



# Göteborgs Stad

Antagen av ~~KF~~/BN den 26/9 2017  
§ 470 1 AC  
Laga kraft den 18/10 2017 IAK

## Planhandling

Datum: 2017-04-25, rev. 2017-09-26

Aktbeteckning: 2-5420

Diarienummer SBK: 1668/15

Handläggare SBK

Erik Wikström

Tel: 0739-10 22 23

erik.wikstrom@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0214/16

Handläggare FK

Magnus Bergström

Tel: 031-368 10 24

magnus.bergstrom@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg. En del av BoStad2021.

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

#### Utredningar:

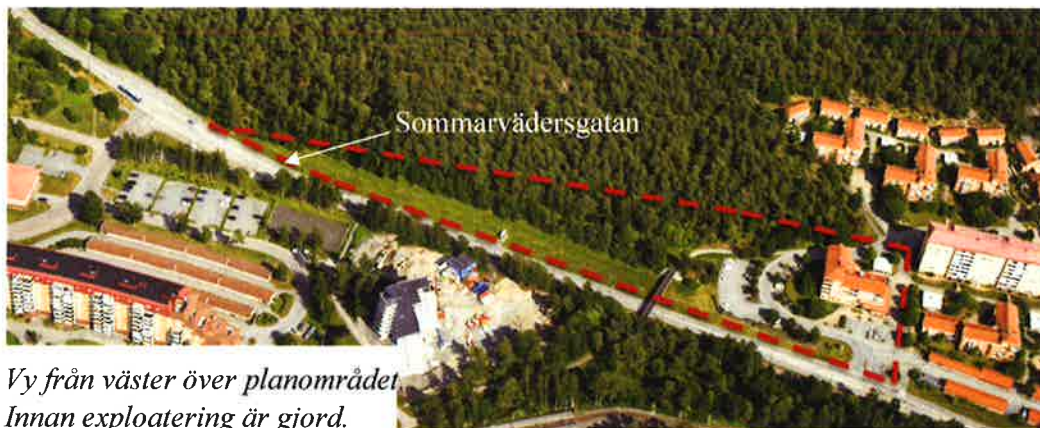
- Bedömning av naturvärden inför detaljplan vid Norra Fjädermolnsgatan. Park-och naturförvaltningen, dat. 2016-05-19.
- Geoteknisk- och bergtekniskt utlåtande. Fastighetskontoret, dat. 2016-03-16.
- Pm bergteknik, utredning för detaljplan, Norra Fjädermolnsgatan. Av WSP, dat. 2016-10-03.
- Dagvattenutredning för detaljplan för bebyggelse vid Norra Fjädermolnsgatan, Dat 2017-02-21.
- Bullerutredning. stadsbyggnadskontoret, dat. 2017-05-08.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Norra Fjädermolnsgatan, Göteborgs kommun. Av Structor, 2017-04-25.

## Innehåll

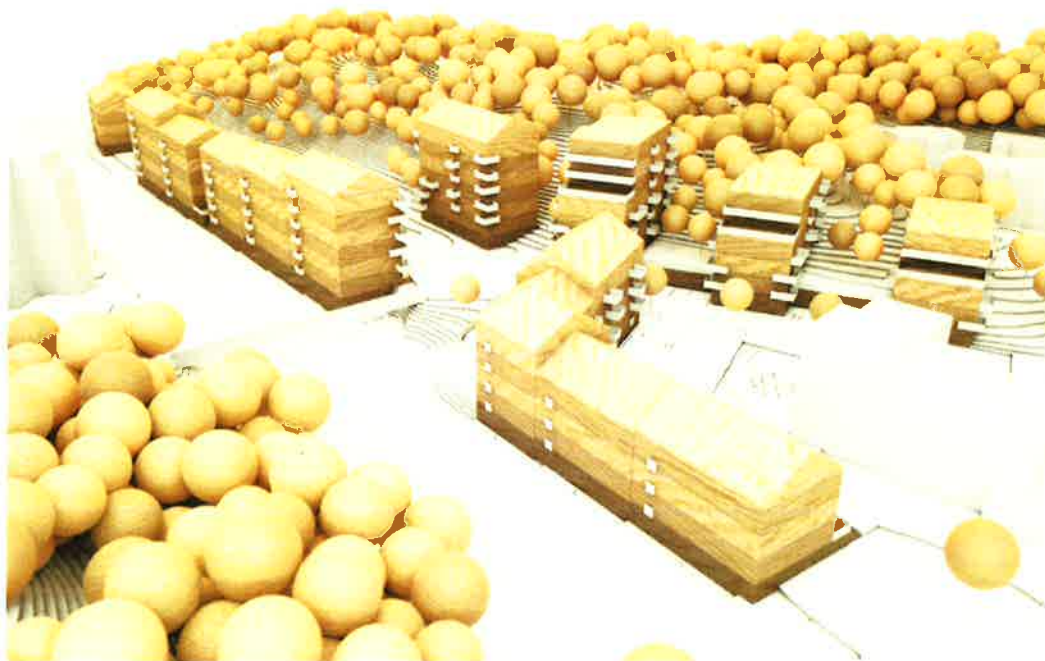
<b>DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA FJÄDERMOLNSGATAN INOM STADSDELEN BISKOPSGÅRDEN I GÖTEBORG. EN DEL AV BOSTAD2021.....</b>	<b>1</b>
<i>Standardförfarande</i> .....	1
<b>ANTAGANDEHANDLING .....</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen</i> .....	2
<i>Information</i> .....	2
<i>Detaljplan för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg. En del av BoStad2021</i> .....	3
<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i> .....	3
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i> .....	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i> .....	7
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i> .....	8
<b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>9</b>
<i>Syfte</i> .....	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....	10
<i>Planförhållanden</i> .....	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i> .....	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....	14
<i>Sociala aspekter</i> .....	14
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....	15
<i>Teknik</i> .....	16
<i>Störningar</i> .....	16
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>17</b>
<i>Bebyggelse</i> .....	18
<i>Trafik och parkering</i> .....	20
<i>Tillgänglighet och service</i> .....	24
<i>Friytor</i> .....	25
<i>Sociala aspekter</i> .....	26
<i>Teknisk försörjning</i> .....	27
<i>Övriga åtgärder</i> .....	30
<i>Fastighetsindelning</i> .....	38
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	38
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	38
<i>Avtal</i> .....	41
<i>Dispenser och tillstånd</i> .....	41
<i>Tidplan</i> .....	41
<i>Genomförandetid</i> .....	42
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>42</b>
<i>Nollalternativet</i> .....	43
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....	43
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	48
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> .....	50
<b>ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....</b>	<b>51</b>

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar



*Vy från väster över planområdet.  
Innan exploatering är gjord.*



*Modellvy från nordväst över planområdet med föreslagen bebyggelse*

Planområdet ligger i anslutning till Sommarvädersgatan väster om Svartedalen, ca 8 kilometer från Göteborgs centrum. Området avgränsas av Sommarvädersgatan i väster och mot öster av bergsområdet. Mot söder avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse och mot norr avslutas området alldeles söder om korsningen Solstrålegatan och Sommarvädersgatan.

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar och marken ägs Göteborgs stad och Bostadsaktiebolaget Poseidon.

Syftet med planen är möjliggöra för bostäder och lokaler för centrumändamål i gatuplan. Planförslaget möjliggör för flerbostadshus med 4 till 8 våningar och rymmer ca 190 bostäder.

Området ligger i kuperad terräng med stora nivåskillnader. Platsens läge med stora nivåskillnader och ett antal plåtår ställer krav på väl anpassad bebyggelse till terrängen. Ambitionen är därför att ny bebyggelse ska anpassas till terrängen samtidigt som stora ytor med markparkering undviks samt att bebyggelsen förhåller sig till

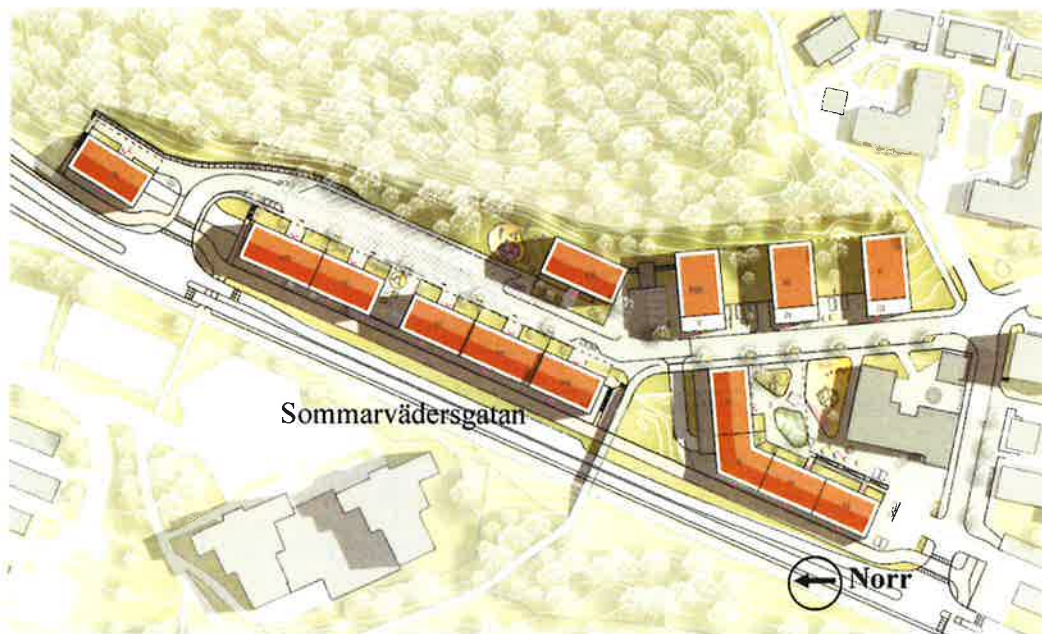


Sommarvädersgatan med entréer. Syftet med att vända entréer också ut mot Sommarvädersgatan är att aktivera och befolka gatan mer, så att den blir mer av en stadsgata än bara en genomfartsväg. En ny gång- och cykelväg planeras också att anläggas precis utanför planområdet längs med Sommarvädersgatans östra sida.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010, (SFS 2014:900).

Denna plan ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

### Planens innebörd och genomförande



*Situationsplan över föreslagen bebyggelse.*

Detaljplanen möjliggör uppförande av 8 nya flerbostadshus med en sammanlagd bruttoarea på ca 27 000 kvm inklusive garageyta i suterrängvåning. Verksamheter för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen längs Sommarvädersgatan och krav finns på att minst 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea för verksamhet ska finnas. I de övriga punkthusen föreslås bostäder med möjlighet till bostadsanknuten verksamhet. Längs Sommarvädersgatan föreskrivs entréer till bebyggelsen för att aktivera gatumiljön. Genom den föreslagna bebyggelsen, på kvartersmark, löper en kvartersgata som är till för de boende i det nya bostadskvarteret samt för ett befintligt parkeringsgarage som ligger alldeles söder om planområdet och som innehåller boendeparkering för befintligt intilliggande bostadskvarter. Planområdet angörs från två möjliga infarter från Sommarvädersgatan. Den södra infarten är en befintlig infart till Poseidons bostadskvarter. Den norra infarten blir en ny infart. Man ska kunna köra igenom området från norr till söder utan att behöva vända. Planen säkerställer körbar yta på kvartersmark för personbilar till bostäderna samt sopbilar för sophämtning. Planen innehåller ingen allmän lokalgata. Parkering möjliggörs i planen under byggnader och till viss del även som markparkering. Genom planområdet finns en allmän 2,5 m bred gångväg som ersätter den befintliga gångvägen. Planområdet gränsar till ett skog- och bergparti med natur-

miljö som har viss positiv påverkan på biologisk mångfald, se naturvärdesinventering<sup>1</sup>.

Gällande planer inklusive fastighetsplan som ligger inom föreslaget nytt planområde upphör att gälla inom berörda delar, då den nya detaljplanen vinner laga kraft.

## Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

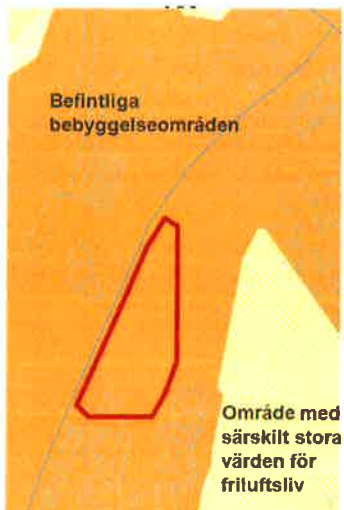
- **Naturvärden**  
I naturvärdesinventeringen (se fotnot 1) anges följande: "Område A är naturvärdesklass 4 vilket innebär att området har en viss positiv betydelse för biologisk mångfald". Område B är naturklass 3 och innehåller naturvärden med påtaglig betydelse för den biologiska mångfalden.  
  
Planförslaget innebär att ett visst intrång i område A görs men att inga intrång i Område B behöver göras. Det har bedömts som rimligt att ett visst intrång på område A kan göras till förmån för fler bostäder.
- **Påverkan på berg och skog**  
Slutsatserna från bergteknisk utredning (se fotnot 5) är att det är osannolikt att de lösa blocken på bergslutningens sida kommer i rörelse och skulle det ske kommer de vid de sämsta förutsättningarna att stanna ett par meter in på gräsområdet. Åtgärder behöver därför endast utföras ifall byggnation ska utföras inom det område som är markerat på bilaga i utredningen. Bebyggelseförslaget kommer till viss del att påverka det området vilket innebär att åtgärder behöver vidtas inom det området. Rekommendationerna från det bergtekniska utlåtandet (se fotnot 4) ska då följas. Slutsatsen från bägge rapporterna (se fotnot 4 och 5) är att ny bebyggelse är möjlig att ha inom planområdet och att berört område då ska rensas på lösa block enligt de föreskrifter som anges.
- **Stadsbild och gaturum**  
Sommarvädersgatan planeras få en annan utformning längs med planområdet i samband med genomförandet av detaljplanen. Avsikten är att gatan ska bli mer lik en stadsgata. Hastigheten på biltrafiken kommer då också troligen att sänkas lokalt. Detta ligger utanför planområdet och omfattas inte av redovisat planförslag. I planillustrationen finns dock en illustration med.
- **Buller och bostadsmiljö**  
Området är utsatt för trafikbuller från Sommarvädersgatan. Med föreslagna utformning av lamellhus längs Sommarvädersgatan och genomgående lägenheter klarar man de riktvärden som finns i trafikförordningen angående trafikbuller i bostadsmiljöer.
- **Exploateringsgrad och antal bostäder**  
Förslaget rymmer ca 190 bostäder. Det innebär bättre underlag för service och handel i området. Marken används inte till någonting speciellt idag

<sup>1</sup> Bedömning av naturvärden inför detaljplan vid Norra Fjädermolnsgatan, 2016-05-19

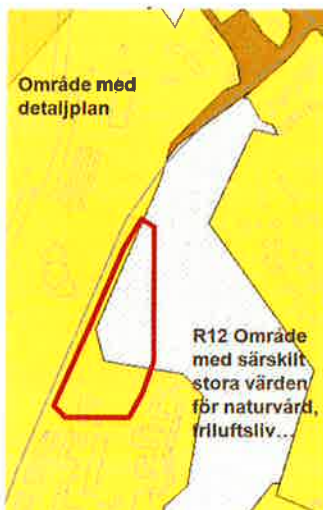
och exploateringsgraden och bebyggelsevolym är jämförbar med intilliggande bebyggelse söder om och väster om planområdet. Förslaget är tänkt att komplettera området med fler bostadsrätter. Idag finns framför allt hyresrätter i området.

### Avvikelser från översiktsplanen

ÖP karta 1



ÖP karta 2



ÖP karta 3



*Bild från gällande Översiktsplan med karta 1 till 3.*

Översiktsplanen innehåller något motstridiga uppgifter. Karta 1 redovisar bebyggelse som användning. Karta 2 redovisar område med höga värden för friluftsliv.

Under planarbetet har en naturvärdesinventeringen (se fotnot 1) gjorts där naturvärdena kartlagts. Den visar att det inte finns några höga naturvärden inom det område som berörs av ny föreslagen bebyggelse.

Planförslaget ligger i linje med strategierna i utbyggnadsplaneringen för mellanstaden och ytan är omnämnd i tidigare program.

Därmed anses planförslaget överensstämma med översiktsplanen.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder samt till viss del med lokaler för centrumändamål i gatuplan. Planförslaget möjliggör för flerbostadshus med 4 till 8 våningar och rymmer ca 190 bostäder. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras också en omvandling av Sommarvädersgatan utanför planområdet, med bland annat ny gång- och cykelväg mot en befintlig busshållplats norr om planområdet.

Planområdet ligger i anslutning till Sommarvädersgatan väster om Svartedalen, ca 8 kilometer från Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar och marken ägs Göteborgs stad och Bostadsaktiebolaget Poseidon.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010, (SFS 2014:900).

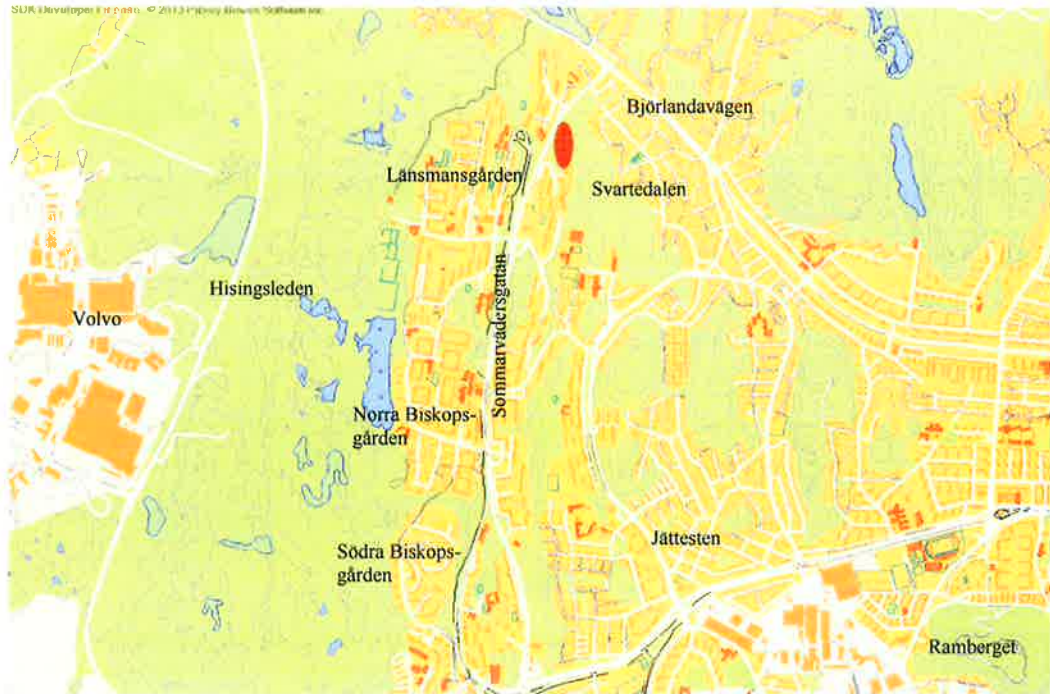
I Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bl a att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt när det gäller att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda används på ett effektivt sätt.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska bl.a Göteborg vara en jämlik stad, dvs vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnationen ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Det nu aktuella detaljplaneförslaget är tänkt att bidra till en sådan utveckling inom Biskopsgården.

Denna plan ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år.



## Läge, areal och markägoförhållanden



### Orienteringsbild

Planområdet är beläget vid Sommarvädersgatan, cirka 8 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Det tillhör primärområdet Svartedalen. Området avgränsas av Sommarvädersgatan i väster och mot öster av bergsområdet. Mot söder avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse och mot norr avslutas området alldeles söder om korsningen Solstrålegatan och Sommarvädersgatan.



Grundkarta med plangräns



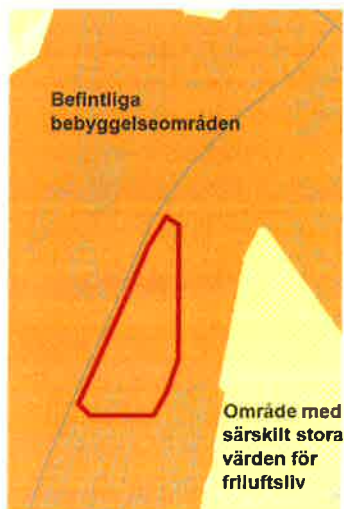
Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar och marken ägs Göteborgs stad och Bostadsaktiebolaget Poseidon.

Ett mindre markområde vid Sommarvädersgatan, del av fastigheten Biskopsgården 830:902, arrenderas till Clear Channel Sverige AB för reklamskylt.

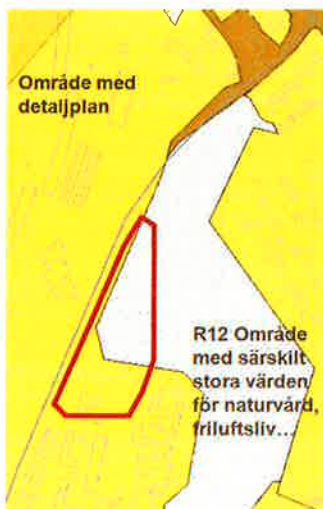
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

## Planförhållanden

ÖP karta 1



ÖP karta 2



ÖP karta 3



Bild från gällande Översiktsplan med karta 1 till 3.

Översiktsplanen innehåller något motstridiga uppgifter. Karta 1 redovisar bebyggelse som användning. Karta 2 redovisar område med höga värden för friluftsliv.

För området gäller detaljplan FII 3739 som vann laga kraft år 1989 samt stadsplan II 3057 från 1962. Planområdet ligger delvis utanför planlagd mark i den östra delen. Planernas genomförandetid har gått ut.

Fastighetsplan 1480K-III-8227 berör planområdet.

Planområdet berörs av ett program för Biskopsgården från 2007<sup>2</sup>. Där pekar man ut planområdet som ett möjligt område att bebygga med ny bostadsbebyggelse. Programmet anger följande om planområdet: *"Skogen mot Tolered utgör en övergång till Björlandavägens bebyggelse och bör bevaras till största del."* Vidare skriver man om strukturen: *"En möjlighet att bebygga området närmast Sommarvädersgatan (platå 1) kan vara att fylla upp och bygga en ny platå som ansluter till befintlig parkering. Parkeringen omdisponeras och blir entré. Bra gångförbindelser ner till bron och en tydlig relation till Biskopsgårdens ringar bör skapas".* *"Förhållandet till Sommarvädersgatan är viktigt. Byggnadsstruktur som skärmar från buller, men släpper in södersol och ligger nära Sommarvädersgatan."*

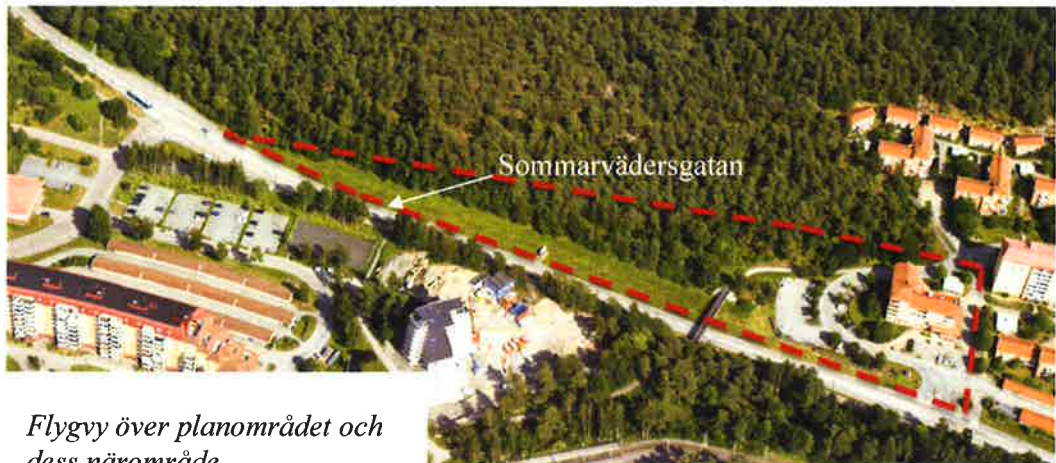
Planförslaget berörs inte av strandskydd, biotopskydd eller artskydd.

<sup>2</sup> Program för Biskopsgården. Tillägg av bostäder. Förstärkning av stadsstruktur. Stadsbyggnadskontoret, februari 2007.

## Mark, vegetation och fauna



*Bild över befintlig gräsyta och bakomliggande trädbeväxt platå som föreslås att byggas.*



*Flygvy över planområdet och dess närområde*



*Naturmark i den brantare släntmarken mot berget öster om föreslagen bebyggelse*

Planförslaget berör en beskogad höjd öster om Sommarvädersgatan i Biskopsgården. Hela det berörda skogsområdet består av hedtallskog som växer i branterna av en mindre höjd. Tallskogen har inslag av ek, rönn och björk och ett väl utvecklat buskskikt. Fältskiktet består till stor del av blåbär och andra ris. Variationen av småmiljöer i området gör att det skapas livsrum för fler djur, svampar och växter. Här finns även en blockrik brantmiljö med en stor variation av småmiljöer och en mer utvecklad mossflora. Tallskogen är inom vissa delar naturligt utvecklad och har flera biotopvärden i form av lågor, torrakor, rotvältor och en flerskiktad skog. Området används också av flera fågelarter. Se även under rubrik "Naturmiljö" under "Detaljplanens innebörd och konsekvenser".

Den del av skogen som ligger inom planområdet uppgår till ca 1,6 ha. I höjdområdets brantare partier finns blockrika miljöer med stor förekomst av lodytor. Området är en del av ett större skogsparti som fortsätter österut. Detta sammanhängande skogsområde ansluter i öster till Hisingsparken och i väster till Svartemosse-området.



## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



*Karta med ungefärligt planområde och närmast kända fornlämning med.*

Bebyggelseförslaget berör inte någon fornlämning eller kulturhistoriskt känslig miljö. Det finns en stensättning, grav, längre upp men den ligger österut och det krävs inte någon arkeologisk utredning enligt Göteborgs museum. Bräckeåsen ligger längs Sommarvädersgatan söderut, från planområdet sett och är intressant ur fornlämnings-synpunkt. Den berörs dock inte av planförslaget.

### Sociala aspekter

Antalet invånare i Biskopsgården är runt 28 500. Befolkningen i Biskopsgården har minskat kraftigt från 60-talet, då den som mest låg över 37 000, och fram till mitten av 90-talet. Åldersfördelningen ligger nära genomsnittet för Göteborg. Andelen med eftergymnasial utbildning och med högre inkomster är låg. Många är arbetsökande och många är beroende av socialbidrag.

I primärområdet Svartedalen, där det aktuella planområdet ligger, bor det omkring 3900 invånare. Statistiken för Svartedalen ser annorlunda ut jämfört med Biskopsgården i stort. Fler människor har eftergymnasial utbildning och man har högre inkomster.

I jämförelse med näraliggande Länsmansgården är arbetslösheten något lägre i Svartedalen än i Länsmansgården. Utbildningen är också något högre, liksom inkomsterna. Skillnaderna i ovanstående jämförelser är dock ännu större om man jämför Svartedalen och Norra Biskopsgården. Svartedalen har där betydligt högre värden vad gäller utbildning och inkomst och lägre värden vad gäller arbetslöshet och social ohälsa.



Inom Biskopsgården finns varierande storlekar på lägenheterna och relativt billiga hyror. Hyresrätterna utgör ca 70 % av bostadsbeståndet och ca 10 % är bostadsrätter och resten egna hem.

I primärområdet Svartedalen utgör hyreslägenheterna ca 60 % och omkring 35% är bostadsrätter. Där finns en stor andel med ensamboende hushåll jämfört med exempelvis Länsmansgården. Andelen bostäder med 4 personer och 5 personer eller fler är relativt låg i Svartedalen.

Primärområdena inom Biskopsgården är sinsemellan väldigt olika. Svartedalen och Jättesten ser sig i första hand som Hisingsbor och känner mycket lite samhörighet med övriga Biskopsgården. Kulturerna är många och komplexa inom stadsdelen. Under de senaste åren har kvarboendet ökat i hela stadsdelen. Bostadsföretagen har investerat stora resurser i upprustning av sina fastigheter.

Inom planområdet finns endast befintliga bostäder i den södra spetsen av planområdet och det är hyresrätter. Resten av planområdet är naturmark eller outnyttjad trafikmark.

Närheten till naturen och centrum är positivt för livskvaliteten i Biskopsgården. Det gäller även för Svartedalen och det aktuella planområdet som har skogen alldeles öster om sig och nära till busshållplats vid Sommarvädersgatan och även närhet till spårvagnshållplats.

### **Trafik och parkering, tillgänglighet och service**

Området nås med bil från Sommarvädersgatan. GC-väg finns längs med västra sidan av Sommarvädersgatan och nås från planområdet via en befintlig gång- och cykelbro i den södra delen av planområdet. Parkering finns på kvartersmark inom Poseidons bostadsområde som markparkering med betalplatser inom planområdet och strax söder om planområdet i form av boendeparkering i garage. Idag finns det en utfart vid Bernhards gata/Norra Fjädermolnsgatan ut mot Sommarvädersgatan.

Strax norr om planområdet, ca 50 m, ligger befintlig busshållplats Solstrålegatan där buss 25 trafikerar via Björlandavägen till Hjalmar Brantingsplatsen. Även buss 141 och 145 går härifrån. Restiden är ungefär en kvart till Hjalmar Brantingsplatsen. Idag finns det ingen gångväg mellan befintliga byggnader vid Norra Fjädermolnsgatan och busshållplatsen, men en upptrampad stig i skogsbrynet antyder ett behov av detta.

Närmaste spårvagnshållplats är väster om Sommarvädersgatan cirka 250 m väster om planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar till gång- och cykelväg och hållplatser. Det finns en nivåskillnad mellan den södra delen av planområdet och Sommarvädersgatan. Höjdskillnaden tas upp av gångbron.

Svartedalsskolan ligger cirka 500 m söder om planområdet och är en grundskola. Inom en radie på 500 m finns även två mataffärer. Förskolor finns vid Daggdroppegatan och Solstrålegatan. Inga restauranger finns i nuläget inom närområdet.

I den östra delen av planområdet samt öster om planområdet finns ett relativt stort skog- och bergsområde som gränsar till villabebyggelse österut.



Karta med befintlig service i närområdet.

## Teknik

Kommunala allmänna ledningar för dricks- och dagvatten finns utbyggt längs Sommarvädersgatan. Ledningar för spillvatten kommer byggas ut ifrån korsningen Sommarvädersgatan / Solstrålegatan ner till södra delen av planområdet. Ett fjärrvärmeledningsstråk går också alldeles öster om körbanan på Sommarvädersgatan.

Den kommande bebyggelsen är tänkt att placeras öster om det befintliga ledningsstråket. I söder ligger fjärrvärmen i den södra infarten till planområdet.

## Störningar

### Buller



Ekvivalent ljudnivå dB(A)	
■	85 till 85
■	80 till 85
■	75 till 80
■	70 till 75
■	65 till 70
■	60 till 65
■	55 till 60
■	50 till 55
■	45 till 50
■	50 till 55

Bild på befintlig bullernivå längs Sommarvädersgatan.

Befintlig bullersituation längs Sommarvädersgatan visar att det är höga bullervärden närmast gatan och att bullervärdena blir lägre när man kommer upp mot bergsslänten österut. Bulleråtgärder behöver alltså vidtas för att skapa en god boendemiljö längs Sommarvädersgatan.

En bullerutredning (*Bullerutredning, stadsbyggnadskontoret, dat. 2017-05-08*) har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen visar att det är möjligt att ha bostäder längs Sommarvädersgatan om bostäderna har en tyst sida vänd bort från gatan. Vissa bullerdämpande åtgärder behövs för att åstadkomma en tyst uteplats på bostäderna närmast Sommarvädersgatan.

### Luftmiljö

Luftmiljön längs Sommarvädersgatan påverkas av mängden biltrafik. Enligt Göteborgs stads luftkvalitetskartor är dock luftkvaliteten relativt god inom planområdet. Den påverkas också positivt av närheten till skogen öster om Sommarvädersgatan.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av flerbostadshus med möjlighet att bygga fyra till åtta våningar med ca 190 lägenheter. Sammanlagd byggrätt blir ca. 27 000 m<sup>2</sup> BTA inklusive garageyta i suterrängvåning. Minst 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea med verksamhet för centrumändamål är också föreskriven längs med Sommarvädersgatan i den södra och mellersta delen av planområdet. Planen föreskriver att en förhöjd entrévåning på 3,6 m ska finnas ut mot Sommarvädersgatan i planens södra del för att kunna inrymma verksamheter för centrumändamål. Sommarvädersgatan, väster om planområdet, är tänkt att omformas till att bli en mer attraktiv stadsgata med en ny gång- och cykelväg intill den föreslagna bebyggelsen. Längs Sommarvädersgatan föreskrivs entréer till bebyggelsen för att aktivera gatumiljön. Bostadsanknuten verksamhet i entrévåning tillåts i den sydöstra delen av planområdet. Bostadsanknuten verksamhet är sådan verksamhet som är underordnad huvudanvändningen bostäder och som är lämpligt att ha i direkt anslutning till bostäder, exempelvis frisersalong, mindre kontorslokal eller liknande. Verksamheten ska kunna anordnas ihop med huvudanvändningen bostäder och ska inte vara störande för boende avseende exempelvis buller, ljusstörningar eller störande verksamhet nattetid. Verksamheten ska också kunna fungera ihop med bostadsändamålet ur tekniska synpunkter samt ur riskperspektiv och parkeringsbehov.

I planområdets södra del finns ett befintligt kombinerat bostads- och kontorshus medtaget inom planområdet. Det möjliggör för framtida ny fastighetsindelning av området. Planbestämmelserna för den befintliga byggnaden innebär att de har i princip samma byggrätt som idag och att eventuella mindre avvikelser från gällande plan släcks ut i och med den nya planen. Antal våningar är en våning, fyra våningar respektive fem våningar på den befintliga byggnaden. Dessutom finns en befintlig komplementbyggnad som får en egen byggrätt på 90 m<sup>2</sup> i en våning.

Längs med Sommarvädersgatan föreskrivs flerbostadshus med entréer ut mot Sommarvädersgatan. Mot öster tillåts förgårdsmark med möjlighet att uppföra komplementbyggnader på korsad mark.

Planförslaget har en allmän gångväg som förbinder den allmänna gångbron över Sommarvädersgatan med det allmänna gångstråket söder om planområdet. Ett kontinuerligt allmänt gångstråk uppnås därmed längs Norra och Södra Fjädermolnsgatan, från spårvagnhållplatsen vid Varmfrontsgatan ner till Svartedalsskolan en bit söder om planområdet.

Planförslaget innebär att kvartersgatan till bostadsentréerna ligger på kvartersmark och planen medger även markparkering längs kvartersgatan. Parkering tillåts också i parkeringsgarage under husen och under gårdsmark.

Kvartersmarken i den norra delen av planområdet är markanvisad av fastighetsnämnden till Förvaltnings AB Framtiden och Hökerum Bygg. Befintlig kvartersmark i den södra delen ägs av Bostadsaktiebolaget Poseidon. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Gällande gamla planer inklusive fastighetsplan som ligger inom planområde upphör att gälla då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Bebyggelse**

Exploateringen bidrar med ytterligare bostadsrätter till området. Den upplåtelseformen är inte så vanlig i området och ger större möjlighet för kvarboende i stadsdelen när bostadsbehoven förändras. En viss del av lägenheterna kan bli i form av hyreslägenheter i den sydvästra delen av planområdet.

Förslaget innehåller två typer av bebyggelse som tillsammans utgör förlängningen av Norra Fjädermolnsgatan. Bebyggelsen som föreslås är en blandning av lägenheter i flerbostadshus utefter Sommarvädersgatan tillsammans med punkthus in mot berget i syfte att skapa liv och rörelse, men också känsla av trygghet och fler ögon som ser. Lamellhusens entréer ut mot Sommarvädersgatan gör att fler människor rör sig längs med Sommarvädersgatan och det bidrar till en upplevd säker miljö att vistas i. Punkthusen placeras delvis i terrängen och de mellanliggande gårdsytorna, ovanpå garagen, skapar en naturlig förlängning av skogskullens gröna miljö. Den nya kvartersgatans utformning ska bidra till en låg hastighet på de gåendes villkor.

Utvecklingen ska bidra till att minska Sommarvädersgatans barriäreffekt och monotona upplevelse samtidigt som gaturummet ges en tydligare stadslik identitet. Sommarvädersgatan flankeras av lameller med genomgående entréer vilket gör att människor kommer att röra sig mer längs Sommarvädersgatan än vad som sker idag. Det i sin tur ökar tryggheten längs både Sommarvädersgatan samt den nya delen av Norra Fjädermolnsgatan. Lamellerna stärker gaturummet vid Sommarvädersgatan och förbereder gatan för en framtida utformning med stadskaraktär.

I planens östra del, i Norra Fjädermolnsgatans planerade förlängning, föreslås rektangulära punkthus med kortsidan mot kvartersgatan. Byggnadernas orientering i terrängen öppnar upp för utblick mot naturen i slutningen ovanför.

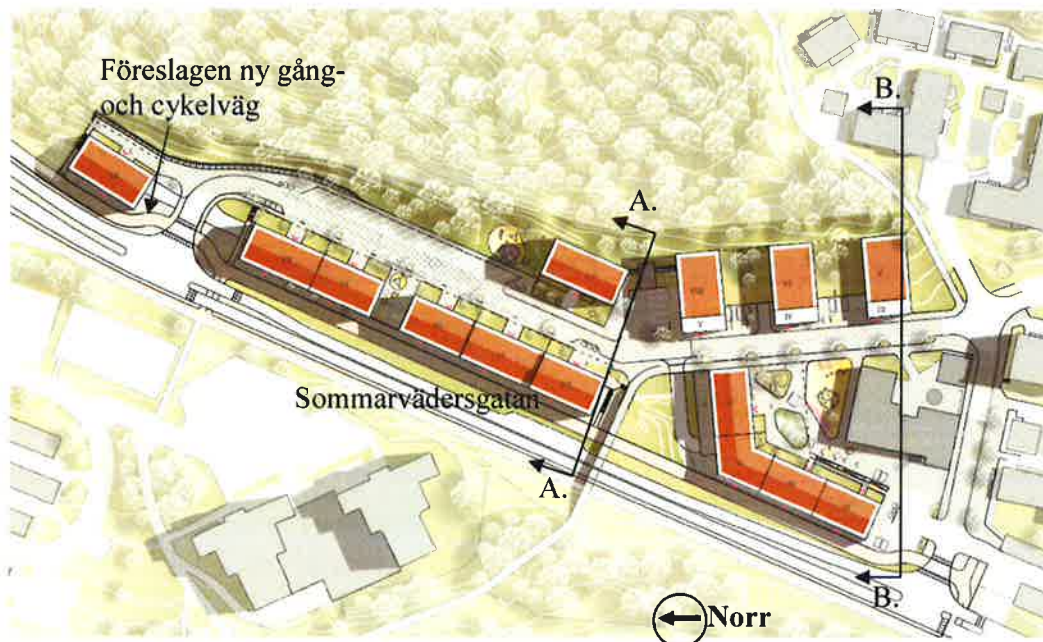
De föreslagna lamellhusen öster om Sommarvädersgatan får förgårdsmark österut med bra solläge på förmiddagar samt mitt på dagen. Gårdarna mellan punkthusen får eftermiddagssol.



Bostäderna kommer att uppföras med 4-8 bostadsvåningar i fasadmateriel med varierande uttryck som anknyter till befintliga byggnaders karaktär. Lamellhusen föreslås att ha sadeltak. Planen föreskriver en minsta takvinkel på 20°.

Förslaget innehåller förutom flerbostadshusen även parkeringsgarage i souterrängläge samt under mark.

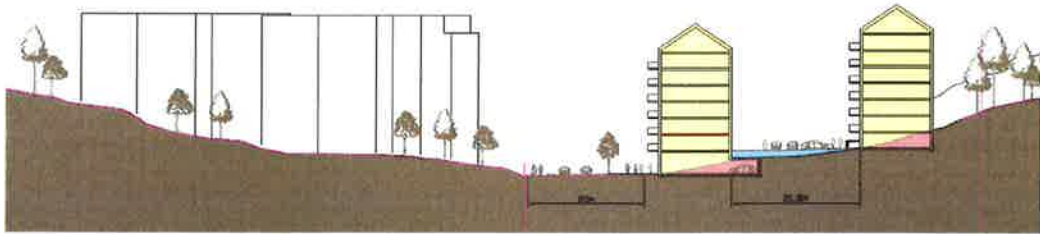
Den nya bebyggelsen ska också ges möjlighet att variera över tiden allteftersom behoven förändras vilket innebär att bottenvåningarna ska kunna omvandlas till lokaler med centrumverksamhet när behovet uppstår. Därför finns krav på förhöjd våningshöjd i gatuplan ut mot Sommarvädersgatan.



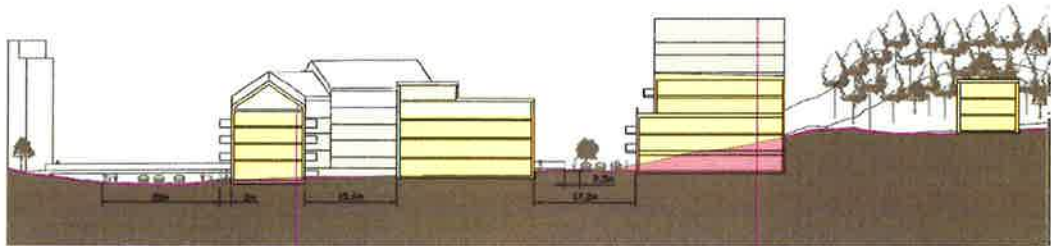
*Illustrationsplan av föreslagen bebyggelse.*



*Modellvy från sydväst av föreslagen bebyggelse.*



Sektion A-A



Sektion B-B

Sektioner genom den ombyggda Sommarvädersgatan och nytt bebyggelseförslag.

### Trafik och parkering

Förslaget möjliggör en ny korsning i norra delen av planområdet med in- och utfart mot Sommarvädersgatan. Vid den nya korsningen skapas en ny gång- och cykelpassage över Sommarvädersgatan som kopplar samman planområdet med en befintlig allmän gångväg upp till spårvagnshållplatsen Varmfrontsgatan på Sommarvädersgatan västra sida.

På kvartersmark vid den befintliga korsningen mellan Norra Fjädermolnsgatan och Sommarvädersgatan förslås en del av Norra Fjädermolnsgatan rivas för att möjliggöra ny byggrätt för bostäder. Istället kommer korsningen att flyttas något söderut och en körbar väg anordnas till de befintliga byggnaderna rakt österut från korsningen. En kvartersgata, med funktionen att vara infart till parkeringsytorna och garagen för föreslagna bebyggelse, kommer att sträcka sig genom planområdet mellan den norra och södra korsningspunkten med Sommarvädersgatan.

Sommarvädersgatan planeras få en annan utformning längs med planområdet i samband med genomförandet av detaljplanen. Avsikten är att gatan ska bli mer lik en stadsgata med gång- och cykelväg på bägge sidor av vägen. Åtgärderna på Sommarvädersgatan är planenligt med gällande plan för trafikområdet. Hastigheten på biltrafiken kommer då också troligen att sänkas lokalt. Detta ligger utanför planområdet och omfattas inte av redovisat planförslag. I planillustrationen finns dock en illustration med.

En prognos för framtida trafikmängder är framtagen beräknade på att 190 nya lägenheter tillkommer. Fördelningen av trafik antas ske genom 40 % via gamla utfarten och 60 % via nya infarten. Enligt den beräknas årsmedelsvardagsdygnstrafiken (ÅMVDT) på Sommarvädersgatan öka från 6100 till 6350 norr om planområdet och från 6100 till 6200 söder om planområdet.

Vid beräkning av behovet av antal parkeringsplatser utgår planer inom BoStad2021 från det krav som anges för beräkning av antalet parkeringar vid bygglov enligt kommunens gällande vägledning för parkering. Förslaget möjliggör 132 parkerings-

platser samt 46 ersättningsplatser till Poseidon. Kommunens vägledningstal för föreslagna nya bostäder är 123 st. Förslaget möjliggör ca 690 parkeringsplatser för cyklar. Detta svarar mot kommunens vägledningstal på ca 685 st platser. Det finns möjlighet att minska antalet parkeringar om lägenhetsfördelningen med stora lägenheter blir annorlunda vid genomförandet.

Parkering till det nya området löses genom parkering i bottenvåningen/källarvåningen på flertalet av nya byggnader. Infart till parkering i byggnaderna utmed Sommarvädersgatan ligger i samband med den nya korsningen. Infart till de andra parkeringarna sker från den nya kvartersgatan. En del markparkering kommer möjliggöras vid den befintliga korsningen, vid husen öster om den nya kvartersgatan samt utmed den nya kvartersgatan.

### Gator, GC-vägar

En befintlig allmän gångväg bibehålls i planförslaget mellan spårvagnshållplats Varmfrontsgatan via gångbro över Sommarvädersgatan genom planområdet och vidare söderut. Befintlig gångväg går även vidare mot Krabbeliderna österut. Det är utpekad som ett viktigt stråk i Program för Biskopsgården (se fotnot 2). Placeringen av gångvägen kommer att behöva justeras något i den södra delen av planområdet.



Utdrag ur programmet för Biskopsgården. (Se fotnot 2)

Utanför planområdets västra sida planeras en ny gång- och cykelväg på östra sidan av Sommarvädersgatan. Via den gång- och cykelvägen är det tänkt att man når busshållplatsen som ligger strax norr om, på östra sidan av Sommarvädersgatan.

Tillgängligheten till busshållplatsen förbättras vilket kan bidra till att fler väljer att resa med kollektivtrafiken i det nya området. Det överensstämmer också med målen i Göteborgs stads trafikstrategi om att minska andelen bilresor och öka resor med kollektivtrafiken. Gång- och cykelpassagera över kvartersgatan föreslås vara upphöjda och indragna så att ett fordon kan stanna mellan gång- och cykelvägen och Sommarvädersgatan.

Sommarvädersgatan föreslås att utformas med smalare körfältsbredder och minskade gatusektioner på vissa avsnitt. De båda gång- och cykelpassagera över Sommarvädersgatan planeras att hastighetssäkras för att öka trafiksäkerheten för de oskyddade

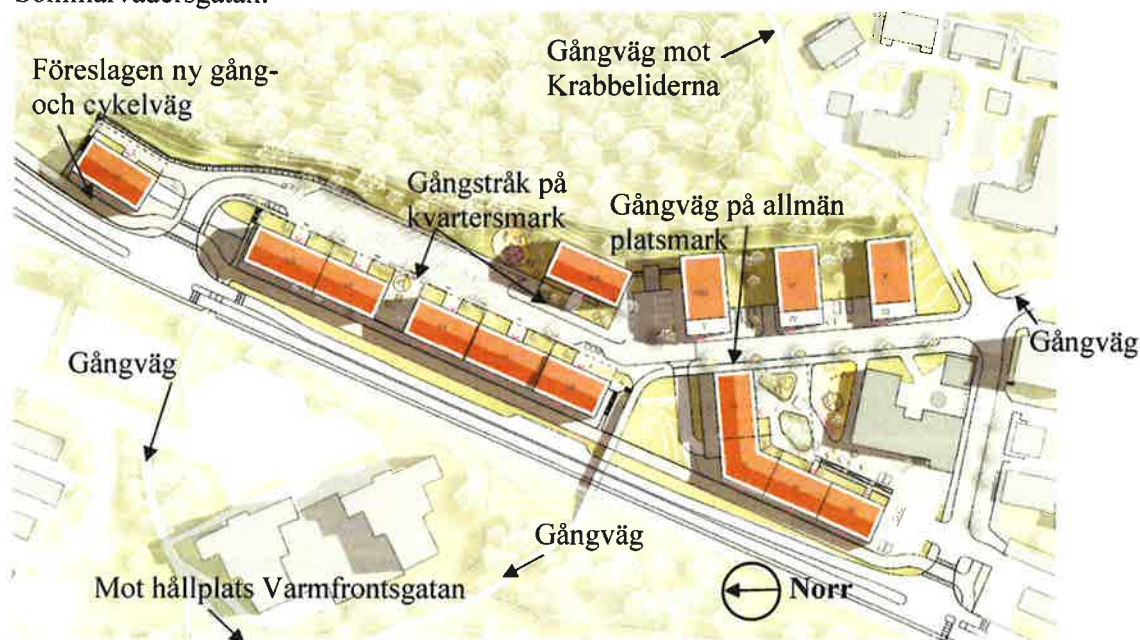


trafikanterna. Förhoppningen är att åtgärderna ger en hastighetsdämpande effekt förbi planområdet samtidigt som framkomlighet finns för större fordon. De båda gång- och cykelpassagerna över Sommarvädersgatan planeras att hastighetssäkras med bussanpassade farthinder som ökar trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

På östra sidan av Sommarvädersgatan föreslås angoringsplatser till lokaler för centrumändamål i gatuplan. En ny gång- och cykelväg anläggs även längs östra sidan av Sommarvädersgatan utmed planområdet.

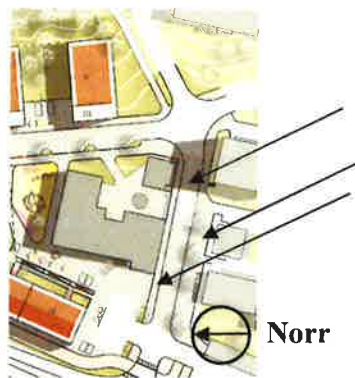
Utformningen av kvartersgatan ska göras med tanke på personsäkerhet för boende, gående- och cyklande. Den trafikeras främst av fordon till parkeringsplatserna i bostadskvarteren. Kvartersgatan i den norra delen av planområdet föreslås att utformas med fordonsriktning söderut, för att undvika genomfartstrafik i norrgående riktning. In- och utfart mot Sommarvädersgatan sker via korsningarna i norr och söder. Korsningarna och kvartersgatan utformas så det inte inbjuder till backrörelser ut på Sommarvädersgatan. Längs gatan anläggs parkering och trottoarer på båda sidor. En förutsättning för att klara bullernivåerna i området är att kvartersgatan utformas så att den enbart medger låga fordons hastigheter. Det bidrar även till en ökad trafiksäkerhet, trevligare boendemiljö och mindre andel genomfartstrafik.

I den södra delen av planområdet flyttas infarten till Norra Fjädermolnsgatan söderut för att komma i linje med den nya gatan i Bymolnsgatans förlängning. Denna gatus-träcka (kvartersgata) som tidigare varit avstängd för fordonstrafik får en ny funktion som infartsgata till området söderifrån och utformas för låga fordons hastigheter. Där finns också ett gångstråk vid de befintliga husen. Längs samtliga kvartersgator i planområdet föreslås gångbanor att anläggas. Dessa sammankopplas med varandra och med befintliga anslutande gångbanor så att gående kan ta sig fram på ett säkert sätt längs kvartersgatorna och vidare ut på det allmänna gång- och cykelstråket längs Sommarvädersgatan.



*Förslagsillustration med gång- och cykelvägar inom planområdet och omgivningarna.*





Gatusträcka med låga fordonshastigheter på kvartersmark. Fungerar som infart- och utfart för bostäderna.

Gångstråk som förbinder gångvägarna i öst-västlig riktning.

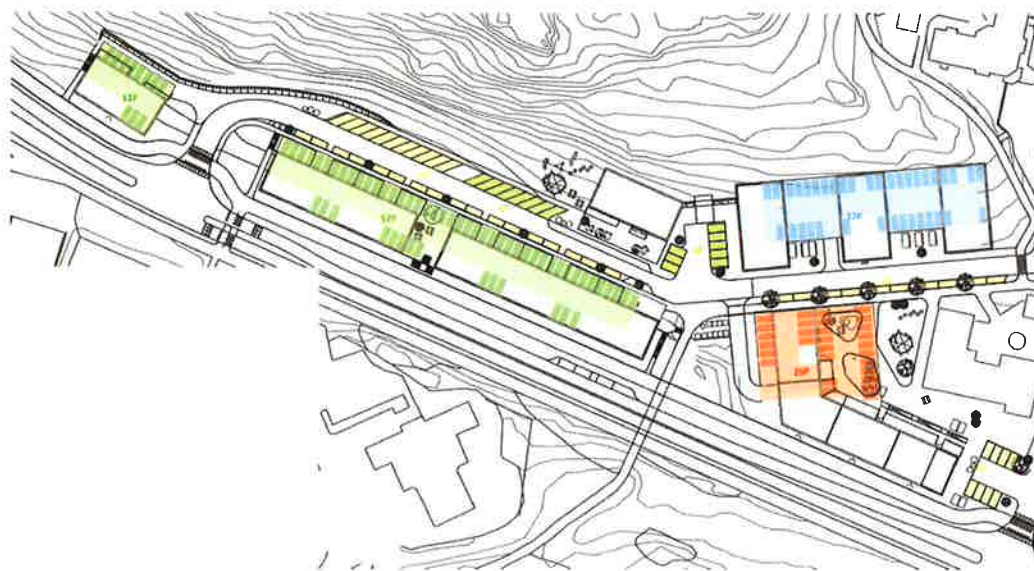
*Illustrationskarta över infartsområde vid södra delen av planområdet*

### Parkering / cykelparkering

Bilparkeringen i området sker mestadels i garage i souterrängplan, men även till viss del genom kantstensparkering.

En gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas för gemensamma parkeringar på kvartersmark.

Nedan följer en sammanställning av de parkeringsplatser som planeras.

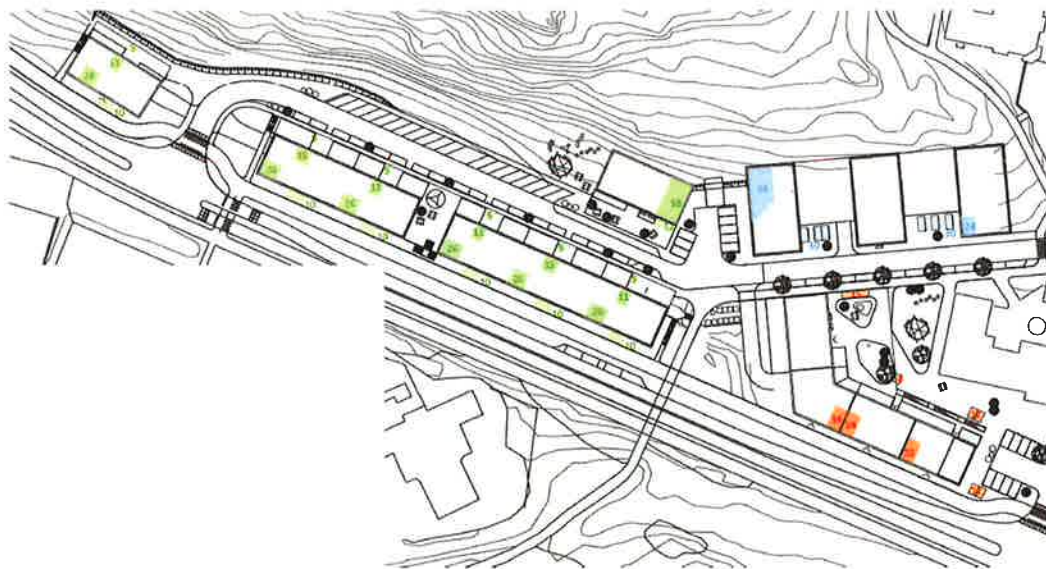


### *Redovisning av placering av parkeringsplatser för bilar.*

P-tal beräknade i enlighet med BoStad 2021 mot kraven för bygglovsbede, dvs: 0,72 P/stora lägenheter, samt; 0,53 P/små lägenheter.

	KRAV	UPPNÅTT
<b>P-PLATSER NORRA OMRÅDET</b> 42 stora lgh samt 59 små lägenheter ger:	62	68
<b>P-PLATSER NORDÖSTRA OMRÅDET</b> 12 stora lgh samt 14 små lägenheter ger:	16	16
<b>P-PLATSER ÖSTRA OMRÅDET</b> 29 stora lgh samt 31 små lägenheter ger:	37	37
<b>P-PLATSER VÄSTRA OMRÅDET</b> 24 stora lgh samt 15 små lägenheter ger:	26	29
<b>P-PLATSER SOM ERSÄTTER POSEIDONS BEFINTLIGA BESTAND</b>	45	46

### *Redovisning av antalet parkeringsplatser för bilar.*



### Redovisning av placering av parkeringsplatser för cyklar.

Cykelparkeringstal beräknade i enlighet med rekommendation för bygglovsbede, dvs:  
 1 cykelplats per invånare i förråd.  
 0,1 cykelplats per lägenhet för boende i anslutning till entrén.  
 0,5 cykelplats per lägenhet för besökande i anslutning till entrén.

		KRAV	UPPNÅTT
CYKEL-PLATSER NORR	Boende	285	288
	Besökare	77	102
	Totalt	362	390
CYKEL-PLATSER ÖST	Boende	105	108
	Besökare	60	60
	Totalt	165	168
CYKEL-PLATSER VÄST	Boende	104	105
	Besökare	24	28
	Totalt	128	133

### Redovisning av antalet parkeringsplatser för cyklar.

Parkeringsredovisningen baseras på förslaget antal lägenheter. Förslaget kan komma att justeras något i lägenhetsfördelning till genomförandet av planen. Det kan påverka behov av antalet parkeringar något. Möjlighet finns att minska antalet.

### Tillgänglighet och service

Planen förutsätter en ombyggnad av Sommarvädersgatan för att förbättra tillgängligheten till centrumservice och kollektivtrafik.

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att en ny allmän gång- och cykelväg planeras längs med Sommarvädersgatan östra sida. Den möjliggör att man kan röra sig från den nya bebyggelsen men även från den befintliga bostadsbebyggelsen söder om planområdet, mot busshållplatsen norr om planområdet. Spårvagnshållplatsen nås via den befintliga gångbron. Ett allmänt gångstråk är säkerställt i planförslaget för att kunna nå spårvagnshållplatsen.

Byggnaderna ligger i souterrängläge mot Sommarvädersgatan och tillgängligheten säkerställs genom att entréer skall finnas ut mot Sommarvädersgatan och att entréer även finns österut mot kvartersgata en våning upp.

## Friytor

Inom planområdet finns möjlighet att anordna ytor för lek och uteplatser på gårdarna samt öster om och mellan, lamellhusen läng Sommarvädersgatan.

Öster om planområdet finns ett naturområde med skog och berg. Ytan används idag som ströv- och rekreationsområde. Det är bitvis relativt svårtillgängligt på bergets sida eftersom lutningen är stark med inslag av stenblock och rötter. Vid bergets fot och uppe på toppen är naturen mer tillgänglig. Skogs- och naturområdet är tillgängligt idag via gångväg mot Krabbeliderna.

## Naturmiljö

Planförslaget berör en höjd/berg med skog öster om Sommarvädersgatan. Det berörda området ligger till största delen öster om planområdet. En mindre del av skogsområdets västra del ligger inom planområdet som kvartersmark. Hela skogsområdet som berörs av planförslaget består av hedtallskog som växer i branterna. Tallskogen har inslag av ek, rönn och björk och ett väl utvecklat buskskikt. Fältskiktet består till stor del av blåbär och andra ris. En del av skogen ligger inom planområdet. I höjdområdets brantare partier finns blockrika miljöer med stor förekomst av lodytor. Området är en del av ett större skogparti som fortsätter österut.

Området ingår i den naturvärdesbedömning<sup>3</sup> som är genomförd med anledning av planen. Där finns de befintliga naturvärdena bedömda efter vilka värderingsklasser de tillhör.



*Naturvärdesklass för de avgränsade objekten.*

Område B är naturvärdesklass 3 innebär att området har en påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Ingen del av detta område berörs av bebyggelsen eller av kvartersmark. Naturvärdesklass 3 ligger utanför planområdet.

<sup>3</sup> Lika fotnot 1.



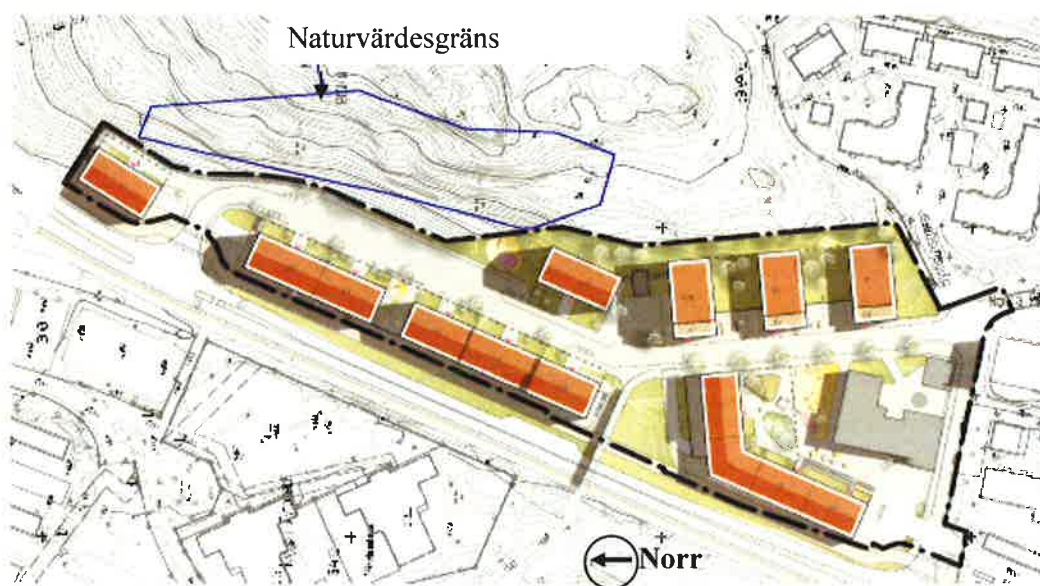
Område A är naturvärdesklass 4 innebär att området har en viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Detta område berörs av ny bebyggelse i de västra delarna.

Inga skyddade eller rödlistade arter noterades under inventeringen, ej heller vid sökning på Artportalen. Inga särskilda tillstånd eller dispenser är heller nödvändiga.

Områdets värde för biologisk mångfald kommer sannolikt inte påverkas stort om enbart kantzoner i södra och västra delen av området tas i anspråk.

Vid en eventuell exploatering är det positivt om en stor andel nedtagna tallar lämnas kvar i skogsområdet som död ved.

Nedanstående bild visar yta där naturvärdesklass 3 finns. Inom den ytan kommer ingen byggnadsåtgärd att göras.



*Bild med föreslagen bebyggelse ihop med yta för naturvärdesklass 3.*

### **Sociala aspekter**

Genom krav på lokaler med centrumändamål och möjligheter att ha lokaler för centrumändamål längs med Sommarvädersgatan, förbättras utbudet av servicelokaler i närområdet. Entréer vänder sig ut mot gatan vilket också förstärker möjligheter till lokaler. Den planerade omvandlingen av Sommarvädersgatan med möjlighet till viss kantstensparkering och lägre hastighet förstärker möjligheten till fungerande småskalig handel och service längs med denna sträcka av Sommarvädersgatan.

Tryggheten blir större när man rör sig längs med Sommarvädersgatan genom nya entréer och en ny gång- och cykelväg på östra sidan om Sommarvädersgatan. Man ökar också tryggheten över gångbron genom förslaget med bättre uppsyn och bättre belysning kring bron.

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska innehålla bostadsrätter som kan komplettera det befintliga bostadsutbudet i närområdet. Det är positivt för möjligheten till boendekarriär inom stadsdelen.



I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna se kapitel Överväganden och Konsekvenser nedan.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

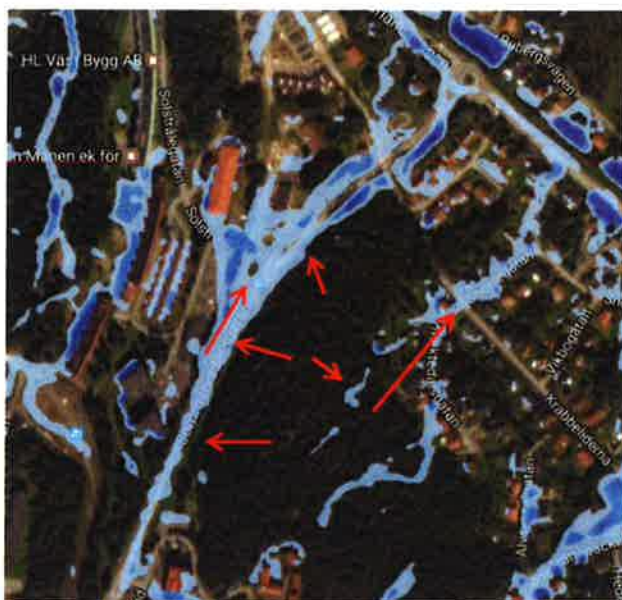
Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. Utrymme för fördröjningsmagasin inom planområde finns på kvartersmark. Exakta placeringar kommer att utredas vidare inför byggskedet. Markytor inom kvartersmark för exempelvis vistelseytor och parkering kan till vissa delar göras genomsläpplig för att bättre kunna ta hand om och fördröja ytdagvatten. Berget öster om planområdet innebär att ytavrinning sker ner mot ny föreslagen kvartersgata och bebyggelse.

En dagvattenutredning är gjord av Ramböll dat. 2017-01-30. Nedan redovisas sammanfattningen av utredningen.

Föreslagen höjdsättning bygger på att beräknade fördröjningsvolymerna ska kunna hanteras enligt den föreslagna principen för dagvattenhantering dvs fördröjning i makadammagasin/diken vilka även fungerar som reningsanläggningar. Detaljplanen medger enligt dagvattenutredningen tillräckliga ytor för en fullgod dagvattenhantering.

För området har rening i makadamdiken föreslagits som huvudalternativ. Makadamdiken reducerar tungmetallhalter med ca 75 % och näringsämnen med ca 50 %. Just tungmetaller är för Osbäcken klassade med status "ej godkänd" för kemisk status och är då extra viktiga i och med att ån används som recipient. Enligt föreslagen dagvattenrening bedöms planens påverkan på MKN för Osbäcken uppnå de krav på utsläpp som finns och att möjligheterna att uppnå god status i vattendraget inte påverkas negativt för vatten.

Områdets utformning gör att fördröjning av skyfall inom kvartersmark inte har ansetts vara möjlig. Istället föreslås vatten ledas ut från kvartersmarken och ut mot Sommarvädersgatan, där det sedan följer gatan i en nordlig riktning. Längs Sommarvädersgatan finns enligt trafikkontoret inga nu kända problem med översvämning av områden vid gatan. Ett parkeringsdäck är enda byggnaden som kan beröras av skyfallsvatten. Det innebär att det är låg risk för skador av skyfallsvatten. Åtgärder kan bli aktuella för att säkerställa omhändertagandet av skyfallsvatten längs Sommarvädersgatan i samband med att man bygger om Sommarvädersgatan längs planområdet. Kommunen ansvarar för utformningen av Sommarvädersgatan som ligger på allmän plats trafikområde i gällande plan. Föreslagna garage inom planområdet kommer att utformas med skydd mot rinnande ytvatten på hårdgjord yta. Det bevakas också i bygglovsprocessen.



*Intill visas bild på skyfallsmodellering vid ett 100-årsregn. De röda pilarna visar ungefärlig flödesriktning i området. Området klaras genom avledning av skyfallsregn längs Sommarvädersgatan.*

### Vatten och avlopp

Det finns befintliga förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten till fastigheten Biskopsgården 96:5 som ligger i södra delen av planområdet. Förbindelsepunkterna (serviserna) ligger i sin tur söder om fastigheten.

Det finns utbyggt dricks- och dagvattenledningar i Sommarvädersgatan längs hela planområdet. Dimensionerna på ledningarna bedöms i detta skede som tillräckliga för blivande exploatering. På grund av höjdförhållanden finns det stor anledning att anta att ny huvudledning för spillvatten behöver läggas norrifrån från korsningen Solstrålegatan / Sommarvädersgatan och söderut mot planområdet. Detta flöde kommer sedan att rinna norrut. Kommande förbindelsepunkter beror på fastighetsindelningar och bestäms vid senare tillfälle.

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

### Värme

Uppvärmning av de föreslagna nya bostäderna kan ske genom anslutning till fjärrvärme som finns utmed Sommarvädersgatan.

### El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Byggherren ansvarar för framdragande av nya el- och teleledningar.

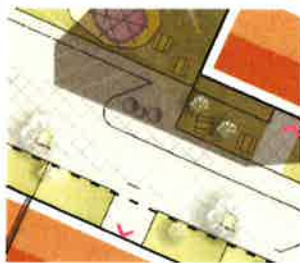
### Övriga ledningar

Fjärrvärmeledningar längs Sommarvädersgatan bedöms inte påverkas. Möjlighet kan dock finnas att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmeledningar.





Läge A



Läge B



Läge C



Läge D

## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Största delen av tomten utgörs av berg i dagen/tunt jordtäckte på berg/fastmark, det föreligger därmed inga stabilitetsproblem inom planområdet.

Två stycken bergtekniska utredningar/bedömningar är genomförda tidigt i projektet. Det första geotekniska och bergtekniska utlåtandet (fotnot 4) är mer generellt och där har man inte tagit hänsyn till det nu aktuella planförslaget med illustrerat bebyggelseförslag. Utlåtandet gjordes tidigt och förutsätter större exploatering även på berget och är mer allmänt hållet om vilka risker som finns och vad som kan bli aktuellt att studera vidare. Den andra utredningen (fotnot 5) har mer studerat vilket område som kan påverkas av det aktuella bebyggelseförslaget. Där finns också mer noggranna bedömningar om vilka områden det finns en risk att stenar kan röra sig neråt mot föreslagna bebyggelse. I det fortsatta arbetet har stadens geotekniker som utfört det första geotekniska utlåtandet (fotnot 4), gjort en bedömning av vilka åtgärder som kan bli aktuella öster om planområdet i bergsslätten. Slutsatserna av det framgår i slutet under denna rubrik och innebär att byggnation bedöms som genomförbar men att vissa skyddsåtgärder behöver göras.

I det geotekniska och bergtekniska utlåtandet<sup>4</sup> skriver man följande om planområdet: Bergsslätten är ondulerande lokalt med planare etager med jordfyllda sprickor och svackor eller tunt jordtäckte på berg, lokalt inom de norra delarna finns i stort sett lodräta och blockuppspruckna partier. Spricksystemen är generellt sett ogynnsamma för blockutfall åt väster, lokalt är berget mycket uppsprucket och det förekommer rikligt med ytliga block i terrängen, blocken varierar i både form och storlek, se foto 1 och 2.

<sup>4</sup> Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, 2016-03-16.





Foto 1 och foto 2.

I ytterligare en bergteknisk utredning<sup>5</sup> sägs att blocken är mossbevuxna vilket antyder att de inte har rört sig på länge. Där är också slutsatserna att det är osannolikt att de lösa blocken kommer i rörelse och skulle det ske kommer de vid de sämsta förutsättningarna att stanna ett par meter in på gräsområdet. Åtgärder behöver därför endast utföras ifall byggnation ska utföras inom prickat område, se bild nedan med bilaga 1. Planområdet med dess byggrätter ligger utanför detta område. Bedömningen är att det är den senare bergtekniska utredningen (fotnot 5) som gäller avseende vilket område där åtgärder kan behöva göras vid ny byggnation. En planbestämmelse om att slänten ska vara säkrat från lösa block innan startbesked för byggnation kan ges, finns införd på plankartan. Bestämmelsen gäller startbesked för byggnader, inte startbesked för markarbete eller bergrensning. Bergtekniska besiktningar ska utföras både innan och efter sprängningsarbeten i samband med planens genomförande. Kommunen ansvarar, genom fastighetskontoret, för att besiktningar samt att nödvändiga åtgärder genomförs.



Bild med bilaga 1 ur bergteknisk utredning (fotnot 5). Bilden visar det område där bergtekniska åtgärder krävs om man bygger inom området. Bebyggelseförslaget ligger utanför, väster om, området.



<sup>5</sup> PM bergteknik, utredning för detaljplan, Norra Fjädermolnsgatan 2016-10-03.

Inom bergspartiet bedöms grundvattennivån ligga på ett relativt stort djup, grundvattennivån fluktuerar med årstiderna och är beroende av nederbördsmängden.

Ingen erosionsrisk finns inom området.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalradon-område. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomförningar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar tätas.

Oavsett placering av byggnaderna kommer alla blivande byggnader att behöva grundläggas på fast botten/berg eller på packad sprängstensfyllning efter erforderlig urschaktning av befintliga lösa jordlager, alternativt i kombination av de båda.

Inför detaljprojektering, byggnadslov/startbesked av planerad bebyggelse kommer det att krävas en mer noggrann platspecifik geoteknisk/bergteknisk utredning med tillhörande fältundersökningar.

Slutsatser är följande:

En exploatering bedöms fullt möjlig men kommer att kräva åtgärder som rensning av block och eventuellt skyddsåtgärder mot blockutfall och bergras utanför planområdet. Bergsslänten som ska säkerställas ligger öster om planförslaget och är kommunal mark. Kommunen kommer därför innan samt efter sprängning ansvara för att besiktning av berget genomförs samt att nödvändiga åtgärder vidtas innan byggnadsarbete med byggnader påbörjas. Åtgärderna regleras i genomförandeavtal och kommunen ansvarar för åtgärder som krävs inom kommunens mark.

En planbestämmelse är införd om att ovanstående åtgärder är genomförda innan startbesked för byggnader kan ges. Markarbete kan dock påbörjas samtidigt som rensningsarbetet utförs.

Samordning mellan kommunens arbete med berget och annat markarbete behöver göras i genomförandeskedet.

## Markmiljö

Markföroreningar vid befintlig parkeringsyta samt på gräsytor vid Norra Fjädermolnsgatan har undersökts i en miljöteknisk markundersökning<sup>6</sup>. Analysresultaten visar på något förhöjda halter av bly, strax över naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), i ytlig mulljord norr om bron. Medelhalten för den ytliga mulljorden i hela gräsområdet understiger dock KM. I övrigt förekommer inga föroreningar över naturvårdsverkets riktvärden för KM.

Påträffade markföroreningar är vad som förväntas i stadsmiljöer med diffus påverkan från trafik mm. och bedöms inte begränsa planerat ändamål. Den lätt förorenade mulljorden bör inte användas för odling av grönsaker, men utgör marginella risker i grönområden, gräsmattor och dylikt. Vid schaktning och eventuell återanvändning av mulljorden inom planområdet ska detta samrådats och anmälas till Miljöförvaltningen, Göteborgs Stad.

<sup>6</sup> Översiktlig miljöteknisk markundersökning Norra Fjädermolnsgatan, Göteborgs kommun. Structor, 2017-04-25

Området är dock av begränsad storlek och byggherrarna är informerade om att dessa massor kan behöva deponeras i samråd med Miljöförvaltningen inför markarbete och bortförande av massor.

En planbestämmelse är införd på plankartan om att förorenade massor ska bortföras innan startbesked för byggnader kan ges.

Övrig mark är skog och gräsyta som bedöms vara fria från markföroreningar.

### Arkeologi

Inga kända fornlämningar berörs.

### Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. Utredningen finns också sammanställd som ett PM; Bullerutredning för Norra Fjädermolnsgatan, datum 2017-05-08. En ny bullerförordning (SFS 2017:359) har beslutats av regeringen. Den innehåller ett par ändringar av den tidigare förordningen. Den nya förordningen trädde ikraft den 1 juli 2017. Innebörden av ändringen är att buller från spårvagn och vägar inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Byggrätten längs Sommarvädersgatan förutsätter fortsatt även efter den nya bullerförordningen, att genomgående lägenheter uppförs. Även små lägenheter under 35 m<sup>2</sup> kan uppföras längs med Sommarvädersgatan.

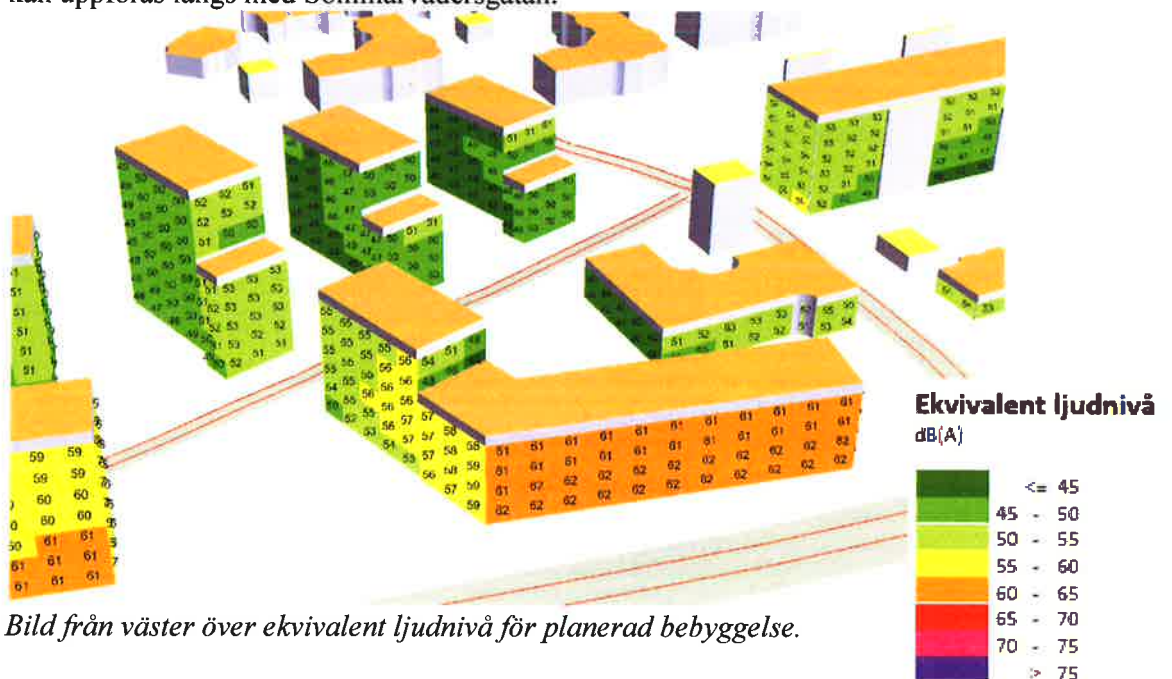
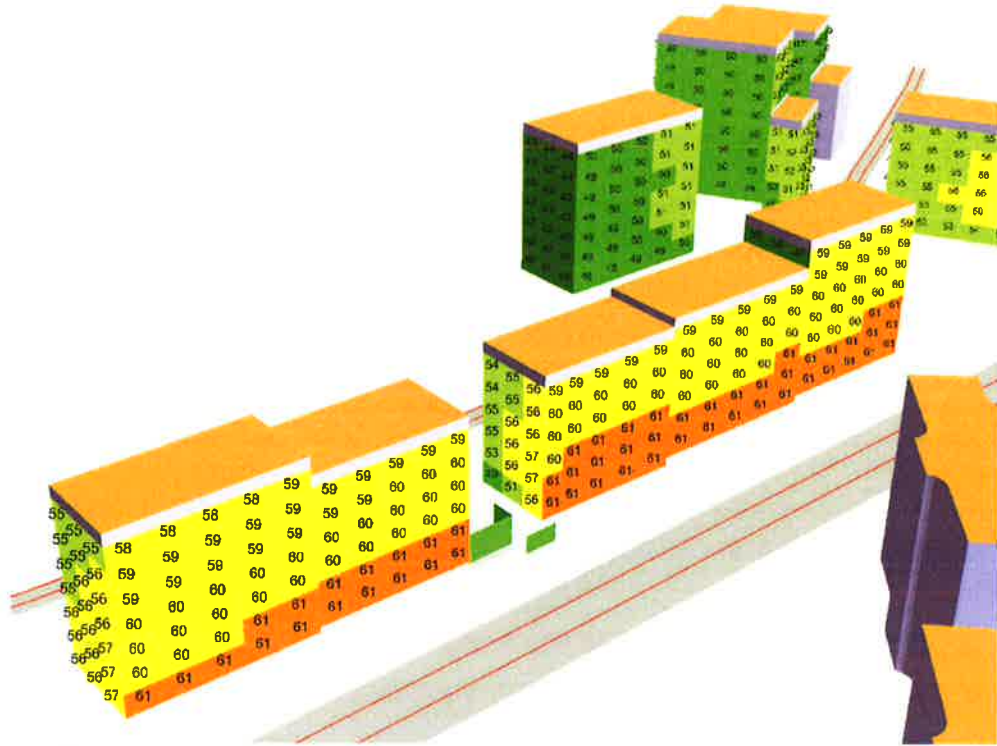
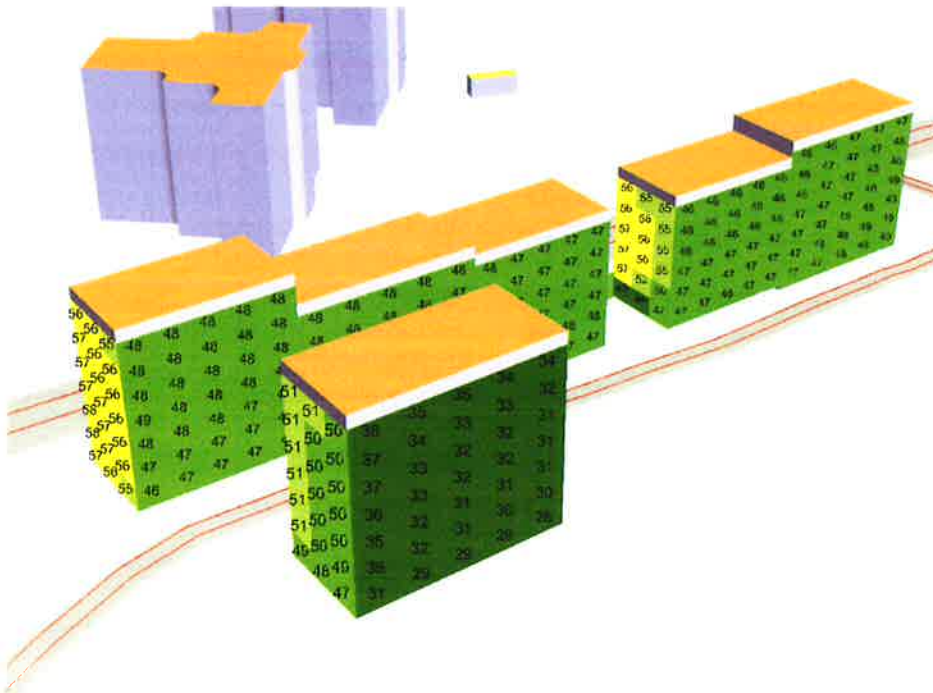


Bild från väster över ekvivalent ljudnivå för planerad bebyggelse.

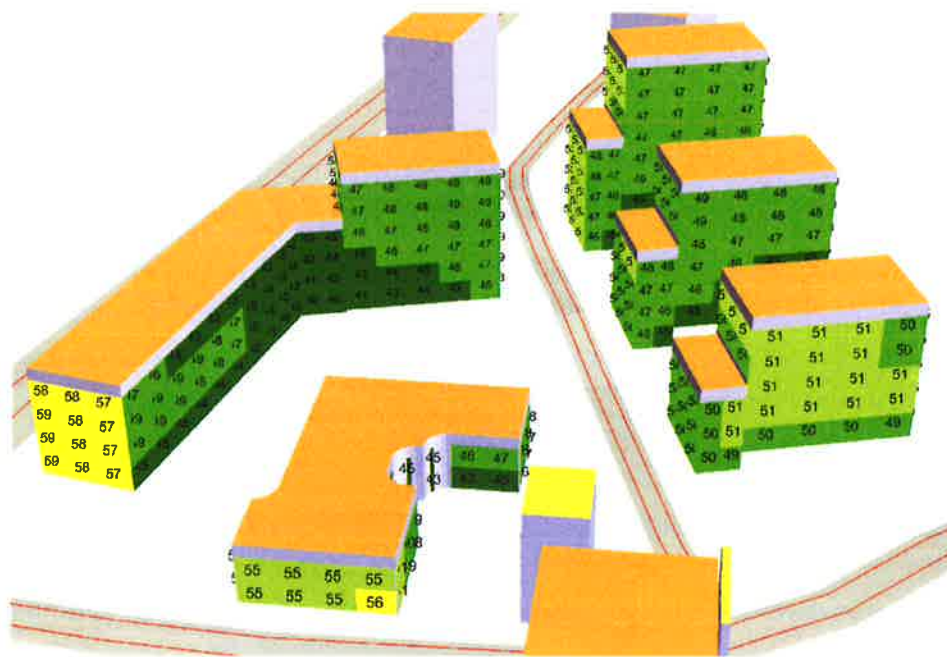




*Bild från nordväst över ekvivalent ljudnivå för planerad bebyggelse.*



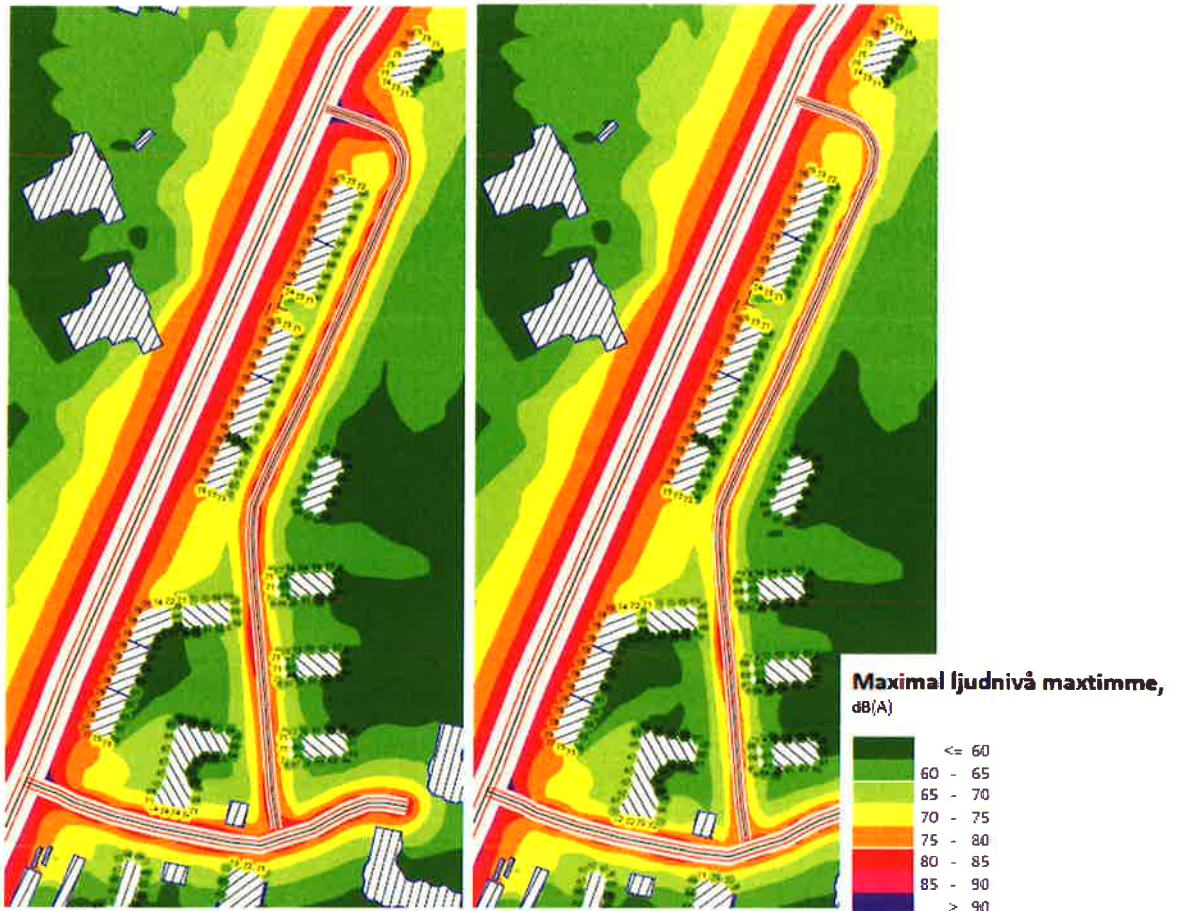
*Bild från öster över ekvivalent ljudnivå för planerad bebyggelse.*



*Bild från söder över ekvivalent ljudnivå för planerad bebyggelse.*

Samtliga byggnader klarar minst ljuddämpad sida avseende ekvivalent ljudnivå enligt bullerförordningen. Detta förutsätter att man har genomgående lägenheter med en ljuddämpad sida.

Den maximala ljudnivån dagtid understiger också bullerförordningens gränsvärden. Befintlig bebyggelse närmast söder om planområdet påverkas ytterst marginellt med något ökat buller för både ekvivalent buller samt maxbuller. Bullernivåerna understiger dock bullerförordningens gränsvärden även efter en utbyggnad enligt förslaget. Anledningen till den något ökade bullernivån söder om planområdet är att en förbipassage öppnas upp mot infarten till garagen i det läget. Det befintliga kombinerade kontorshuset och bostadshuset inom planområdets södra del får lägre bullernivåer i och med det utbyggda förslaget, då den befintliga förbipassagen för bilar runt huset tas bort. Denna byggnads södra fasad är en samlingslokal i bottenvåningen. Bostäderna ligger indragna några meter på andra våningen, vilket gör att de inte berörs av buller överskridande 70 dBa maxvärde nattetid.



Till vänster bild över max ljudnivå dag för planerad bebyggelse.  
Till höger bild över max ljudnivå nattetid.



Bild på befintlig kombinerat kontors- och bostadshus med indragen andra våning söderut. Ytan söder om byggnadens gavel är körbar yta i förlaget.

I bullerutredningen har antagits att trafiken på kvartersgatan har en hastighet på 30 km/h vilket blir den skyltade rekommenderade hastigheten inne på kvartersmark. Trafikkontoret, som medverkat i planarbetet, ser också att en rekommenderad lägre hastighet är lämplig om kvartersgatan utformas utefter det.

Sommarvädersgatan har 50 km/h. Ingående trafikdata som använts i bullerutredningen har tagits fram av Trafikkontoret.



Trafikmängd redovisas nedan.

<u>Sommarvädersgatan nuläge:</u>	<u>N. Fjädermolnsg. norra delen nuläge</u>	<u>N. Fjädermolnsg. södra delen nuläge</u>
ÅMVDT (tot): 6 100 f/d	ÅMVDT (tot): 0 f/d	ÅMVDT (tot): 666 f/d
Nattrafik (tot): 305 f/d	Nattrafik (tot): 0 f/d	Nattrafik (tot): 33 f/d
Tunga fordon: 730 f/d	Tunga fordon: 0 f/d	Tunga fordon: 33 f/d
Nattrafik (tunga): 37 f/d	Nattrafik (tunga): 0 f/d	Nattrafik (tunga): 2 f/d
<u>Prognos (2035)</u>	<u>Prognos (2035)</u>	<u>Prognos (2035)</u>
ÅMVDT (tot): 6 338 f/d	ÅMVDT (tot): 204 f/d	ÅMVDT (tot): 802 f/d
Nattrafik (tot): 317 f/d	Nattrafik (tot): 10 f/d	Nattrafik (tot): 40 f/d
Tunga fordon: 758 f/d	Tunga fordon: 10 f/d	Tunga fordon: 40 f/d
Nattrafik (tunga): 38 f/d	Nattrafik (tunga): 1 f/d	Nattrafik (tunga): 2 f/d

Utformningen av kvartersgatan ska göras med tanke på personsäkerhet för boende, gående- och cyklande. Den trafikeras enbart med fordon till parkeringsplatserna i bostadskvarteren. Den norra delen av planområdet föreslås att enkelriktas med bilar enbart i riktning söderut vilket gör att runtkörning söderifrån inte kan ske.

Andelen tung trafik blir så låg att den beräkningsmässigt inte påverkar bullervärdena för maxnivåer. Det finns inte heller några målpunkter för tung trafik söder om planområdet eftersom gatan är en återvändsgata till ett parkeringsgarage för boendes personbilar med en maxreglering på höjd av fordon som kan komma in i garaget.

En bullerskärm är placerad mellan de två långa lamellhusen längs Sommarvädersgatan för att skapa en bullerdämpad sammanhängande uteplatsmiljö öster om skärmen. Planen möjliggör en sådan lösning genom en planbestämmelse om att plank får uppföras. Exploatörerna ansvarar för att en sådan bullerdämpande åtgärd genomförs på kvartersmark. Detta bevakas också i samband med bygglovet.

Ljudmiljön öster om planområdet i skogs- och bergsområde är god med möjlighet att röra sig inom skogsområdet för skogspromenader och liknande.

### **Luftkvaliteten**

Luftkvaliteten bedöms vara god inom planområdet och inga särskilda åtgärder avseende luftkvalitet behövs. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer att utgöra en avgränsande skärm vilket påverkar luftkvaliteten positivt. Livsmiljön kommer att bli god genom att den östra sidan av föreslagen bebyggelsen får lägre luftföroreningsnivåer än på västra sidan, direkt vid Sommarvädersgatan. Öster om planområdet finns också skogs- och bergsområde som ger goda möjligheter till rekreation med relativt låga nivåer av luftföroreningar.

### **Kompensationsåtgärd**

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Planområdet berör en gräsyta som enligt gällande plan är trafikområde. Gräsytan används inte till lek, sport eller rekreation idag. Ingen natur med stor betydelse för biologisk mångfald berörs av ny bebyggelse. Inga rödlistade arter berörs heller av förslaget.

Bedömningen görs att inga kompensationsåtgärder är aktuella genom detta planförslag.

### **Fastighetsindelning**

Fastighetsindelningen, servitutsgränser, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av grundkartan respektive plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som fastighetsplan (1480K-III-8227) upphör att gälla för fastigheten Biskopsgården 96:5.

### **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.

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och anläggningar inom kvartersmark.

#### **Anläggningar utanför planområdet**

Öster om planområdet, längs med Sommarvädersgatan föreslås att en ny gång- och cykelväg byggs. Gatan byggs om med smalare körfält och upphöjda passager.

#### **Drift och förvaltning**

För allmän plats i detaljplanen ansvarar Trafikkontoret.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa mark som utgör allmän plats.

Enligt förslaget redovisas allmän plats för gångväg inom delar av fastigheterna Biskopsgården 96:5 och Biskopsgården 96:6 (som en följd av att gångvägen föreslås att flyttas). Fastigheterna ägs av Bostadsaktiebolaget Poseidon.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Del av fastigheten Biskopsgården 830:902 som planläggs som kvartersmark ska genom avstyckning bilda egna fastigheter. Del av planområdet som utgörs av allmän

plats överförs till Biskopsgården 830:902. Ett mindre område av Biskopsgården 830:902 som planläggs som kvartersmark föreslås överföras till Biskopsgården 96:5.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). Inom kvartersmark kommer sannolikt gemensamhetsanläggningar att inrättas för att reglera gemensamma behov såsom lokalgata, parkering, teknik mm.

### **Servitut**

Inom kvartersmark kan flertalet servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov.

### **Ledningsrätt**

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

### **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 åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Kommunen ansvarar för och bekostar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende avstyckning av markanvisat område. Exploatörerna ansvarar och bekostar för övriga förrättningsåtgärder.

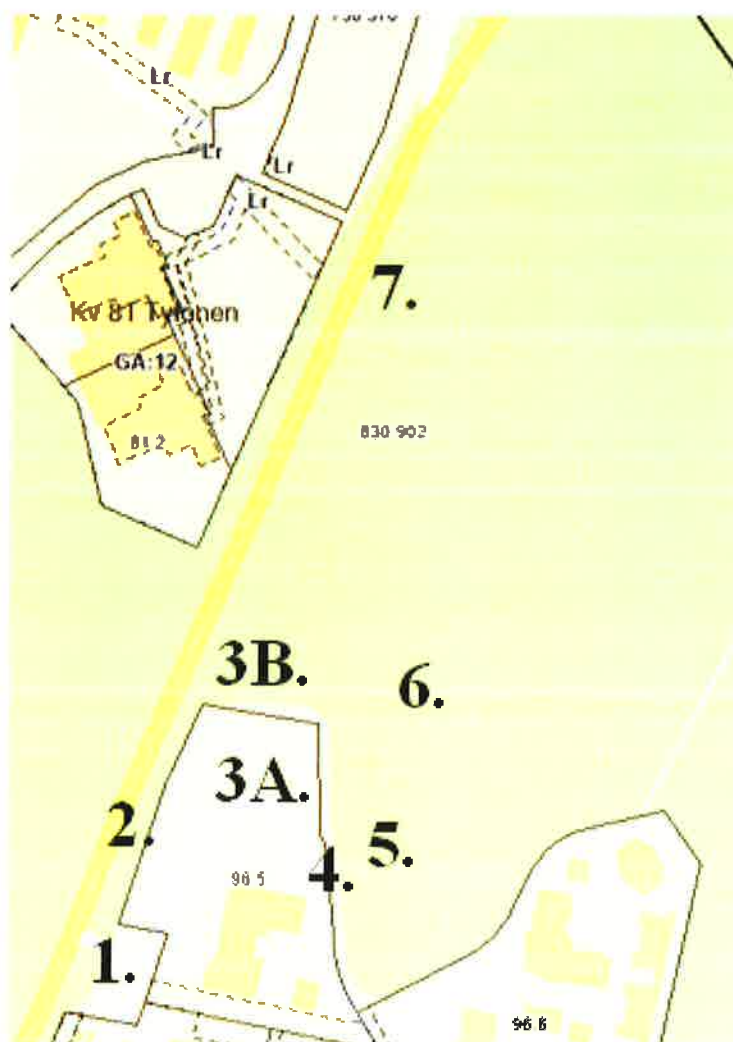
Ledningsägande bolag som önskar ledningsrätt inom planområdet ansöker och bekostar sådan förrättning.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Nedan anges de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär. Översiktlig karta där respektive område är ungefärligt markerat finns nedanför tabellen



Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter
1. Biskopsgården 830:902 (kommunens fastighet)	Biskopsgården 96:5	Kvartersmark
2. Biskopsgården 96:5	Biskopsgården 830:902	Allmän plats, gata
3. A. Biskopsgården 96:5 B. Biskopsgården 830:902	Ny fastighet I Ny fastighet I	Kvartersmark
4. Biskopsgården 96:5 Biskopsgården 96:6	Biskopsgården 830:902	Allmän plats, gångväg
5. Biskopsgården 830:902	Ny fastighet II	Kvartersmark
6. Biskopsgården 830:902	Ny fastighet III	Kvartersmark
7. Biskopsgården 830:902	Ny fastighet IV	Kvartersmark



## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Arrendeavtal för reklamskylt vid Sommarvädersgatan, del av fastigheten Biskopsgården 830:902 kommer sägas upp inför detaljplanens genomförande.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka avtal som i samband med detaljplanens 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 kommunen teckna avtal angående genomförandet av planen med Egnahemsbolaget AB (som ingår i Förvaltnings AB Framtiden) och Hökerum Bygg AB. Genomförandeaftalen medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörerna och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatörerna innebär genomförandeaftalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatörerna känner till kommunens intentioner avseende allmän plats m m.

För markanvisat område ska köpekontrakt upprättas mellan kommunen och Egnahemsbolaget AB samt Hökerum Bygg AB.

Mellan kommunen och Bostadsaktiebolaget Poseidon ska avtal upprättas avseende behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

### **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**

Inga dispenser och tillstånd behövs för genomförandet av planförslaget.

### **Tidplan**

Samråd: 4:e kvartalet 2016

Granskning: 2:a kvartalet 2017

Antagande: 3:e kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4:e kvartalet 2017

Färdigställande: hösten 2019 till våren 2020.

## Genomförandetid

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

## Planens genomförandetid

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

## Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

- **Naturvärden**  
I naturvärdesinventeringen (se fotnot 1) anges följande: "Område A är naturvärdesklass 4 innebär att området har en viss positiv betydelse för biologisk mångfald". Område B är naturklass 3 och innehåller naturvärden med påtaglig betydelse för den biologiska mångfalden.  
  
Planförslaget innebär att ett visst intrång i område A görs men att inga intrång i Område B behöver göras. Det har bedömts som rimligt att ett visst intrång på område A kan göras till förmån för fler bostäder.
- **Påverkan på berg och skog**  
Slutsatserna från bergteknisk utredning (se fotnot 5) är att det är osannolikt att de lösa blocken på bergslutningen sida kommer i rörelse och skulle det ske kommer de vid de sämsta förutsättningarna att stanna ett par meter in på gräsområdet. Åtgärder behöver därför endast utföras ifall byggnation ska utföras inom det område som är markerat på bilaga i utredningen. Bebyggelseförslaget kommer till viss del att påverka området vilket innebär att åtgärder behöver vidtas. Rekommendationerna från de bergtekniska rapporterna kommer att följas då kommunen har ansvaret att genomföra rensningsarbete i bergsområdet öster om planområdet. Slutsatsen från bägge rapporterna är att ny bebyggelse är möjlig att uppföra inom planområdet och att åtgärder behöver göras enligt beskrivning under rubriken "geoteknik".
- **Stadsbild och gaturum**  
Sommarvädersgatan planeras få en annan utformning längs med planområdet i samband med genomförandet av detaljplanen. Avsikten är att gatan ska bli mer lik en stadsgata. Hastigheten på biltrafiken kommer då också troligen att sänkas lokalt. Detta ligger utanför planområdet och omfattas inte av redovisat planförslag. I planillustrationen finns dock en illustration med.
- **Buller och bostadsmiljö**  
Området är utsatt för trafikbuller från Sommarvädersgatan. Med föreslagna utformning av lamellhus längs Sommarvädersgatan och genomgående

lägenheter klarar man de riktvärden som finns i trafikförordningen angående trafikbuller i bostadsmiljöer.

- **Exploateringsgrad och antal bostäder**  
Förslaget rymmer ca 190 bostäder. Det innebär bättre underlag för service och handel i området. Exploateringsgraden och bebyggelsestäthet är jämförbar med intilliggande bebyggelse söder om och väster om planområdet. Förslaget är tänkt att komplettera området med fler bostadsrätter. Idag finns framför allt hyresrätter i området.

### **Nollalternativet**

Om förslaget till ny bebyggelse inte genomförs kommer marken att förbli gräsyta samt skogsmark. Ingen annan användning finns idag eller planeras som alternativ till redovisat planförslag.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

En workshop har genomförts där befintlig miljö samt bebyggelseförslaget har analyserats utifrån ett socialt perspektiv och ur barnperspektiv. Den har genomförts efter den mall som Göteborgs stad arbetar med i frågor om social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys.

Kvaliteter i närområdet kring Norra Fjädermolnsgatan är bland annat närheten till skog och natur med tillgång till gångstigar. Andra kvaliteter i närområdet är att det finns tillgång till relativt stora och prisvärda lägenheter att hyra. Några av problemen i området är att det finns för få bostadsrätter och att vissa gångvägar känns otrygga och att service och handel i närområdet är svagt. Nedan följer en genomgång av de synpunkter som framkommit i arbetet med de sociala frågorna och i frågor kring barnperspektivet.

### **Sammanhållen stad**

En viktig fråga är att möjliggöra goda gång- och cykelstråk mot Svartedalsskolan och mot Krabbeliderna för att binda ihop de olika bostadsområdena och undvika att den fysiska utformningen förstärker segregation. Det är också viktigt att kunna erbjuda god kollektivtrafik mot övriga delar av staden. En viktig faktor är då att det finns trygga gångvägar till busshållplatsen. Gångbron över Sommarvädersgatan i riktning mot spårvagnshållplatsen har goda möjligheter att bli tryggare när man bygger nya bostadshus intill med ny gatubelysning och entréer mot gångväg, så att man syns när man går på gångvägen. En annan positiv effekt av bebyggelseförslaget är att Trafikkontoret planerar att bygga en ny gång- och cykelväg på den östra sidan om Sommarvädersgatan i samband med genomförandet av detaljplanen.

### **Samspel**

En kvalitet i området är närheten till skog och natur. Det ger möjligheter till lek och fritid i naturområdena.

Synpunkter som framkom i workshopen var att man bör ge goda möjligheter till lek för barn i de nya boendemiljöerna. Detta kan ske på anlagda mindre lekplatser på gårdarna mellan husen men också genom "fri lek" i den skogsmiljö som finns öster om bebyggelsen. Flera gårdsmiljöer skapas genom förslaget där goda möjligheter för mö-



tesplatser och lektytor för boende finns. Längs med de föreslagna lamellhusen finns plats för utevistelse öster om husen och en yta mellan lamellhusen där också en trappa ut mot Sommarvädersgatan planeras.

Önskemål framkom även om en anlagd ny allmän lekplats. Det saknas dock plats för en sådan inom planområdet eftersom marken sluttar kraftigt uppåt i öster mot berget.

### **Vardagsliv**

Idag finns det i princip inget serviceutbud i det aktuella planområdet. Poseidon har sitt stadsdelskontor vid Norra Fjädermolnsgatan men det innehåller ingen service förutom rena boendefrågor. Det är en positiv effekt av förslaget att man för in krav på lokaler med centrumändamål och ger stora möjligheter att ha lokaler för centrumändamål längs med Sommarvädersgatan. Entréer vänder sig ut mot gatan vilket också förstärker möjligheter till lokaler. Den planerade omvandlingen av Sommarvädersgatan med möjlighet till viss kantstensparkering och lägre hastighet förstärker möjligheten till fungerande småskalig handel och service längs med denna sträcka av Sommarvädersgatan.

Tryggheten blir större när man rör sig längsmed Sommarvädersgatan genom nya entréer och en ny gång- och cykelväg på östra sidan om Sommarvädersgatan. Man ökar också tryggheten över gångbron genom förslaget med bättre uppsyn och bättre belysning. Det ska också kännas tryggt att gå till skolan. Planförslaget innehåller en allmän gångväg som ligger mellan de nya föreslagna husen. Det blir god uppsyn över gångvägen och ger förutsättningar till en trygg gångväg.

Idag är det svårt att göra boendekarriär inom denna del av Biskopsgården och det saknas utbud av mindre bostadsrätter samt bostadsrätter över huvud taget. Förslaget kompletterar bostadsutbudet eftersom Egnahemsbolaget och Hökerums bygg planerar att bygga bostadsrätter.

### **Identitet**

En faktor i identiteten i denna del av Biskopsgården är närheten till natur. Förslaget ger fortsatt goda möjligheter till kontakt med nära natur. En risk är att ny bebyggelse tar bort naturvärden. Planförslaget innebär dock att så lite värdefull natur som möjligt kommer att försvinna.

En annan faktor är den kulturella mångfalden som finns i stadsdelen. Mångfalden kan stärkas genom tillskott av bostadsrätter då det ger möjlighet att stanna kvar i stadsdelen då behoven ändras om man vill köpa en bostadsrätt. Det kan också vara att man väljer att flytta in i stadsdelen utifrån genom att köpa en bostadsrätt. Exempelvis kan det vara en mindre första lägenhet eller att man vill köpa en något mindre lägenhet när barnen flyttat hemifrån. Bebyggelseförslaget innehåller även större lägenheter för människor med andra behov. Man höjer attraktiviteten med nya bostadsrätter i området.

Man kan också stärka känslan av tillhörighet och identitet genom att utbudet av service och handel blir bättre i närområdet.

### **Hälsa och säkerhet**

Trygghetsfrågorna är viktiga aspekter på platsen och i närområdet. Idag upplevs gångvägen längs Sommarvädersgatan som något otrygg. Detsamma gäller för gång-

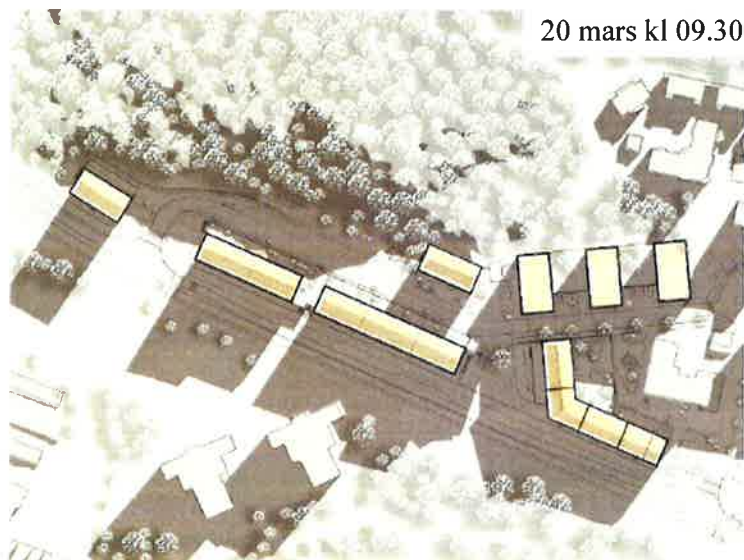
bron över vägen. Planförslaget möjliggör förbättring av trygghetskänslan längs med Sommarvädersgatan och över gångbron. Detta till följd av ny gång- och cykelväg öster om Sommarvädersgatan, nya entréer ut mot gatuområdet, mer gatubelysning, nya lokaler med centrumverksamhet i gatuplan. Den nya bebyggelsen kommer också innebära att fler människor vistas på gångvägarna och att fler därmed ser vad som händer där.

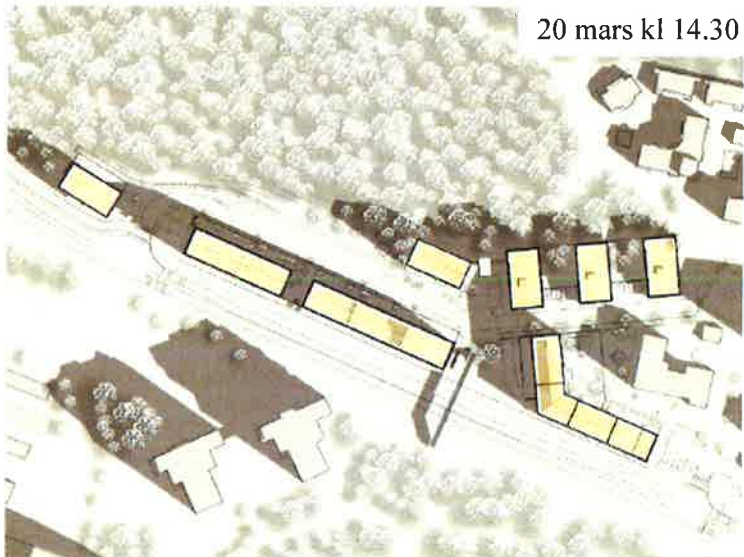
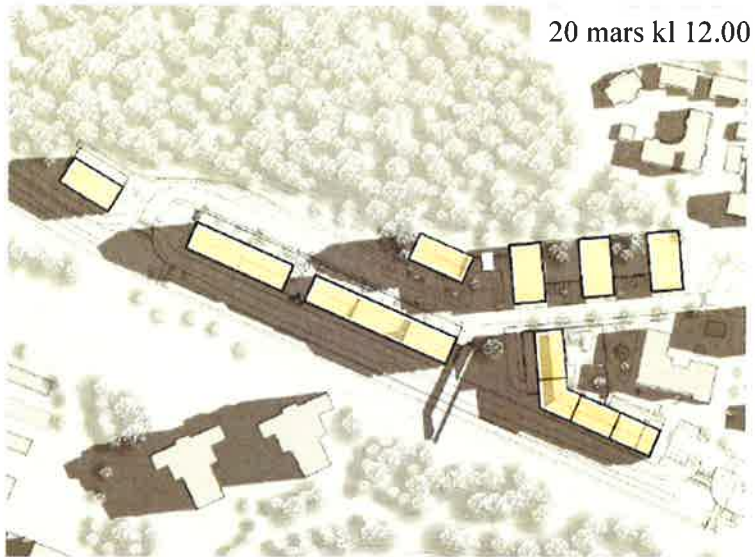
Ljudet upplevs som störande från Sommarvädersgatan och från vändslangan för spårvagnar på andra sidan Sommarvädersgatan. De nya föreslagna lamellhusen längs med gatan ger ett gott bullerskydd och dämpar ljudbilden på den östra sidan om husen. Den planerade sänkta hastigheten på Sommarvädersgatan kommer också att innebära sänkta bullernivåer. Bullerskydd behöver anordnas vid uteplats för nya Lamellhus längs med Sommarvädersgatan.

Tillgång till natur och skog är en viktig kvalitet idag. Dessa värden kommer att finnas kvar med det nya bebyggelseförslaget. Naturmarken närmast de nya husen kommer att rensas från en del träd och riskabla stenblock. Detta ger också en ökad tillgänglighet till den närmaste naturmarken.

### Soltimmar

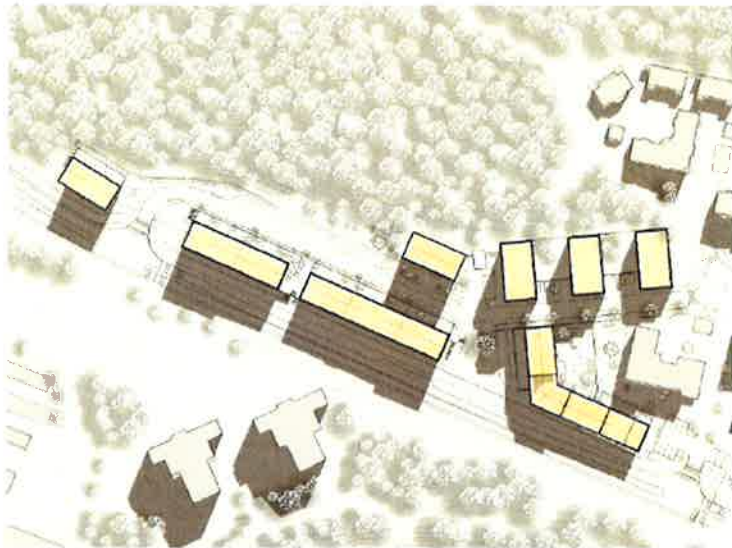
Nedan följer en redovisning av hur marken nås av solljus inom planområdet med illustrerad ny bebyggelse. Solstudien visar att alla föreslagna nya byggnader och bostäder får flera timmar solljus dagtid vid höst- och vårdagjämning. Den nya gården i sydväst får solljus på förmiddagen och fram till ca 15.30. Gårdarna i sydost vid punkthusen får solljus på förmiddagen och eftermiddagen, inte mitt på dagen. Lamellhusen i den västra delen längs Sommarvädersgatan får solljus vid uteplatserna öster om byggnaderna på förmiddagen och fram till ca 13.00.



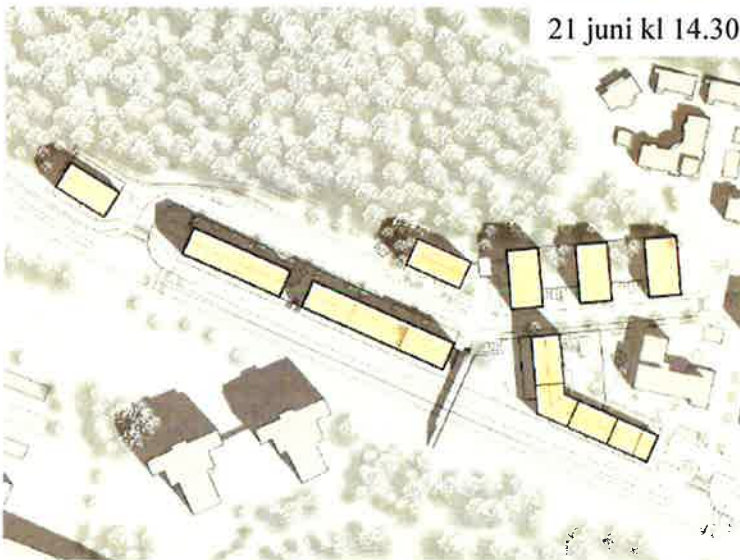


21 juni kl 09.30

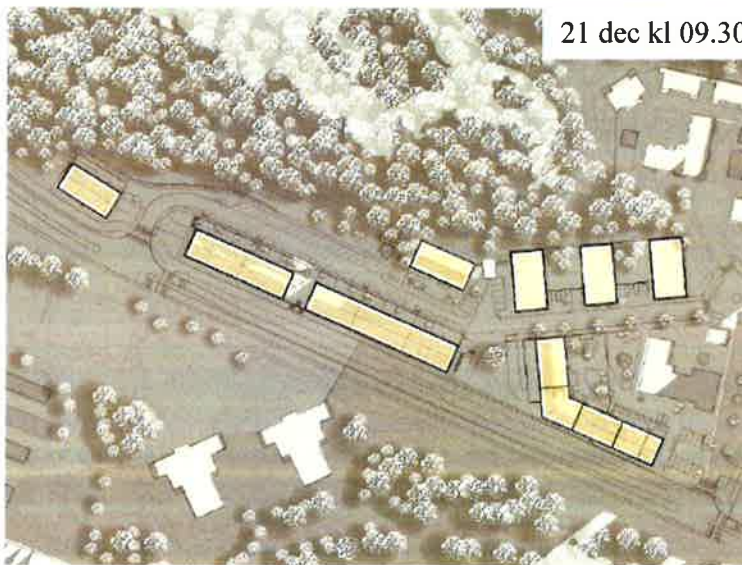




21 juni kl 14.30

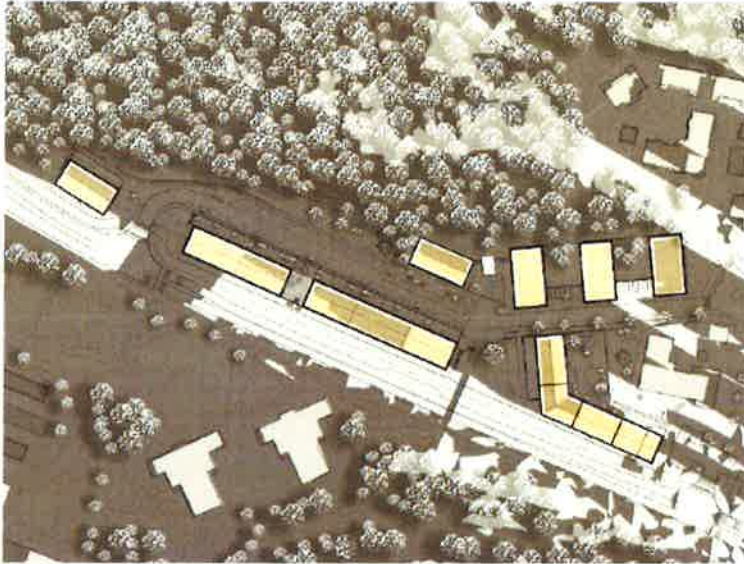


21 dec kl 09.30



21 dec kl 14.30





## Miljökonsekvenser

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot några natur- och fritidsintressen inom området då topografin är relativt svårtillgänglig och goda fritidsmöjligheter i form av gångstigar finns alldeles öster om planområdet i skogsområdet. Naturvärdena är måttliga inom planområdet. Inga lekplatser eller rekreationsanläggningar eller fritidsanläggningar finns inom planområdet.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Ingen annan användning finns för närvarande inom det aktuella planområdet. Marken är enbart gräsyta samt skogsslänt.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Luftmiljö kvaliteten är relativt god inom planområdet. Inga vattendrag påverkas negativt av förslaget. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg, se även bedömning under rubriken ”planförhållanden”.

### MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en utökning av bebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse söder om planområdet. Planförslaget medger i övrigt inte användning av

planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2016-03-18. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Planförslaget innebär en exploatering främst på en befintlig gräsyta och till viss del upp mot en skogsbeväxt bergsslänt. Visst sprängningsarbete kommer att krävas för att få plats med kvartersgata längs den föreslagna bebyggelsen. Ett begränsat område kommer också att behöva röjas från träd och eventuella lösa block som finns i området. Detta finns beskrivet i bergtekniska utredningar (se fotnot 4 och 5). Grundvattnet kommer inte att påverkas av förslaget. Dagvatten kommer att omhändertas inom kvartersmark och anslutas till kommunens dagvattenledningar. Dagvatten från berget öster om planområdet kommer att omhändertas lokalt.

Planförslaget bedöms inte påverka luftmiljö kvalitet eller vattenkvalitet inom området.

### **Miljömål**

Planen bedöms inte bidra till att miljömålen inte kommer att uppfyllas. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av ett genomförande av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Livsmiljön kommer att bli god genom att det finns möjlighet till en bullermässigt tyst sida av bebyggelsen. Den östra sidan får också lägre luftföroreningsnivåer än på västra sidan av föreslagna bebyggelse direkt vid Sommarvädersgatan. Öster om planområdet finns också skogs- och bergsområde som ger goda möjligheter till rekreation.

Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagen miljöbedömning.

### **Naturmiljö**

Naturmark hamnar utanför planområdet. Begränsade åtgärder i naturmarken öster om planområdet krävs i samband med rensning av berg för att säkerställa att inga lösa block kan röra sig ner mot planområdet. Bebyggelseförslaget berör inte det i naturinventeringen utpekade området med höga naturvärden som ligger öster om planområdet. Planen är anpassad så att dessa naturvärden inte ska påverkas negativt.

### **Påverkan på luft**

Planförslaget bedöms inte innebära någon nämnbar försämring av luftmiljön. Antalet bostäder är ca. 190 och kollektivtrafiken är god i området vilket gör att många kommer att välja att resa med kollektivtrafiken. Sommarvädersgatan kommer att göras om i samband med uppförandet av bebyggelseförslaget. Det innebär att en ny gång- och cykelväg uppförs på den östra sidan av vägen. Den ska förlängas ända fram till befintlig busshållplats vid Sommarvädersgatan norr om planområdet. Detta gör att tillgängligheten till busstrafik blir bättre än idag. Möjlighet finns också att via gångbron över Sommarvädersgatan, nå spårvagnstrafiken väster om gatan. Även cykelmöjligheten förbättras i området genom den nya gång- och cykelvägen, vilket minskar bilberoende och negativ påverkan på luft.

### **Påverkan på vatten**

Berget öster om planområdet innebär att ytavrinning sker ner mot ny föreslagen kvartersgata och bebyggelse. En lösning för dagvattnet vid bergets västra sida kan därmed vara nödvändig.

För området har rening i makadamdiken föreslagits som huvudalternativ. Makadamdiken reducerar tungmetallshalter med ca 75 % och näringsämnen med ca 50 %. Just tungmetaller är för Osbäcken klassade med status "ej godkänd" för kemisk status och är då extra viktiga i och med att ån används som recipient. Enligt föreslagen dagvattenrening bedöms planens påverkan på MKN för Osbäcken uppnå de krav på utsläpp som finns och att möjligheterna att uppnå god status i vattendraget inte påverkas negativt för vatten.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av fastigheten Biskopsgården 830:902. Utbyggnad av ny gång- och cykelväg, infarter, flytt av fjärrvärmekulvert samt flytt av befintlig gång- och cykelväg finansieras av fastighetsnämnden samt genom exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får även utgifter för förrättningskostnader samt bergsäkrande åtgärder.

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

### Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämndens intäkt från arrende för reklamskylt bortfaller i samband med att arrende sägs upp.

Trafiknämnden får kostnader för drift av gång- och cykelväg längs Sommarvädersgatan.

Park- och naturnämndens kostnader för drift av gång- och cykelväg inom planområdet bedöms bli oförändrade.

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

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Egnahemsbolaget AB och Hökerum Bygg AB får utgift för markköp. Egnahemsbolaget ska också betala exploateringsbidrag, för den del som förvärvas av Bostadsaktiebolaget Poseidon AB avseende utbyggnad av gång- och cykelväg, infarter, flytt av fjärrvärmekulvert samt flytt av gång- och cykelväg. Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartermarken och får utgifter för bygglov, dagvattenhantering, bildande av gemensamhetsanläggningar, anslutningsavgifter till el-, tele- och valedningar mm.


### Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Se även under rubriken "Avvikelse från översiktsplanen" under "Sammanfattning".


För Stadsbyggnadskontoret

  
Karoline Rosgardt  
Planchef

Maria Lejon  
Projektledare BoStad 2021

  
Erik Wikström  
Planarkitekt (Norconsult)

För Fastighetskontoret

  
Magnus Uhrberg  
Enhetschef

  
Magnus Bergström  
Exploateringsingenjör