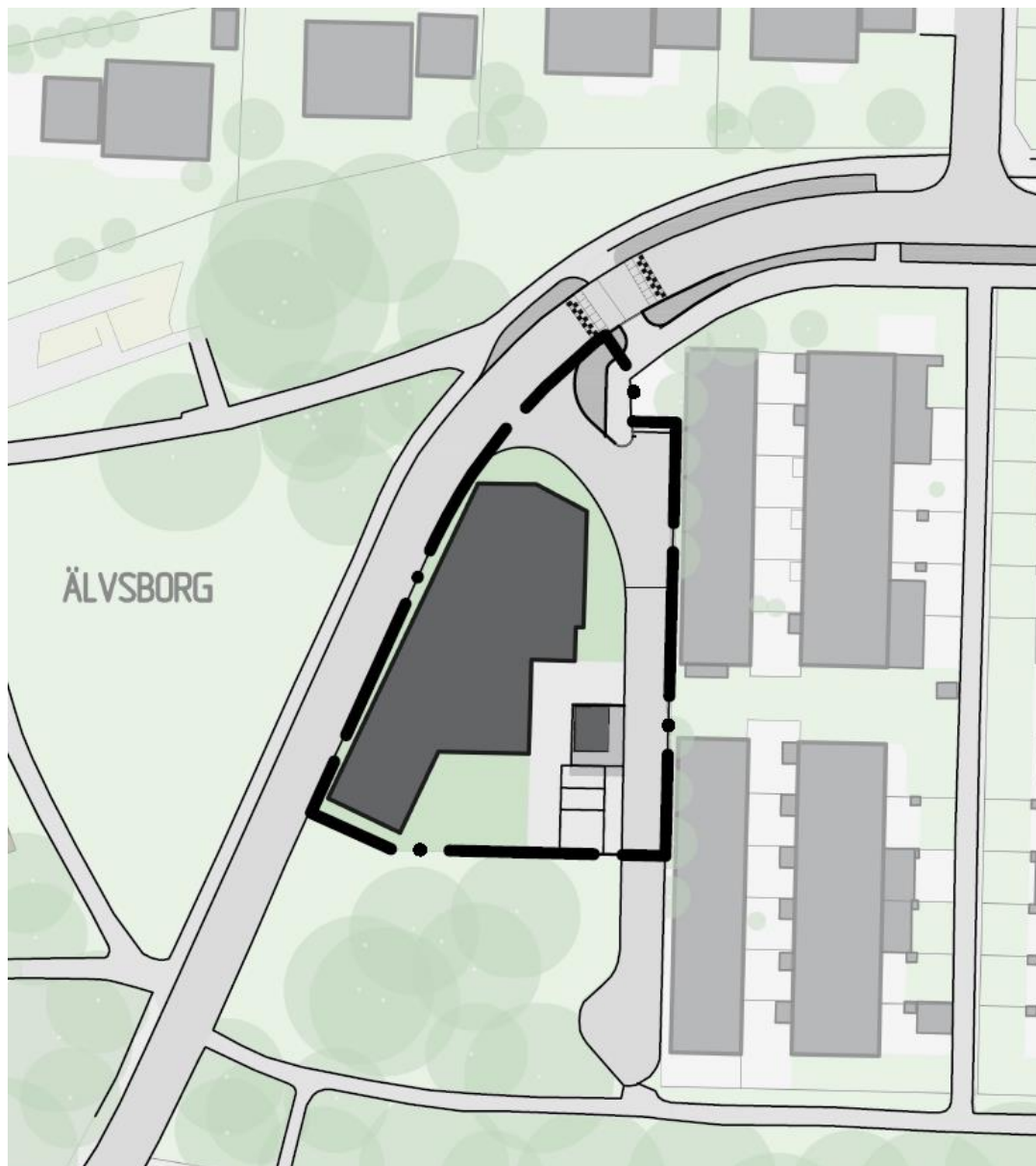


Detaljplan för Bostäder med särskild service vid Pärt-Antons gata

Normalt planförfarande



Granskningshandling
September 2019

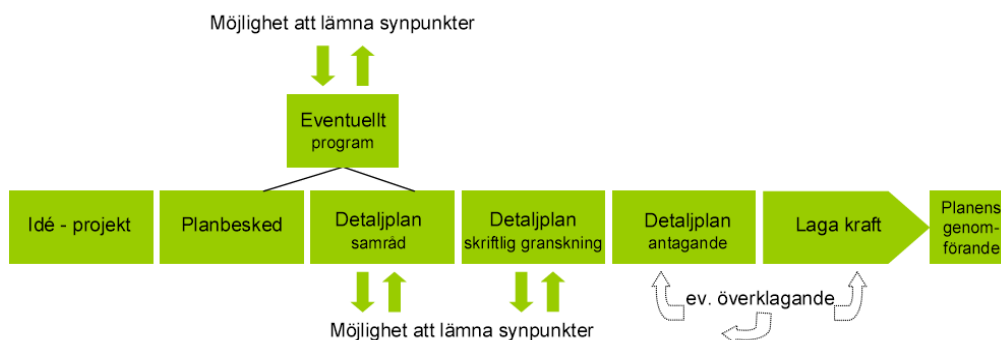


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2014-12-16.

Detaljplanen är upprättad med normalt 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:

Robin Sjöström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 51

Sirpa Ruuskanen Johansson, tfn 031-368 17 87

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Karin Nyberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 14

Granskningstid: 9 oktober – 30 oktober 2019



Göteborgs
Stad

Planhandling

Datum: 2019-09-24

Aktbeteckning: 2-5523

Diarienummer SBK: 0544/14

Handläggare SBK

Robin Sjöström

Tel: 031-368 17 51

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3893/15

Handläggare FK

Thomas Franzén

Tel: 031-368 09 72

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder med särskild service vid Pärt-Antons gata inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta, illustrationsritning och översiktskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

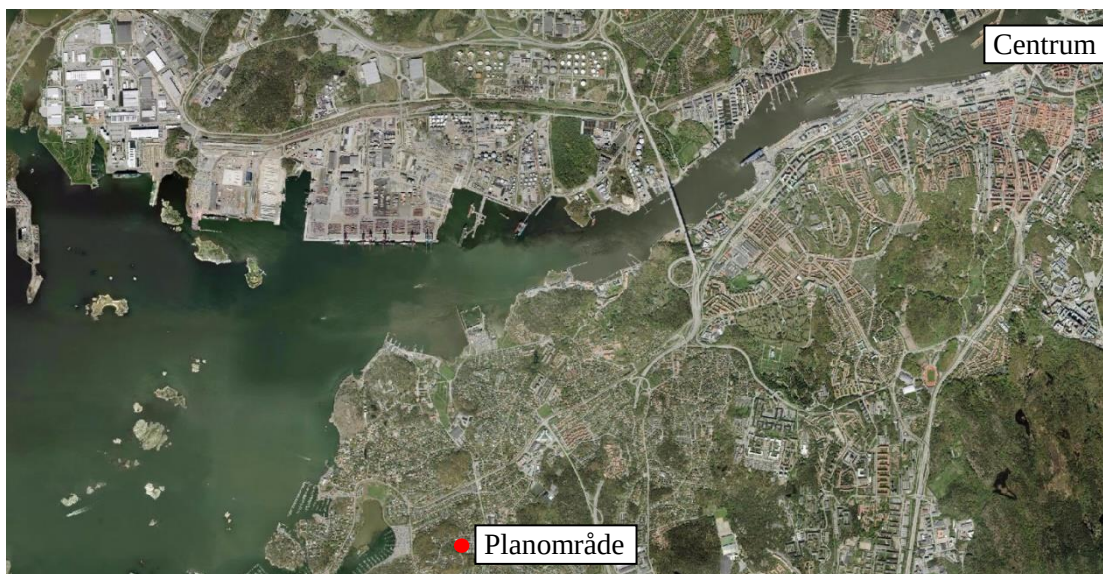
- Dagvatten-PM, Kretslopp och Vatten, 2017-12-01
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2017-11-20

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER MED SÄRSKILD SERVICE VID PÄRT-ANTONS GATA	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>6</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 markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Sociala förutsättningar</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
<i>Störningar</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>15</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>16</i>
<i>Friytor</i>	<i>16</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>17</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>18</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>20</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>21</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>21</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	21
<i>Nollalternativet.....</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>25</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Planområdets läge i staden. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

Planområdet är beläget vid Pärt-Antons gata, cirka 7 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,17 hektar och ägs av Göteborgs Kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i en våning vid Pärt-Antons gata inom stadsdelen Älvsborg. Avsikten är att uppföra ett bostadshus som innehåller bostäder med särskild service (BmSS).

Detaljplanen medför att infarten till fastigheterna i östlig anslutning till planområdet flyttas för att möjliggöra exploatering och samtidigt minska intrånget i Pärt-Antons park.



Aktuellt område inringat med rött. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

Planområdet är idag planlagt som *allmän plats: park, plantering, lekplats o. dyl.* och *allmän plats: gata*.

Planområdet ligger i befintlig sammanhållen bebyggelse i närhet till kollektivtrafik och service. Det består av gräsbevuxna ytor, träd, buskage, impedimentsytor samt en transformatorstation.

Planens innebörd och genomförande



Vy från sydöst som visar ett exempel på hur bebyggelse kan utformas. Illustration: OkiDoki! Arkitekter AB.

Detaljplanen möjliggör att planområdet kan bebyggas med en envåningsbyggnad som innehåller bostäder. Storleken på byggrätten medger ett BmSS med cirka sex lägenheter samt gemensamhets- och personalytor.

En omläggning av infarten till fastigheterna öster om planområdet krävs.

Överväganden och konsekvenser

De största intressena som ställs mot varandra i denna plan är dels önskemålet att kunna bygga ett boende med särskild service och dels att bevara den allmänna öppna platsen, som är en del av Pärt-Antons park, obebyggd.

Möjligheten att tillgodose det behov av BmSS som finns i stadsdelen bedöms vara angelägen. Att tillskapa bostäder med särskild service är ett stort allmänt intresse och ett prioriterat mål för staden. Stadens önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintlig bebyggelsestruktur.

Delar av planområdet är idag en del av Pärt-Antons park, den enda stadsdelsparken som finns i Älvsborg, och det är brist på parkytor i stadsdelen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att marken som tas i anspråk inte är den mest nyttjade delen av parken.

I planarbetet har planområdet anpassats för att minska intrånget i parken och en avvägning har gjorts där värdet av ett boende med särskild service ställts mot bevarandet av hela parkmiljön. Tillskapandet av ett boende med särskild service bedöms väga tyngre än bevarandet av de ytor som tas i anspråk för att möjliggöra exploateringen.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i en våning vid Pärt-Antons gata inom stadsdelen Älvsborg. Avsikten är att uppföra ett bostadshus som innehåller bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS.

Detaljplanen medför omdragning av infart till fastigheterna i direkt östlig anslutning till planområdet för att möjliggöra exploatering och samtidigt minska intrånget i Pärt-Antons park.

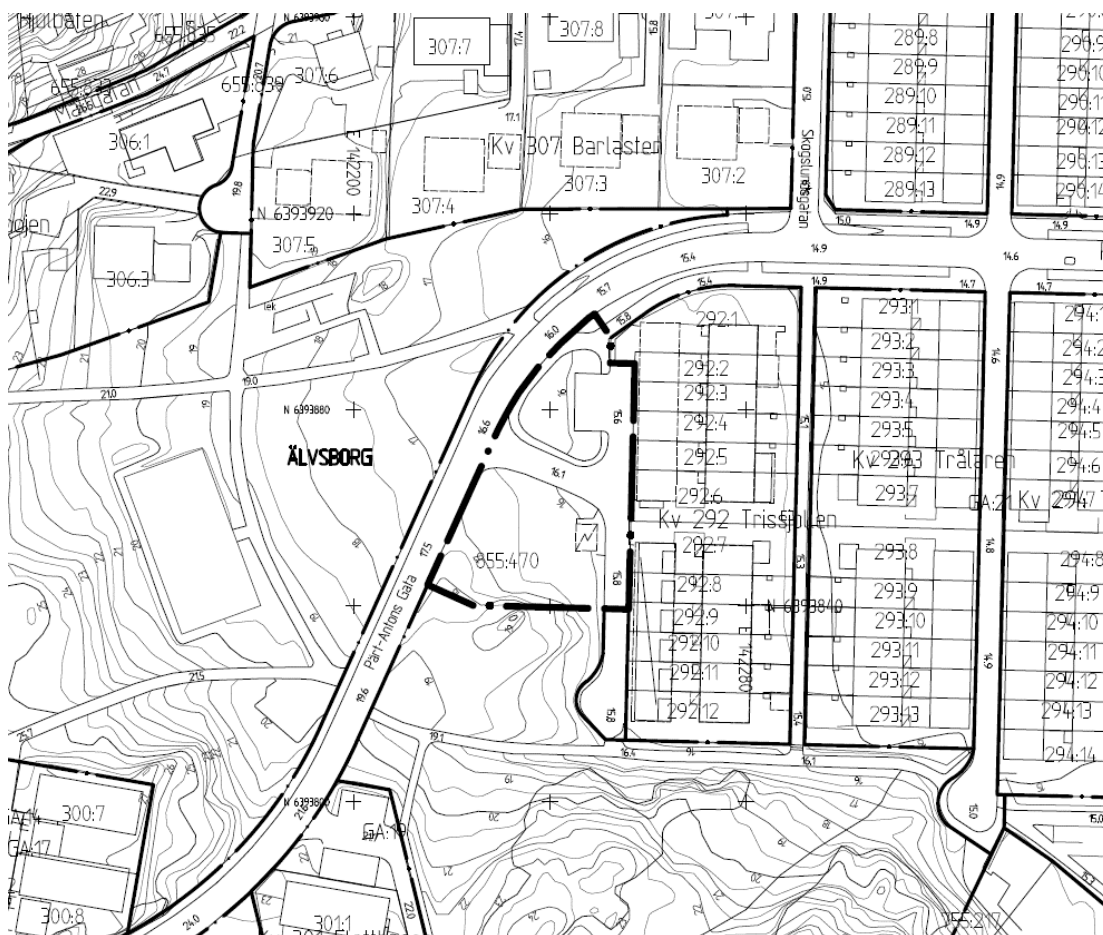
Läge, areal och markägförhållanden



Översiktskarta med planområdets läge markerat i rött. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

Planområdet är beläget vid Pärt-Antons gata inom stadsdelen Älvsborg, cirka 7 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 0,17 hektar och ägs av Göteborgs Kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangräns. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

Inom detaljplaneområdet har Göteborgs Energi AB ett arrendeavtal för transformatorstation med Fastighetskontoret, denna kommer att säkerställas med ledningsrätt. Trafikkontoret har fyra parkeringsplatser på allmän plats vilka kommer att upphöra och ej ersättas.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att området är ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

För området gäller detaljplan II-3291, som vann laga kraft år 1970. Planens genomförandetid har gått ut. I planen anges aktuellt område som *allmän plats: park plantering lekplats och dyl. och allmän plats: gata*.

Mark, vegetation och fauna



Foto från nordöst över planområdet. Foto: OkiDoki! Arkitekter AB.

Planområdet utgörs främst av impedimentsytor i form av infart och parkeringsplatser samt gräsbevuxna ytor och ett antal större almar.

Söder om planområdet ligger ett höjdområde som omväxlande utgörs av berg i dagen samt jordfyllda sänkor och svackor med träd, sly och buskar. Ett antal av träden är ekar som står i väldigt nära anslutning till planområdet, med en diameter på upp till ca 55 cm. Ekarna är en del av ett större landskapsrum som är en del av Pärt-Antons park. Den böljande topografin och grönskan är ett framträdande element på platsen.

Planområdet sluttar mot nordost och markens nivåer varierar mellan ca 15,6 meter och 18 meter. Vid ett 100-årsregn rinner vatten in i området väster- och söderifrån. Mindre ansamlingar av vatten sker i områdets mellersta och östra delar enligt Göteborgs Stads skyfallsmodell.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdets södra del av fastmark/berg som åt norr övergår till lermark. Efter utförd okulärbesiktning i samband med framtagande av geotekniskt och bergtekniskt utlåtande (Fastighetskontoret, 2017-11-20) bedöms jordartskartan stämma väl överens med verkliga förhållanden.

Ingen erosionsproblematik eller stabilitetsproblem finns inom området. Inga brantare partier där risk för blockutfall eller bergras finns inom eller i nära anslutning till det aktuella planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Markmiljö

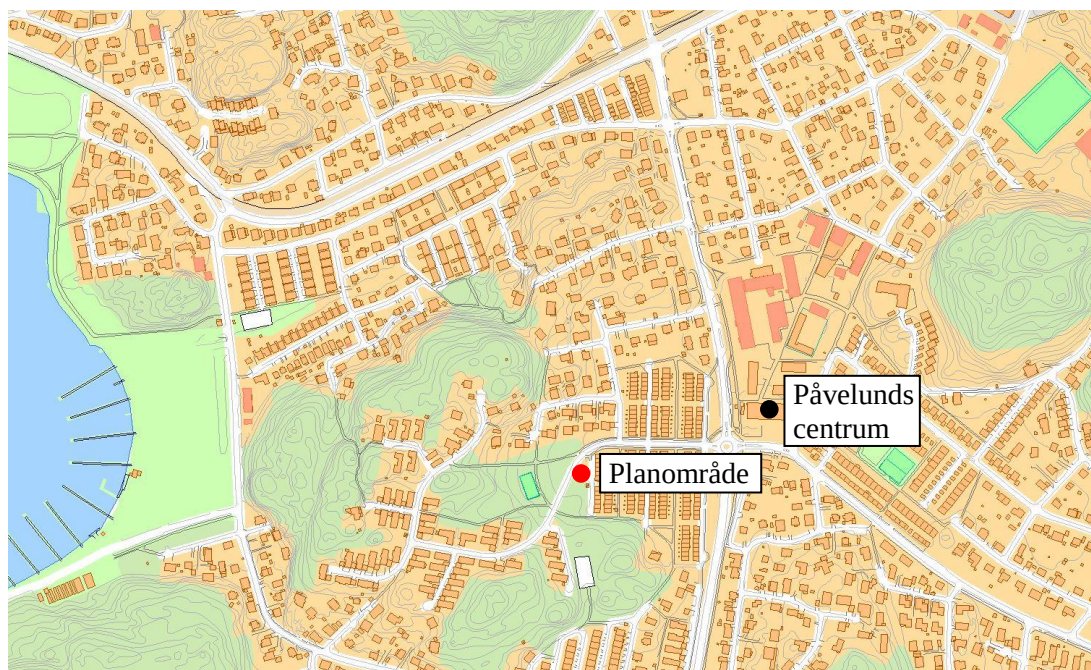
En arkivsökning samt ett platsbesök visar inte på några risker med avseende på förorenad mark.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Planområdet omgärdas av småhusbebyggelse i 1–2 våningar, vilket är den dominerande bebyggelsen i området. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

Inom planområdet finns bebyggelse i form av en transformatorstation.



Transformatorstation sedd från sydöst. Foto: Stadsbyggnadskontoret.

Närliggande villabebyggelse har inpassats mellan kullarna på höjdplatån så att siluettverkan i landskapet undviks. Gestaltningen varieras gällande volymhantering och uttryck.



Radhusområdet öster om planområdet. Foto: Stadsbyggnadskontoret.

Öster om planområdet ligger ett tvåvånings radhusområde från 1972–73 som ingår i bevarandeprogrammet ”Moderna Göteborg, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III”. Radhusområdet har en tydligt definierad gräns.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom primärområde Fiskebäck. Fiskebäck har ett högt antal småhus och ett fåtal bostadsrätter och hyresrätter. Det finns ett högt bilinnehav i jämförelse med hela Göteborg och i området bor många barnfamiljer. Kvaliteter i Fiskebäck är bl.a. närheten till havet samt naturen med fina promenadstråk och skogsområden.

I närområdet finns flera kvaliteter som har betydelse för barn och vuxna. Planområdet är i stadens *Grönstrategi för en tät och grön stad* angiven som en del av Pärt-Antons park – den enda stadsdelsparken som finns i Älvsborg. Stadsdelsparker är större och har ett mer varierat innehåll än bostadsnära parker och naturområden, och har stora värden ur ett socialt perspektiv.



Det grönmärkade området visar Pärt-Antons park. Den röda markeringen visar planområdets utbredning. Illustration: Park- och Naturförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret.

I närhet till planområdet finns gångstigar som har rekreativa värden för boende i området genom att erbjuda möjligheten att ta en promenad i en lummig miljö och uppleva gröna rum som förändras i takt med årstiderna. I närheten finns även värden för lek genom både anlagda och spontana lekplatser. På ytan i direkt sydlig anslutning till planområdet ser man spår av att barn har lekt vilket pekar på att det är en viktig plats för barnen i området.

Det finns närhet från planområdet till kollektivtrafik och livsmedelsbutik.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik och tillgänglighet

Gångväg finns utmed hela Pärt-Antons gata, delvis på båda sidor av gatan. I anslutande stadsdelspark finns flertalet gångvägar, farthinder saknas där dessa korsar gatan.

Cyklister är hänvisade till att cykla i blandtrafik.

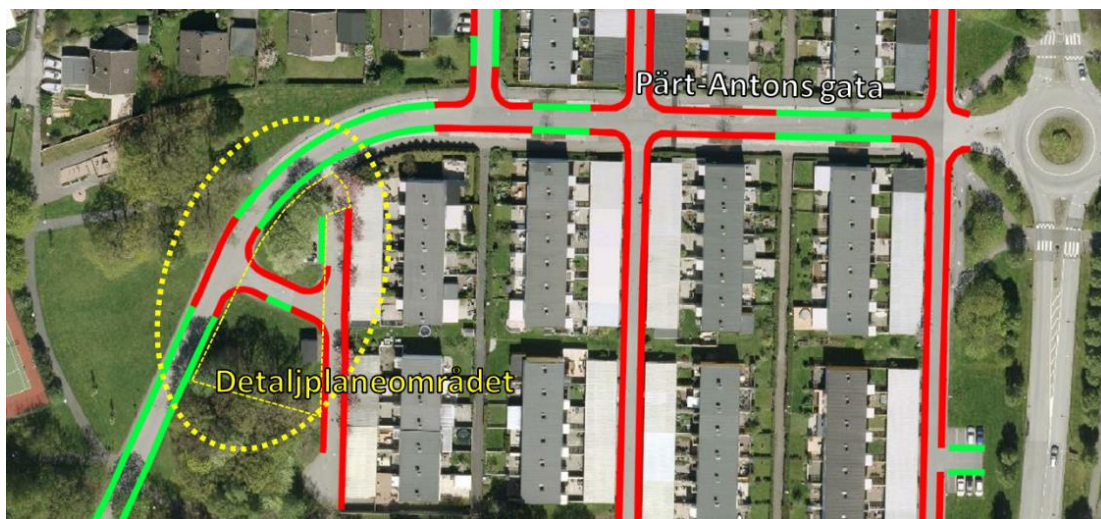
Närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen på Traneredsvägen vid Påvelunds centrum, cirka 300 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 91, 97 och 197.

Området nås med bil från Pärt-Antons gata, vars enda anslutning mot övriga vägnätet är mot Ängkärrsvägen/Traneredsvägen. Västerut ansluter Pärt-Antons gata till Bergsbogatan, som är en återvändsgata. Trafikmängden på den aktuella platsen är cirka 340 fordon per vardagsdygn, uppskattat utifrån Trafikkontorets övergripande trafikmodell. Under maxtimmen innebär det ett trafikflöde med ett genomsnittligt intervall på strax under två minuter mellan bilarna. Hastighetsbegränsningen på Pärt-Antons gata är 30 km/tim.

Parkering

Beläggningen av parkerade bilar på anlagda parkeringar och utmed gatan i området är mycket låg i dagsläget.

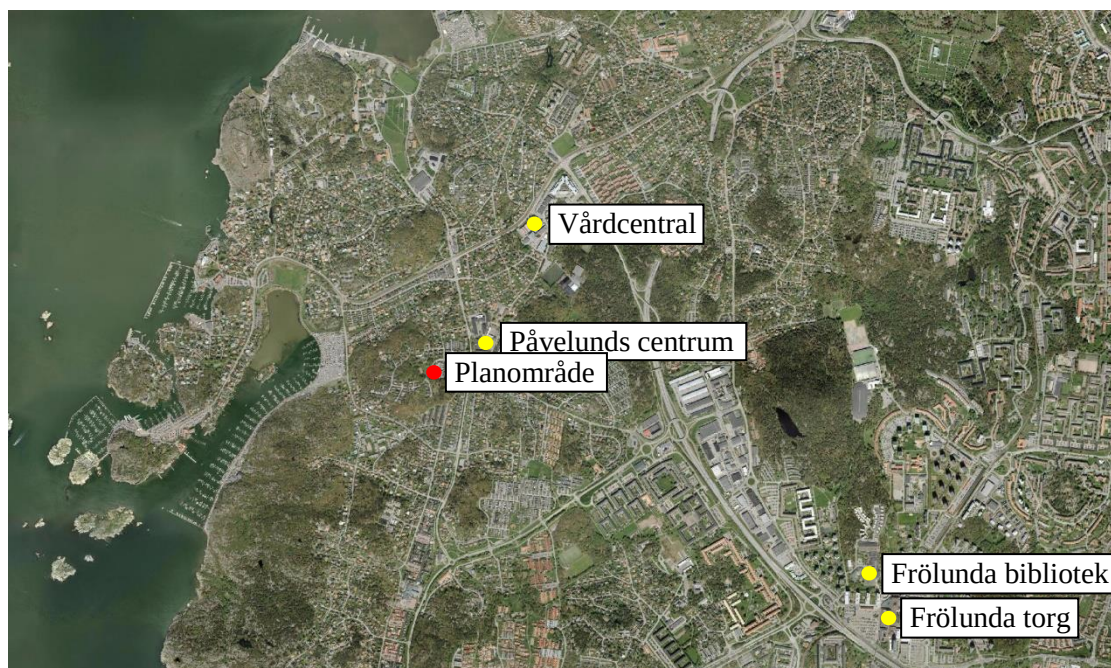
Inom planområdet finns en anlagd parkering med fyra allmänna platser, som regleras med tillåten parkering i 24 timmar.



Befintliga parkeringsmöjligheter för besökande med bil i närheten av detaljplaneområdet. På gröna sträckor är parkering tillåten och möjlig. På röda sträckor är parkering förbjuden eller inte möjlig. Illustration: COWI AB.

Service

Närmsta matvarubutik nås inom ca 300 meter, vid Påvelunds centrum. Närmsta vårdcentral ligger ca 1,3km bort. Frölunda bibliotek och Frölunda torg nås inom ca 3km gångväg.



Serviceutbud i närheten av planområdet. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

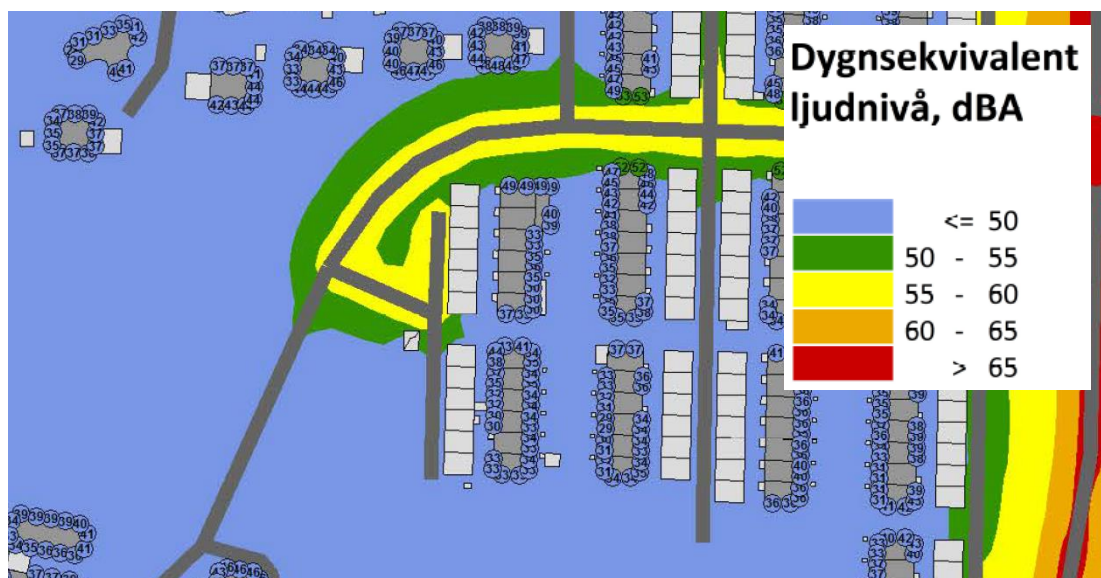
Teknik

Området ligger i ett redan exploaterat område och infrastruktur så som vatten, el och tele finns intill området. Fjärrvärmeledning finns på östra sidan om det intilliggande radhusområdet.

I den östra delen av planområdet finns en transformatorstation.

Störningar

Buller



Utdrag ur Göteborg Stads bullerkarta, 2013.

Området bedöms inte vara bullerstört.

Luftmiljö

Området har goda förutsättningar ur lufthänseende.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse



Vy från sydöst som visar ett exempel på hur bebyggelse kan utformas. Illustration: OkiDoki! Arkitekter AB.

Detaljplanen möjliggör en komplettering av bostäder i området och medger uppförande av upp till 745 kvm bostadsändamål. Avsikten är att uppföra ett flerbostadshus med lägenheter som ska vara anpassade för boende med behov av särskild service.

För anpassning till omgivande bebyggelse och landskap har byggrätten begränsats i höjd. Tillåten byggnadshöjd är +21 m över stadens nollplan, och tillåten nockhöjd är +25,0 meter. Tomtstorleken har begränsats för att minimera den planerade bebyggelsens påverkan på parken.

I den sydöstra delen av planområdet medges komplementbyggnader såsom förråd.

För att ge förutsättningar till en god trafikmiljö och för att minska intrång i Pärt-Antons park samt för att hålla lämpligt avstånd till ledningar och transformatorstation har begränsningar gjorts för vilka delar av marken som får bebyggas.

Ett E-område som är 6*8meter placeras i samband med transformatorstationen.



Vy från nordöst och sydväst som visar ett exempel på hur bebyggelse kan utformas. Illustration: OkiDoki! Arkitekter AB.

Byggrätten ligger nära Pärt-Antons gata vilket minimerar andelen impedimentsytor för in- och avlastning.

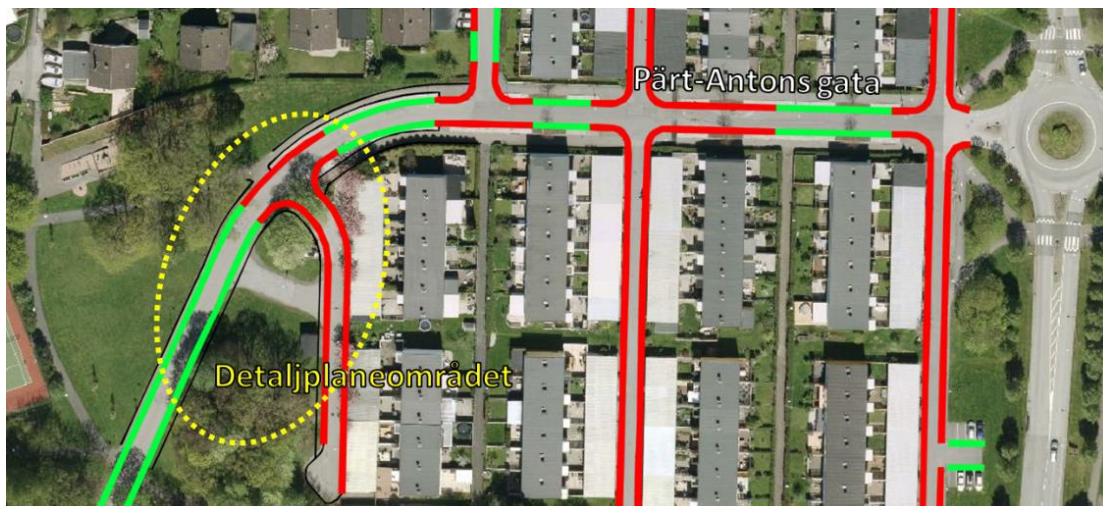
Gator, GC-vägar

[illegible]

Flytten av infarten till fastigheterna gör att den hamnar i en innerkurva, vilket siktmässigt inte är optimalt. För att underlätta utfart från befintliga och nytillkommande fastigheter föreslås det anläggas farthinder på Pärt-Antons gata. På så sätt säkras en låg hastighet för motorfordon samt bättre tillgänglighet och framkomlighet för oskyddade trafikanter. Utöver detta ska utfartens sikttrianglar, 10 meter åt vardera håll, hålls fria från buskage eller ej genomsläppliga staket.

In- och utlastning av varor och avfall föreslås ske från Pärt-Antons gata.

Bil- och cykelparkering



Parkeringsmöjligheter för bil efter flytt av anslutningen. Illustration: COWI AB.

Förslaget innebär att de fyra anlagda parkeringsplatserna tas bort. Därutöver försvinner ungefär 30 meter gatuparkering i och med den ändrade infartslösningen, vilket motsvarar ytterligare ungefär fyra platser.

Cykel- och bilparkering för de tillkommande bostäderna anordnas inom kvartersmark. Bilparkering bedöms främst behövas för besökare och personal. Parkeringsbehovet för ett BmSS i denna storlek är cirka tre parkeringsplatser varav en ska vara en parkering för rörelsehindrade.

Tillgänglighet och service

Ingen tillkommande service planeras då befintlig service finns att tillgå.

Byggnadens tillgänglighet kan säkerställas genom att entréförhållanden anpassas efter markens nivåskillnader. Hänsyn ska även tas till tillgänglighet vid 100-årsregn.

En god tillgänglighet mot Pärt-Antons gata kan uppnås om entréförhållanden anpassas för att hamna i nivå med gatan i de sydvästra delarna av planområdet. För att nå ut i marknivå i den norra delen av byggnaden kommer det att krävas ramper och trappor utanför byggnaden. Om dessa placeras där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar bör de utformas provisoriskt.

Friytor

Kommunal ägd allmän plats tas i anspråk för bostadsbebyggelsen. I dagsläget är det oklart om lekmiljön söder om planområdet även efter byggnation uppfattas som allmän och nyttjas för lek. På grund av detta föreslås kompensationsåtgärder, se kapitel "Övriga åtgärder".

Ytor för utomhusvistelse kommer att finnas i direkt anslutning till gruppboendet inom kvartersmark. Den tillkommande fastigheten bedöms som relativt liten, men den begränsade utemiljön kompenseras med läget invid parken.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk och majoriteten av växtligheten inom planområdet kommer att påverkas. Ett antal almar inom planområdet och ett antal ekar söder om planområdet behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen. Trädbeståndet som helhet, särskild de ekar som finns söder om planområdet, har ekologiska och rekreativa värden som grönska i området och som boplats för olika djur. Almen är en rödlistad art.

Påverkan på identifierade värden kompenseras genom så kallade kompensationsåtgärder, se mer under kapitel ” Övriga åtgärder”.

Sociala aspekter och åtgärder

Föreslagen förändring skapar en större variation av boendeformer i området och tillför även en arbetsplats till området.

Planen innebär inga skillnader jämfört med dagens situation när det gäller service, tillgång till kollektivtrafik m.m. Trafikförslaget innebär en förbättrad situation för oskyddade trafikanter att korsa Pärt-Antons gata.

Planområdet består idag av allmän plats. Del av planområdet ingår i Pärt-Antons park. Allmän plats i form av parkmark och möjliga lekmiljöer minskar i omfattning. Under arbetet med bedömning av kompensationsåtgärder har det identifierats att platsen söder om planområdet, som är en plats för spontan aktivitet och lek, riskeras att uppfattas som privatiserad och försvinner. Kompensationsåtgärder har föreslagits, se mer under kapitel ” Övriga åtgärder”.

En social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys är genomförd i planarbetet, se vidare under kapitel *Överväganden och konsekvenser*.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stad (Dagvatten-PM, 2017–12–01). En helhetslösning förespråkas med dagvattenlösning som både uppfyller fördröjningskraven (10 mm/m² hårdgjord yta) och avleder skyfall. Vid ett skyfall blir vatten stående inom större delen av planområdet. Vattendjupet blir som störst vid den nuvarande parkeringen i områdets nordöstra del. Om inga åtgärder vidtas finns stor risk för översvämning vid skyfall, såväl inom planområdet som på närliggande fastigheter. För att klimatsäkra området och garantera framkomlighet ska därför höjdsättningen av fastigheten och gatan anpassas för att vattnet fritt ska kunna rinna vidare längs Pärt-Antons gata åt öster. För fördröjning av dagvatten föreslås att ett dike och ett underjordiskt magasin anläggs inom fastigheten. Utredningen föreslår även sedumtak som ett sätt att minska avrinningen och dessutom bidra till ekologiska värden.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Göta älv. Föroreningsberäkningar visar att halterna av vissa av de undersökta ämnena ökar efter exploatering. Med enklare rening uppnås kraven som Miljöförvaltningen ställer på dagvattenkvalitet, och föroreningsmängderna som släpps ut per år minskar eller förblir desamma som före exploateringen. Detta innebär att planen inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Vatten och avlopp

I Pärt-Antons gata väster och norr om planområdet finns allmänna ledningar för dricks-, spill- och dagvatten med goda möjligheter till anslutning med självfall. Allmän dricksvattenledning finns även utbyggd nära fastighetsgräns i planområdets östra sida.

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

För den befintliga transformatorstationen som står på fastigheten reserveras ett E-område som är 6*8 meter för att säkra elleverans till både den befintliga bebyggelsen och den nya exploateringen. Transformatorstationen kan komma att behöva byggas om på samma plats. Transformatorstationen med tillhörande ledningar skyddas i plankartan.

Inom planområdet finns elledningar som behöver flyttas. Förslagsvis kan detta göras genom att ledningarna dras norrut i Pärt-Antons gata och sedan via den nya infarten till transformatorstationen.

I den västra delen av planområdet ligger idag en optoledning som ägs av Göteborgs Energi AB. Denna behöver flyttas vid planens genomförande och placeras inom lämpligt avstånd ifrån byggrätten för att möjliggöra underhåll av ledningen.

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.

Avfall

Inom den nya bostadsfastigheten ska det finnas utrymme för avfallssortering i kärl. Avfallstömning kan ske från Pärt-Antons gata där renhållningsfordon kan stanna på gatan. En trafiksäker angöring behöver ordnas intill avfallsutrymmet. Vid kärlhantering ska dragvägen vara max 25 meter från avfallsutrymmets mitt till sopbilen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

I geotekniskt och bergtekniskt utlåtande (Fastighetskontoret, 2017-11-20) framgår att marken inom den aktuella tomten bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kan komma att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnaden och eventuellt även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaden kommer sannolikt att behöva utföras till fast botten/berg beroende på jorddjupen genom utskiftning alternativt i kombination med pålning.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag eller efter den planerade byggnationen.

Buller

Planen ger möjlighet att skapa en gemensam uteplats på skyddad fasadsida mot söder. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

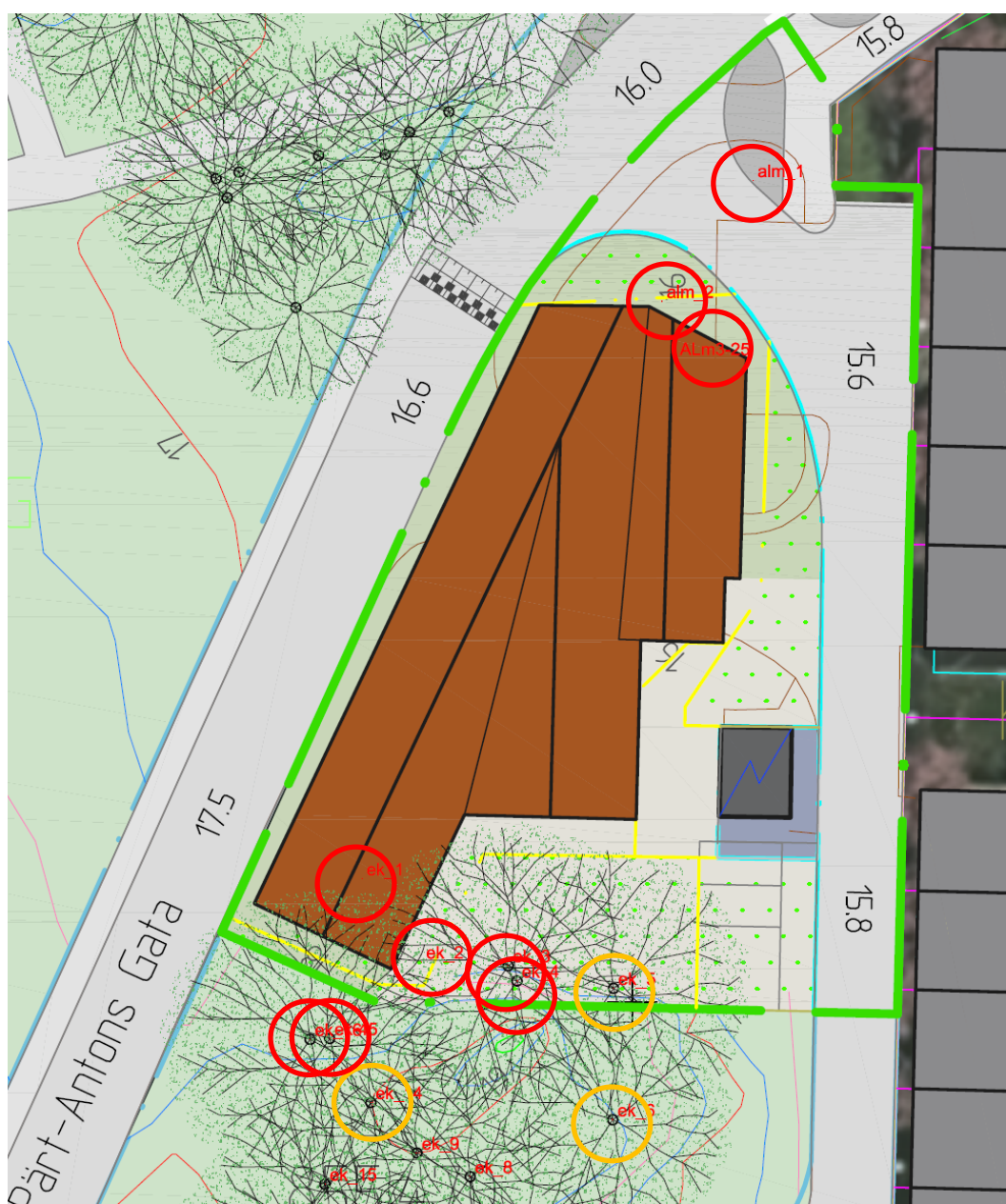
Luft

Inga åtgärder bedöms behövas för att uppfylla goda förhållanden.

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. I denna framkom det att rekreativa och ekologiska funktioner i parken påverkas, och eftersom det är ont om parkmark i stadsdelen spelar även en mindre påverkan roll. De rekreativa och ekologiska värdena är främst kopplade till ekdungen som angränsar i söder till planområdet, och den lektyta som finns där.



Karta över träd som påverkas och som föreslås få kompensationsåtgärder (12 st). Träd inom röd cirkel är sådana träd som bedömts behöver avverkas för byggnationen. Träd inom orange ring är träd som kan komma att påverkas av exploateringen och där försök skall göras för att inte påverka träden vid byggnation.

Påverkan på de ekologiska värdena är kopplade till tre almar och ett antal ekar i den södra delen av planområdet. Lokalförvaltningen bör iaktta stor försiktighet vid byggnation av BmSS för att undvika att skada fler träd än nödvändigt. Sex ekar påverkas direkt och kommer behöva fällas i samband med byggnationen av byggnaden, samt tre almar i samband med ombyggnation av gata behöver fällas. Utöver detta finns 3 ekar som om stor försiktighet iakttas skulle kunna bevaras, se karta på föregående sida.

Föreslagen kompensationsåtgärd för att kompensera lekytan söder om planområdet är att upprusta lekplatsen väster om planområdet. Som kompensation för planens påverkan på rekreativa och ekologiska värden föreslås frihuggning och veteranisering av ekar i närområdet. Fastighetskontoret ersätter Park och Naturförvaltningen för utförande av kompensationsåtgärderna

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Drift och förvaltning

Kommunen har förvaltningsansvar för allmän plats och BmSS. Lokalförvaltningen har ansvar för BmSS och Trafikkontoret har ansvar för gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning av BmSS ska ske enligt detaljplanen. Fastighetsbildningen skall vara genomförd före beviljande av bygglov.

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.

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

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Även dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Ledningsrättsprövningen hanteras lämpligtvis i samband med förrättningen för fastighetsbildning. Fastighetskontoret informerar ledningshavarna om förrättningen.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2018

Granskning: 4:a kvartalet 2019

Antagande: 4:e kvartalet 2019 – 1:a kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2020

Färdigställande: 3:e kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en byggnad som ska kunna inrymma boende med särskild service. Att tillskapa BmSS är ett prioriterat mål för staden. Förändringen skapar en större variation av boendeformer i området och tillför en arbetsplats.

Under planarbetet har avvägningen mellan park och bostäder stått i fokus. Parkmarken är värdefull både för att den är en del av Pärt-Antons park, den enda stadsdelparken i stadsdelen, och för att det är en generell brist på parkmark i stadsdelen.

I planarbetets inledning var planområdet något längre söderut och byggnaden tänkt att placeras mer centralt i parken. Med denna placering fanns det risk att det skulle upplevas som att parken klipps i två parkområden och man förlorar värdet som stadsdelspark. Även den yta som visar på spår av lek som finns på plats idag skulle privatiseras. För att minska intrånget i parken flyttades planområdet norrut, och tar istället i större grad i anspråk impedimentsytor i form av gata och parkeringsplatser.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs. I detta fall är det aktuella planområdet planlagt som *allmän plats: park, plantering, lekplats o. dyl.* och *allmän plats: gata*, och om pågående detaljplan inte upprättas kommer det att innebära att nuvarande planbestämmelser kvarstår. Det innebär att pågående markanvändning antas utgöra grunden för nollalternativ.

Nollalternativet innebär således att planområdet som idag ingår i Pärt-Antons park fortsatt gör det. Möjlighet kvarstår att utveckla platsen inom användning *allmän plats: park, plantering, lekplats o. dyl.*

Det behov av bostäder med särskild service som finns i stadsdelen kan inte genomföras inom det aktuella planområdet. Behovet får om möjligt tillgodoses på andra ytor.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planen bedöms främst påverka lokalområdet.

Det finns flera förutsättningar som motiverar att platsen är väl lämpad för ett BmSS och ger goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten samt fortsatt för andra som bor och rör sig i området. Det finns och förblir en god ljud- och luftmiljö med närhet till grönska. Möjlighet att ta sig till kollektivtrafik och matbutik är goda. Den finns en närhet till befintlig bostadsbebyggelse, vilket är önskvärt.

Kvaliteter som förslaget bedöms möjliggöra för de boende är bl.a. en variation av olika lägenhetslösningar och uteplatser, och en boendemiljö omgiven av grönska. I närområdet finns det ganska många målpunkter till vilka de boende och arbetande kan ta sig till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Det öppnas upp för vardagsmotion som är mycket viktig för folkhälsan.

Förändringen skapar en större variation av boendeformer i området och tillför en arbetsplats, vilket bedöms som positivt. Genom att sammansättningen av bostäder i området ändras något kan även identiteten av området påverkas. Planområdets storlek och innehåll är dock begränsat och innebär därför inga stora skillnader jämfört med dagens situation.

En kvalitet på platsen idag är den grönska som är en tydlig del av bostadsområdet. I en stad är det av vikt att det finns uppvuxen grönska nära alla bostäder. Detta värde påverkas negativt då parkmark och möjliga lekmiljöer minskar i omfattning, och det finns redan en brist på parkmark inom stadsdelen idag. Av vikt är också att delar av planområdet som tas i anspråk är en del av Pärt-Antons park, den enda stadsdelsparken som finns i Älvsborg. Stadsdelsparker har stora värden ur ett socialt perspektiv. Det finns vissa brister i utformningen av denna del av parken idag, men detaljplanen innebär att en vidareutveckling av platsen till en mer kvalitativ del av parken inte kan ske. Planförslaget är utformat för att minimera denna påverkan, byggnaden placeras i den nordöstra delen av Pärt-Antons park så att stadsdelparken fortsatt kan upplevas som sammanhängande, och ytan söder om planområdet förblir fortsatt allmän plats och kan användas för lek. Om platsen söder om planområdet, som är en plats för spontan aktivitet och lek, ändå uppfattas som privatiserad och försvinner är det negativt för folkhälsan. För att ersätta denna eventuella konsekvens föreslås kompensationsåtgärder som innebär att lekplatsen väster om planområdet rustas upp.

Platsen ingår i ett område som har en prioritering av bilen i gatunät och en gleshet som uppmuntrar biltrafik. Pärt-Antons gata skär rakt igenom stadsdelparken, och ger med nuvarande utformning en tydlig signal om att bilar har företräde. Ingen ordnad övergång finns. I samband med ändrad infartslösning föreslås att en förbättrad situation skapas för mjuka trafikanter att korsa Pärt-Antons gata (se kapitel Trafik och parkering).

Social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys

Den 19 april 2017 genomförde stadsbyggnadskontoret en workshop med deltagare från andra förvaltningar för att analysera de sociala konsekvenserna av ett genomförande av detaljplan Bostäder med särskild service vid Pärt-Antons gata.

Syftet med workshopen var att analysera områdets kvaliteter och brister idag samt de kvaliteter och brister som detaljplanens genomförande kan komma att medföra. Tre olika skisser presenterades under workshopen och analyserades som en del av konsekvensbeskrivningen. Stadens matris för social konsekvensanalys(SKA) och barnkonsekvensanalys(BKA) användes för att sortera kunskapen.

De frågor som lyftes under workshopen och som planen kan reglera handlar främst om att reglera bebyggelsen så att den smälter in i befintlig bostadsmiljö och tar tillvara på platsens värde som parkmiljö. Sedan workshopen genomfördes så har de skisser som presenterades på workshopen bearbetats vidare och förslaget som presenteras i denna handling har utformats för att minska intrång i stadsdelparken samt begränsat byggnadens höjd.

Det lyftes under workshopen en önskan om att skapa bättre förutsättningar för en lämplig promenadslänga runt BmSS:et. Då det finns begränsad yta att anordna detta på fastigheten togs frågan med till utformning av trafikförslaget, där en förbättrad korsningsmöjlighet för mjuka trafikanter över Pärt-Antons gata föreslås.

Flera av de frågor som uppkom under SKA/BKA-arbetets inventerings- och åtgärdsdel är sådana frågor som inte kan hanteras i denna detaljplans sammanhang. Ett exempel på en sådan fråga är att öka kvaliteten på gång- och cykelvägar som ligger utanför planområdet. Dessa frågor har istället skickats vidare som synpunkter till ansvariga förvaltningar.

En risk som lyftes fram är att platsen söder om planområdet, som är en plats för spontan aktivitet och lek, uppfattas som privatiserad och försvinner.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Detaljplanen innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för ett mindre antal bostäder. Göteborgs grönstruktur förändras marginellt då naturmiljö ianspråk tas. Viss påverkan på lokalt grönområde kommer ske i samband med man bygger på tidigare allmän platsmark. Påverkan på dess värden begränsas genom byggnadens placering i den nordöstra kanten av grönområdet. Trafikmängden kommer att öka till viss del men inte till den grad att det uppstår störningar. Föreslagen ändrad markanvändning bedöms verka för en god hushållning genom närheten till övrig befintlig infrastruktur.

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.

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

Miljömål

Göteborgs Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljökvalitetsmål som har sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då det är ett för staden relativt litet område som planen behandlar.

Genomförandet av planförslaget bedöms ge en neutral eller ingen påverkan på flertalet av miljömålen. Endast miljömålet *God bebyggd miljö* bedöms påverkas av det aktuella förslaget. Miljömålet har delmålen *energi, avfall, god inomhusmiljö, god ljudmiljö* och *attraktiv bebyggelsestruktur*.

Vid nybyggnation av bostäder uppfylls de krav som nybyggnation omfattas av vad gäller energi och avfallshantering. Bostäderna bedöms därmed vara ett positivt tillskott i uppfyllelse av delmålen.

Planområdet har ett bra läge med avseende på luft- och ljudmiljö. Bostäderna bedöms få mycket goda inomhusmiljöer och bra ljudmiljöer inom- och utomhus. Det bedöms bidra positivt till miljömålen.

Genom att ett väl fungerande bostadsområde med tillgång till kollektivtrafik kompletteras med bostäder som utformas för att samspela med befintlig bebyggelsemiljö och landskapsbild bedöms planen uppfylla miljömålet om *attraktiv bebyggelsestruktur*. Delmålet *attraktiv bebyggelsestruktur* omfattar även planering av grönstruktur. Om bebyggelsen ianspråktar en yta som är värdefull för rekreativa och ekologiska funktioner medför det ett negativt bidrag till målet om inte kompensationsåtgärder utförs.

Naturmiljö

Naturmiljö ianspråktas för bebyggelse och därmed påverkas ett område i Göteborgs grönstruktur. Eftersom att det är ont om parkmark i stadsdelen spelar även en mindre påverkan roll.

Ett antal större träd behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen. Inom planområdet finns almar, som är rödlistade, som kommer att avverkas för att möjliggöra bebyggelse. Även söder om planområdet kommer äldre ekar som står i nära anslutning till planområdet att behöva avverkas. Ekarna är en del av en ekdunge där viss påverkan på kantzon sker. Inget annat av våra trädslag har så många djur och växter knutna till sig som eken och den är därför även viktig ur ett naturvårdersperspektiv.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön på östra sidan av planområdet negativt. Ingen påverkan av kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande.

Påverkan på luft

Luftförhållanden är goda i området. Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Påverkan på vatten

Detaljplanens förslag medför komplettering av befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms inte medföra en påverkan på vattenförekomster.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av gata, ledningsflyttar samt kompensationsåtgärder.

Trafiknämnden får inga utgifter för anläggande.

Park- och Naturnämnden får både inkomster och utgifter för utförande av kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för en mindre utbyggnad av vatten- och avlopp.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av BmSS och allmän plats gata.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gata.

Park- och Naturnämnden får minskade kostnader för skötsel och underhåll av träd.

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

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Robin Sjöström
Plankonsult

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Thomas Franzén
Projektledare/Exploateringsingenjör