

Detaljplan för bostäder vid Siriusgatan inom stadsdelen Bergsjön

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

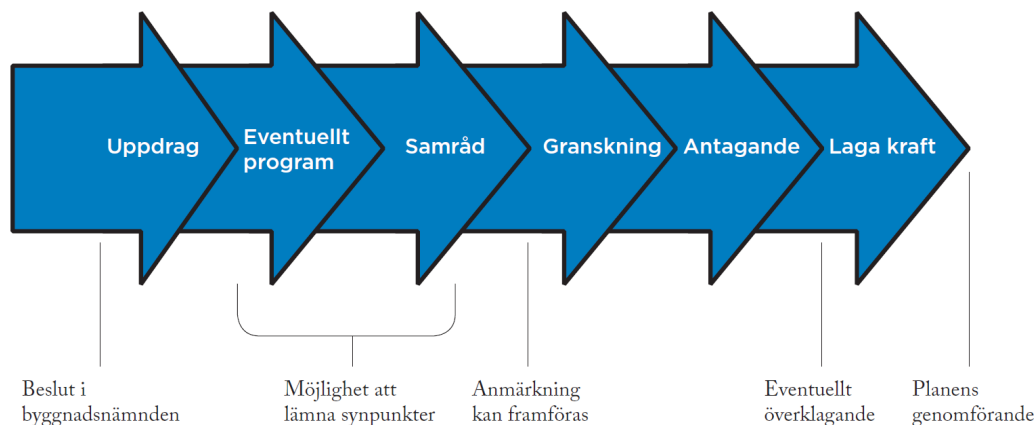


Samrådshandling nov 2021

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2014- 04-17.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2021-12-08 – 2022-01-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Lii Tiemda, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 51

Anna Björnered, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 69

Anna-Sofia Sjööquist, Trafikkontoret, tfn 010-505 34 55

Datum: 2021-11-23

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0678/13

Handläggare SBK

Lii Tiemda

Tel: 031-368 16 51

lii.tiemda@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4498/14

Handläggare FK

Anna Björnered

Tel: 031-368 11 69

anna.bjornered@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Siriusgatan inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2017-12-10
- Fördjupad artinventering, ProNatura och Örborg Kyrkander AB, 2019-09-24
- PM Markteknisk undersökning, Sigma Civil AB, 2018-01-17
- PM Geoteknik, Sigma Civil AB, 2018-01-18
- PM Miljöteknisk markundersökning, Sigma Civil AB, 2017-11-24
- Trafikbullerutredning, WSP, 2021-03-19
- Kompletterande trafikbullerutredning – Hus B, Akustikforum AB, 2021-04-13
- Kompletterande trafikbullerutredning – Hus C-H, Akustikforum AB, 2021-04-12
- PM Trafikförslag, Norconsult AB, 2021-10-01
- Sektionsstudie, 02Landskap, 2021-07-06
- Arkeologisk utredning, Göteborgs stadsmuseum, 2019-09-02
- Dagsljusstudie, Okidoki Arkitekter, 2021-09-03
- Solstudie, Okidoki Arkitekter, 2021-09-17

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	13
<i>Service</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	27
<i>Friytor och naturmiljö</i>	27
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	29
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	35
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	37
<i>Avtal</i>	41
<i>Dispenser och tillstånd</i>	42
<i>Tidplan</i>	42
<i>Genomförandetid</i>	43
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	43
<i>Nollalternativet</i>	43
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	43
<i>Miljökonsekvenser</i>	45
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	47
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	47

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i sydvästra Bergsjön och skapa en mer varierad bebyggelse inom området, samt att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området. Tillkommande bebyggelse avser tillföra en större bostadsvariation och en annan skala som präglas av småskalighet och täthet i jämförelse med befintliga flerbostadshus i området. Detaljplanen medger även byggnation av komplementbyggnader på de befintliga bostadsgårdarna, tillbyggnader för bostäder i markplan samt påbyggnationer på befintliga flerbostadshus i syfte att uppnå energieffektivisering och viss förnyelse i det estetiska uttrycket. Detaljplanen bekräftar även befintlig markanvändning av stadslantgården Galaxen och delar av våtmarksparken Gärdsås mosse som allmän platsmark.

Det finns ett program framtaget för Bergsjön. Enligt programmet ingår området i ett utvecklingsområde där bebyggelsestrukturen ska verka för ökad orienterbarhet och känsla av trygghet. Våtmarksparken är utpekad som en stadsdelspark som ska utvecklas.

Området har god tillgång till park och natur. Stora delar av naturområden som klassats ha ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4) och ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) bevaras. Våtmarksparken bedöms vara värdefull för vissa fågelarter och groddjur. Den del av våtmarksparken som ingår i detaljplanen bevaras i sin helhet.

Längs med Siriusgatan finns en enkelsidig rad med lönnar, varav fyra träd står inom planområdet. Enligt miljöbalken omfattas alléer av det generella biotopskyddet. Lövträd som är planterade i en rad längs en väg och består av minst 5 vuxna träd betraktas som en allé. Eventuellt krävs dispens från biotopskydd kopplat till allén.

Inom planområdet finns en fornlämning i form av hällkista (stenåldern) och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Stora delar av dagvatten och skyfall rinner ner genom området till våtmarksparken Gärdsås mosse, som är utformad för att fördröja och i viss mån rena dagvatten i dammar. Damarna i Gärdsås mosse är i dagsläget inte utnyttjade till sin fulla kapacitet.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen bekräftar befintlig flerbostadsbebyggelse samt servicebutiker och medger uppförande av ny bostadsbebyggelse. Planen möjliggör nya bostäder i sydvästra Bergsjön och skapar en mer varierad bebyggelse inom området, samt förbättrar tillgängligheten och tryggheten i området. Sammantaget beräknas detaljplanen ge möjlighet för omkring 100 nya bostäder med olika upplåtelseformer. Planen innebär en förtätning av området med två till fyra våningar höga flerbostadshus samt två våningar höga sammanbyggda eller friliggande småhus (par- och radhus). Detaljplanen möjliggör även en förstoring av runt 20 befintliga hyreslägenheter i markplan på fyra befintliga bostadshus. Planen bedöms stärka stadsdelen som helhet och bidrar till att de allmänna ytorna och stråken upplevs som tryggare. Nya bostäder i Bergsjön bedöms bidra till utvecklingen av stadsdelen på ett positivt sätt.



Flygvy över planförslaget (Okidoki arkitekter).

Enligt framtaget trafikförslag ges Siriusgatan en smalare utformning jämfört med idag, till förmån för gång- och cykeltrafikanter. En ny lokalgata möjliggörs i nordsydlig riktning för angöring till nya bostäder i östra delen av planområdet. Den nya lokalgatan avslutas med vändplats med erforderlig storlek för avfallsfordon samt räddningstjänst.

Överväganden och konsekvenser

I planarbetet har överväganden gjorts mellan att bibehålla befintlig naturmark och att tillföra ett varierat bostadsutbud. För att bibehålla värdefulla områden för biologisk mångfald har tillkommande bebyggelse koncentrerats i östra delar av planområdet. Den vegetation och de rekreativa ytor som tas i anspråk för nybebyggelse kompenseras bland annat med nyplanteringar. Planförslaget förbättrar och motverkar otrygghet i området genom att placera bostadshus utmed viktiga stråk. Fler bostäder bidrar till att befolka stråk och allmänna platser. Fler bostäder hjälper även till att motverka trångboddhet och möjliggör för fler att bo kvar och flytta till Bergsjön. Planförslaget stärker även rörelsefrihet och trafiksäkerhet i området med ny lokalgata och ombyggnad av Siriusgatan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

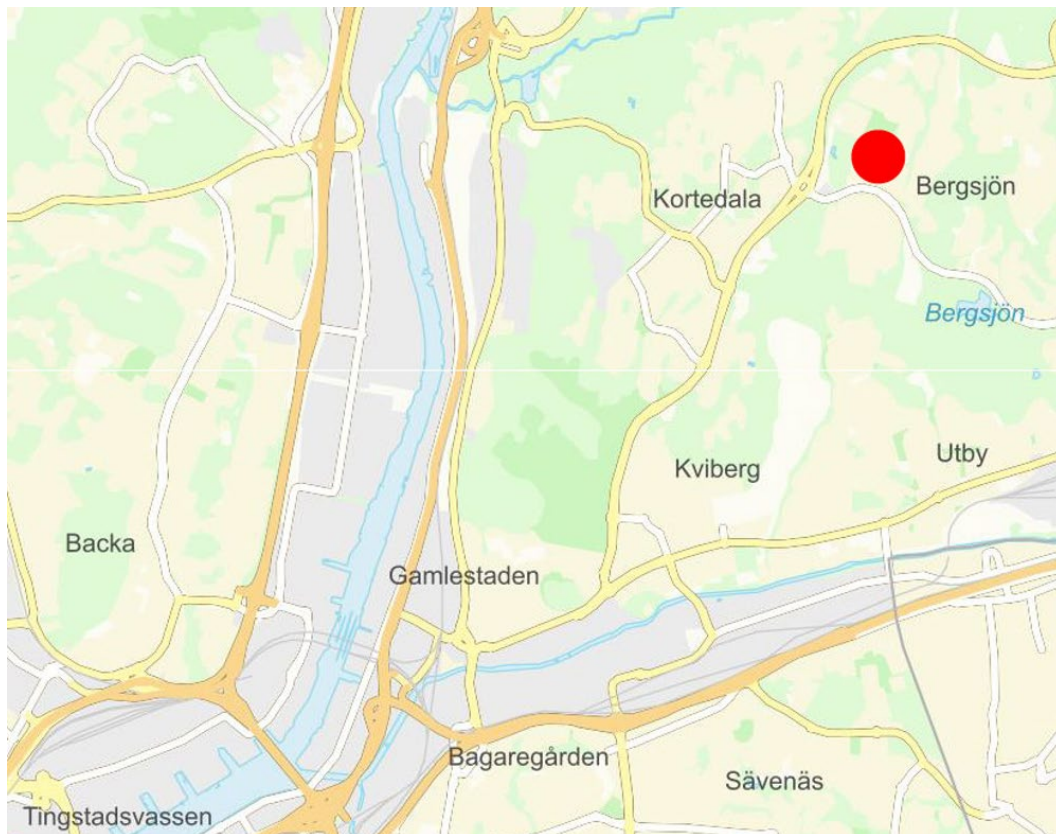
Förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen. Området är utpekats för förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i sydvästra Bergsjön och skapa en mer varierad bebyggelse inom området, samt att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området. Tillkommande bebyggelse avser tillföra en större bostadsvariation och en annan skala som präglas av småskalighet och täthet. Detaljplanen medger även byggnation av komplementbyggnader på de befintliga bostadsgårdarna, tillbyggnader för bostäder i markplan samt påbyggnationer på befintliga flerbostadshus i syfte att uppnå energieffektivisering och viss förnyelse i det estetiska uttrycket. Detaljplanen bekräftar även befintlig markanvändning av stadslantgården Galaxen och del av våtmarkspark som allmän platsmark.

Läge, areal och markägförhållanden

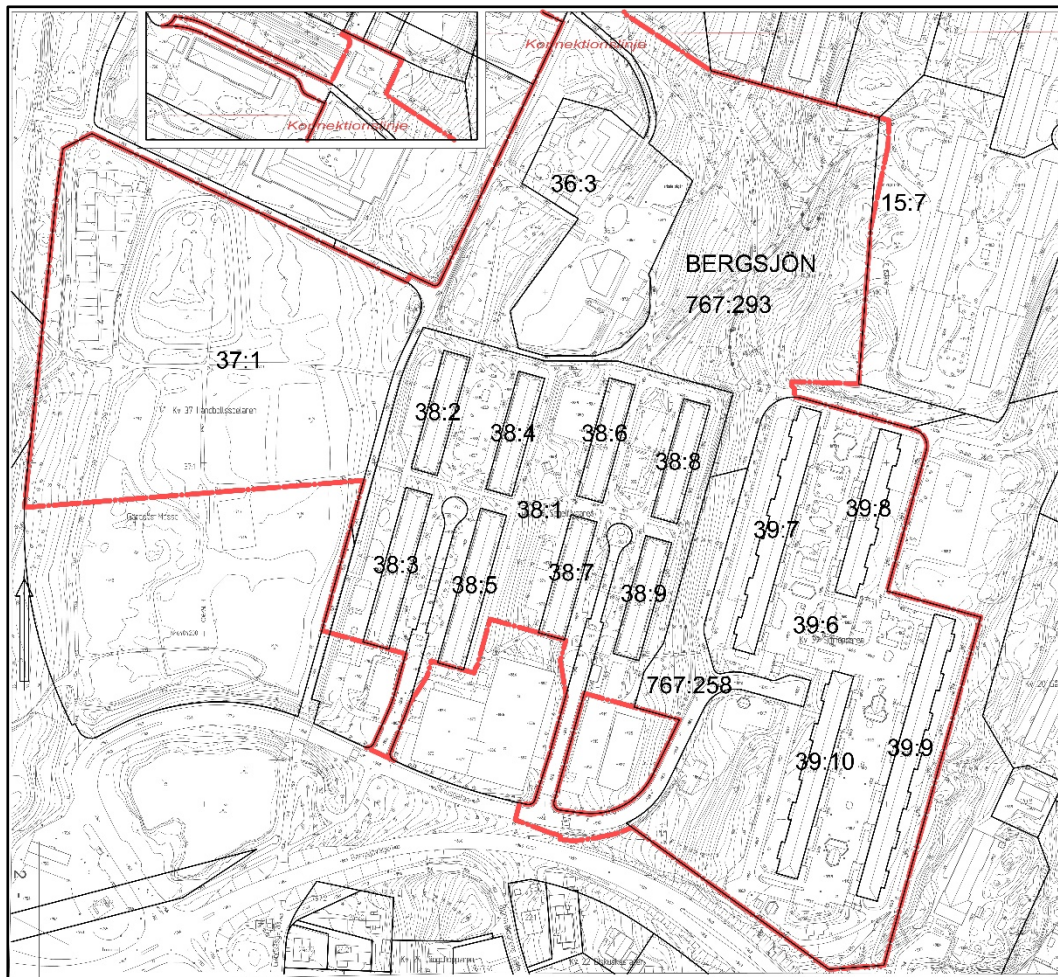


Översiktskarta, planområdet markerat med röd cirkel.

Planområdet är beläget i sydvästra Bergsjön i nära anslutning till Gärdsås torg, cirka 8 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 15 hektar och ägs av Familjebostäder i Göteborg AB samt Göteborgs kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Familjebostäder i Göteborg AB äger fastigheterna Bergsjön 38:1-38:9 samt 39:6-39:10. Kommunen äger fastigheterna Bergsjön 767:258, 767:293, 36:3, 37:1 samt 15:7.



Grundkarta med fastighetsbeteckningar och plangräns.

Kommunen har med arrende upplåtit en yta för en transformatorstation till Göteborg Energi Nät AB. Området för Galaxen förvaltas idag av Fastighetskontoret och delar hyrs ut till Socialförvaltningen Nordost som i sin tur upplåter till Föreningen Galaxen, vilka bedriver en stadslantgård på området. En mindre del av fastigheten Bergsjön 15:7 berörs av detaljplanen, fastigheten är upplåten med tomträtt till KB Fortinova Fastigheter i Göteborg.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen den 26 februari 2009) anger området som "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor". Översiktsplanen anger att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad inom den byggda staden ska i första hand ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Vidare anger planen att borttagna värden ska kompenseras så att kvaliteterna bibehålls. Området ingår i "mellanstaden", där staden ska kompletteras och blandas.

För området gäller tre detaljplaner: Västra Bergsjöområdet I (aktbeteckning 1480K-II-3177, laga kraft år 1966), Västra Bergsjöområdet II (aktbeteckning 1480K-II-3202, laga kraft år 1967) och detaljplan för föreningshus och fritidsanläggning vid Galaxgatan (aktbeteckning 1480K-II-3749, laga kraft år 1989). Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Detaljplanen för Västra Bergsjöområdet I anger allmän plats för

park, plantering, lekplats. Gällande fastighetsplan med aktbeteckning 1480K-III-6314 upprättades i februari 1969. Detaljplanen för Västra Bergsjöområdet II anger bostäder med gårdar med prickmark, garage, tillfarter, allmänna parkstråk i kanterna (idag med gång- och cykelbanor). Infartsgator med vändplatser mellan husen samt parkeringsgarage är inte fullständigt utbyggda, i övrigt är området utbyggt enligt gällande detaljplan. Våtmarksparken förvaltas som parkmark men gällande detaljplan anger kvartersmark för allmänt ändamål. Gällande fastighetsplan med aktbeteckning 1480K-III-6314 upprättades i februari 1969. Detaljplanen för föreningshus och fritidsanläggning vid Galaxgatan anger fritidsanläggning, fritidsstuga och föreningshus på kvartersmark.

Program för Bergsjön har godkänts av byggnadsnämnden 2016-01-19. Detta område ingår som en del i att stärka stråket, Utby-Gärdsås egnahem-Siriusgatan-Gärdsås torg. I programmet står att vid utveckling av bebyggelsestrukturen är det viktigt att stödja med byggnader och funktioner för ökad orienterbarhet och känsla av trygghet. Våtmarken i västra delen av Bergsjön är utpekad som en stadsdelspark som bör vidareutvecklas. Parken är en av få grönytor som är tillgänglig då Bergsjön är ett generellt sett mycket kuperat och svårframkomligt område.

Inom planområdet finns alléer som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Det förekommer även enstaka lövträd som tillhör skyddade eller rödlistade arter.

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Mark, vegetation och fauna

Mark och vegetation



Våtmarkspark i vänstra nederkant på bild och stadslantgården Galaxen i mitten.

I väster finns ett lövdominerat skogsområde med inslag av tallskog och några större våtmarker och dammar. Höjdparter med tallskog finns både i nordost och sydost inom planområdet. Blommande och bärande träd och buskar förekommer spritt i området. Området har god tillgång till park- och naturmark enligt Program för Bergsjön. I programmet föreslås en utveckling av Galaxen parken till att kopplas ihop med våtmarksparken i Gärdsås mosse. Galaxen är en stadslantgård och park som ligger inom planområdet. Gärdsås mosse, som delvis ingår i planområdet, ligger väster om de befintliga bostadshusen och är ett välbesökt grönområde med en central våtmark samt dagvattenanläggning.



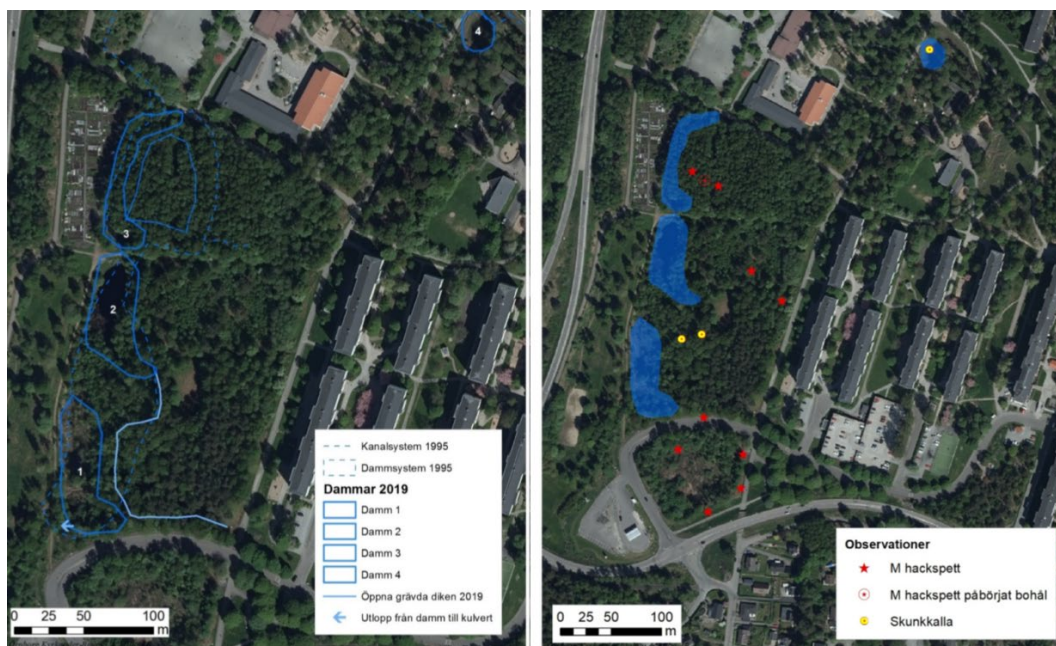
Naturvärdesobjekt som konstaterades vid inventeringen (Naturcentrum AB).

En naturvärdesinventering framtaget för planområdet visar att större delen av naturen inom området har ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Två delområden bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Den ena är våtmarksparken som bedöms vara värdefull för vissa fågelarter och groddjur, och den andra är en biotopskyddad enkelsidig allé bestående av lönnar utmed Siriusgatan. Inga områden med högsta eller högt naturvärde har påträffats inom utredningsområdet.

Fyra naturvårdsarter har noterats i området; rödlistade arterna skogsalm och ask, signalarten stubbspretmossa samt fridlysta arten revlumner. Enligt Länsstyrelsen i Västra Götaland är revlumner fridlyst enligt 9 § artskyddsförordningen, men att fridlysningen inte gäller vid markexploatering för exempelvis bostäder och infrastruktur.

En fördjupad artinventering av fåglar och groddjur har genomförts inom ramen för detaljplanen. Inventeringen har konstaterat hackspettrevir i området och ett fåtal individer av vanlig groda och åkergroda noterades i dammar i området. Inga salamandrar observerades i någon av dammarna och inte heller stare, gröngöling, kungsfågel. Dessa arter förekom sannolikt inte som häckfåglar under inventeringen.

Lövträdsbeståndet i västra delen av planområdet är en livsmiljö för både groddjur och mindre hackspett. Bedömningen är att om detta område tas i anspråk av exploatering kan det innebära viss negativ påverkan på naturvärdena.



Ortofoto som visar dagvattendammarna (vänster) och observationer av mindre hackspett (höger) vid Gärdsås mosse (ProNatura och Örborg Kyrkander AB).

Geotekniska förhållanden

Markytan i området är mycket kuperad och av varierad beskaffenhet. Nivåskillnaderna inom planområdet är stora. Mellan högsta punkt i öster och lägsta punkt i väster är skillnaden i höjd cirka 35,8 meter. Marknivån varierar kraftigt mellan +73,7 och +109,5 meter. Befintliga bebyggelsen står i suterräng med kuperade gårdar emellan husen. Området består mestadels av berg med svämsediment i väster. Asfalterade ytor och gräsbevuxen mulljord är vanligt förekommande. Västra delen av planområdet består av trädbevuxen mossmark och grusstigar. Mellersta och östra delen av planområdet består i huvudsak av grönytor bevuxna av gräs, sly och enstaka träd. Dessutom förekommer asfalterade ytor som vägar och parkeringsytor. Nordöstra delen av området består av skogsmark.

Radon

Vid nu utförda radonundersökningar klassas marken som låg- till normalriskmark gällande radon. Således rekommenderas det att byggnader byggs radon skyddat.

Grundvatten

Grundvatten har lokaliserats på 0,7 meter under markytan vilket motsvarar nivån +73,8.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning visar att inga risker för människors hälsa och miljö föreligger för att människor ska kunna vistas permanent inom området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Göteborgs stadsmuseum har utfört en arkeologisk undersökning år 2019. Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet. Inom planområdet finns en fornlämning i form av hällkista (stenåldern) med benämningen Göteborg 119:1. Fornlämningen är inte skyddad i gällande detaljplan.

Vidare finns det en borttagen fornlämning (röse) inom området med benämningen Göteborg 121:1.



Hällkista (benämning Göteborg 119:1) och skivhus i fonden.

Familjebostäder har ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde (119:1) enligt kulturmiljölagen 2 kapitlet 12§. Länsstyrelsen har gett Familjebostäder i Göteborg AB tillstånd till ingrepp inom berörd del av rubricerad fornlämning i Göteborgs kommun. Länsstyrelsen bedömer att aktuella fornlämningen inte är av sådan betydelse att den utgör hinder för arbetsföretaget under förutsättning att berörda delar av fornlämningen undersöks och dokumenteras.

Befintliga byggnader är 12 skivhus på sju våningar uppförda på 1970-talet. Skivhusen står i nordöstlig riktning från Siriusgatan och Bergsjövägen. Husen har tydliga karaktärsdrag från miljonprogrammet. Skivhusen ritades ursprungligen av Johan Tuvert och Lund & Valentin Arkitekter och från början var fasaderna grå och gula. En omfattande upprustning av området skedde år 1992 i samband med ett arbete med Bergsjön som ekologisk stadsdel. Denna period gavs byggnaderna den färgsättning som karaktäriserar området idag. Färgsättningen är gjord av den antroposofiske färgmästaren Fritz Fuchs. Området är nämnt i arkitekturguider och andra skrifter på grund av den speciella färgsättningen. Byggnadernas utseende bedöms dock inte vara av sådant värde att det bör skyddas.

Sociala förutsättningar

Bergsjön klassas sedan 2015 av Polisen som ett särskilt utsatt område. Närmiljön och gångstråk upplevs generellt sett som otrygg, särskilt när det är mörkt. Otryggheten kan orsakas av att bostäder tenderar vända bort från stråk och platser. Även vegetationen samt trafikseparering i området har stor påverkan på känslan av trygghet.

Trafikföringen sker via en ringled runt området och via en återvändsgata till varje bostadsområde. I mitten av området går gång- och cykelvägarna. Denna struktur ger många negativa effekter på livet i Bergsjön. Gång- och cykelvägar upplevs som otrygga, hållplatser som upplevs otrygga, vägar som inbjuder till höga hastigheter med hög olycksrisk, bilkörning på gångvägar, barriäreffekter samt långa avstånd. Den trafikfria miljön ses som positiv utifrån aspekten att det ger stor möjlighet för barn att röra sig fritt.

Andelen hyresrätter i Bergsjön är högt och det finns en övervikt av antalet små lägenheter. Den befintliga bebyggelsen består idag av drygt 1200 hyreslägenheter där de flesta är på mellan två och tre rum och kök. Det råder även en hög trångboddhet i området. Trångboddhet ställer högre krav på gemensamma ytor som ofta får en ökad belastning.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Bergsjövägen som fungerar som en matarled för motorburen trafik. Siriusgatan angör Bergsjövägen och är en återvändsgata avsedd för angöring till bostäderna, gatan är utformad för blandtrafik. I nordsydlig riktning finns ett huvudcykelstråk som sträcker sig längs med Gärdsås mosse, söderut under Bergsjövägen mot Gärdsåsgatan. Parkeringsmöjligheterna för bilar är goda i dagsläget. Det finns parkeringsplatser på gatuplan och i parkeringshus finns vid Siriusgatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Siriusgatan. Utmed gatan finns idag fyra hållplatser varav två finns inom planområdet. Inom cirka 200 meter gång- och cykelavstånd finns fler kollektivtrafikhållplatser som trafikerar sträckan Bergsjön-Nordstan-Västra Eriksberg. På Gärdsås torg, omkring 300 meter norr om planområdet, ligger spårvagnshållplatsen Galileis gata som trafikerar av två spårvägslinjer. Spårvagnshållplats Teleskopgatan ligger nordost om planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses god.

Området är präglad av stora nivåskillnader och branta partier på gång- och cykelvägar som leder till kollektivtrafikhållplatserna, vilket kan försvåra tillgängligheten för personer med rörelsehinder.

Service

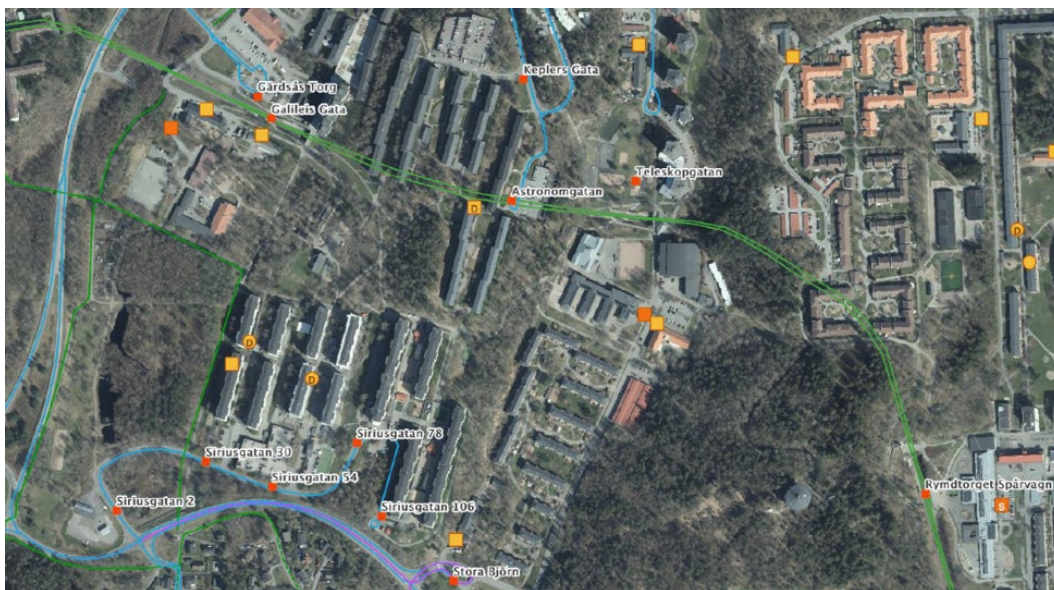
Inom och i direkt anslutning till planområdet finns mindre servicebutiker. Större utbud av kommersiell service finns vid Gärdsås torg.

Inom och i anslutning till planområdet finns flera förskolor. Sandeklevsskolan och Sandeklevs idrottshall är belägen ungefär 250 meter nordost om planområdet. Gärds mosseskolan är belägen strax väster om planområdet. Både förskolor och skolor kan nås längs gång- och cykelstråk.

I norra delen av planområdet finns stadslantgården Galaxen som är en mötesplats med djurhållning och aktiviteter för barn och ungdomar. I väster finns Gärdsås mosse som är en stadsdelspark med natur- och våtmarkskaraktär.

Mindre lektyr finns på bostadsgårdarna samt vid Galaxen. En aktivitetsyta med bollplan inom kvartersmark finns i anslutning till planområdets södra del. En kommunal bollplan finns precis öster om planområdet.

Ett bredare utbud av kultur och service finns närmast vid Rymdtorget, två hållplatser bort med spårvagn. Där finns lite större variation av handel och service samt en vårdcentral och bibliotek.



Bilden visar kollektivtrafikhållplatser (blå och röd), cykelvägar (grön) och förskolor (gul) samt skolor (orange) i området.

Teknisk försörjning

VA-, fjärrvärme-, el-, fiber- och teleledningar är förlagda i underjordiska ledningar under Siriusgatan, infartsgator samt gång- och cykelstråken som sträcker sig i nordsydlig riktning genom planområdet på västra respektive östra sidan.

Dagvatten

Området avvattnas idag med ett separerat dagvattensystem. Dagvattenledningar finns ungefär 500 meter söder om planområdet och mynnar ut i Kvibergsbäcken. Befintligt bostadsområde avvattnas till kommunala huvudledningar via internt ledningssystem och gator via rännstensbrunnar. De kommunala huvudledningarna i området mynnar dels i den mindre våtmarken mellan Siriusgatan och Bergsjövägen, dels i Gärdås mosse, där vattnet passerar en serie kanaler, dagvattendammar och en våtmark innan det åter leds till ledningssystemet. Allt vatten från planområdet passerar dock idag inte dammsystemet i mossen, utan leds via ledningarna direkt till recipient. Viss fördröjning och rening av dagvatten sker i gräsdike på kvartersmark. Dagvattnet från planområdet avleds inte till något dikningsföretag.

Recipient och miljö kvalitetsnorm

Kvibergsbäcken är områdets primära recipient. Kvibergsbäcken är inte klassad enligt miljö kvalitetsnormer. Av Göteborgs stad har den dock klassats som ett värdefullt vattendrag och en mycket känslig recipient. Kvibergsbäcken mynnar i Säveån, som utgör ett Natura 2000-område och ett riksintresse för naturvården.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a §. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivnings-buller. I dagsläget finns det god tillgång till goda ljudmiljöer undantaget området i söder mot Bergsjövägen, där trafikeringen från Bergsjövägen genererar en förhöjd bullerpåverkan. Norr om detaljplanområdet trafikerar

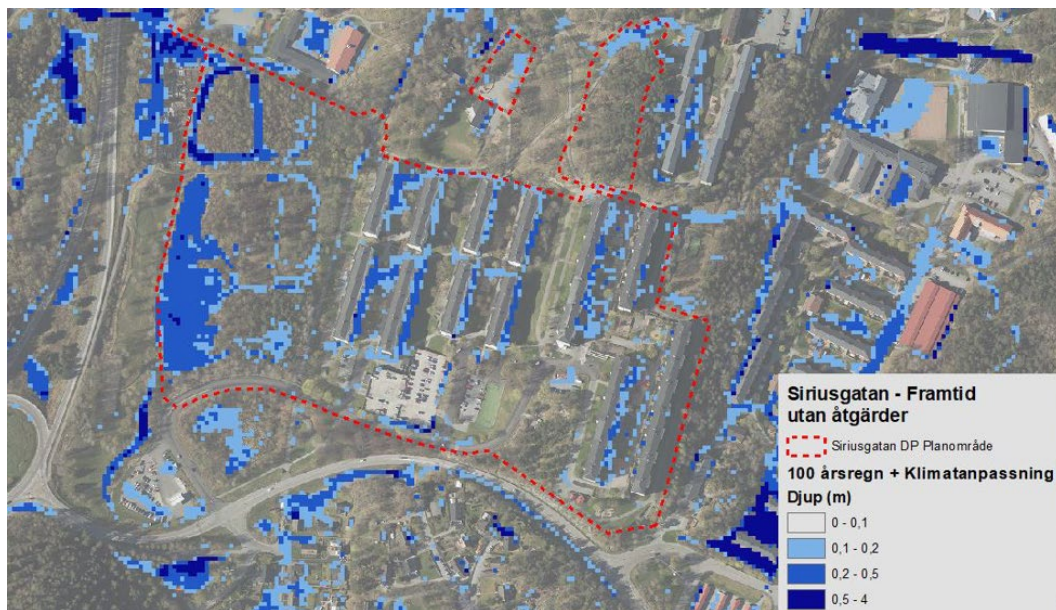
en spårväg och spårvagnar stannar vid Gärdsås torg och Teleskopgatan. Spårvägen går i tunnel och bedöms inte orsaka förhöjd bullerpåverkan mot berört planområde.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området anses vara god.

Översvämningsrisk

Enligt en skyfallsmodellering framtagen år 2011 som beskriver markavrinning vid 100-årsregn finns det flera potentiella översvämningar mot befintliga byggnaderna inom planområdet. Stora delar av dagvatten och skyfall rinner ner genom området till våtmarksparken Gärdsås mosse, som är utformad för att fördröja och i viss mån rena dagvatten i dammar. Dammarna i Gärdsås mosse är i dagsläget inte utnyttjade till sin fulla kapacitet.



Bilden visar översvämningsdjup vid dimensionerande regn - 100 års åtkomsttid med klimatfaktor (Kretslopp och vatten).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen bekräftar befintlig flerbostadsbebyggelse samt servicebutiker och medger uppförande av ny bostadsbebyggelse. Planen möjliggör nya bostäder i sydvästra Bergsjön och skapar en mer varierad bebyggelse inom området, samt förbättrar tillgängligheten och tryggheten i området. Detta bedöms stärka stadsdelen som helhet och bidrar till att de allmänna ytorna och stråken upplevs som tryggare. Nya bostäder i Bergsjön bedöms bidra till utvecklingen av stadsdelen på ett positivt sätt.

Sammantaget möjliggör detaljplanen omkring 100 nya bostäder med olika upplåtelseformer. Planen innebär en förtätning av området med två till fyra våningar höga flerbostadshus samt två våningar höga sammanbyggda eller friliggande småhus (par- och radhus). Detaljplanen möjliggör även en förstoring av runt 20 befintliga hyreslägenheter i markplan på fyra befintliga bostadshus.

Detaljplanen medger bostäder (B), handel (H), fritidslantgård (L1), centrumverksamhet i form av café (C1), samt tekniska anläggningar (E). Plankartan reglerar även allmän plats för lokalgata (GATA1), gångväg (GÅNG), cykelväg (CYKEL) samt park (PARK).

Kommunen äger tillsammans med Familjebostäder i Göteborg (Familjebostäder) all mark inom planområdet. Kommunens fastighetsnämnd har markanvisat del av kvartersmarken till Förvaltnings AB Framtiden (exploatören). Förvaltnings AB Framtiden ägs av Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad. Familjebostäder och Göteborgs Egnahems AB (EHAB) är helägda dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Enligt markanvisningen var avsikten att uppföra omkring 200 bostäder, på stadens och exploatörens mark. Planområdet har efter markanvisningen justerats och markanvisningen har löpt ut, den behöver därför justeras och förlängas. Nya bostadsrätter och äganderätter inom planområdet kommer att uppföras av EHAB och utbyggnader av befintliga byggnader utförs av Familjebostäder.

Inom detaljplanen finns stadslantgården Galaxen som drivs av Föreningen Galaxen. Marken och de flesta byggnaderna inom lantgården ägs av staden och viss del hyrs ut till Socialförvaltningen Nordost som i sin tur upplåter till föreningen. Intentionen är att området överläts till Familjebostäder för att få en långsiktighet i verksamheten och dess förvaltning.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

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

Bebyggelse



Illustrationsplan med delområden och sektionsmarkeringar (Okidoki arkitekter).

Tillbyggnader och påbyggnader på befintligt bostadsbestånd (delområde 1)

Tolv befintliga flerbostadshus har inkluderats i detaljplanen för att möjliggöra upprustning av fasader och gårdar, samt renoveringar utifrån klimatanpassning. Planen medger en påbyggnad på skivhusen för att möjliggöra ett förändrat taklandskap, takterrasser samt alternativ ventilationslösning. Detaljplanen anger största takvinkeln till 18 grader. Planen bekräftar även befintlig handelslokal i markplan på befintligt hus längs den nya lokalgatan genom att medge handel i markplan. Största lokalarea för handel får vara 180 kvm per lokal.

Detaljplanen möjliggör byggnation av komplementbyggnader på gårdarna som del av upprustningen. Dessa kan till exempel vara gemensamhetslokaler, tvättstugor, miljöhus eller cykelförråd. På bostadsgårdarna i det västra beståndet får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagda byggnadsarea om 250 kvm, varav största byggnadsarea per komplementbyggnad får vara högst 150 kvm.

På två av bostadsgårdarna finns det allmännyttiga ledningar under marken. Komplementbyggnader får inte placeras inom yta markerad med u1 på plankartan.

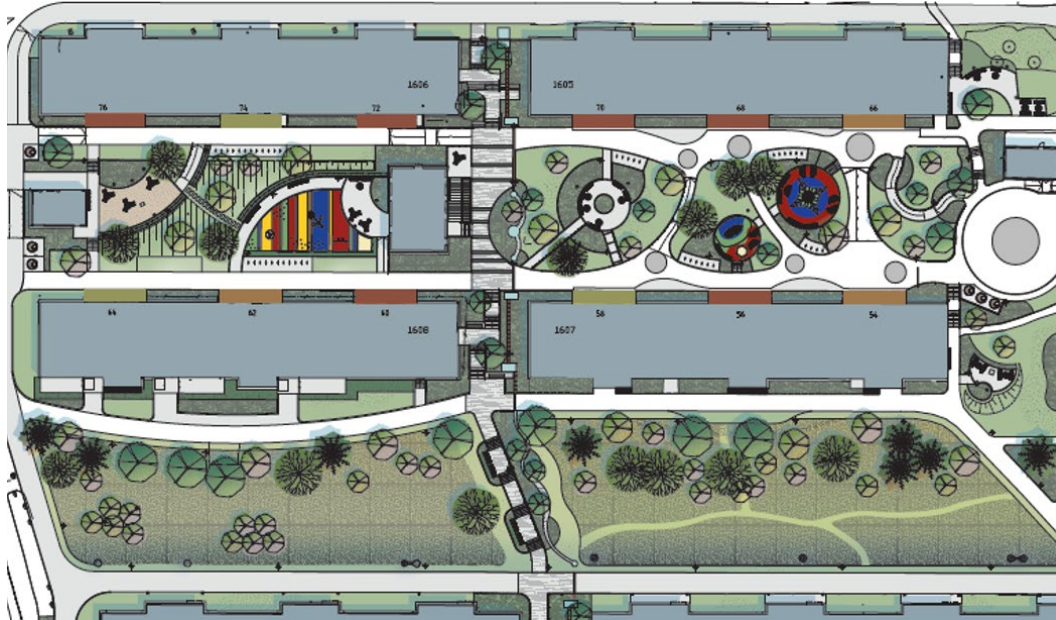


Illustration på hur bostadsgård kommer iordningsställas med lekplatser och samlingspunkter med sittmöjligheter (Landskapsgruppen AB).

Vid den östra angöringsgatan till det västra befintliga bostadsområdet samt i slutet på Siriusgatan i öster möjliggör detaljplanen en komplementbyggnad i två våningar med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Komplementbyggnaden innehåller grovsoprum och miljörum på första våningen och en gemensamhetslokal på andra våningen.

Bostadsgården i det östra beståndet är belägen ovanpå ett parkeringsgarage. Detaljplanen reglerar detta genom en bestämmelse om att taket till parkeringsgaraget ska utföras som planterbart bjälklag och med högsta totalhöjd om +111,5 meter över angivet nollplan. På gården får komplementbyggnader uppföras till största sammanlagda byggnadsarea om 1125 kvm, varav per komplementbyggnad får vara som störst 150 kvm i byggnadsarea.

Detaljplanen medger även en våning höga tillbyggnader i markplanet på viss befintlig bebyggelse. Avsikten är att på längre sikt möjliggöra att omkring 20 befintliga lägenheter kan byggas om till större lägenheter. Detta för med sig även en viss förnyelse i det estetiska uttrycket. Placeringarna på tillbyggnaderna avser främja upplevelsen av trygghet utmed befintliga nordsydliga gångstråk i västra samt östra delen av planområdet. Taken på tillbyggnaderna kan förslagsvis användas som gemensamma terrasser för även ovanliggande bostäder.



Tillbyggnader i markplan på befintligt bostadshus mot Gärdsås mosse (Okidoki arkitekter).

Småhus längs ny lokalgata (delområde 2)

Detaljplanen medger friliggande och sammanbyggda småhus i form av parhus och radhus, längs bägge sidor av den nya lokalgatan. Husen är i två våningar och har en total bruttoarea (BTA) om cirka 3900 kvm. Minsta fastighetsstorlek är 200 kvm för parhus och 170 kvm för radhus. Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 70 kvm. Varje huvudbyggnad får bygga komplementbyggnad om 20 kvm i byggnadsarea. Takvinkeln får vara som störst 18 grader. Med föreslagen exploateringsgrad bedöms cirka 27 bostäder kunna tillskapas.

Enligt framtaget utbyggnadsförslag placeras parhus utmed främre delen av lokalgatan och radhus längst ut på lokalgatan. Husen ska placeras relativt tätt mot gatan och som minst får de placeras 2 meter från lokalgatan. Två parkeringsplatser per hus anordnas. Om bilparkeringen anordnas vid sidan om husen frigörs ytan mot gatan till förmån för en privat uteplats per bostad. Avsikten är att främja ett gemytligt gaturum som främjar social gemenskap och en ökad trygghet både för boende och förbipasserande. En privat terrass kan även anordnas på baksidan av varje hus.



Främre delen av lokalgatan kantas av småhus med entréer och uteplatser mot gatan (Okidoki arkitekter).

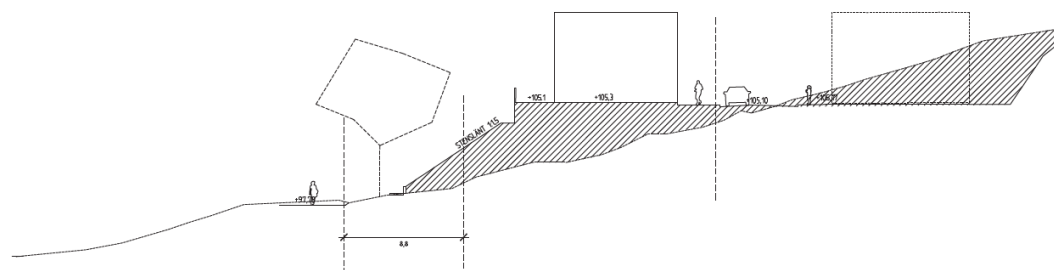
Marken lutar kraftigt neråt mot väster bakom de nya småhusen utmed västra delen av den nya lokalgatan och bildar en slänt framför en allmän park. Utformningen av slänten är viktig för att den ska bidra till en tryggare och vackrare parkupplevelse. Det är av vikt att slänten inte inhägnas, utan den ska utformas som en öppen naturslänt som är anpassad för enklare lek och sittplats för samvaro. Förslagen utformning innebär att en stenslänt med 1:1,5 meter i lutning ska utformas för att ta upp höjdskillnader i slänten och för att möjliggöra en gångbana och vistelsebar yta längs slänten inom kvartersmark. För uppbyggnaden av slänten är det möjligt att återanvända krossad sten och bergblock som frigörs med exploateringen i området. Plankartan reglerar att stenslänt med växtlighet ska utföras och vidmakthållas.



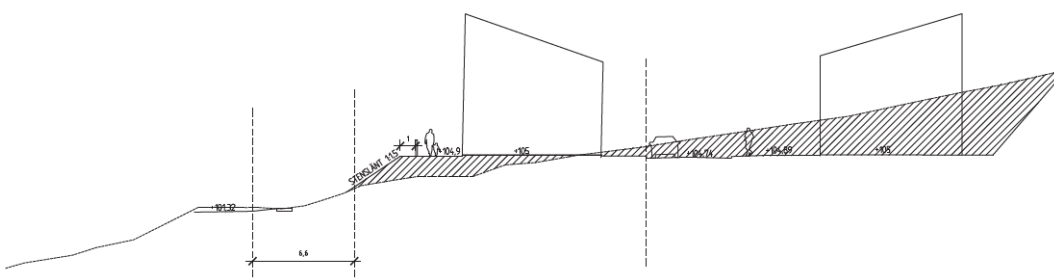
Bilder på krossad sten och bergblock som kan användas för uppbyggnaden av slänten (02Landskap).



Konceptbild på hur den gemensamma slänten kan gestaltas och användas. En allmän gångbana finns väster om slänten (02Landskap).



Sektion 1 genom parhus och lokalgatan som visar slänten som brantast. En allmän park och ett gångstråk i väster möts upp av en gemensam slänt på kvartersmark som övergår till privata terrasser för respektive bostad (02Landskap). Se sektionsmarkering på situationsplan i början på avsnitt Bebyggelse.



Sektion 2 genom parhus och lokalgatan som visar slänten som flackast (02Landskap). Se sektionsmarkering på situationsplan i början på avsnitt Bebyggelse.

Flerbostadshus längs ny lokalgata (delområde 3)

Väster om lokalgatan möjliggörs fyra flerbostadshus om två våningar och med total bruttoarea om cirka 1400 kvm. Med föreslagen exploateringsgrad bedöms cirka 29 bostäder kunna tillskapas. Byggnaderna ska placeras minst 2 meter från lokalgatan. Det finns utrymme mellan husen för anordning av parkering. Största sammanlagda byggnadsarea är totalt 100 kvm för komplementbyggnader fördelade på två egenskapsytor mellan byggnaderna. Takvinkeln får vara som störst 18 grader. Bostadsentréer ska finnas i fasad mot gatan. Balkonger och gemensam uteplats kan arrangeras bakom husen. Bakom husen får den brant sluttande markens höjd inte ändras.



Flerbostadshus med entréer och loftgång mot gatan, vy söderut (Okidoki arkitekter).

Boende med särskild service på Siriusgatan (delområde 4)

Detaljplanen möjliggör en byggnation av ett flerbostadshus avsett för boende med särskild service åt personer med funktionsnedsättning. Huset är i två våningar och med en gemensam entré i öster. Den totala bruttoarean är cirka 1000 kvm BTA och med föreslagen exploateringsgrad bedöms cirka 6 BmSS-bostäder kunna tillskapas. Största sammanlagda byggnadsarea är totalt 50 kvm för komplementbyggnader. Takvinkeln får vara som störst 18 grader.

Småhus på Siriusgatan (delområde 5)

Längst in på Siriusgatan möjliggör detaljplanen friliggande och sammanbyggda småhus i form av parhus eller radhus. Enligt framtaget utbyggnadsförslag placeras radhus inom detta delområde.

Husen är i två våningar och har en total bruttoarea (BTA) om cirka 1300 kvm. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek för radhus till 170 kvm och till 200 kvm för parhus. Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 70 kvm. Varje huvudbyggnad får ha komplementbyggnad om 20 kvm byggnadsarea. Takvinkeln får inte vara större än 18 grader. Med föreslagen exploateringsgrad bedöms cirka 10 bostäder kunna tillskapas.

Husen ska placeras minst 2 meter gata. Två parkeringsplatser per hus anordnas. Uteplats och balkong är möjligt att arrangera på husens baksida mot väster. Det är även möjligt att anordna några gemensamma uteplatser mot Siriusgatan vid behov.



Småhus längst in på Siriusgatan (Okidoki arkitekter).

Flerbostadshus på Siriusgatan (delområde 6)

Utmed Siriusgatan möjliggörs en byggnation av två nya flerbostadshus om tre till fyra våningar. Husen blir totalt cirka 2500 kvm i bruttoarea. Största byggnadsarea är 420 kvm per huvudbyggnad, det vill säga per flerbostadshus, och i övrigt möjliggör detaljplanen största sammanlagda byggnadsarea om 50 kvm för komplementbyggnad per egenskapsområde. Takvinkeln får vara som störst 18 grader.



Tillkommande flerbostadshus på Siriusgatan. Till vänster i bild skymtas nya flerbostadshus utmed den nya lokalgatan (Okidoki arkitekter).

Med föreslagen exploateringsgrad bedöms cirka 29 bostäder kunna tillskapas. I markplan på fyravåningshuset får parkeringsgarage anordnas för de boende. Garaget byggs i suterräng åt öster. En gemensam uteplats får plats mellan husen. Till respektive bostad kan även en egen uteplats eller balkong anordnas mot Siriusgatan. Bostadsentréerna är placerade bakom husen via loftgång.

Galaxen

Stadslantgården Galaxen ingår i detaljplanen för att säkra dess funktion som fritidslantgård som inkluderar föreningsverksamhet, område för djurhållning och odling samt ett café. Inom området finns stall, personalbyggnad och föreningshus med café som idag är tillsammans drygt 700 kvm i byggnadsarea. Detaljplanen medger totalt 900 kvm i byggnadsarea för huvudbyggnader och 200 kvm för komplementbyggnader inom områden som redan idag är ianspråktagna av bebyggelse. För att värna stadslantgårdens funktion som ett viktigt ekologiskt och rekreativt grönområde medges ej parkering, förändring av marknivåer samt hårdgörande av marken på stora delar av fastigheten. Stadslantgården tilldelas även en större område.

Solstudie

Den tillkommande bebyggelsen har låg skala jämfört med den omgivande befintliga bebyggelsen. Exploateringsförslaget bedöms skapa en acceptabel skuggpåverkan på omgivande bebyggelse i ett relativt tätbebyggt område. Planförslaget bedöms ge goda solförhållanden på tillkommande bebyggelse samt friytor.

Dagsljus

En dagsljusstudie har gjorts för tillkommande flerbostadshus och småhus i östra delen av planområdet. Studien visar att det är möjligt att uppnå dagsljuskrav för kommande bebyggelse.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

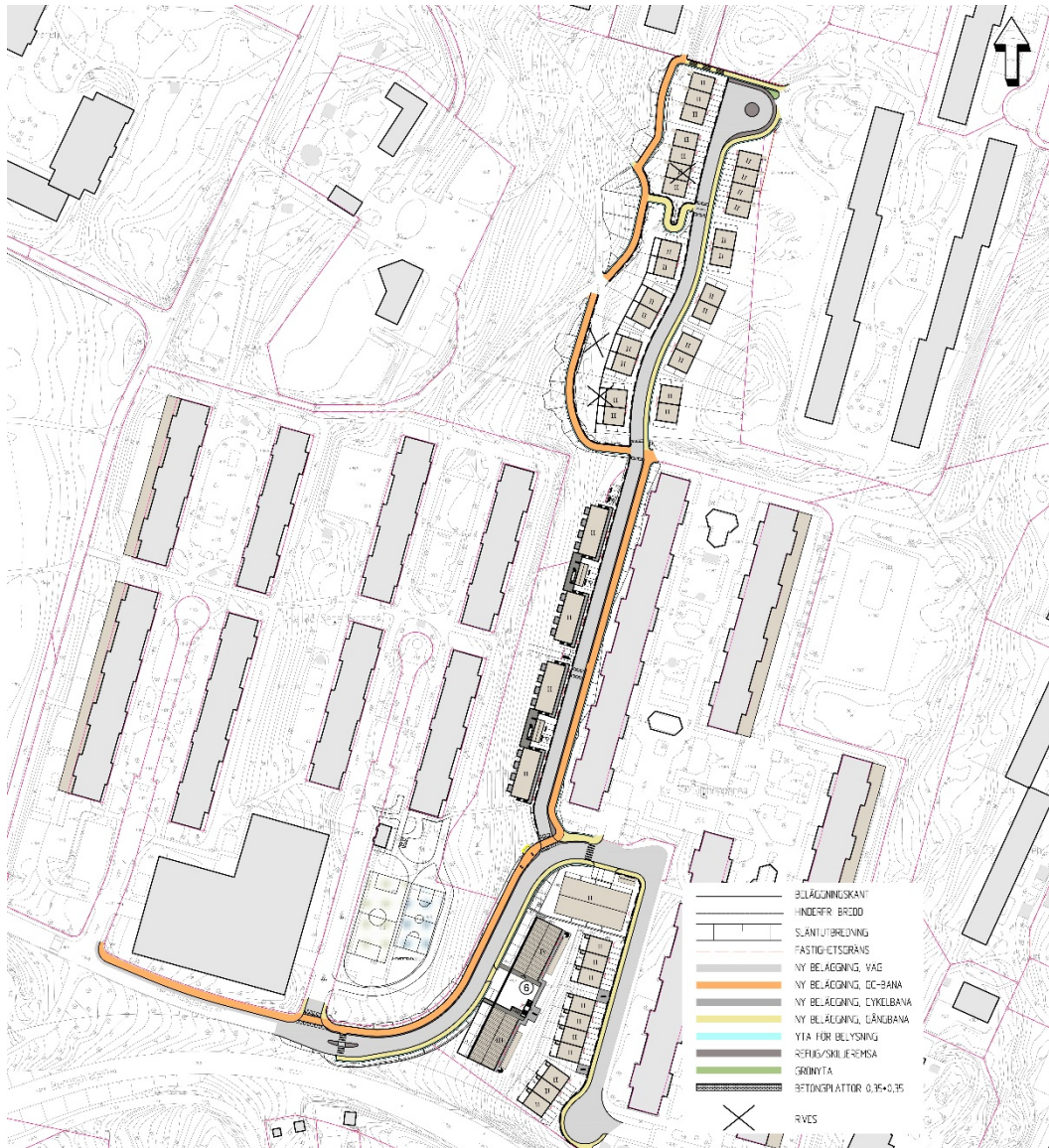
Gator, GC-vägar

Trafikförslaget innehåller åtgärder som förbättrar tillgänglighet, trygghet och säkerhet för mjuka trafikanter inom hela planområdet. Siriusgatans körbana får en smalare utformning jämfört med idag, till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Siriusgatan utformas med gångbanor respektive kombinerade gång- och cykelbana. Längst i öster övergår Siriusgatan från kvartersgata till allmän och avslutas i söder med en vändplats med möjlig vändning för sopfordon.

Två befintliga infartsgator från Siriusgatan som förser angöring till det befintliga bostadsområdet övergår till kvartersgator och regleras som gemensamhetsanläggningar för angöring.

En ny lokalgata möjliggörs i nordsydlig riktning för angöring till nya bostäder i planområdets norra del. Den nya lokalgatan avslutas med vändplats med erforderlig storlek för avfallsfordon samt räddningstjänst. Första delen av lokalgatan utformas med en kombinerad gång- och cykelbana på ena sidan som sedan övergår till ensidig gångbana. Den kombinerade gång- och cykelbanorna föreslås förlängas västerut in i befintligt parkområde. En serpentinväg för gångtrafikanter anläggs i norra delen av den nya lokalgatan och länkar med ombyggd gångbana i parken. Längst norrut föreslås en ny trappa som kopplar samman gångbana vid vändplats med ny gång- och cykelväg i parken.

I samband med byggnation av bostäder utmed den nya lokalgatan, rivs flertalet befintliga gångvägar i parken och dessa ska ersättas med nya likvärdiga gångvägar.



Trafikförslag för Siriusgatan och nya lokalgatan (Norsconsult AB).

Parkering / cykelparkering

För detaljplanen har en mobilitets- och parkeringsutredning tagits fram. Mobilitets- och parkeringsutredningen är under granskning och kommer att uppdateras efter samråd.

Utifrån förutsättningarna vid Siriusgatan konstateras att det rekommenderade parkeringstalet är 0,6 bilparkeringsplatser per lägenhet. För tillkommande småhusen är parkeringstalet 2 platser per hushåll. Detta innebär ett behov om totalt 113 (inklusive verksamheter och BMSS) parkeringsplatser för den tillkommande exploateringen (tillbyggnader inom befintligt bestånd ej inkluderat). Parkering för tillkommande bostäder löses inom den egna fastigheten.

Cykelparkering för de nya småhusen föreslås tillskapas i anslutning till den enskilda bostaden och anpassas således efter de boendes behov. Cykelparkering för de nya flerbostadshusen föreslås ske dels i framtida garage, dels i nära anslutning till entrén till den nya bebyggelsen.

För det befintliga bostadshusbeståndet föreslås att mobilitetsåtgärder införs som ger 0,2 i avdrag av parkeringstal, vilket ger ett parkeringstal på 0,4 efter avdrag. Det skulle ge ett parkeringsbehov på totalt 483 platser. Idag finns drygt 840 parkeringsplatser inom det befintliga bostadsbeståndet. Även om detaljplanen får ett avdrag av parkeringstal innebär det inte att platserna kommer rivas, utan det kan ske först när man sett en minskad uthyrningsgrad alternativt när ett mobilitetsavtal upprättats som möjliggör ytterligare en sänkning av parkeringstalet. Familjebostäder vill även möjliggöra för mobilitetsåtgärder för befintligt bestånd för att uppmuntra till hållbart resande. Familjebostäder kommer i god tid inför ett införande av mobilitetsåtgärder föra en nära dialog med boende i området.

För att uppnå en effektiv användning av parkeringsplatserna finns möjligheten att samnyttja eller införa tillståndsparkering för parkeringsplatserna vid Siriusgatan. Tillståndsparkering kräver en acceptans hos befintliga boende, då förhyrda platser behöver sägas upp vid införandet. Konsekvensen kan innebära att befintliga boende får en mer begränsad tillgång till bilparkering, men att parkeringsplatserna utnyttjas mer optimalt. Parkeringar som försvinner eller påverkas i samband med exploateringen kommer få plats i befintligt bestånd. Inga parkeringar kommer temporärt tas i anspråk under byggskedet.

Kollektivtrafik

Detaljplaneförslaget påverkar inte befintliga busshållplatser.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsparkering för boende och besökande ska finnas inom 25 meter från bostads- eller byggnadsentré. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer (2018) bör antal parkeringsplatser för rörelsehindrade dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

För småhusen möjliggörs parkering för rörelsehindrade på bilplatsen inom den egna fastigheten och kan anpassas utifrån de boendes önskemål. Vid flerbostadshusen finns ytor avsatta för parkering anpassad för rörelsehindrade. Eftersom exakt placering av entréer inte är helt känd i detta skede är avståndet till dessa svårt att avgöra. Det finns möjlighet att anpassa placeringen för att säkerställa tillräckligt avstånd till entréer.

Kravet på tillgänglighetsparkering är inte aktuell för det befintliga bostadsbeståndet i och med att inga nya bostäder byggs. Däremot behöver kravet på tillgänglighetsparkering uppfyllas för de lägenheter som görs större inom det befintliga beståndet och då senast i samband med bygglovsansökan.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att anpassa entréförhållandena till markplanet. Utemiljöer kommer göras så tillgängliga som möjligt med hjälp av noggrann höjdsättning. Vissa platser är dock inte möjliga att göra tillgängliga på grund av de stora höjdskillnaderna i terrängen i området. Hit hör slänten mellan Galaxen och småhusområdet utmed den nya lokalgatan.

Service

Planen bedöms generera ett behov av skolplatser och förskoleplatser som bedöms kunna tillgodoses genom utrymme på befintliga förskolor och befintlig skola i stadsdelen Bergsjön. Inom och i anslutning till planområdet finns flera förskolor. Sandeklevsskolan och Sandeklevs idrottshall är belägen ungefär 250 meter nordost om planområdet. Gärds mosseskolan är belägen strax väster om planområdet. Både förskolor och skolor kan nås längs gång- och cykelstråk.

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns mindre servicebutiker. Större utbud av kommersiell service finns vid Gärdsås torg. Närmsta bibliotek finns cirka 1 km öster om planområdet, vid Rymdtorget.

Friytor och naturmiljö

Naturvärden

Naturmark som bedöms ha en viss naturvärdesklass tas i anspråk för bostadsbyggande. Dessa områden utgörs idag av blommande och bärande träd och buskar samt löv- och barrskog. I överlag innebär exploateringen utmed nya lokalgatan att all befintlig växtlighet tas ned. Befintlig växtlighet som finns inom befintliga gårdar påverkas i stort sett inte av planförslaget. Kompensationsåtgärder har tagits fram. Läs mer under Kompensationsåtgärder.

Den del av våtmarksparken Gärdsås mosse som enligt naturvärdesinventering bedömts ha påtagligt naturvärde planläggs som park i detaljplanen för att säkerställa dess naturvärde. Galaxen parken planläggs även om parkmark i detaljplanen för att bevara dess natur- och rekreativa värde i området.



Lönnallé utmed Siriusgatan (Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB).

En lång enkelsidig allé av lönnar står längs Siriusgatan. Allén bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Ombyggnad av Siriusgatan inverkar i fyra av dessa lönnar. Fastighetsägaren ansöker om dispens från biotopskyddsbestämmelserna till Länsstyrelsen.

Park och rekreation

Förslaget till detaljplan innebär att östra delen av parken vid Galaxen kan bebyggas med bostäder. Gångvägar som rivs i samband med utbyggandet av bostäderna ska ersättas med likvärdiga, ett släpp mellan de tillkommande bostadshusen ska vara tillgängligt för allmännyttig gångtrafik.

Stadslantgården Galaxen ingår i detaljplanen för att säkra dess funktion som fritidslantgård med föreningsliv, djurhållning, odling och café. Stadslantgården och den allmänna parken kvarstår som värdefulla målpunkter för rekreation och lek.

Del av våtmarksparken Gärdsås mosse ingår i detaljplanen och hela den ytan föreslås planläggas som park för att säkra dess funktion och framtid som stadsdelspark, i enighet med programmet för Bergsjön.

Parkmarken omkring den befintliga fornlämningen övergår till kvartersmark. Fornlämningen med beteckning hällkista (RAÄ Göteborg 119:1) är lagskyddad enligt Kulturmiljölagen och ska bevaras. Detaljplanen tillåter ej uppförande av bebyggelse inom detta område och marknivån får inte förändras. Länsstyrelsen har gett Familjebostäder tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen. Orsak till planerat ingrepp är ändrad linjeföring på en befintlig sop- och räddningsväg i samband med ombyggnation av utemiljö.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen förstärker många sociala värden i området, framförallt har ökad trygghet, tillgänglighet samt identitet varit i fokus i utformandet av planen. Med fler boende i området kommer fler att röra sig i området och bistå till trygghetsupplevelsen. Fler boende i området främjar även områdets utbud av handel och service. Därutöver kompletterar planen det befintliga bostadsbeståndet med alternativa bostadstyper och möjliggör för fler att bo kvar och flytta till stadsdelen. De tillkommande husen kompletterar områdets hyresrätter med bostadsrätter och äganderätter.

Planen avser främja den upplevda tryggheten utmed viktiga stråk utmed Siriusgatan och genom parken. Den nya nordsydliga lokalgatan kantas av bostäder. Dessa bostäder hjälper indirekt att aktivera parken. De tillkommande bostadshusen kommer även ha bostadsgårdar och balkonger riktade mot parken och således kommer boende kunna ha uppsikt över parken och stråken nedanför husen. Detta kan främja att parken upplevs som en tryggare plats att leka på, mötas på och att passera.

Planen stärker rörelsefrihet och trafiksäkerhet i området genom att Siriusgatan byggs om med gångbanor och en kombinerad gång- och cykelbana på västra sidan av gatan som fortsätter på den östra sidan om den nya lokalgatan. Gångstråken i parken och i området bevaras och till viss del förbättras. Detta hjälper till att bevara rörelsefriheten i området. Särskilt barns självständiga rörelse främjas i och med trafikseparerade gång- och cykelstråk.

Bebyggelsen i närområdet utgörs enbart av skivhus och lamellhus. Detta uttryck diversifieras med nybyggnationen av en annan typ av flerbostadshus och småhusbebyggelse. De nya husen blir även ett bra komplement till de befintliga skivhusen och skapar mer variation.

Befintliga bostadshus upplevs som väldigt höga, vilket medför att föräldrar som bor högt upp har dålig uppsikt över sina barn på gården. Detta förbättras något med fler ytor på gårdarna att samverka på genom renovering av bostadsgårdarna. Genom renovering av de befintliga bostadsgårdarna skapas även fler mötesplatser där boende kan träffas. Detta avser underlätta de boende att lära känna sina grannar och växa i tillit gentemot varandra.

Teknisk försörjning

U-område införs för befintliga allmännyttiga ledningar inom kvartersmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas där underjordiska ledningar finns.

Flytt blir nödvändig för befintliga ledningar i nordsydlig riktning där utbyggnad av ny lokalgata föreslås, ledningarna förläggs då under den nya lokalgatan.

Dagvatten

För detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Utredningen kommer att uppdateras efter samråd. Fortsatt utredning behövs av bland annat framtida ledningssträckningar och höjder på dessa.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och renas inom den fastighet där dagvattnet genereras. En betydande del av planområdet utgörs av våtmarksparken Gärdsås mosse, vilken erbjuder sällsynt goda möjligheter för att hantera både dagvatten och skyfall. Mossens dammsystem kan nyttjas för skyfallshantering och fördröjning och rening av dagvatten från hela planområdet.

Dagvattenflödet från området kommer att öka efter exploatering eftersom nya ytor hårdgörs. En modellering av det allmänna dagvattenledningsnätet visar att kapaciteten är tillräcklig för att ta emot tillkommande flöden vid dimensionerande 20-årsregn. Om dammarna i Gärdsås mosse utnyttjas för magasinering beräknas flödet minska i ledningarna nedströms planområdet och det blir ett minskat maxflöde till recipient.

En dagvattenutredning har tagits fram för området inom ramen för detaljplanen. Efter att utredningen gjordes har planförslaget delvis justerats, exempelvis har ytor för exploatering minskats.

Dagvattenlösning på kvartersmark

Vissa åtgärder för att hantera skyfall inom de befintliga bostadsgårdarna krävs. För kvartersmark gäller reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta. För att uppnå detta föreslås att makadamdiken eller makadammagasin anläggs. Samtliga hårdgjorda ytor ska avvattnas till anläggningen som därför bör förläggas i fastighetens lågpunkt. I det fall större ombyggnation och markarbeten ska ske kring befintliga byggnader ska dagvattnet renas och fördröjas även där. Permeabla ytor ska eftersträvas i så stor grad som möjligt, exempelvis genom genomsläppliga parkeringar, gröna tak och gräsytor. På detta sätt minskar avrinningen och även behovet av att skapa volymer för dagvattenfördröjning.

Dagvattenlösning på allmän platsmark

Den föreslagna lösningen är att dagvattenledningen i Siriusgatan förlängs ca 100 meter västerut i samband med ombyggnation av Siriusgatan. Denna nya ledning möjliggör att leda allt dagvatten från allmän platsmark och både befintliga och nya bostadsområden via ledningar till våtmarksparken Gärdsås mosse. Den nya lokalgatan kan lutas mot öster för att ta upp dagvattnet i brunnar längs med gatan. Dagvatten från lokalgatan kan eventuellt ledas ytligt åt nordväst, och via befintliga diken vid Galaxen och skolans fastighet vidare till mossen. Att leda dagvattnet ytligt nedför slänten, förbi den planerade lekplatsen, skulle ge möjlighet att skapa en hållbar och estetiskt tilltalande dagvattenhantering som ger mervärden. Genomförbarheten i en sådan lösning behöver studeras vidare i senare skede.

Föroreningsberäkningar

Halterna sjunker efter exploatering om allt dagvattnet från planområdet leds till Gärdsås mosse där det renas. Även de totala föroreningsmängderna sjunker, vilket innebär att kraven som Göteborgs Stad ställer på dagvattenkvalitet uppnås. Fosforhalten överstiger riktvärdet både före och efter exploatering, men övriga riktvärden uppnås. Med avseende på föroreningsbelastning görs bedömningen att planen inte kommer att påverka statusen för Kvibergsbäcken negativt. Denna bedömning grundar sig i att även totalmängderna som släpps ut per år minskar.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP	TBT	TOC
	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l
Före exploatering	85	940	3.2	8.8	23	0.19	2.4	2.4	0.0083	17000	180	0.011	0.00075	14000
Efter exploatering	59	850	1.8	6.3	14	0.14	1.1	1.6	0.0064	9400	120	0.0066	0.00057	14000
Riktvärde	50	1250	14	10	30	0.40	15	40	0.050	25000	1000	0.050	0.0010	12000

Föroreningshalter (dagvatten+basflöde) efter rening. Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade celler visar överskridande av riktvärde (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten).

Skyfall och översvämning

Skyfallsmagasinerings görs i utpekade översvämningssytor i Gärdsås mosse. Två avledningsstråk föreslås inom befintligt bostadsområde för att förbättra vattnets avledning till mossen nedströms. Utan detta kan vatten bli stående vid befintliga och nya byggnader, vilket begränsar framkomligheten och kan orsaka skador vid kraftiga regn.

I beräkningsresultat för klimatanpassat 100-årsregn med föreslagen höjdsättning visar att vatten samlas i norra delen av den tillkommande lokalgatan. Lokalgatan bör utformas för att inte samla vattnet där och istället avleda det naturligt västerut till utpekad översvämningssyta, eller till makadamdike längs vägen.

Generellt ska nya byggnader utformas och placeras på ett sådant sätt att inga instängda områden skapas, och färdigt golv ska läggas minst 0,2 meter över omgivande markyta för att minska översvämningsskadan vid skyfall. Med dessa åtgärder uppfyller detaljplanen Göteborgs Stads riktlinjer med avseende på framkomlighet, skada på fastighet och att inte öka översvämningsskadan nedströms.



Bilden visar föreslagna skyfallsstråk (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten).

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Kretslopp och vatten har gjort den preliminära bedömningen att kapaciteten i området är tillräcklig för den föreslagna nya bebyggelsen.

Värme

Uppvärmning i befintliga byggnader sker med fjärrvärme och Göteborg Energi har gjort den preliminära bedömningen att kapaciteten i området är tillräcklig.

De tillkommande flerbostadshusen längs den nya lokalgatan (delområde 3, se bild under Bebyggelse) planeras att anslutas till fjärrvärme. Uppvärmning av övrig tillkommande bebyggelse sker med alternativa uppvärmningssätt, exempelvis bergvärme, luftvärmepump, värmepanna eller solceller.

U-område införs för befintliga allmännyttiga ledningar inom kvartersmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas där underjordiska ledningar finns.

El och tele

Flytt blir nödvändig för befintliga ledningar i nordsydlig riktning där utbyggnad av ny lokalgata föreslås. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät 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

Det finns två återvinningsstationer på kvartersmark inom planområdet och dessa ska bevaras alternativt förflyttas till nya lägen inom området. Hantering av hushållsavfall inom de befintliga bostadsgårdarna förbättras genom anläggandet av miljöhus. Avfallstransporten kan ske utan backvändning och kan då koncentreras till färre punkter än i dagsläget samt minska körning inom bostadsgårdarna.

Ny bebyggelse hanterar hushållsavfall i miljörum inom fastigheterna. Vändplanen på den nya lokalgatan är dimensionerad för att undvika backvändning.

Avfallshanteringen inom fastigheten avsedd för Bostad med Särskild Service (BmSS) sker längs Siriusgatan. Vändplanen i östra delen av Siriusgatan är dimensionerad för att undvika backvändning.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Det har utförts en geoteknisk utredning med syfte att utreda förutsättningar för grundläggningsarbete vid byggnation. Vissa delar av området kräver omfattande grundläggningsåtgärder på grund av att området är starkt kuperat samt att mark i de lägst belägna delarna av området kan behöva förstärkande åtgärder.

Geoteknisk undersökning rekommenderar utskiftning av lösa och tjälfarliga massor om grundläggning utförs med platta på mark, alternativt med plintar till fasta jordlager. Detta för att jorddjupen är relativt små. Området karaktäriserats av tunnare lager av organisk jord ovan berg. Täckjorden är oftast mellan 0 - 0,2 meter i delområdet. För att undvika differenssättningar där grundläggning ska ske rekommenderas att ett lager på minst 0,3 meter med packad friktionsjord läggs ut på sprängbotten. Förutsättningar för grundläggningsrekommendationer baseras på att nuvarande marknivå antas behållas.

Totalstabiliteten i området för existerande jordmassor bedöms vara tillfredställande. Förutsättningar för grundläggningsrekommendationer är baserade på att nuvarande marknivå behålls. Stabiliteten ska åter kontrolleras när nya marknivåer beslutas för planerad byggnation. Stabiliteten ska därutöver alltid kontrolleras för byggnader om tre våningar eller högre.

Planerade byggnader kan komma att erfordra både bergsprängning och uppfyllnad. Innan detta sker ska bergteknisk besiktning utföras samt bergstabiliteten ska kontrolleras.

De geotekniska förhållandena och åtgärderna kommer fortsatt att utredas under planarbetet. Efter att den geotekniska utredningen togs fram har planområdet justerats till att exkludera de västligaste områdena och inkludera ett större område i öster.

Radon

Området motsvarar låg till normalriskmark. Fortsatt projektering bör utföras utefter kraven för mark tillhörande normalrisk. Vid nybyggnation på normalradonmark krävs ett radonskyddat utförande.

Markföroreningar

Miljöteknisk markundersökning bedömer att halter är underskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) inom de områden som planen avser att förtäta med bostadsbebyggelse. De halter som överstiger riktvärdet för KM har vid riskbedömningen visats inte utgöra någon risk för människors hälsa och miljö.

Arkeologi

Inom planområdet finns en hällkista (RAÄ Göteborg 119:1) bevarad. Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning inte är nödvändig eftersom området omkring fornlämningarna till stor del redan är utbyggt vilket innebär att en utförlig utredning inte kan utföras.

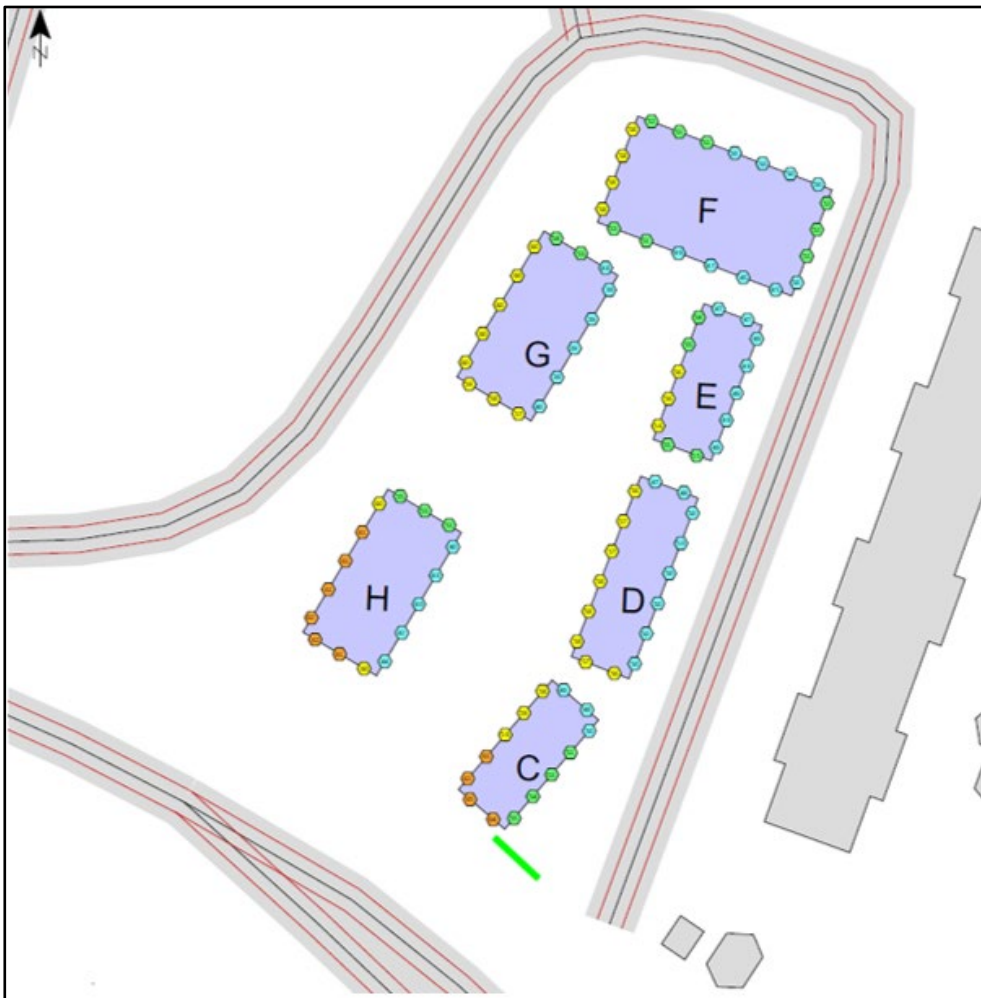
Länsstyrelsen har gett Familjebostäder tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen. Orsak till planerat ingrepp är ändrad linjeföring på en befintlig sop- och räddningsväg i samband med ombyggnation av utemiljö.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan.

Trafikbullerberäkning utreder om befintliga och nya byggnader klarar riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Utredningen har också utgått från Göteborg Stads vägledning för trafikbuller i planeringen vad gäller goda ljudmiljöer.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls vid alla fasader förutom den södra fasaden på befintligt hus längst ut på Siriusgatan samt föreslagna hus placerade söder om Siriusgatan i östra delen av planområdet. Det finns förutsättningar att klara riktvärdet även för dessa hus genom bullerskydd och genomgående bostäder. En kompletterande trafikbullerutredning har tagits fram för att utreda situationen närmare för tillkommande bostadshus placerade söder om Siriusgatan samt befintligt bostadshus i östra änden av Siriusgatan. De nya beräkningarna visar att samtliga hus förutom husen närmast Bergsjövägen uppfyller 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.



Bilden illustrerar bullerskyddsskärm vid hus C (Kompletterande bullerutredning, Akustikforum AB).

För att hus H ska uppfylla riktvärdena föreslår utredningen att bostadshuset bör uppföras med dels enkelsidiga lägenheter om 35 kvm på plan 1, dels genomgående lägenheter på plan 2. Ekvivalent ljudnivå vid fasad underskrider då 65 dBA, genomgående lägenheterna på plan 2 har hälften av bostadsrummen mot sida som underskrider 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

För att riktvärdena ska innehållas för hus C föreslår utredningen att en bullerskyddsskärm till en höjd om 2,8 meter och en längd om 8 meter, placeras vid hus C. Med en sådan bullerskärm och rådande planlösning är hälften av bostadsrummen vända mot en skyddad sida som innehåller 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

Därmed innehålls rådande trafikbullerförordning för samtliga hus vad avser ljudnivåer vid fasad.

Riktvärdet för både ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplatser uppfylls inte vid flertalet fasader (vid eventuella balkonger). Men det finns goda förutsättningar för att uppfylla riktvärdet genom gemensamma uteplatser, bland annat för hus H och G. Balkonger ses då som ett komplement. För privata bostäder föreslås uteplatser placeras på baksida, det vill säga fasadsida som inte vetter mot trafikerad sida.

Plankartan innehåller reglering avseende bullernivåer för tillkommande bostadshus placerade söder om Siriusgatan. Plankartan innehåller en ytterligare reglering för hus C; startbesked får inte ges för bostäder inom berört område förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom uppförande av bullerskyddsskärm.

Luft

Luftkvaliteten i området anses vara god och den anses inte påverkas negativt av en ökad exploatering enligt framtaget planförslag. Därför har det bedömts att en utredning gällande luftkvalitet inte är nödvändig.

Kompensationsåtgärder

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

De ekosystemtjänster som påverkas negativt av planförslaget är estetik, landskap, lek, växtplats och pollinering. Exploateringsförslaget innebär bland annat att natur och tallar i närheten av bostadshus tas bort. Tallskogen som i stora delar kommer tas bort är en viktig naturupplevelse och har ett estetiskt värde i området. Lekmöjligheter i skog minskar i och med att skogspartier behöver tas bort. Inom området för tallskogen finns flertalet kojbyggen och det är tydligt att spontanlek förekommer. Befintlig lekplatsen inom parken säkras i och med att marken planläggs som allmän parkmark. Det innebär att endast en mindre kompensation krävs avseende spontanlek. Växtligheten påverkas i området genom att områden med värdefull natur bebyggs. Ekosystemtjänsten pollinering påverkas genom att föreslagen exploatering tar mark i anspråk som idag hyser en stor variation av blommande träd och buskar som är viktiga pollen- och nektarresurser. Befintliga biodlingen vid Galaxen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Förslag på kompensationsåtgärder fokuserar på tre delar som tillsammans bildar en helhet vilken kan komma att utgöra en ryggrad för den allmänna platsen i området. Förslagsvis används återkommande material och växtval i de olika delarna för att skapa en sammanhållen känsla. Kompensationsåtgärderna syftar till att kompensera för värden inom området som kommer att förloras i och med föreslagen exploatering. I området finns dock även behov av att stärka upp stråk och offentliga platser, varför dessa kompensationsåtgärder förläggs till stråk och platser inom parken och integreras med ett parallellt socialt mål.

Följande kompensationsåtgärder föreslås genomföras inom ramen för exploateringen:

- Gallring och lekfulla inslag för att erbjuda spontanlek.
- Återplantering av träd.
- Lökplantering vid stråk.

Fastighetsindelning

Inom planområdet finns gällande fastighetsindelningsbestämmelser genom tidigare tomtindelningar med aktbeteckningar 1480K-III-6555, 1480K-III-6322, 1480K-III-6314, 1480K-III-6154. Samtliga fastighetsindelningsbestämmelser inom området upphör att gälla i och med denna detaljplan.

Kvarterensmarken för bostäder kan delas in i en eller flera fastigheter.

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.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär:

- Ny gata inom allmän plats GATA1 från övre delen av Siriusgatan och norr ut.
- Ny yta för vändning inom allmän plats GATA1 längst norr ut på den nya lokalgatan.
- Ny kombinerad gång- och cykelbana inom allmän plats GATA1 från övre delen av Siriusgatan och norr ut, längs den nya gatan, fram till befintlig cykelbana.
- Ny gångbana inom allmän plats GATA1 längs den norra delen av den nya lokalgatan.
- Nya gångvägar och en trappa, inom allmän plats PARK, från den nya lokalgatan i norr ner mot grönområdet vid Galaxen, då gamla kopplingar tas bort på grund av bostadsbebyggelsen.
- Ombyggnation av delar av Siriusgatan, inom allmän plats GATA1, för att anpassa höjderna till de nya in-/utfarterna till kvarteren.
- Ombyggnation av delar av gång- och cykelväg, inom allmän plats GATA1 samt utanför detaljplaneområdet, längs delar av Siriusgatan.

I västra delen av planområdet ligger en del av våtmarksparken Gärdsås Mosse som nu planeras bli allmän plats PARK. Området fungerar som park och innehåller även

fördröjningsdammar som Kretslopp och vatten ansvarar för. En upprustning av parken genomfördes 2018 - 2019. Park och Naturförvaltningen förvaltar redan största delen av den mark som planläggs som allmän plats PARK. Ny yta invid Galaxen, som idag är kvartersmark, planeras som allmän plats PARK. Där finns befintlig lekplats som Park och naturförvaltningen tar över.

Utbyggnad av allmän platsmark ska finansieras av intäkter för markförsäljning samt genom exploateringsbidrag.

Anläggningar inom kvartersmark

Del av kvartersmarken inom de kommunala fastigheterna Bergsjön 767:258 och Bergsjön 767:293 är markanvisad av fastighetsnämnden till Förvaltnings AB Framtiden. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som staden äger. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Området för Galaxen förvaltas idag av Fastighetskontoret och delar hyrs ut till Socialförvaltningen Nordost som i sin tur upplåter till Föreningen Galaxen. Intentionen är att området överläts till Familjebostäder för att få en långsiktighet i verksamheten och dess förvaltning.

Två stickgator som tidigare varit allmän plats föreslås bli kvartersmark och överlåtas till Familjebostäder.

Den norra byggrätten i det sydöstra nybyggnadsområdet (delområde 4) planeras bli ett Boende med särskild service. Området ägs av Familjebostäder men planeras överlåtas till kommunen och därefter markanvisas och överlåtas till en privat aktör.

Anläggningar utanför planområdet

Ombyggnation av gång- och cykelväg längs del av Siriusgatan föreslås utanför planområdet, åtgärden finansieras av intäkter för markförsäljning samt genom exploateringsbidrag.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats (GATA1, GÅNG, CYKEL) samt den gång- och cykelväg längs Siriusgatan som byggs om utanför planområdet, planlagt som allmän plats för gata i intilliggande stadsplan 1480K-II-3202.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats PARK, inklusive ny lekplats som tas över.

Göteborgs Energi ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstation inom kvartersmark för teknisk anläggning.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark Bostäder. Avsikten är att delområde 4, där Boende med särskild service (BmSS) planeras, ska överlåtas till kommunen som sedan planerar att markanvisa och överlåta området till en privat aktör som ansvarar för drift och förvaltning av området framgent.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Arealerna nedan kan komma att justeras i kommande lantmäteriförrättning. Syftet är att kommunen ska erhålla mark som är planlagd för allmän plats och exploatören ska erhålla mark som är planlagd som kvartersmark.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bergsjön 15:7		127 kvm 122 kvm	Avstår mark till Bergsjön 767:293 för vändplats. Avstår mark för att tillsammans med mark från Bergsjön 767:293 bilda ny bostadsfastighet B (delområde 2).
Bergsjön 36:3	10 871 kvm	2 106 kvm	Avstår mark till Bergsjön 767:293 för allmän plats PARK. Erhåller mark från Bergsjön 767:293 för kvartersmark djurhållning mm.
Bergsjön 38:1	2276+1357+ 1603 kvm 646 kvm		Erhåller mark från Bergsjön 767:258 och Bergsjön 767:293 för infart samt grönytor, ga bildas på del av ytan
Bergsjön 39:6		1596 + 1933 kvm 330+293 kvm	Avstår mark för att regleras in i Bergsjön 767:258, ombyggnation samt förlängning av Siriusgatan samt för anläggandet av ny gata norr ut. Avstår mark för att tillsammans med mark från Bergsjön 767:258 och Bergsjön 767:293 bilda ny bostadsfastighet A (delområde 3).
Bergsjön 767:258		2276+1357+1603 kvm	Avstår mark för att regleras in i Bergsjön 38:1, infart samt

	1596 + 1933 kvm	706+390 kvm	grönytor, ga bildas på del av ytan. Avstår mark för att tillsammans med mark från Bergsjön 767:293 och Bergsjön 39:6 bilda ny bostadsfastighet A (delområde 3). Erhåller mark från Bergsjön 39:6 för ombyggnation samt förlängning av Siriusgatan samt för anläggandet av ny gata norr ut.
Bergsjön 767:293	2 106 kvm	646 kvm 10 871 kvm 7 131 kvm 276 kvm	Avstår mark för att regleras in i kvartersmarken i befintligt bostadsområde, Bergsjön 38:1. Avstår mark till Bergsjön 36:3 för kvartersmark djurhållning mm. Avstår mark för att tillsammans med mark från Bergsjön 15:7 bilda ny bostadsfastighet B (delområde 2). Avstår mark för att tillsammans med Bergsjön 767:258 och Bergsjön 39:6 bilda ny bostadsfastighet A (delområde 3). Erhåller mark från Bergsjön 36:3 för allmän plats PARK.

	127 kvm		Erhåller mark från Bergsjön 15:7 för allmän plats GATA1.
Nybildad fastighet A (delområde 3)	330+293 kvm 706+390 kvm 276 kvm		Erhåller mark från Bergsjön 39:6, Bergsjön 767:258 och Bergsjön 767:293 för bildandet av ny bostadsfastighet
Nybildad fastighet B (delområde 2)	7 131 kvm 122 kvm		Erhåller mark från Bergsjön 767:293 och Bergsjön 15:7 för bildandet av ny bostadsfastighet

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av fastigheten Bergsjön 39:6 tas i anspråk för allmän plats GATA1 och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Bergsjön 767:258 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet. Del av fastigheten Bergsjön 36:3 tas i anspråk för allmän plats PARK och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Bergsjön 767:293 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet. Del av fastigheten Bergsjön 15:7 tas i anspråk för allmän plats GATA1 och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Bergsjön 767:293 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan.

Del av den kommunalägda fastigheten Bergsjön 767:258 som enligt tidigare gällande stadsplan är allmän plats för gata planläggs om som kvartersmark. Områdena regleras över till lämplig privatägd fastighet ägd av Familjebostäder, förslagsvis Bergsjön 38:1, och gemensamhetsanläggning kan komma att bildas på del av ytan.

Vidare planläggs del av fastigheterna Bergsjön 767:258 samt Bergsjön 767:293 (området beläget mellan befintliga bostadshus) som kvartersmark bostäder och planeras att tillsammans med del av fastigheten Bergsjön 39:6 bilda en ny fastighet med bostadsändamål.

Område på fastigheterna Bergsjön 767:258 samt Bergsjön 767:293 som idag är planlagt som allmän plats (område beläget mellan befintliga bostadshus) planläggs som kvartersmark bostäder (utan byggrätter) och planeras att regleras över till lämplig fastighet som ägs av Familjebostäder, förslagsvis Bergsjön 38:1.

SAMRÅDSHANDLING

Del av fastigheten Bergsjön 767:293 som planläggs som kvartersmark bostäder (norra området) planeras att tillsammans med mark från Bergsjön 15:7 bilda en eller flera nya bostadsfastigheter.

Del av fastigheten Bergsjön 767:293 som planläggs som kvartersmark för djurhållning och odling mm, regleras över till fastigheten Bergsjön 36:3.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsreglering, fastighetsbildning och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, till exempel bildandet av ledningsrätter vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Område som idag är allmän plats och används som infart till det befintliga bostadsområdet i sydväst planläggs nu som kvartersmark. Planen medger att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för del av området. Medlemmar i gemensamhetsanläggningen blir bostadsfastigheterna inom området samt fastigheten som inkluderar kringområdet såsom gårdar mm.

Servitut

Nytt servitut eller annan motsvarande rättighet ska bildas för rätt att inneha slänter mm om det krävs inom kvartersmarken för gatans konstruktion längs Siriusgatan. Rättigheten tecknas till förmån för kommunen. Avsikten är att en överenskommelse ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Servitut eller annan rättighet till förmån för kommunen ska bildas för område betecknat med x1 i plankartan.

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 genomförandeaftalet att exploitören 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 u1 på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt, upplåtas med arrende alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Kretslopp och vatten har befintliga ledningar inom området som ska säkras genom ledningsrätt.

Göteborgs Energi har befintliga ledningar inom området som ska säkras genom ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga lantmäteriåtgärder regleras i genomförande/exploateringsavtal.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom del av fastigheten Bergsjön 36:3 finns ett befintligt hyresavtal tecknat med Socialförvaltningen Nordost som i sin tur upplåter till Föreningen Galaxen. Hyresavtalet avser mark och byggnader för stadslantgården Galaxen. Föreningen Galaxen har för avsikt att överlåta verksamheten till Familjebostäder. Intentionen i detaljplanen är att överlåta kvartersmarken för djurhållning och odling mm till Familjebostäder. I samband med en överlåtelse av fastigheten görs en överenskommelse om att hyresavtalet upphör.

Inom fastigheten Bergsjön 767:293 finns ett befintligt arrendeavtal till förmån för Göteborg Energi Nät AB, avtalsnr AA-2013-0007. Upplåtelsen avser plats för transformatorstation. Transformatorstationen kan stå kvar och området planeras för teknisk anläggning. Göteborg Energi kan ansöka om ledningsrätt för området och i så fall sägs avtalet upp i samband med bildandet av ledningsrätten.

Fastigheten Bergsjön 15:7 upplåts med tomträtt till KB Fortinova Fastigheter i Göteborg. Del av fastigheten avses tas i anspråk för detaljplanen och tilläggsavtal till tomträttsavtalet behöver upprättas mellan kommunen och tomträttshavaren.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal (avtal som berör mark som inte ägs av kommunen) som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

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

Den i planen föreslagna kvartersmarken ägs av både kommunen och exploatören. Den privatägda marken ägs av ett dotterbolag till exploatören, Familjebostäder. Exploatören är vidare ett helägt kommunalt bolag. Helägda kommunala bolag ställer inte ekonomiska säkerheter i samband med nyexploatering eftersom bolagen ägs av kommunen.

SAMRÅDSHANDLING

För den aktuella detaljplanens genomförande är det ännu inte klarlagt exakt hur avtalstecknandet ska ske inför kommande markfördelning. I normalfallet tecknar kommunen och exploatören ett s.k. genomförandeavtal där kommunen äger all mark själv. Genomförandeavtalet reglerar utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt, utbyggnad inom kvartersmark mm. Det kan vara aktuellt att teckna ett kombinerat genomförande- och exploateringsavtal för den här detaljplanen till följd av markägarfördelningen. Ett annat alternativ är att istället teckna separata avtal med exploatören men det är inte klarlagt vilket alternativ som är att föredra när den här handlingen upprättas.

Vidare kommer överenskommelser om fastighetsbildning avseende nödvändiga marköverföringar inom planområdet att behöva tecknas samt eventuellt köpeavtal.

Avtal om överlåtelse gällande delområde 4, avseende boende med särskild service, ska tecknas.

Om fastigheten Bergsjön 36:3 ska säljas till Familjebostäder ska avtal om överlåtelse tecknas.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Fastigheten Bergsjön 15:7 upplåts med tomträtt till KB Fortinova Fastigheter i Göteborg. Tilläggsavtal till tomträttsavtalet behöver tecknas mellan kommunen och tomträttshavaren till fastigheten Bergsjön 15:7 angående justering av fastigheten.

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 kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Eventuellt krävs dispens från biotopskydd kopplat till befintlig trädallé inom exploatörens fastighet Bergsjön 38:1. Fyra träd kan komma att påverkas av ombyggnationen av Siriusgatan.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2021

Granskning: 2 kvartalet 2022

Antagande: 4 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2023

Färdigställande: 2 kvartalet 2029

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Överväganden har gjorts mellan att bibehålla befintlig naturmark och att tillföra ett varierat bostadsutbud. I området finns påtaglig natur- och djurliv, särskilt i våtmarksparken och stadslantgården. För att bibehålla dessa värdefulla områden för biologisk mångfald har tillkommande bebyggelse koncentrerats i östra delar av planområdet, på platser där ny bebyggelse har störst möjlighet att bidra till att främja ökad trygghet på allmänna ytor. En koncentration av nybebyggelse i öster möjliggör en nordsydlig gång- och cykelkoppling utmed en ny lokalgata som kantas av småhus och flerbostadshus. Lokalgatan och kringliggande bebyggelse tar i anspråk tidigare oexploaterade ytor med skog och naturkaraktär. Den vegetation och rekreativa ytor som tas i anspråk kompenseras via gallring och lekfulla inslag för att erbjuda spontanlek, återplantering av träd och lökplantering vid stråk (läs med under Kompensationsåtgärder.

Nollalternativet

Nollalternativ innebär att ungefär 100 nya bostäder varav 37 småhus inte kan byggas och omkring 20 hyreslägenheter inte kan omvandlas till större bostäder. Små möjligheter kvarstår att bo kvar i området och till att göra boendekarriär inom området. Bebyggelsen i området förblir enförmig och biltrafiken fortsätter att dominera. Möjligheter att förbättra befintliga flerbostadshus minskar samt uppförandet av komplementbyggnader förblir mycket begränsad. Våtmarksparkens och stadslantgårdens bevarande säkerställs inte.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala aspekterna i planförslaget analyseras utifrån de teman som Göteborgs Stad har tagit fram för social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA), vilka är sammanhållen stad, samspel, vardagsliv och identitet, hälsa och säkerhet. I programmet för Bergsjön som antogs i början av 2016 utfördes en SKA för hela stadsdelen. I planarbetet med västra Siriusgatan har social hållbarhet varit ett starkt fokus. Detta ger goda förutsättningar för att lämpliga åtgärder för en social hållbarhet implementeras vid detaljplanens genomförande. Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Idag finns det redan flera gång- och cykelvägar som kopplar Siriusgatan med torget och parken. Några av stråken upplevs som otrygga idag, bland annat på grund av undermålig belysning och folktomma stråk. De gång- och cykelstråk som påverkas av exploateringen ersätts med likvärdiga stråk. Den nya bebyggelsen utmed Siriusgatan skapar ett nytt gaturum och bidrar till att gatan befolkas och ökar tryggheten längs gatan. Den nya lokalgatan skapar en alternativ koppling till parken och omgivande bostadsområden. Bostadshusen utmed lokalgatan tillför aktivitet och uppsikt över parken och parkstråket nedanför husen. Fler bostäder och olika hustyper främjar att fler väljer och kan bo kvar i området och stadsdelen tillgängliggörs för fler. Fler boende i området främjar områdets utbud av handel och service. De tillkommande husen kompletterar områdets hyresrätter med bostadsrätter och äganderätter.

Samspel

Det finns några uppskattade mötesplatser på de befintliga bostadsgårdarna. Planen möjliggör att fler komplementbyggnader kan uppföras på gårdarna. Dessa komplementbyggnader kan bli värdefulla inslag då de kan användas som hobbylokaler och festlokaler av boende. Detaljplanen säkerställer Galaxen som en stadslantgård och parken bredvid som en allmän park. Den allmänna parken mitt i området uppfyller en viktig funktion i området som en gemensam och öppen yta för lek och samvaro. Parken är även en viktig arena där boende från hela området kan mötas.

Vardagsliv

Gångväg till närmsta spårvagnshållplats upplevs av boende som mörk och otrygg eftersom det saknar uppsikt från omkringliggande bostäder. Detaljplanen tillför en ny lokalgata med bostadshus längsgående gatans bäge sidor. Genom att placera bostadshus som vetter mot både mot gata och park främjar ökad trygghet utmed gångstråk.

Fler bostäder i olika storlekar kan även hjälpa minska trångboddheten i området.

Fler bostäder innebär fler boende i området och några av dessa kommer vara barn. Stadsdelen är i behov av fler förskolor och skolor. Dessa funktioner avses tillföras området med andra detaljplaner. Det behov som detaljplanen genererar bedöms kunna hanteras inom det befintliga utbudet av förskolor och skolor.

Identitet

Färgsättningen av de befintliga bostadshusen är utmärkande för området. Det finns en stark identitetskoppling till Siriusgatan hos boende. Husens placering på höjder gör att de syns från långt håll från andra delar av Bergsjön. För att vara en så stor stadsdel som Bergsjön finns liten differentiering i byggnadstyper, tidslager eller identiteter i området. Det gör det svårt för utomstående att förstå, orientera sig i och koppla an till området. Den nya bebyggelsen tillför området med en annan typ av arkitektur. Husen tillför en lägre skala och ett alternativt uttryck i stadslandskapet som bedöms passa bra ihop med de befintliga rätvinkliga skivhusen.

Hälsa och säkerhet

Bostadsgårdarna på Siriusgatan är separerade från all motortrafik förutom sopbilar och räddningstjänsten, och utgör en relativt trafiksäker utemiljö för barnen. Trafiksäkerheten utmed Siriusgatan förbättras genom att gatan byggs om till att inkludera en gång- och cykelbana.

Luft- och bullersituationen är god i stora delar av området men nära Bergsjövägen är det högre bullernivåer. Detta har utretts inom detaljplanens ramar och bedömningen är att bullernivån i de tillkommande husen söder om Siriusgatan kan med mindre åtgärder innehålla god ljudnivå och utsätter således inte barn för hälsorisker.

Detaljplanen omöjliggör inte en vidare utveckling av området söder om Siriusgatan mot Bergsjövägen. Bergsjövägen upplevs idag som en barriär i stadsdelen av boende.

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 berörs. Inom planområdet finns en fornlämning i form av hällkista. Fornlämningen bedöms inte beröras negativt av detaljplanen. Fyra träd i en enkelsidig allé kan komma att påverkas av ombyggnationen av Siriusgatan. Fastighetsägaren ansöker om dispens från biotopskydd kopplat till denna befintliga lönnallé. Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs negativt.

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.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

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

Detaljplaneförslaget medger förtätning med bostadshus i befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen bekräftar befintlig flerbostadsbebyggelse och medger uppförande av ny bostadsbebyggelse utmed östra delen av Siriusgatan samt utmed en ny syd-nordligt dragen lokalgata i östra delen av planområdet. Planen innebär en förtätning av området med cirka 100 bostäder. Nya bostäder i Bergsjön bedöms bidra till utvecklingen av stadsdelen på ett positivt sätt.

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

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

SAMRÅDSHANDLING

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, såsom riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2021-03-05. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Planförslaget bedöms påverka miljömålen: Göteborg har en hög biologisk mångfald; Göteborgs klimatavtryck är nära noll; göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Planen inverkar positivt i bevarande av natur- och kulturvärden samt hög tillgänglighet till våtmarker samt främjande av sociala värden avseende ett rikt växt- och djurliv genom att befintliga miljöer vid våtmarksparken med rikt växt- och djurliv och Galaxen planläggs för befintlig användning, park samt stadslantgård. Planen inverkar positivt att minska energianvändningen i bostäder genom att möjliggöra en energieffektivisering av befintliga bostadshus. Planen säkerställer även god tillgång till parkmark och rekreativa ytor som är stora kvaliteter för boende och besökande i Bergsjön.

Naturmiljö

Utmed Siriusgatan finns en enkelsidig trädallé. Fyra av träden kan komma att påverkas av ombyggnationen av Siriusgatan. Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs negativt.

Kulturmiljö

Inga riksintressen berörs av detaljplanen. Inom planområdet finns en fornlämning i form av hällkista. Fornlämningen bedöms inte beröras negativt av detaljplanen.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms som försumbar.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken samt exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får utgifter för anläggande av allmän plats inom och utanför planområdet, eventuell marksanering, kostnader för ledningsflytt, förrättningskostnader och kompensationsåtgärder. Fastighetsnämnden får en utgift för köp av kvartersmark avsedd för boende med särskild service. Fastighetsnämnden avser sedan markanvisa och överlåta samma område och räknar då med en intäkt som motsvarar samma belopp som utgiften.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Park- och naturnämnden får inga utgifter för genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar. Kretslopp och vattennämnden kan få utgifter för förrättningskostnader.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får minskade utgifter för renovering och underhåll samt för avskrivningar av byggnader inom fastigheten Bergsjön 36:3 om den avyttras.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningar inom allmän plats GATA1 i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen inom allmän plats PARK i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

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

Aktör som förvärvar mark för boende med särskild service får utgifter för markförvärv, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov med mera.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för planläggning, markförvärv, exploateringsbidrag, marksanering, förrättningskostnader, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, anslutningsavgifter med mera.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

Lii Tiemda

Planarkitekt

SAMRÅDSHANDLING

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Anna Björnered
Projektledare