

# Detaljplan för Bostäder vid Morängatan



**Samrådshandling  
Augusti 2012**

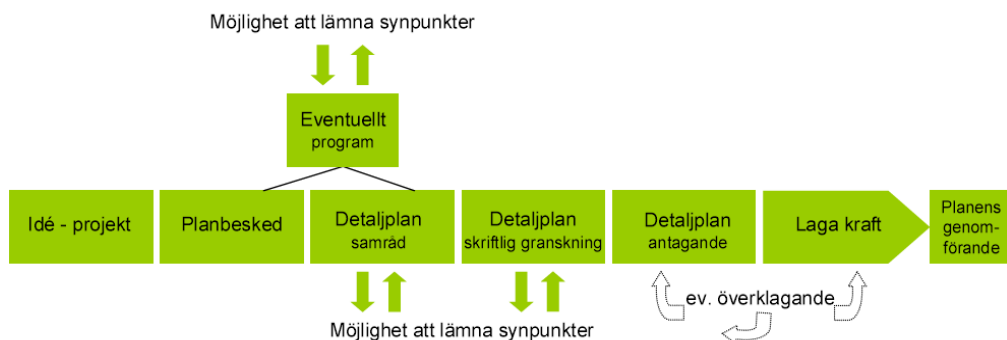


**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## 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

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:  
[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Samrådshandlingarna finns även på Kulturhuset Kåken, Härlanda Park,  
Kålltorpsgatan 2.

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

Information om planförslaget lämnas av:

Hugo Lindblad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 58

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031- 368 18 51

Sara Hällström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 76

Henrik Rönnqvist, Trafikkontoret, tfn 070-373 83 18

**Samråd tid: 15:e augusti – 25:e september 2012**



# Göteborgs Stad

Planhandling FIIa xxxx  
Datum: 2012-08-13, Samråd

Diarienummer SBK: 0323/11  
Handläggare SBK hugo Lindblad  
Tel: 031-368 18 51  
förnamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5361/11  
Handläggare FK Sara Hällström  
Tel: 031-368 10 76  
förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## **Detaljplan för Bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg**

---

### **Planbeskrivning**

#### **Detaljplanen omfattar följande handlingar:**

Planhandlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustration

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)
- Samrådsredogörelse (kompletteras efter samråd)
- Granskningsutlåtande (kompletteras efter granskning)

Utredningar:

- Trafikbullerberäkning, 2012-01-25, SBK

# Innehåll

SAMMANFATTNING: .....	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i> .....	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i> .....	1
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....	2
<i>Syfte</i> .....	2
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i> .....	2
<i>Mark, vegetation geoteknik och radon</i> .....	2
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....	2
<i>Trafik, parkering, tillgänglighet och service</i> .....	3
<i>Natur och mark</i> .....	3
<i>Teknik</i> .....	3
<i>Störningar</i> .....	3
<i>Planförhållanden</i> .....	4
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....	5
<i>Bebyggelse</i> .....	5
<i>Trafik och parkering</i> .....	6
<i>Tillgänglighet och service</i> .....	6
<i>Friytor och naturmiljö</i> .....	6
<i>Teknisk försörjning</i> .....	6
<i>Mark, geoteknik, radon</i> .....	7
<i>Övriga åtgärder</i> .....	8
<i>Fastighetsindelning</i> .....	8
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	9
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	9
<i>Avtal</i> .....	10
<i>Tidplan</i> .....	10
<i>Genomförandetid</i> .....	10
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....	11
<i>Nollalternativet</i> .....	11
<i>Sociala konsekvenser</i> .....	11
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	11
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	12
ÖVERSIKTSPLANEN .....	13

## Sammanfattning:

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en byggnad mellan Morängatan, Sofiagatan och Frödingsgatan. Byggnaden ska ges möjlighet att inrymma bostäder, bostadsanknuten verksamhet samt handel i delar av bottenvåningen. Byggnaden ska anpassas till befintlig bebyggelse i skala och form.

### Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och parkering kan uppföras. Bostadshuset får en v-formation, vilket skapar en halvprivat gård för de boende. Byggnaden tillåts vara 5 våningar mot Morängatan men endast tre våningar i den östra delen. Detta för att byggnaden inte ska bli för hög nära inpå omkringliggande bostäder. Den nya byggnaden planeras för bostäder, delvis inrymmande boende med särskild service (BmSS). För att anpassas till omkringliggande bebyggelse ska byggnaden uppföras med sadeltak.

### Överväganden och konsekvenser

Planen tar mark i anspråk som har varit avsett för garage och allmänplats. I arbetet med planen har avvägningar gjorts mellan att exploatera i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik, grönska och service, samt att bevara grönska. Detaljplanen har åt norr avgränsats med avsikt att bevara grönska så att det även efter exploatering ska finnas ett sammanhängande grönområde norr om planområdet.



*Bild över planområdet sett från sydväst.*

## **Planens syfte och förutsättningar**

### **Syfte**

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en byggnad mellan Morängatan, Sofiagatan och Frödingsgatan. Byggnaden ges möjlighet att inrymma bostäder, bostadsanknuten verksamhet och handel i delar av bottenvåningen. Byggnaden ska kunna anpassas till befintlig bebyggelse i skala och form.

### **Läge, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget vid Morängatan, cirka 3 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar fastigheten Bagaregården 38:14 samt del av Bagaregården 742:26. Totalt är området drygt 2300 kvm.

Göteborgs kommun äger all mark inom planområdet.

### **Mark, vegetation geoteknik och radon**

Marken inom planområdet sluttar åt söder och marklagren utgörs av berg alternativt berg med ett tunt jordtäckte, enligt SGU:s jordartskarta 2000-03.

I den nordvästra delen av planområdet finns en brandvattendamm. Under andra världskriget byggdes flera brandvattendammar i Göteborg. Idag är kapaciteten för brandvatten på Strömmensberg god och denna brandvattendamm nyttjas inte längre. Vid exploatering kan den tas bort eller andra åtgärder vidtas, kostnaden för detta står exploatören för.

Området är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (SGU rapport 2002:27).

### **Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

Strömmensberg består främst av en blandning av olika typer av bostadsbebyggelse. Området började bebyggas i början av 1900-talet och har sedan dess successivt utvecklats med villor, radhus, lamellhus, punkthus m.m. I de nedre delarna av Strömmensberg är bebyggelsen främst 2-4 våningar hög. Högre upp på berget är bebyggelsen generellt högre och några punkthus sträcker sig ända upp till 7-10 våningar. Väster och öster om planområdet finns lamellhus från 40-talet. Söder om planområdet finns ett bostadshus från 1920-talet. Närliggande bebyggelse är 3-5 våningar höga.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Närmaste fornlämning finns cirka 130 meter nordost om planområdet, denna fornlämning berörs ej av en exploatering inom planområdet. Området finns ej upptaget i kommunens bevarandeprogram för kulturmiljövården.

## Trafik, parkering, tillgänglighet och service

Planområdet trafikförsörjs via Morängatan som har förbindelse med Sofiagatan och Gustavsgatan. Morängatan och Sofiagatan är huvudgator genom Strömmensberg, gc-väg löper parallellt med Morängatan.

Längs delar av Sofiagatan, inom gångavstånd från planområdet, finns ett bra serviceutbud. Inom 300 meter ifrån planområdet finns restaurang, livsmedelsbutik, frisör m.m. Flera av butikerna längs Sofiagatan är en mötesplats för de boende i närområdet. Inom 600 meter ifrån planområdet finns Bagareskolan och Munkebäcksgymnasiet.

Busshållsplats finns på Morängatan, avstånd till hållplatsen från planområdet är cirka 125 meter. Till spårvagnshållplats på Härlandavägen är det cirka 250 meter. Där serverar bl.a. spårvagn 1 och 3, samt stombuss 17. Till Redbergsplatsen som är närmsta större kollektivtrafikknutpunkt är det cirka 1 kilometer.

Planområdet är i skriften *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011*, godkänd av byggnadsnämnden 2011-20-31, angivet som ett område med god tillgänglighet för kollektivtrafik vid planering av bostäder.

För bostäder anger skriften att det inklusive besöksparkering bör finnas 7,4 parkeringsplatser/1000 kvm bostadsarea. För hela Göteborg rekommenderas att man per 1000 kvm bostadsyta anordnar 25 cykelplatser i förråd plus 10 cykelplatser i direkt anslutning till entrén.

I skriften anges att det vid planering av servicehus i dessa områden bör vara 3 besöksparkeringar/1000 kvm bostadsarea och max 0,6 parkeringsplatser för sysselsatta.

För cykelparkering i anslutning till servicehus rekommenderas inom hela Göteborg 7 parkeringsplatser för besökare/1000 kvm byggarea och 1,3 parkeringsplatser för sysselsatta/ 1000 kvm byggarea.

## Natur och mark

Nord/nordost från planområdet sträcker sig ett grönområde. Grönområdet har sociotopklass 1 och används av de närboende i området. I detta grönområde finns bl.a. fågelarterna Tornseglare och Almsnabbvinge som är rödlistade arter. En exploatering inom planområdet bedöms inte påverka arternas fortlevnad.

## Teknik

### VA

Allmänna spill- och dricks-, och dagvattenledningar finns i Morängatan.

### Värme, el och tele

En fjärrvärmeledning finns på den västra sidan av Morängatan. El- och teleledningar finns i Morängatan.

## Störningar

En trafikbullenberäkning har utförts, 2012-01-25. Uträckningen visar att området närmast Morängatan kan utsättas för ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dBA







## Detaljplanens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och parkering kan uppföras. I delar av bottenplanet tillåts handel. Byggnaden får en v-form som vilket skapar en halvprivat gård för de boende. Byggnaden tillåts vara 5 våningar mot Morängatan men endast tre våningar i den östra delen. Detta för att byggnaden inte ska bli för hög nära inpå omkringliggande bostäder. Den nya byggnaden planeras för bostäder, delvis inrymmande boende med särskild service (BmSS). För att anpassas till omkringliggande bebyggelse ska byggnaden uppföras med sadeltak.

Detaljplanen möjliggör lokalisering av bostäder för boende med särskild service. För dessa bostäder avser kommunen genom Lokalförvaltningen vara exploatör. Planen möjliggör även utöver detta byggrätt för bostadsändamål som kan komma att marknivas av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Bebyggelse

Omkringliggande befintlig bebyggelse består av 3-5 våningar. Detaljplanen medger en bostadsbyggnad med en höjd på mellan 3-5 våningar. Planen är utformad med syfte att nya byggnader ska kunna anpassa sig i skala och placering till den omkringliggande befintliga bebyggelsen.



*Perspektiv från söder. Illustration av KUB arkitekter.*

## **Trafik och parkering**

Tillfart till planområdet kommer att ske ifrån Morängatan. All bil- och cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. För föreslagen bebyggelse rekommenderas totalt ca 18 bilparkeringsplatser.

## **Tillgänglighet och service**

Att utveckla området för fler boende skapar bättre underlag för både service och kollektivtrafik. En väl fungerande närservice är extra viktigt för exempelvis människor med nedsatt rörelseförmåga.

## **Friytor och naturmiljö**

De nya bostäderna kommer att ha tillgång till en halvprivatgård söder om föreslagen bebyggelse där möjlighet finns att skapa såväl avskildhet som delaktighet med grannskapet.

Norr om byggnaden angränsar fastigheten till ett allmänt grönområde. Grönområdet är del av ett större sammanhängande grönområde som sträcker sig runt Strömmensberg.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Allmänna spill- och dricksvattenledningar finns i Morängatan. Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Morängatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vatten publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 103 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

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

## Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Morängatan.

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän dagvattenledning. Höjdsättning ska ske så att inga instängda områden skapas. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt kombinerat system.

## Värme, el och tele

Uppvärmning kan ske via kommunens fjärrvärmenät. Ledningsnät för elkraft, tele och it-tjänster finns väl utbyggt till planområdet och bedöms ha kapacitet för den planerade byggnationen.

## Avfall

Sophantering ska lösas inom planområdet. Inom området finns inte möjlighet för sopfordon att vända, därför ska plats för avfall lösas i anslutning till Morängatan. Enligt skriften *Gör rum för miljön*, utgiven av kretsloppskontoret, är kravet på dragläge mellan hämtfordon och avfallsutrymme max 25 meter. Skriften anger också att ett avstånd på max 10 meter ska eftersträvas. Avfallsutrymmet bör placeras i huvudbyggnaden.

## Mark, geoteknik, radon

Inom planområdet finns en brandvattendamm som inte längre nyttjas. Tillskapad byggrätt hamnar troligen ovan befintlig brandvattendamm.

Ytterligare geoteknisk undersökning bedöms ej behövas då grundläggning sker på berg. I samband med bygglovsansökan ska kompletterande geoteknisk undersökning genomföras för att klargöra grundläggningssätt. Vid denna undersökning ska befintlig brandvattendamm beaktas.

Området är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (SGU rapport 2002:27). Byggnad där människor vistas stadigvarande ska uppföras med radonskyddad grundkonstruktion.

## Övriga åtgärder

### Arkeologi

Inom planområdet finns idag inga kända fornlämningar. Närmaste fornlämning finns cirka 130 meter mot nordost. Exploatering av planområdet kommer inte att påverka fornlämningen. Området finns ej upptaget i kommunens bevarandeprogram för kulturmiljövården.



*Planområdet sett från sydväst.*



*Planområdet från nordväst, den röda skylten markerar en brandvattendamm.*

### Buller

En trafikbullerberäkning har gjorts för del av planområdet, 2012-01-25. Beräkningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad kan överskridas på fasad mot Morängatan i den västra delen av planområdet. Beräkningarna är gjorda med en annan lokalisering av byggnaden än vad detaljplanen föreslår, beräkningarna ger ändå en uppskattning på ungefärliga ljudvärden.

Planområdet finns inom 4 kilometer från Brunnsparken och klassas i skriften, *Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller*, som ett område inom stadens centrala delar där avsteg från bullerriktvärdena kan göras vid planering av nya bostäder. I skriften står att nya bostäder bör kunna medges inom stadens centrala delar där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA. En förutsättning är då att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad klaras.

### Kompensationsåtgärd

Planområdet är enligt detaljplan1480K-II-2971 avsett för garageändamål och allmänplats (se karta sid 5). För att kompensera för allmänplats som tas i anspråk ska medel avsättas för att öka kvaliteten på den gröna slänt som finns direkt norr om planområdet.

### Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m. framgår av plankartan och grundkartan.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Ingen föreslagen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader, samt framtida drift och underhåll.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Den del av fastigheten Bagaregården 742:26 (idag allmänplats mark) som i föreslagen plan utgörs av kvartersmark ska överföras till fastigheten Bagaregården 38:14.

För den planerade bebyggelsen kan flera fastigheter avstyckas och det är även möjligt att bilda separata 3D-fastigheter. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för stomme, teknisk försörjning utrymningsvägar m.m. För att fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projektering av byggnader. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

All fastighetsbildning för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för detaljplanens föreslagna bebyggelse.

### Gemensamhetsanläggningar

Om området avses avstyckas i mindre fastigheter kan gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för exempelvis in-/utfart, dräneringsledningar, parkeringsyta, utrymme för sophantering m.m.

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

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark erfordras vissa gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning. En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

## **Servitut och ledningsrätt**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Befintliga och nya allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerställas i sina lägen (u-område) med ledningsrätt.

Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut. Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark erfordras vissa servitut.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för fastighetsåtgärder avseende kvartersmark som ska säljas samt för planerad gruppbostad. Exploatören svarar för framtida fastighetsbildning inklusive eventuell bildande av gemensamhetsanläggningar/servitut för den kvartersmark som bolaget förvärvar.

Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

## **Avtal**

Avtal ska upprättas med Lokalnämnden som reglerar den nya gruppbostadens upplåtelse. Detta sker antingen som en kommunintern markupplåtelse med Fastighetsnämnden eller genom avtal med utsedd exploatör.

Vid eventuell markanvisning träffas avtal mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelsen, byggnationen av boende med särskild service och exploatörens ansvar för utbyggnad av kvartersmark samt eventuella servitut och gemensamhetsanläggningar.

## **Tidplan**

Samråd: 3:a kvartalet 2012

Granskning: 4:e kvartalet 2012

Antagande: 1:a kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

## **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**

### **Nollalternativet**

Upprättas ingen ny detaljplan skulle området kunna iordningsställas för den gällande användningen, garage. Nollalternativet skulle också innebära att bostäder skulle behöva uppföras på en annan plats. Den föreslagna platsen har en bra lokalisering med närhet till service, grönska och kollektivtrafik.

### **Sociala konsekvenser**

#### **Tillgänglighet, vardagsliv**

Flera av butikerna längs gatan är en mötesplats för de boende i närområdet. Att utveckla området för fler boende skapar bättre underlag för service. En väl fungerande närservice är extra viktigt för människor med nedsatt rörelseförmåga.

#### **Trygghet/säkerhet**

Morängatan som passerar planområdet är huvudgata genom Strömmensberg. Gatan används under stora delar av dygnet, är välupplyst och har längs delar butiker mot gatan. Gatan upplevs trygg och har avskild gång- och cykelbana.

#### **Visuell miljö**

Strömmensberg består idag av en blandning av byggnader från olika tidsperioder från början av 1900-talet och framåt. Detaljplanen medger en fortsatt utveckling av Strömmensberg som främjar den befintliga blandningen men anpassas i skala och placering.

### **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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen för Göteborgs kommun.

## **MKB/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.

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.
- 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 2012-01-20. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Vid en kommunintern upplåtelse får Fastighetsnämnden inkomster i form av årliga avgifter och eventuellt en inkomst till följd av försäljning av kvartersmark.

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för iordningställande av allmän platsmark (natur/slänt) utanför planområdet, samt viss fastighetsbildning.

### **Trafiknämndens utgifter**

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag sköter lokalgatorna i anslutning till planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för trafiknämnden.

### **Park- och Naturnämnden utgifter**

Park- och Naturnämnden får inga ökade utgifter till följd av detaljplanen.

### **Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter**

Nämnden för Göteborg Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen och kan få utgifter för utbyggnad och drift av det allmänna va-nätet.

### **Lokalnämnden**

Utbyggnad av ny gruppbostad finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för upplåtelse av gruppboenden.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören får kostnader för markförvärv och erforderlig fastighetsbildning samt bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark.

## **Översiktsplanen**

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Swan  
Planchef

Per Osvalds  
Konsultsamordnare

Hugo Lindblad  
Arkitekterna Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret

Elisabet Gondinger  
Distriktschef

Sara Hällström  
Exploateringsingenjör