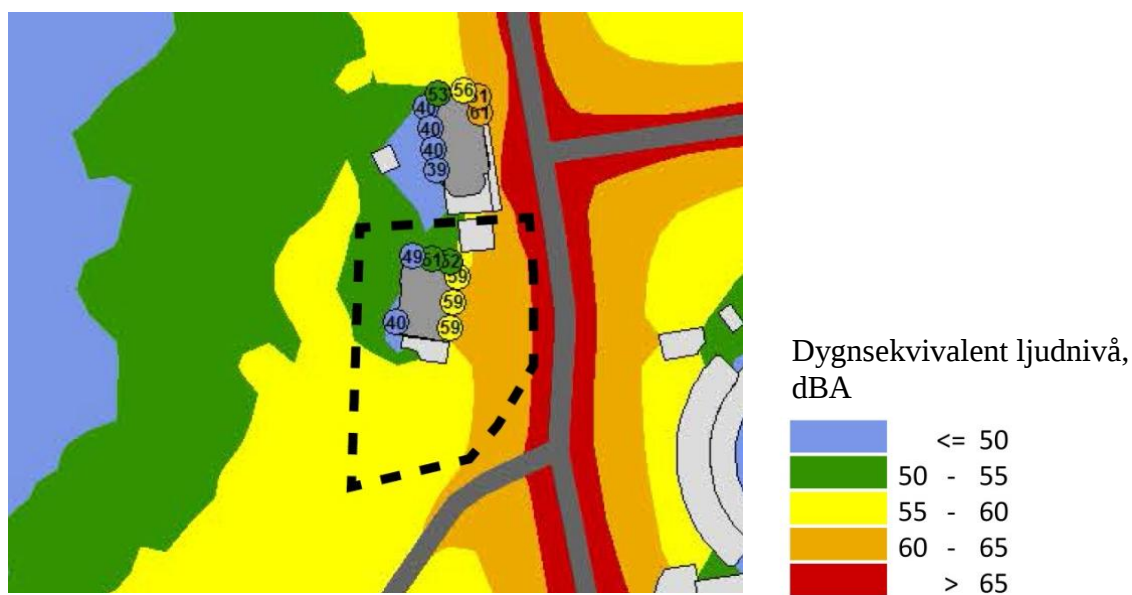
Teknik

Fastigheten har idag anslutning till det kommunala nätet för vatten och avlopp och fastigheten är även ansluten till el och tele. Fjärrvärmeledningar finns i gatan.

Störningar

Buller och luftmiljö

Enligt miljöförvaltningens bullerkartor finns visst trafikbuller från fordonstrafik, där ekvivalent bullernivå vid plangräns närmast Göta Älvsgatan uppgår till ca 65 dBA, samt 59 dBA vid fasad för befintlig byggnad, se figur. Planområdet bedöms inte vara påverkat av några högre nivåer gällande dålig luftmiljö.



Beräknade värden för ljudnivå, dBA, 2013. Miljöförvaltningen.

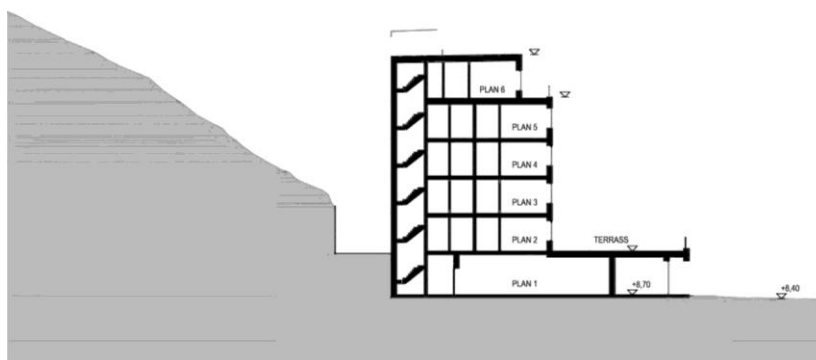
att rumsligt ta upp formen i det befintliga handelscentrat på andra sidan gatan och i ögonhöjd skapa ett mer sammanhållet gaturum.



Volymskiss över tänkt utförande, sett från Göta Älvsgatan(sydöst). Moderna Fastigheter AB / Inobi arkitekter.



Volymskiss över tänkt utförande, sett från Göta Älvsgatan i ögonhöjd från söder resp norr. Moderna Fastigheter AB / Inobi arkitekter.



Skiss, sektion över tänkt utförande, sett från söder. Moderna Fastigheter AB / Inobi arkitekter.

Bevarande, rivning

Den äldre flerfamiljsvillan kommer vid planens genomförande att rivas. Huset bedöms inte innehå sådana kulturhistoriska kvaliteter att det bör bevaras.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Planområdet nås från Göta Älvsgatan, via Torgny Segerstedts gatan, och kan försörjas via det befintliga vägnätet.

Längs Göta Älvgatan finns en utbyggd gång- och cykelbana som bedöms vara tillräcklig för att försörja området. I gatan närmast den nya bebyggelsen kan iordningställande av utbyggd trottoar bli aktuell.

Parkering / cykelparkering

Ett parkeringsdäck föreslås under byggnadskroppen med infart i den norra delen. I underlaget till planhandlingar redovisas 17 parkeringar vilket ligger i linje med behovet enligt stadens parkeringstal. Cykelparkeringar är föreslagna under samma bjälklag och på förgårdsmarken åt söder.

För att möjliggöra för handel utmed Göta Älvgatan planeras finns en avsiktsförklaring till möjlighet att sluta avtal med fastighetsägaren till parkering på andra sidan Göta Älvgatan.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god och exploateringen bidrar till ett ökat underlag. Projektet i sig medför dock inga krav på förändringar av kollektivtrafiken.

Genom exploateringen ökar tillgängligheten till service då fler lokaler tillkommer i det lokala centrat vid hållplatsen Käringberget.

Planområdet sluttar kraftigt åt öster. Tillgängligheten bedöms ändå gå att lösa då huset placeras i samma höjd som vägen där minst en entré till trapphuset kommer att finnas. Terrassen som föreslås på framsidan i plan 1 kommer kunna nås från trapphuset.

Friytor

En lekplats för fastigheten kan anordnas på terrassen vilken är föreslagen på ett bjälklag ovan verksamhetslokalerna. I övrigt hänvisas till friytor i omgivningen, exempelvis Hinsholmsberget och en mindre friyta i öster.



1. Hinsholmsberget, södra, strövområde.
2. Långedragets lilla grusplan, friyta.

Områden med sociotopvärden i närområdet enligt stadens sociotopkarta.

Naturmiljön väster om planområdet bedöms inte påverkas genom exploateringen. Att ta sig direkt ut till naturområdet från fastigheten bedöms svårt på grund av terrängförhållandena.

Sociala aspekter

Detaljplanen medför en möjlighet för fler bostäder och service i ett område som till stor del består av bostäder. Bostadsbeståndet i området är relativt homogent med mestadels enfamiljshus tillskottet skapar därför en breddning av bostadsutbudet. Detaljplanen möjliggör även för fler lokaler som kan bidra till en mer lättillgänglig service för närområdet. Se även punkten sociala konsekvenser nedan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Gällande dagvatten är det viktigt hur man utformar byggnaden och tar hand om dagvattnet. Generellt gäller att dagvatten ska tas om hand inom fastigheten och i detta fall får man räkna med att omgivande topografi kommer att påverka.

Kretslopp och vatten har studerat dagvattenfrågan i ett PM, se bilaga, och där konstateras att föreslagen utbyggnad innebär att dagvattenflödet blir större på grund av den ökade mängden hårdgjord yta, men bedömningen är att detta inte påverkar genomförbarheten av detaljplanen.

Direkt väster om planområdet ligger Hinsholmsberget med brant sluttning ned mot området. Öster om området finns dagvattenledning i Långedragsvägen.

För att uppnå stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta samt för att hantera avrinnande vatten från naturområdet väster om planområdet, föreslås ett avskärande dike mellan den planerade byggnaden och naturmarken i väster.

Dagvattensystemet kan också kompletteras med en regnträdgård eller dagvattenmagasin i planområdets nordöstra del.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Gällande klimatanpassning ligger detaljplanen inte inom område som klassats för risk för framtida högt vatten.

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Brandpost finns i närheten av exploateringen och bedöms vara tillräcklig. Det gäller också tryck för brandvatten. 22 meter över havet är vad som behövs för att inte behöva göra tryckhöjning.

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

Värme

Om fastigheten ska kopplas på fjärrvärmenätet finns ledningar i gatan.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i när-

heten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Utformning och placering av avfallssorteringskärl hanteras i genomförandeskedet och följer Göteborg stads riktlinjer för avfallshantering i tidskriften ”Gör rum för miljön”. Sortering innebär att utöver den vanliga soppåsen med restavfall ska det även finnas lösningar för matavfall, förpackningar och grovavfall. För föreslagna verksamheter ska det finnas plats verksamhetsavfall och fettslam beroende av typ av verksamhet.

Närmaste återvinningsplats finns i närområdet, på andra sidan Göta Älvsgränd.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Frågan om geotekniska och bergtekniska åtgärder har studerats i geoteknisk resp bergteknisk utredning, utförd av Ramböll, se bilaga.

Byggnader på fastigheten rekommenderas att grundläggas på spetsburna pålar, bl a för att klara stabilitetskrav. Ur ett stabilitetsperspektiv måste eventuella tillkommande laster utöver det som finns där idag fullständigt lastkompenseras genom urschaktning och återfyllning med lättfyllnad.

Då jorddjupen över planområdet varierar riskerar differenssättningar utbildas om tillskottslaster ej fullständigt lastkompenseras eller förs ner till fast botten. Nu föreslagna lösningar med färdigt golv på nivå +8,7 m medför en avlastning av markytan vilket är gynnsamt ur stabilitets- och sättningssynpunkt. Om tillskottslaster påförs en yta som är belägen i närheten av en ledningskoppling in i en byggnad rekommenderas denna utföras med en flexibel koppling. Beroende av mängd pålar som installeras vid en pålgrundläggning måste omgivningspåverkan beaktas i form av massundanträngning och påverkan på närliggande ledningsstråk.

Bergtekniska åtgärder

Genomförd utredning pekar på en kraftigt uppsprucken rasriskbenägen bergmassa med synliga utfall av bergblock längs slänterna. Lösa bergblock återfinns generellt i slänterna och dessa behöver avlägsnas i de brantare delarna ned mot blivande byggnad. Befintliga förstärkningsåtgärder finns och utgörs av bergnät och bult. Rekommendationen är att detta bergparti sprängs ner i samband med schaktning för ny byggnad alternativt förstärks med kompletterande bultning och bergnät. Andra delar bedöms behöva bergrensas alternativt förstärkas med bult innan schaktarbeten påbörjas.

Innan bergschakt påbörjas bedöms också blivande släntröner förstärkas med bult för att hindra utfall av bergblock under sprängning.

Slutsatsen är att det är möjligt att bergtekniskt bygga enligt förslag i detaljplan. Den slutliga bergschakten kan komma att behöva förstärkas med bult och eventuellt bergnät för att förhindra bergutfall. Omfattning och utförande bestäms på plats under entreprenaden. Sprängning av bergschakt kommer att behöva utföras med restriktioner avseende salvstorlekar, tider för sprängning och transporter med hänsyn till omkring-

liggande fastigheter. Riskanalys ska upprättas som mer i detalj beskriver gränsvärden och restriktioner för bergschaktsarbetena.

Radon

Då de höga radonvärdena, som motsvarar högradonmark, uppmättes i den ytliga fyllningen på fastigheten medan mätningar på berget visade lägre värden, motsvarande lågradonmark och normalradonmark, rekommenderas att fyllningen (ca 1 m mäktighet) schaktas bort innan byggnation samt att nybyggnation sker med radonskyddande åtgärder. Detta innebär att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot mark.

Markmiljö

Gällande markmiljö har en markmiljöutredning utförts av Ramböll, se bilaga. Där konstateras att föroreningshalterna inom planområdets centrala delar bedöms låga då påträffade föroreningshalter ligger under riktvärdet KM eller strax över (Enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, där KM betyder känslig markanvändning och innebär gränsvärde för där markkvalitén inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas, t ex. bostäder, odling och grundvattenuttag.).

Däremot påträffades förhöjda föroreningshalter i den sydvästra delen där avfall påträffats samt i den nordöstra delen på den asfalterade ytan längs gatan.

Inga kända potentiella underliggande föroreningskällor finns på fastigheten varför påträffade föroreningar antas komma antingen från ytan eller ha tillförts tidigare tillsammans med fyllnadsmaterial. I den sydvästra delen har i utredningen endast ytliga prov uttagits varför avfallets/massornas mäktighet är oklar och förorening inte är avgränsad i varken djup eller sidled. I den nordöstra delen påträffas förhöjda föroreningshalter ner till 1 m u my. Massorna är avgränsade i djupled men inte i sidled. Vid en exploatering rekommenderas att dessa massor grävs bort och avlägsnas från fastigheten. Miljökontroll bör utföras för att säkerställa att kvarlämnade massor undertiger tillåtna halter samt att massorna omhändertas på ett miljömässigt godtagbart sätt. Massor understigande KM kan återanvändas på fastigheten. Massor med halter överstigande rekommenderade riktvärde KM får inte återanvändas på fastigheten utan samråd eller godkännande av tillsynsmyndighet.

Sammantaget bedöms att fastigheten kan användas till bostadsändamål under förutsättning att massor med föroreningshalter över riktvärdet för KM avlägsnas från fastigheten.

Arkeologi

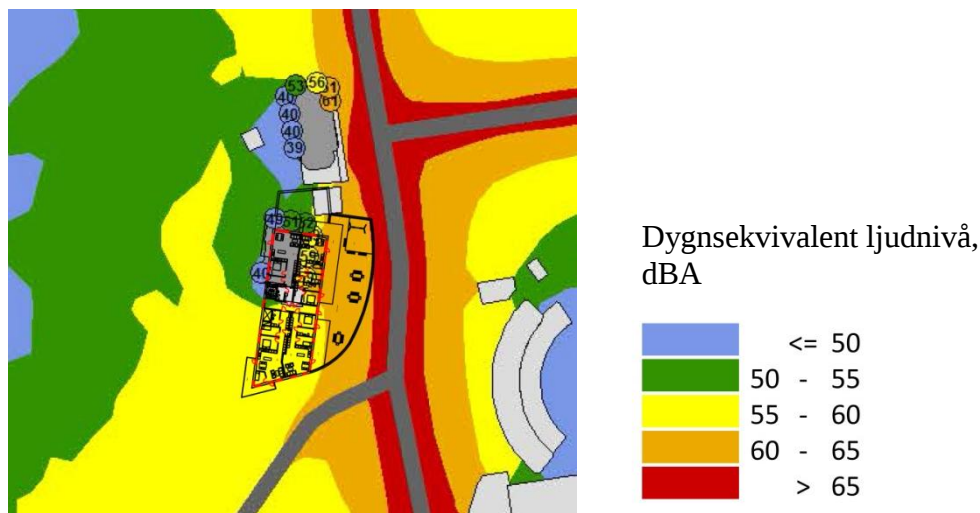
Det finns inga kända fornlämningar inom eller intill planområdet. Ingen arkeologisk undersökning är därför genomförd.

Luft och buller

Området har goda förutsättningar ur luft- och bullerhänseende och detaljplanen förändrar inte detta.

Med den utformning av ny bebyggelse som detaljplanen tillåter och utifrån beräknade bullervärden för nuvarande situation, bedöms bullersituationen för bostäderna att komma att vara tillfredställande. I den mån den ekvivalenta bullernivån vid fasad

skulle överstiga 55 dBA, kan krav komma att ställas på utformning av planlösning, t ex genom lösning med genomgående lägenheter. Den lägre byggnadsdelen närmast gatan bedöms också att kunna fungera som bullerskärm, vilket ytterligare förbättrar situationen.



Beräknade nuvarande bullernivåer med inlagd föreslagen tillkommande byggnadsvolym.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Sammantaget bedöms att kompensationsåtgärder inte är nödvändiga.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-7788 upphör att gälla i sin helhet i och med detaljplanens antagande.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för rivning och utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll. Den nya byggnationen kan innebära att gångbanan måste justeras. Kostnader för eventuella åtgärder på allmän plats (främst gångbana) utanför planområdet regleras via avtal med exploatören.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Planområdet omfattas inte av allmän plats.

Fastighetsbildning

Befintlig fastighet överensstämmer med plangränsen. I nuläget bedöms inte några fastighetsbildande åtgärder behöva utföras.

Gemensamhetsanläggningar

Om kvartersmarken för bostäder och centrumändamål styckas av i olika fastigheter kan gemensamhetsanläggningar för parkering, avfallshantering och tekniska installationer såsom dagvatten, värme mm komma att behöva bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för eventuell avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören 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 ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat 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 mm.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Vid etablering av handelsverksamhet längs med Göta Älvsgratan kan ett avtal om parkering komma att tecknas med fastighetsägare på andra sidan av gatan.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2017

Granskning: 4 kvartalet 2017

Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2018

Färdigställande: 4 kvartalet 2019

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Detta har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrad stadsbild, trafik etc.

Nollalternativet

Gällande bestämmelser för fastigheten kvarstår och troligen kommer befintlig byggnad att stå kvar. Bostadsbeståndet och utbudet av service ökar inte.

Ljuförhållanden

Gällande föreslagna byggnader har exploatören låtit göra solstudier över tilltänkt byggnadsutformning. Studierna visar skuggeffekterna vid olika klockslag vid tre fall, vår- respektive höstavjämning samt sommarsolståndet.

Enligt Boverket rekommenderas att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning medan lek- och uteplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Krav på solljus finns i också i Boverkets byggregler (BBR), där det anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.



20 mars kl 09.00



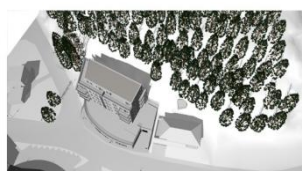
20 mars kl 12.00



20 mars kl 15.00



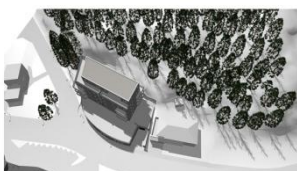
20 mars kl 18.00



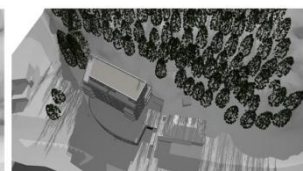
21 juni kl 09.00



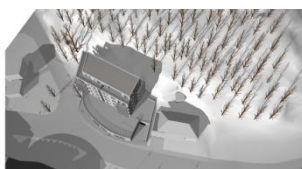
21 juni kl 12.00



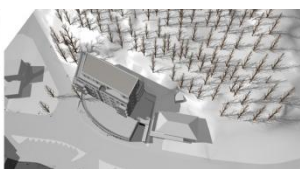
21 juni kl 15.00



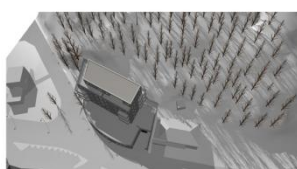
21 juni kl 18.00



22 sept kl 09.00



22 sept kl 12.00



22 sept kl 15.00



22 sept kl 18.00

Utdrag ur solstudier gjorda för föreslagen ny bebyggelse.. (Mioderna fastigheter/Inobi 2017)

Studierna visar att man har skuggeffekter under del av dagen, men att man i stort uppfyller Boverkets rekommendationer. Man kan också notera viss skuggeffekt på befintlig byggnad norr om fastigheten vid sen eftermiddag under vår- respektive höstdagjämning.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Ett särskilt arbete i form av social konsekvensanalys (SKA) samt barnkonsekvensanalys (BKA) genomförs i planarbetet. Arbetet genomförs i samarbete med exploatören och flera berörda förvaltningar. Nedan följer en sammanfattning gällande viktiga delar från det arbetet.

Sammanhållen stad

Området har i dagsläget ett fungerande centrum, med butiker och restauranger, som agerar som en mötesplats där många passerar och stannar till. Området passeras dessutom av många, på grund av turism och rekreation, då det fungerar som en passage ut till öarna. Den befintliga kommunikationen är god.

Samtidigt har området brist på service och bostäder, vilket planen kommer bidra till att åtgärda. Alla gator i området inbjuder inte till promenad. Garnisonen blockerar behov av fler gångvägar i kopplingen till västerhavet. Detta kommer emellertid inte planen att kunna påverka.

Med ett flerbostadshus i villaområde skapas en blandstad med fler bostäder i ett attraktivt område och det totala utbudet av bostäder ökar. Dessutom förbättras den befintliga servicen i området.

Samspel, lek och lärande

Området är naturnära med god tillgänglighet till grön- och vattenområden. Detta skapar goda förutsättningar för allmänna lekplatser i den gröna närmiljön. Närheten till kollektivtrafik är en stark kvalité som stödjer det allmänna samspelet.

Samtidigt råder i dagsläget en brist på organiserade lekplatser i närområdet. Det råder dessutom en viss brist på butiker, något som krävs då vägen till centrum upplevs som lång med kollektivtrafik. En förtätning som planen föreslår vid den befintliga mötesplatsen vid det lokala centrat bidrar till ett bättre serviceutbud och genom ett större flöde av människor öka tryggheten.

Vardagsliv

Området har idag en god tillgänglighet till kollektivtrafik, service, skolor och förskolor. I närheten finns grönområde.

Samtidigt råder det brist på bostäder för äldre, där det finns en stor efterfrågan på bostäder, företrädesvis i flerbostadshus, från äldre som bor i villor. Befintliga gång- och cykelvägar behöver förbättras då de är underdimensionerade. Planförslaget stärker centrumfunktionen och skapar bättre samvaro och mötesplatser. Serviceutbudet förstärks samtidigt som ett flerbostadshus skapar fler bostäder i form av lägenheter än i dagens villaområde, vilket ökar bostadsalternativen för både unga och äldre. Det skapas fler mötesplatser; offentliga (trottoar och butik), halvprivata (terrasser) och privata rum (balkonger och terrasser).

Tillgängligheten för alla är viktig att bevaka i genomförandet, då bl a besöksplatser kan bli problem med lutningar.

Identitet

Områdets identitet utgörs av byggnadsvolymer och gatumiljön av i huvudsak villakarakter samt dess närhet till hav och natur. Med den nya bebyggelsen förstärks den

befintliga mötesplatsen samtidigt som identiteten till viss del kan komma att förändras något, då den nya bebyggelsen differentierar områdets karaktär.

Hälsa och säkerhet

Området och kvarteren upplevs som relativt tryggt för barn och unga, förutom trafikförhållandena där i första hand Torgny Segerstedts gatan är den mest trafikintensiva med en stor korsning i närheten. Trafikmiljön utgör en risk för barn och unga samt utgör mycket vägbuller nära väg.

Trafik- och bullerproblematiken kvarstår och ökar med fler bostäder. Bullernivåer längs vägen skapar risk för bullriga uteplatser och lägenheter. Det finns behov av en säker övergång över Göta Älvsgatan för en god trafikmiljö och trafiksäkerhet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för Göteborgs kust och skärgård. Då endast sedan tidigare i anspråkstagen mark för bostadsändamål berörs och som inte innehåller några miljö- eller kulturvärden, bedömer kontoret att riksintresset inte kommer att påverkas negativt. Inga andra riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen anses förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen medför en förtätning i befintligt område som dels leder till fler boende och en utökad service.

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

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2017 02 24. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen bedöms inte påverka de nationella miljömålen negativt. Till grund för bedömningen ligger i planområdets läge intill befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Projektet är en förtätning av ett villaområde och ger positiva effekter för breddningen av bostadsutbudet. Nya bostäder och verksamheter kommer att påverka området genom ökade trafikmängder vilket i sin tur leder till ökade koldioxidutsläpp. Närheten till kollektivtrafik ger dock en möjlighet för att hålla bilåkandet nere. Sammantaget är bedömningen att de positiva effekterna av exploateringen överväger de negativa effekterna.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget, marginell påverkan sker på växt- och djurlivet och byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

En avstämning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Det kan konstateras att ett genomförande av detaljplanen berör följande miljömål:

Begränsad klimatpåverkan

Förtätning är ett effektivt sätt att utnyttja redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. Ett ökat antal transporter till och från planområdet påverkar miljömålet negativt men inte lika negativt som om bostäderna och arbetsplatserna planerade i ett mer perifert läge utan kollektivtrafik. Området har också tillgång till gång- och cykelvägar. Det finns alltså goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt och som då inte påverkar miljömålet negativt.

Frisk luft

Ett genomförande av planförslaget innebär att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer i området, vilket innebär att antalet transporter ökar. Nivåerna anses inte leda till att några rikt- eller gränsvärden överskrids.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans

Den planerade exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

God bebyggd miljö

Tillskottet av en femvåningsbyggnad tar i skala avstånd från omkringliggande bebyggelse. Byggnaden tar dock stöd i det bakomliggande berget och är ett gott exempel på effektivt utnyttjande av markresurser. Byggnadens innehåll med verksamheter i bottenvåningen kan bidra till en bättre stadsmiljö och bidrar till den lokala centrumbildningen. Exploateringen bedöms därmed bidra med mer positiva effekter än om den inte genomförs.

Naturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till grönområdet Hinsholmsberget, men detta anses inte påverkas av förslaget.

Kulturmiljö

Byggnaden som rivs bedöms inte innehålla höga kulturhistoriska värden då den genomgått många förvanskande ombyggnationer genom åren.

Påverkan på luft

Luftförhållandena i området är goda. Trafiken beräknas öka i samband med att fler boende tillkommer till området. Ökningen anses dock som försumbar och möjligheten att resa kollektivt bedöms som god.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka någon vattenförekomst nämnvärt.

Kretslopp och vatten har i samband med sin dagvattenutredning gjort föroreningsberäkningar avseende dagvattenpåverkan, vilka visar att föroreningshalterna ligger under riktvärdena både före och efter exploatering. Detta innebär att exploateringen inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga utgifter eller inkomster.

Trafiknämnden kan få utgifter för åtgärder på allmän plats gångväg samt intäkter i form av exploateringsbidrag.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter eller inkomster.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgift.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får inga intäkter eller kostnader.

Trafiknämnden får inga förändrade kostnader beträffande skötsel och underhåll av intilliggande gångbana.

Park- och Naturnämnden får inga intäkter eller kostnader.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnad för driften av den allmänna VA-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för rivning och utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov samt eventuellt förrätningskostnader och exploateringsbidrag för justering av gångväg.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Sirpa Ruuskanen
Johansson
Konsultsamordnare

Johan Henrikson,
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lena Melvinsdotter
Exploateringsingenjör