



Planhandling

Datum: 2015-09-29, rev 2016-01-19

Aktbeteckning: 2-5317

Diarienummer SBK: 0372/06

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1316/13

Handläggare FK

Catharina Läckberg

Tel: 031-368 11 64

catharina.lackberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Illustrationsritning

Utredningar:

- PM-Geoteknik 2015-03-06
- Dagvattenutredning 2014-11-07
- Solstudie 2015-09-10
- Bullerutredning rev. 2015-06-09

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID ÖNNEREDSVÄGEN	1
FÖRSLAGSHANDLING AUGUSTI 2015	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	9
<i>Störningar</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Tillgänglighet och service</i>	10
<i>Friytor</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Övriga åtgärder</i>	12
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	14
<i>Tidplan</i>	15
<i>Genomförandetid</i>	15
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	15
<i>Nollalternativet</i>	15
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	16
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	17
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	18

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen bidrar till ökat antal bostäder i Göteborg. Detaljplanen bidrar dessutom till att öka antalet lägenheter i ett område där det idag främst finns radhus och villor. Det finns god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i närområdet. Detaljplanens syfte är att kunna ge möjlighet till att bygga ca 55 lägenheter i flerfamiljshus och ca 470 m² lokaler för olika verksamheter. Boendeparkering anordnas i parkeringsgarage under mark.



Flygfoto från söder



Vy från söder

Området i stort utgörs av småhusbebyggelse med lokalgator och mindre grönområden. Aktuellt planområde utgörs av en triangelformad tomt som idag är bebyggd med en enplans byggnad med olika verksamheter, söder om byggnaden finns en anslutande asfalterad parkeringsyta.

I övrigt utgörs området av gräsytor, mindre träd och buskage. Planområdet avgränsas i väster av Önneredsvägen. I norr utgörs gränsen av en gång- och cykelbana som åt väster går under Önneredsvägen i en vägtunnel. I söder gränsar området till Klävekärsgatan och i öster en mindre buskbeväxt jordvall och en gång- cykelbana i nord/sydlig riktning.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ca 55 bostäder och lokaler för verksamheter. Verksamheterna placeras i entréplan mot Önneredsvägen och hela entréplanet i den norra byggnaden.

Fyra huskroppar placeras i ostvästlig riktning för att få genomsikt och minimera skuggning för boende i radhusen öster om planområdet. Tre av huskropparna är 2,5 våningar höga med inredd vind och sadeltak. Valmat tak ska anordnas mot öster. Den totala höjden får inte överstiga 15,5 meter. Den norra huskroppen medges platt tak. För att fördröja avrinningen av dagvatten från taket, rekommenderas takvegetation på denna byggnad. Den totala höjden får inte överstiga 12,5 meter. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får teknisk installation uppföras på den norra byggnadens västra del.



Illustration



Vy från Önnaredsvägen-Klåveskärgatan



Perspektiv

Semrén+Månsson

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Det finns en stor efterfrågan på bostäder och verksamheter i området. De nya byggnaderna ska ta stor hänsyn till befintlig bebyggelse. Byggnaderna kommer att placeras på redan i anspråkstagen mark.

En avvägning mellan allmänt och enskilt intresse har utförts när det gäller skuggning för de boende i radhusen öster om planområdet. Flera olika alternativ på åtgärder har prövats i en solstudie. Alternativen visar att skillnaden på solförhållandena är små. Flera olika åtgärder har vägts mot varandra för att få bästa effekt på solförhållandena. Att dra in byggrätten 2 meter från fastighetsgränsen mot öster samt att minska den norra byggnaden med 1 våning har gett mest effekt för att förbättra solförhållandena för de boende öster om planområdet.

Den nya bebyggelsen kommer att dämpa bullret från Önnaredsvägen vilket också medför att trädgårdarna öster om planområdet blir tystare att vistas i.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen för Göteborgs kommun. Översiktsplanen anger "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor". Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

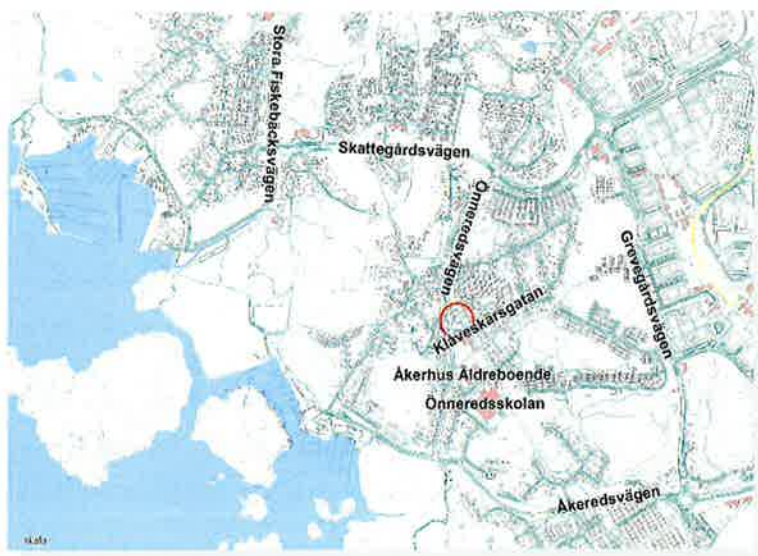
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanen bidrar till ökat antal bostäder i Göteborg. Detaljplanen bidrar dessutom till att öka antalet lägenheter i ett område där det idag främst finns radhus och villor. Det finns god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i närområdet.

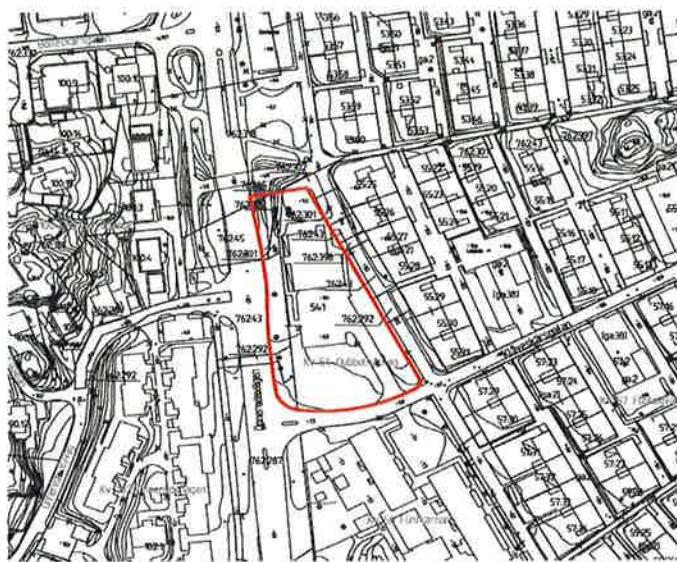
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder i området samt att bygga ändamålsenliga lokaler för verksamheter.

Läge, areal och markägoförhållanden



Översiktskarta

Planområdet är beläget vid Önneredsvägen, mellan Klåveskärsгатan och Silleskärsгатan, cirka 8,5 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar. Kommunen äger fastigheten Önnered 54:1 vilken är upplåten med tomträtt och som innehas av exploatören, Önnereds Fastighets AB. Kommunen äger även övriga fastigheter som ingår i planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

För området gäller detaljplan FII 4134, som vann laga kraft år 1993. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna



Flygfoto

Området är bebyggt med en byggnad i ett plan med olika verksamheter. I övrigt utgörs området av parkeringsyta, gräsytor, mindre träd och buskage. Planområdet avgränsas i norr av en gång- och cykelbana som åt väster går under Önneredsvägen i en vägtunnel.

I söder gränsar området till Klåvekärsgatan och i öster en mindre buskbeväxt jordvall och en gång- och cykelbana i nord/sydlig riktning. Marken inom det aktuella planområdet är i stort sett plan.

Marken utgörs överst av mulljord följt av torrskorplera och lera.

Området klassas som lågradonmark.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Ingen känd fornlämning finns inom planområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Kollektivtrafiken bedöms som god och man kommer snabbt till en knutpunkt för kollektivtrafik (Frölunda Torg). Bussanslutningen till Frölunda bör kunna ge förutsättningar för arbetspendling med kollektivtrafik för såväl tillkommande bostäder som arbetsplatser.

Verksamheterna nås även med bil från Önneredsvägen. Tillgängligheten anses god.

Skola (F-3) och förskola finns söder om Klåveskärsgratan. 500 meter söder om planområdet ligger Önneredsskolan (F-9).

Teknik

Befintliga tekniska anläggningar, så som VA, värme, el och tele, finns i anslutning till planområdet.

Störningar

En kartläggning av trafikbuller visar att de ekvivalenta bullervärdena ligger under 55 dBA. Halterna för luftföroreningar är låga.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ca 55 bostäder och lokalyta för olika verksamheter. Verksamheterna placeras i entréplan mot Önneredsvägen och hela entréplanet i den norra byggnaden. Boendeparkering anordnas i parkeringsgarage under mark.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Ingen allmän plats ingår i planområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Fyra huskroppar placeras i ostvästlig riktning för att få genomsikt och minimera skuggning för boende i radhusen öster om planområdet. Tre av huskropparna är 2,5 våningar med inredd vind och sadeltak. Detaljplanen medger en totalhöjd på ca 15,5 meter från marknivån. För den norra huskroppen medges platt tak. För att minska avrinningen av dagvatten från taket, rekommenderas takvegetation på denna byggnad. Tillåten totalhöjd för byggnaden är ca 12,5 meter. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får teknisk installation uppföras på den norra byggnadens västra del.



Perspektiv

Semrén+Månsson

Illustration

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig enplansbyggnad att rivas.

Trafik och parkering

Detaljplanen bedöms ge små effekter på trafikflödena.

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) genomförs på ett större område kring Frölunda Torg för att se över påverkan på Västerleden/Söderleden.

Gator, GC-vägar

Förslaget kommer inte innebära några nya gator eller GC-vägar.

Parkering / cykelparkering

Verksamheterna nås från Öneredsvägen. Ca 16 besöksparkeringar till verksamheterna placeras snedställda längs Öneredsvägen samt ca 4 platser i norra delen av planområdet. Besöksparkeringarna anordnas på kvartersmark. Bostadsparkeringen ska dimensioneras för minst 0,7 bilplatser per lägenhet. Ca 40 boendeparkeringar anordnas i parkeringsgarage under mark. Parkeringsgaraget angörs via Klåveskärgatan.

Detaljplanen ger möjlighet till att anordna cykelparkering på gårdarna och vid norra delen av planområdet.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafiken bedöms bli oförändrad. Närmaste busshållplats är belägen på Öneredsvägen ungefär 150 m från planområdet.

Tillgänglighet till service ökar genom att verksamheter nås direkt från entréplan.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att hiss installeras i bostadshusen.

Friytor

Naturmiljö,

Ingen naturmiljö tas i anspråk.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen omfattar inget strandskydd.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand på kvartersmark.

I dagvattenutredningen föreslås att vatten från hårdgjorda ytor avvattnas och fördröjs i underjordiska magasin som placeras under parkeringsytor i norr och söder. Utlopp från de underjordiska magasinen ansluts till befintlig dagvattenledning i Önneredsvägen.

Alternativ eller komplettering till de underjordiska magasinen kan vara översilning med eller utan makadamfylld underbyggnad eller regnträdgårdar.

Gröna tak föreslås på komplementbyggnader och byggnaden längst i norr. Gröna tak fördröjer flöden från lågintensiva regn och renar dagvattnet delvis samt har en visuellt trivsamt effekt.

God planering krävs för att få ett välfungerande dagvattensystem i detta område då förhållanden och utrymme för dagvattenlösningar är begränsad. Utrymmet är begränsat på grund av att stora delar av ytan är hårdgjord, området omges av huvudledningar samt att marken består av lera.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Lilla Önneredsvägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 47 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Lilla Önneredsvägen. Kapaciteten bedöms vara god.

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

Värme

Tillkommande bostäder och verksamheter kan försörjas med fjärrvärme från befintligt fjärrvärmenät med vissa eventuella förstärkningar i närområdet. Bergvärme är också ett tänkbart uppvärmningsalternativ.

El och tele

El och tele bedöms kunna anslutas till befintligt nät. 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

Avfallshantering ska lösas i ett separat utrymme med flera fraktioner. Utrymmet ska vara lättillgängligt placerat.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken utgörs överst av mulljord (mäktighet 0,2-0,3 m) följt av torrskorplera och lera (2,5-2,8 m djup). Fast mark finns på 19,5-24,3 meters djup. Lerans sättningsegenskaper har inte undersökts men antas vara normalkonsoliderad vilket innebär att varje lastökning ger upphov till sättningar.

Innan grundläggningsarbeten påbörjas, ska all mulljord och annat material, vilket är otjänligt för grundläggningen, först schaktas bort. Till följd av att förekomst av mycket lös lera medför stor risk för skadliga sättningar, ska grundläggning utföras med stödpålar till fast botten eller berg. För kontroll av att bärförmågan har uppnåtts kan pålarna stötvågs mätas.

Bottenplattan föreslår man utförs fribärande vid pålgrundläggning, samt förses under till med minst 0,3 m cellplast för värmeisolering. Mellan fyllnadsmaterial och orörd jord, rekommenderas att en geotextil placeras för att undvika sammanblandning av material. Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark. Lättare byggnader, så som förråd och miljöhus, kan dock grundläggas utan pålar med kompensationsgrundläggning.

För dimensionering av spont och/eller slänter i senare projekteringskedan rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar.

Vid pålningsarbeten uppkommer vibrationer vilket kan påverka intilliggande byggnader och konstruktioner. För att minska risken av massundanträngning av befintliga ledningar, kablar och byggnader kan lerproppsdragning utföras innan pålarna slås ned.

Skjuvhållfastheten varierar mellan ca 10 kPa och 30 kPa.

Markmiljö

Tack vare lermäktigheter på minst 10 m, kan området klassas som lågradonmark. Vid byggnation på fastigheten kommer troligtvis det största strålningsbidraget från marken att vara från det material som används för uppfyllnad och grundläggning. Fyllnadsmaterialet ska vara kontrollerat och godkänt ur strålningssynpunkt innan uppfyllnad sker.

Det finns ingen indikation på att det är stor risk för föroreningar på den aktuella platsen. En markundersökning bör utföras i samband med bygglovsansökan. På platsen har det varit butik och det finns inga andra uppgifter om ex. miljöfarlig verksamhet eller liknande. Markundersökningen ska framför allt syfta till att visa hur jord och asfalt som berörs av markarbete ska hanteras vid kommande byggnation.

Arkeologi

Ingen känd fornlämning finns inom planområdet.

Luft och buller

I ett tidigt skede av planarbetet utfördes en översiktlig bullerutredning vilken grundar sig på en tidig skiss. Skisserna har bearbetats och bullervärdena kan skilja från ursprunglig beräkning. Den ekvivalenta ljudnivån överstiger dock inte ca 55 dBA. Området bedöms vara ett avstegsområde enligt Göteborgs bullerpolicy.

Den nya bebyggelsen kommer att dämpa bullret från Önneredsvägen vilket också medför att trädgårdarna öster om planområdet blir tystare att vistas i.

Inga störande verksamheter tillåts.

Lufthalterna ligger under miljökvalitetsnormerna för god luftkvalitet. Gällande miljökvalitetsnormer för luft uppfylls.

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. Planen bedöms inte påverka några värdefulla natur- och rekreationsvärden. Kommunen kommer därför inte planera några kompensationsåtgärder.

Fastighetsindelning

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

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 utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Mindre markområden från fastigheterna Önnared 762:43, 762:45, 762:287, 762:292, 762:301, 762:302 och 762:318 ska överföras till Önnared 54:1.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsregleringarna vara genomförda.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. 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 genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Exploatören har idag tomträttsavtal på fastigheten Önnared 54:1. Tomträttsavtalet kommer att skrivas om ifall exploatören väljer att fortsätta med tomträttsupplåtelse.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

Nytt tomträttsavtal alternativt köpekontrakt ska upprättas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2015

Granskning: 4 kvartalet 2015

Antagande: 4 kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2016

Färdigställande: 1 kvartalet 2017

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:

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts endast handel på platsen vilket hindrar en positiv utveckling av området i enlighet med övergripande målsättningen. Möjligheten att öka antalet bostäder i Göteborg, där god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service, tillgång till rekreationsområden i staden finns, utnyttjas inte.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En genomgång av matriserna för social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) ligger till grund i planarbetet.

En blandad stadsbebyggelse nära kollektivtrafik, service och grönområden innebär möjlighet till ett enklare och mer flexibelt vardagsliv vilket torde vara gynnsamt för en stor grupp människor och därmed även för jämställdheten.

Detaljplanen innebär ett tillskott på ca 55 bostäder i flerfamiljshus, vilket är positivt för bostadsförsörjningen. Önneredvägen får en fasad med verksamheter och skyltfönster i bottenvåningen, vilket väntas bidra med ökad trygghet. Fler boende som rör sig i området kan även innebära en högre känsla av trygghet.

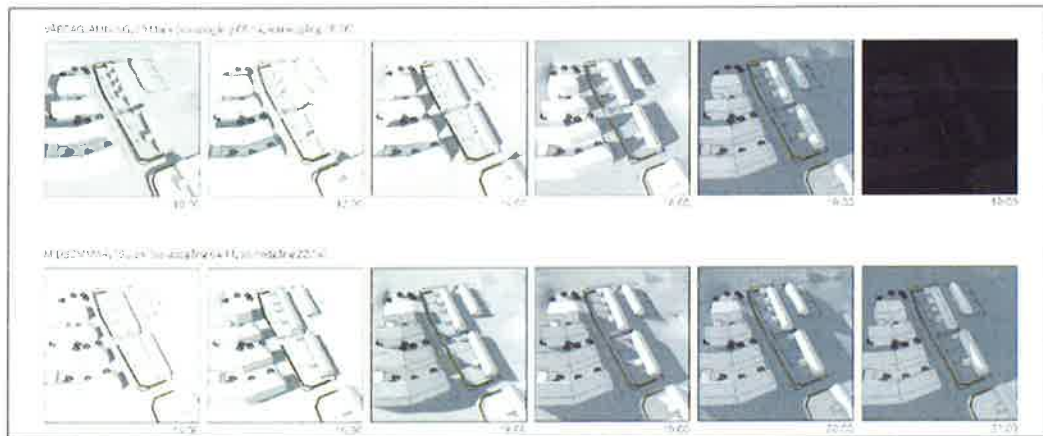
Detaljplanen är flexibel när det gäller lägenhetsstorlekar, bostadsformer.

Gårdarna bidrar i den annars offentliga miljön med en trygg halvprivat plats. Gårdarna ger även ytor för skyddad lek och samvaro.

Byggnaderna har placerats, enligt förslaget, bl.a. med hänsyn till att minimera skuggning för de närmaste grannarna och samtidigt få en acceptabel exploatering.

För befintliga radhus öster om planområdet innebär genomförd detaljplan till viss del minskat solljus under delar av året jämfört med idag. Planförslaget uppfyller dock Boverkets rekommendationer, om minst 5 timmars sol mellan klockan 9:00 - 17:00 vid vår- och höstdagjämning.

En avvägning mellan allmänt och enskilt intresse har utförts när det gäller skuggning för de boende i radhusen öster om planområdet. Flera olika alternativ på åtgärder har prövats i en solstudie. Alternativerna visar att skillnaden på solförhållandena är små. Flera olika åtgärder har vägts mot varandra för att få bästa effekt på solförhållandena. Att dra in byggrätten 2 meter från fastighetsgränsen mot öster samt att minska den norra byggnaden med 1 våning har gett mest effekt för att förbättra solförhållandena för de boende öster om planområdet.



Solstudie, vårdagjämning och midsommar

Semrén+Månsson

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.

Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger 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.

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 14 november 2014.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Lokala miljömål

Avstämning har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på något miljömål.

Genom att bygga i närheten till service och där kollektivtrafiken är god, så påverkas inte miljömålen negativt. Förutsättningarna att klara vardagslivet med buss, cykel eller till fots är goda.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får eventuellt inkomster från försäljning av fastigheten Önnared 54:1, samt eventuellt utgifter för förrätningskostnader.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från en eventuell tomträttsupplåtelse av fastigheten Önnared 54:1.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för markupplåtelse/markköp, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar mm.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt
Planchef



Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Catharina Läckberg
Exploateringsingenjör