



Ändring av del av detaljplan för norra området (Godvädersgatan) inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING

Samrådshandling maj 2024

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING.....	3
SAMRÅDSHANDLING	3
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN.....	4
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN..	5
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	5
PLANHANDLINGAR	5
PLANERINGSUNDERLAG.....	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	9
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	17
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR.....	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	26
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	27

Komplettering av planbeskrivning

Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2024-04-25

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Planens namn: Ändring av del av detaljplan för norra området (Godvädersgatan) inom stadsdelen Biskopsgården

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2023-06-21

Beslut om antagande: <NN> 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Ändringen av detaljplan är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-01341

Handläggare SBF: Rebecka Olsson

Tel: 031-368 23 33

rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-II-2842. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-II-2842 (Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Biskopsgården i Göteborg (norra området)).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med detaljplaneändringen är att möjliggöra utbyggnad av befintliga flerbostadshus, detta för att motverka den trångboddhet som konstaterats i området. Planändringen följer fortsatt syftet i underliggande detaljplan. I denna är syftet att området ska användas för bostadsändamål samt lokaler (B) utformade i sluten kvartersstruktur (S).

Genom planändringen skapas en möjlighet för befintliga flerbostadshus att ytmässigt utökas. Totalt handlar det om en utökning av byggrätt på ca 10 000 kvm BTA.

Avsikten med planändringen är även att säkerställa att befintliga byggnader samt ledningsrätter blir planenliga. Detta eftersom befintliga byggnader och ledningsrätter i vissa fall avviker från detaljplanen.



Figur 1: Område markerat med rött är förslag till utökad byggrätt.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Ändringarna bedöms inte strida mot gällande detaljplans syfte.

Delar av gällande detaljplan har sedan tidigare upphävts och området för ändringen i nu framtagna ändringsplan har sedan tidigare varit föremål för ändring. Den del av gällande plan som ska ändras har inte varit aktuell att upphäva, detta eftersom ändringen endast innebär en liten utökning av befintlig användning samt att befintlig bebyggelse görs planenlig. Istället upphävs enskilda planbestämmelser och enstaka nya egenskapsbestämmelser tillkommer.

Ändring används för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny detaljplan.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 10 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Gällande plan har utgången genomförandetid.

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta

Övriga handlingar

1. Samrådsredogörelse (tillkommer vid granskning)
2. Granskningsutlåtande (tillkommer vid antagande)
3. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
4. Grundkarta

Planeringsunderlag

Nya planeringsunderlag och utredningar som har tagits fram med anledning av planändringen. Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, (Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-03-22)
2. PM Dagvatten och skyfall, (Kretslopp och Vatten, Beställare SBF, 2024-03-18)
3. Geoteknisk utredning inför detaljplanändring Norra Biskopsgården (Mitta, organisationsnummer: 556676-6647, Beställare Bostadsbolaget, 2024-02-13 rev. 2024-03-19)
4. Markmiljöutredning (Mitta, organisationsnummer: 556676-6647, Beställare Bostadsbolaget, 2024-04-30)

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag utbyggt med flerbostadshus enligt gällande detaljplan. Gällande detaljplan medger ett högsta våningsantal om 3 våningar för samtliga flerbostadshus, till skillnad från detta är befintliga flerbostadshus byggda i 4 våningar. Planområdet omfattar 8 fastigheter med slutna flerbostadshuskvarter. Ytorna för utbyggnad av husen är i gällande detaljplan reglerade med prickmark. Inom planområdet finns även ett antal komplementbyggnader som idag ligger inom prickmark.

Inom planområdet finns befintliga VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och elledningar.

Terrängen inom planområdet, som har yta av ca 10 hektar, är relativt flack utan stora höjdskillnader. Inom planområdet finns flertalet lekplatser på gårdarna, i anslutning till befintlig bebyggelse finns även grönområden och friytor. Inom planområdet finns ett mindre antal verksamheter lokaliserade i entréplan.

Direkt norr, söder och öster om planområdet finns registrerade fornlämningar. Inom planområdet finns inga fornlämningar. Riksintressena enligt miljöbalken kap 3 och 4 påverkas inte av planen.



Figur 2: Foto från en av bostadsgårdarna som de ser ut idag.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds i kombinerade ledningar i två huvudstråk. Kombinerat system innebär att spill- och dagvatten avleds i samma ledning. Vid normala flöden genomgår all avledning till rening i Ryaverket. Vid kraftig nederbörd bräddas flöden till dagvattensystemet.

Vid bräddning avleds dagvattnet från den norra delen av planområdet till recipient Kvillebäcken, vilken leder vidare till Göta älv. Recipienten är även ett markavvattningsföretag, Kvillebäcken TF 1945. Avvattningsföretagets sträcka nedströms bräddutloppet fyller inte längre sin ursprungliga funktion som avvattning av båtadsområde för jordbruk. Det pågår därför ett arbete med att ompröva företaget.

Vid eventuell bräddning av den södra delen, sker bräddningen till dagvattenledning vid Ruskvädersgatan. Dagvattensystemet avleder flöden till Göta älvs mynning/kustvattnet.

MKN Vatten

Tre recipienter berörs av planområdet och är klassade enligt miljökvalitetsnormer (MKN).

Rivö fjord nord

Recipienten uppnår ej god kemisk status och den ekologiska potentialen klassas som måttlig.

Rivö Fjord nord uppnår ej god kemisk status med avseende på parametrarna antracen, bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar och tributyltennföreningar.

Ekologisk status begränsas av övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet, flödesförändringar samt SFÅ som alla har måttlig status. Tillförlitligheten för den

sammanvägda ekologiska statusen baseras på den miljökonsekvenstyp som har högst tillförlitlighet.

Kvillebäcken

Kvillebäcken har ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassas som måttlig. Bäckens problem med och har en betydande påverkan från förorenande områden, urban markanvändning, atmosfärisk deposition samt förändring av hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd.

Målet är att uppnå god kemisk status med undantag för mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Ett senare målår finns för PFOS till år 2027 samt tidsfrister för benso(a)pyren, benso(b)fluoranten, fluoranten, tributyltennföreningar, benso(g, h, i)perylen och kvicksilver och kvicksilverföreningar till år 2027.

Målet är att uppnå god ekologisk status år 2027 med undantag för mindre stränga krav för näringsämnen, påväxt-kiselalger, fisk, hydrologisk regim i vattendrag och morfologiskt tillstånd i vattendrag.

Göta älv

Göta älv är indelad i flera vattenförekomster där två rinner genom Göteborgs kommun. Vid en eventuell separering av det ledningssystem som den södra delen av planområdet avleder till skulle utloppet bli till Göta älv – Sävåsins inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron. Den ekologiska potentialen är klassad som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Vattendraget är kraftigt modifierat.

Kvalitetsfaktorerna fisk och morfologiskt tillstånd i vattendraget har tidsfrist till 2027 med skälet att det inte är tekniskt möjligt att nå god status tidigare och recipienten har således god ekologisk potential 2027.

Ett undantag i form av mindre stränga krav har satts för bromerade difenyletrar och kvicksilver och kvicksilverföreningar, båda med diffusa källor atmosfärisk deposition, med skälet att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Tributyltennföreningar, med punktkällor förorenade områden och diffusa källor transport och infrastruktur, har ett undantag i form av tidsfrist till och med 2027 då avhjälpande åtgärder behöver genomföras för att minska utsläppet så att god status kan nå 2027. Kvicksilver och kvicksilverföreningar med punktkällan IED-industri har också en tidsfrist till 2027 med skäl att avhjälpande åtgärder behöver genomföras för att minska utsläppet.

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Innebörd och genomförande

Detaljplaneändringen innebär bland annat att befintliga byggrätter inom planområdet utökas. Utökningen av byggrätterna innebär att flerbostadshusen kan byggas ut inåt mot gårdarna med 4 meter. Genom utökningen kan på så vis befintliga lägenheter göras större. Ändringen möjliggör en total utökning av byggrätt på ca 10 000 m² inom hela planområdet.

Befintliga byggnader är något förskjutna i förhållande till byggrätterna i gällande detaljplan. För att göra flerbostadshusen planenliga justeras även byggrätternas lokalisering i förhållande till byggnadernas faktiska placering.

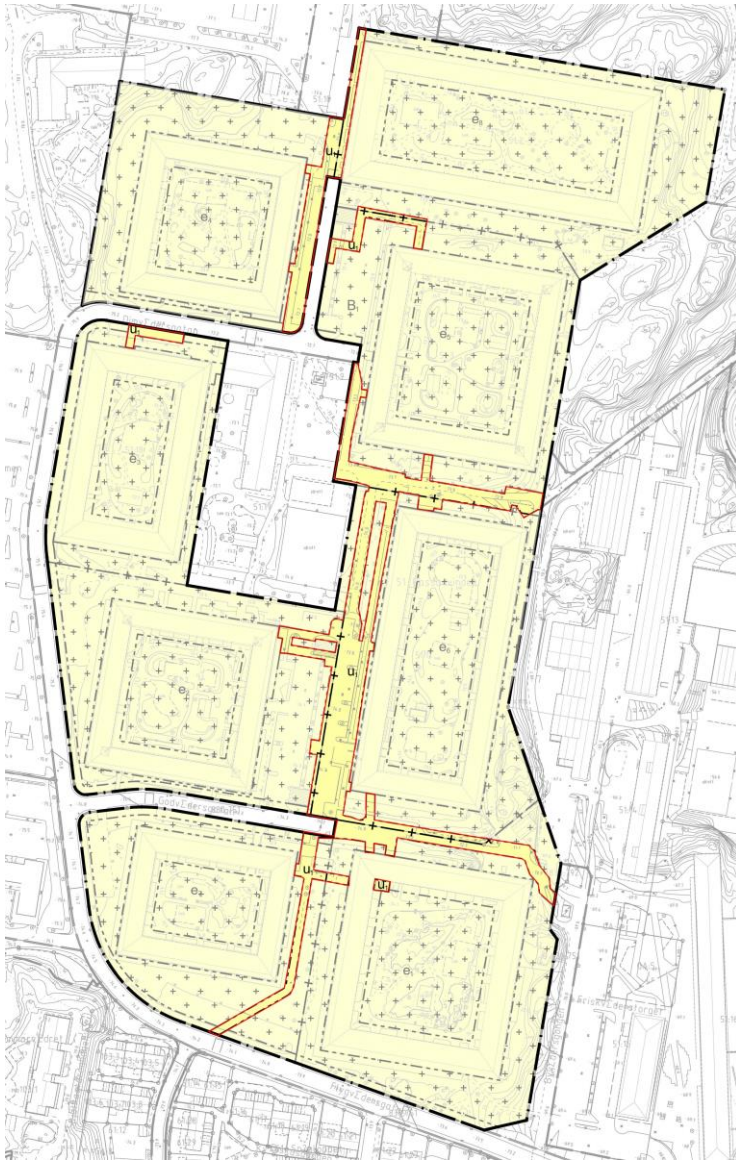


Figur 3: Exempel på hur en utbyggnad skulle kunna göras av två lägenheter in mot gården. Illustration Norconsult



Figur 4: Exempel på hur en utbyggnad skulle kunna göras av fyra lägenheter in mot gården. Illustration Norconsult

Befintligt u-område i gällande detaljplan är något förskjutet i förhållande till befintliga ledningars faktiska placering och utbredning. Vidare saknas även u-område för flertalet ledningar som kräver det. För att säkerställa befintliga ledningar under mark justeras och utökas befintligt u-område.



Figur 5: Område markerat med rött utgör planområdets nya u-område

Vidare följer inte befintlig bebyggelse gällande detaljplans reglering avseende våningsantal och utbredning. För att befintliga byggnader inte fortsatt ska vara planstridiga anpassas och ändras planen efter dessa. Befintliga bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd upphävs och ersätts med egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd på 15 meter över marken. Ändringen innebär inte att bebyggelsen tillåts bli högre, utan säkerställer endast att befintlig bebyggelse blir planenlig. Vidare upphävs även befintlig bestämmelse om antal lägenheter. Bestämmelsen tillåter två lägenheter vid varje trappa i varje våningsplan. Befintlig bebyggelse har delvis en planlösning med tre lägenheter vid varje trappa i varje våningsplan. Bestämmelsen upphävs därmed för att göra befintlig bebyggelse planenlig. Egenskapsbestämmelsen, "Inom med B,BH, De eller H betecknat område få endast stenhus uppföras" upphävs inom området för ändringen och ersätts med egenskapsbestämmelsen "Fasader som är synliga utanför kvarteren och inte vetter mot innergård ska ha fasadmateriell av tegel".

Stora delar av befintlig kvartersmark är reglerad med prickmark. Inom prickmarken finns idag flertalet komplementbyggnader. För att befintliga komplementbyggnader inte

fortsatt ska vara planstridiga ersätts prickmarken med korsmark inom stora delar av planområdet. Ytor med prickmark bevaras endast inom det reviderade u-området samt längst med befintlig gata för att säkerställa en bebyggelsefri zon. Korsmarken kompletteras även med en bestämmelse om största exploateringsgrad för komplementbyggnader inom respektive fastighet. Genom att ersätta stora delar av prickmarken med korsmark och istället reglera en största exploateringsgrad för komplementbyggnader görs befintliga komplementbyggnader planenliga.

Ändringen av detaljplanen innebär att detaljplan, 1480K-2-2842 (Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Biskopsgården i Göteborg (norra området)), fortsätter att gälla, men att ändringar av planens bestämmelser görs. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Överväganden och konsekvenser

Biskopsgården består mestadels av två- och trerumslägenheter. Inom området finns en stor efterfrågan på större lägenheter. Genom en utbyggnad av befintliga lägenheter kan denna efterfråga mötas. Inom området skapas större lägenheter men också en större variation av lägenhetsstorlekar för att möta behovet.

Ändringen gör det möjligt att genomföra utbyggnad av befintliga kvarter vilket gör att det arkitektoniska uttrycket förändras. Utökningen av byggrätterna får konsekvenser på innergårdarna och friytorna blir något mindre. Beräkningar som har gjorts visar att innergårdarna blir ca 10-15 % mindre. Bedömning är att den totala friytan inom området förblir tillräckligt stor trots utbyggnaden. Befintliga stora träd kan bevaras och inga andra naturvärden tas i anspråk.

Genom att skapa en generell byggrätt runt om innergårdarna hålls detaljplanen flexibel och öppen för att kunna anpassas till olika behov och önskemål. Dags- & solljuskraav kommer alltid att provas i bygglovsskedet vid framtida utbyggnad och på så vis riskerar man inte att överexploatera fastigheterna. Planändringen möjliggör utökad byggrätt inom hela kvarteren. Det kommer högst troligt inte kunna byggas ut längs med hela fasaderna med de krav som finns för bygglov, men genom att skapa en generell byggrätt skapas möjligheter att utreda varje specifik situation vid en utbyggnad av ett kvarter. Förutsättningar, byggteknik med mera kan ändras över tid och genom en utökad byggrätt runtomkring hela kvarteret låser man sig inte till en specifik situation.

Ändringen av detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser för fastighetsägarna, detta eftersom det blir möjligt att utveckla fastigheterna för att möta efterfrågan på större bostäder. Att skapa större lägenheter minskar trångboddheten i staden vilket ligger i linje med Göteborgs stads plan om Jämlik stad.

Sociala konsekvenser

En social konsekvensanalys har genomförts inför samrådet. De konsekvenser som har noterats är att lägenheterna kommer att bli större, vilket kan minska trångboddheten och dess negativa effekter, som svårigheter för barn att göra läxor eller bjuda hem vänner. Tillgängligheten skulle också kunna förbättras och göra det möjligt för fler att bo kvar även när familjen växer.

SAMRÅDSHANDLING

Gårdarna kommer att bli mindre vilket kan begränsa friytan för barnens lek. Uteplatser som finns för boende på bottenplan kommer att försvinna. De centrala delarna av gårdarna, särskilt de med stora gröna värden såsom träd, kommer att bevaras.

Det finns en risk att boende kan tvingas flytta om hyreshöjningarna efter projektet blir för höga. Under byggtiden kan det bli problem med att hitta evakueringsbostäder och en del boende kanske inte flyttar tillbaka. Samtidigt kan andra flytta in vilket kan påverka den sociala sammanhållningen både positivt och negativt.

Dagsljusberäkning

En övergripande dagsljusberäkning har gjorts för lägenheterna i ett exempelkvarter (Fredblad 2024-02-09). För ombyggda lägenheter inåt gården har simuleringen baserats på en glasarea om minst 1.66 kvadratmeter per rum samt eventuell balkongdörr. Beräkningen har gjorts med täta balkongräcken och där simulering av dagsljusförhållanden i befintliga lägenheter gjorts, har även befintliga täta skärmavdelare på sidorna av balkongerna tagits med i modellen.

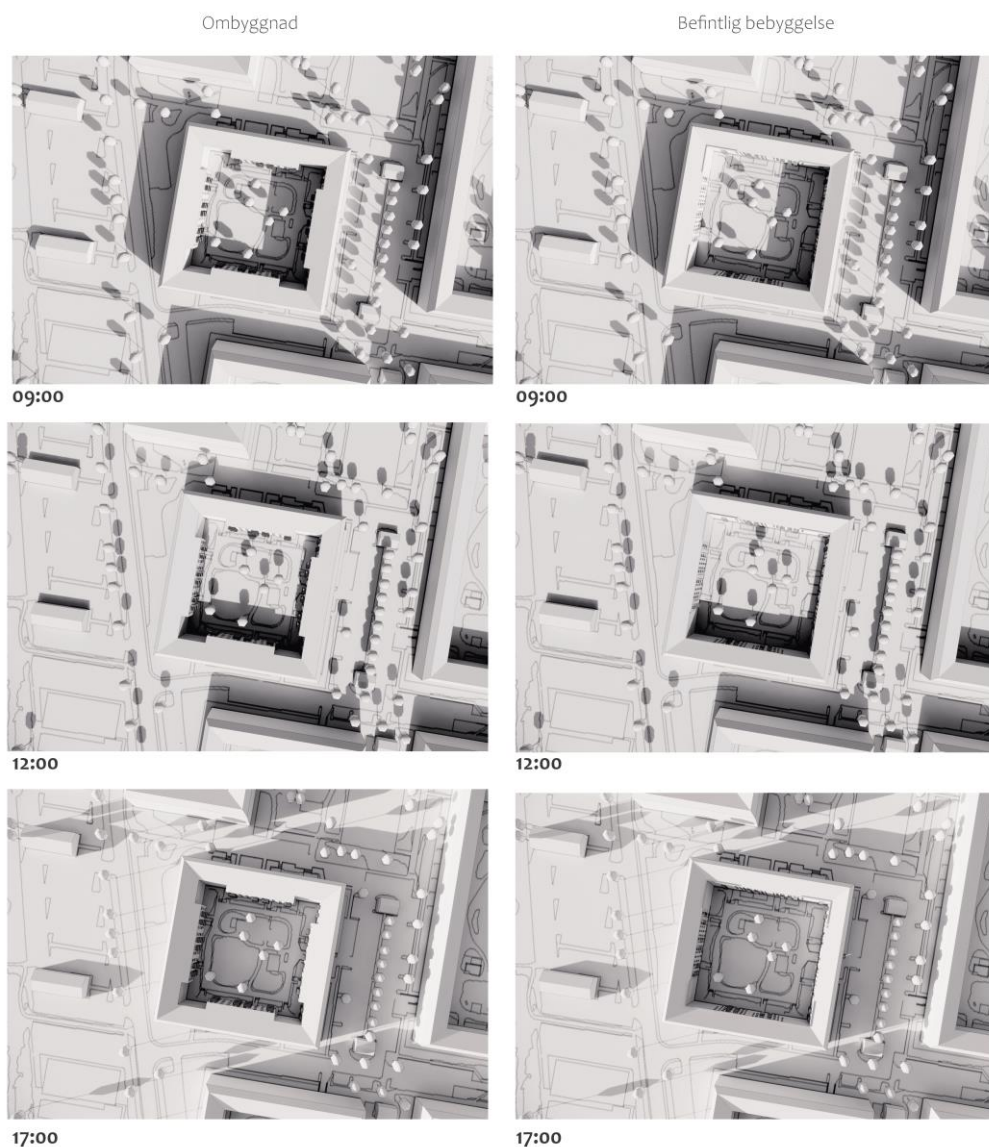
Den visar att det framförallt är långsmala rum med kortsida mot innergårdarna som har svårt att uppnå dagsljuskraven. Med vissa åtgärder som exempelvis ljusare golv än beräknat standardvärde samt större glasarea än vad som angetts ovan, är det enligt genomförd dagsljussimulering möjligt att uppnå godkänd dagsljusfaktor.

En simulering har även gjorts för befintliga bostäder. Simuleringen visar att befintliga kök redan i dagsläget inte uppfyller dagsljuskraven och att det endast skulle bli en marginell försämring av dagsljusförhållandena i köken till de ursprungliga lägenheterna med föreslagen utbyggnad.

Solstudie

En solstudie (Fredblad 2024-02-09) har gjorts för fastigheten Biskopsgården 51:7. Solstudien på denna fastighet ska endast ses som ett exempel på hur en eventuell utbyggnad skulle kunna påverka solförhållandena i området.

Solstudien visar att innergården blir marginellt mer skuggad på höst- och vårdagjämningen vid tidpunkterna 09:00 samt 12:00. Vid 17:00 ligger hela gården i skugga vid höstdagjämningen och nästan hela vid vårdagjämningen oberoende av utförd ombyggnation. Skuggor mot omgivning förblir desamma innan och efter ombyggnation.



Figur 6: Sol/skuggförhållanden för exempelkvarter vid höstdagjämningen. Till vänster exempel på ombyggnad, till höger befintlig bebyggelse. Illustrationer Fredblad Arkitekter.

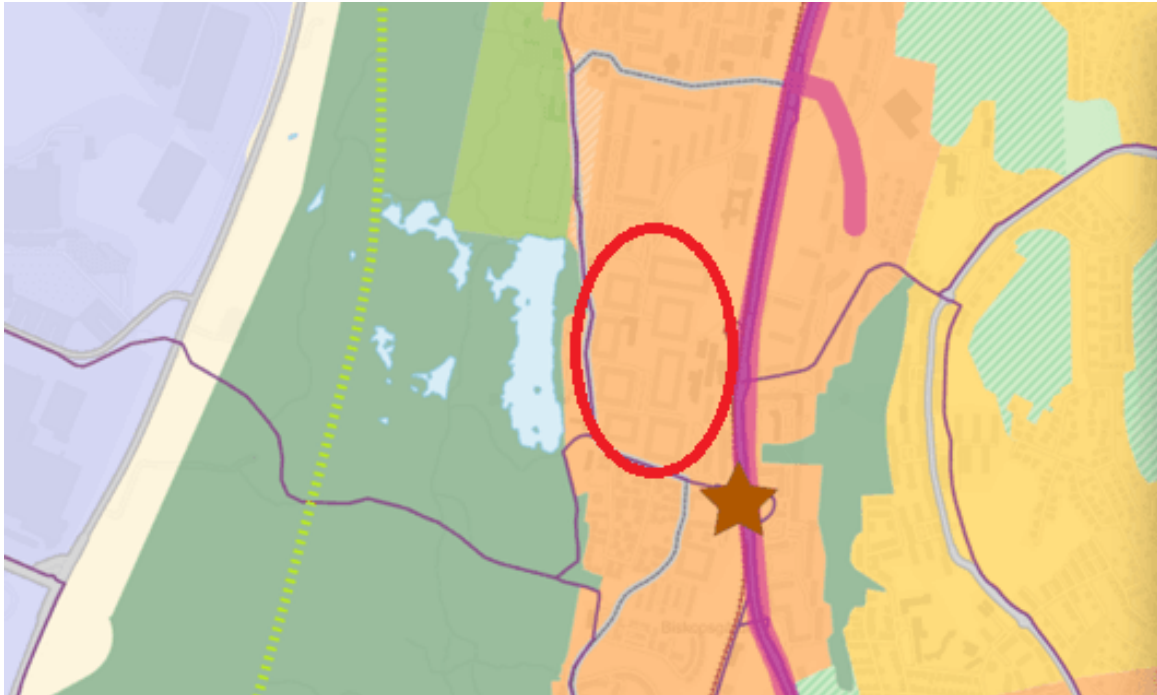
Överensstämmelse med översiktsplan

Planändringen överensstämmer med Göteborgs översiktsplan antagen 2022 samt med Program för Biskopsgården godkänd 2023.

I Göteborgs Stads gällande översiktsplan (2022) är området utpekat med användningen *Blandad stadsbebyggelse*. Inom användningen ryms såväl bostäder och kontor som samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Inom användningen tillåts även mindre verksamhetsområden. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

Ändringsplanen innebär att befintlig användning säkerställs samt att befintliga flerbostadshus ges en möjlighet att byggas ut. Då detaljplaneändringen inte innebär någon

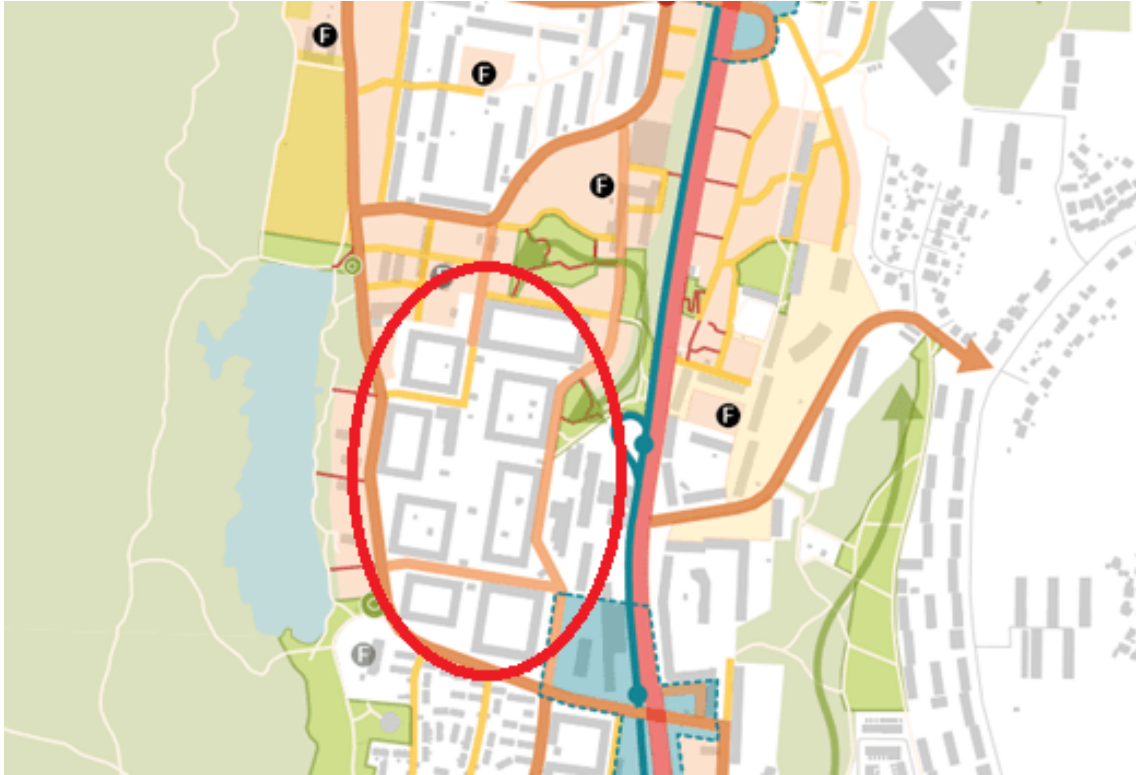
ny användning inom området överensstämmer ändringen av detaljplanen med översiktsplanen.



Figur 7: Utsnitt från markanvändningskartan, Göteborgs Översiktsplanen 2022. Planområdet inom röd markering. Orange färg betyder Blandad stadsbebyggelse.

Göteborgs Stad antog 2023-08-22 ett planprogram för Biskopsgården. Ingen ny användning pekas ut för området som omfattar detaljplanen. Direkt norr och väster om planområdet finns två område utpekade med användningen *Nytt bebyggelseområde*.

I planprogrammet framhålls dock behovet av att komplettera med nya bostadsformer inom Biskopsgården. Bland annat genom att tillföra större bostäder samt att se över om befintliga bostäder kan byggas till/utvecklas med tanke på den stora trångboddheten i området. Ändringsplanen går på så vis i linje med planprogrammet.



Figur 8: Utsnitt från Planprogrammet för Biskopsgården, planområdet markerat med rött.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen möjliggör endast en mindre utbyggnad av befintlig bebyggelse, samt att befintlig användning säkerställs inom planområdet. Miljökonsekvenserna som en sådan ändring innebär anses därmed vara obetydliga.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område. Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas. Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Motiv till tillkommande regleringar

Egenskapsbestämmelser

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021. Planbestämmelser som upphävs motiveras inte.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Ingen beteckning i plankartan	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 15 meter.	Syftet med bestämmelsen är att styra omfattningen avseende höjd på det som får byggas. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa befintliga flerbostadshus i planen.	Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.
Ingen beteckning i plankartan	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.	Syftet med bestämmelsen är att styra omfattningen avseende höjd på komplementbyggnader. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa befintliga komplementbyggnader inom planen.	Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.
e ₁	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 105kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för del planområdets sydöstra del.
e ₂	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 250kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets västra del.

		Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	
e ₃	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets västra del.
e ₄	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 15kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets nordvästra del.
e ₅	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 270kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets östra del.
e ₆	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 140kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets östra del.
e ₇	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 70kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets sydvästra del.
e ₈	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 55kvm.	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas utnyttjandegrad.	Bestämmelsen gäller för del av planområdets nordöstra del.

SAMRÅDSHANDLING

		Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ledningsrätt för befintliga ledningar.	Bestämmelsen gäller inom delar av hela planområdet.
f ₁	Fasader som är synliga utanför kvarteren och inte vetter mot innergård ska ha fasadmaterial av tegel	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga tegelfasader bevaras.	Bestämmelsen gäller inom samtliga byggrätter för bostäder.
f ₂	Balkong får kraga ut över marken som endast får förses med komplementbyggnad.	Syftet är att det även efter utbyggnad ska vara tillåtet att ha balkonger utanför byggrätten in mot innergårdarna.	Bestämmelsen gäller för samtliga innergårdar.
Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för uppförande av komplementbyggnader. Samt att befintliga komplementbyggnader ska göras planenliga.	Bestämmelsen gäller för stora delar av planområdet som tidigare varit planlagt med prickmark.

Genomförandefrågor

Ledningsrätt

Befintliga u-områden utökas för att möjliggöra ledningsrätt för befintliga ledningar som saknar 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 planändringen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

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

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

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdets norra del avleds till markavvattningsföretaget Kvillebäcken TF 1945. Eftersom planen inte förväntas innebära ökade flöden i det kombinerade systemet så förväntas inte heller bräddning till företaget öka.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Kretslopp och vatten har tittat på kapaciteten på de allmänna VA-ledningar i området och konstaterat att det kommer kunna försörja området även efter att detaljplanen är utbyggd.

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten och Skyfall

Kretslopp och vatten har tagit fram PM Dagvatten och skyfall (2024-03-18)

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Kapacitet i nedströms kombinerade ledningsnät bedöms vara relativt god.

En del av de planerade tillkommande takytorna planeras på mark som i dagsläget är genomsläpplig. En översiktlig bedömning har gjorts av andelen av de planerade exploateringsytorna som är genomsläppliga i dagsläget. Den ökade hårdgörningen förväntas innebära att avrinning från ytorna ungefär dubblas. Göteborgs stads krav på

10 mm fördröjning av dagvatten förväntas dock helt eller delvis innebära att flödesökningens påverkan på nedströms ledningssystem kompenseras.

Infiltrationsmöjlighet bedöms översiktligt variera och lokalt vara begränsad på grund av förekomst av berg i dagen inom flera gårdar inom planområdet.

Beroende på takmaterial förväntas enskilda ämnen ofrånkomligen öka jämfört med befintlig situation, trots rening. Andra ämnen kan dock minska. Översiktligt bedöms förutsättningarna vara goda för att, med rening, uppnå målvärden från planområdet och minska totalmängd av de flesta föroreningar i dagvattnet som avleds till Ryaverket. Bedömningen baseras på att koncentration och mängd av endast ett fåtal ämnen specifika för takmaterialet förväntas öka. Vidare baseras den på att samt att reningsåtgärder förväntas innebära att koncentrationerna av ämnen som ökar är relativt låga och totalmängden som tillförs recipient är mycket liten. Förutsättningarna bedöms därmed som goda för att inte försämra recipienternas status samt att inte hindra arbetet med att uppnå MKN.

I den mån det är möjligt kan befintliga gräsytor inom bostadsgårdarna nyttjas för rening av dagvatten från de tillkommande taken. Det saknas i skrivande stund uppgifter om eventuella föroreningar i befintlig mark, vilka skulle kunna påverka lämpligheten i att nyttja gräsytor. Det bedöms dock översiktligt vara osannolikt att föroreningar förekommer i nämnvärd omfattning eftersom marken endast nyttjats för bostadsgårdar.

Om gräsytor dessutom kan sänkas kan fördröjningskravet helt eller delvis även uppfyllas där. I de fall det inte är möjligt att leda ut dagvattnet på gräsytor kan exempelvis rening ske i sedimentationsmagasin eller filterbrunnar.

Ett ytterligare alternativ är att välja sedumtak som ger låga halter av många föroreningar samtidigt som de medger viss fördröjning av flöden. Sedumtak sänker även avrinningskoefficienten vilket innebär lägre volymkrav för fördröjning av dagvatten på kvartersmark.

Eftersom ändringen i planområdet endast innebär att just tak tillkommer kan det vara motiverat att använda specifika åtgärder som är anpassade för takmaterialet.

Skyfall

Resultat av skyfallsmodellering av befintlig situation visar på att befintliga risker vid skyfall föreligger. Främst visar skyfallskarteringen på risk för större översvämningsdjup i två asfalterade ytor mellan befintliga flerbostadshus. Lokalt visar dock även modellresultaten på risk för stående vatten mot fasader inom och intill befintliga flerbostadshus.

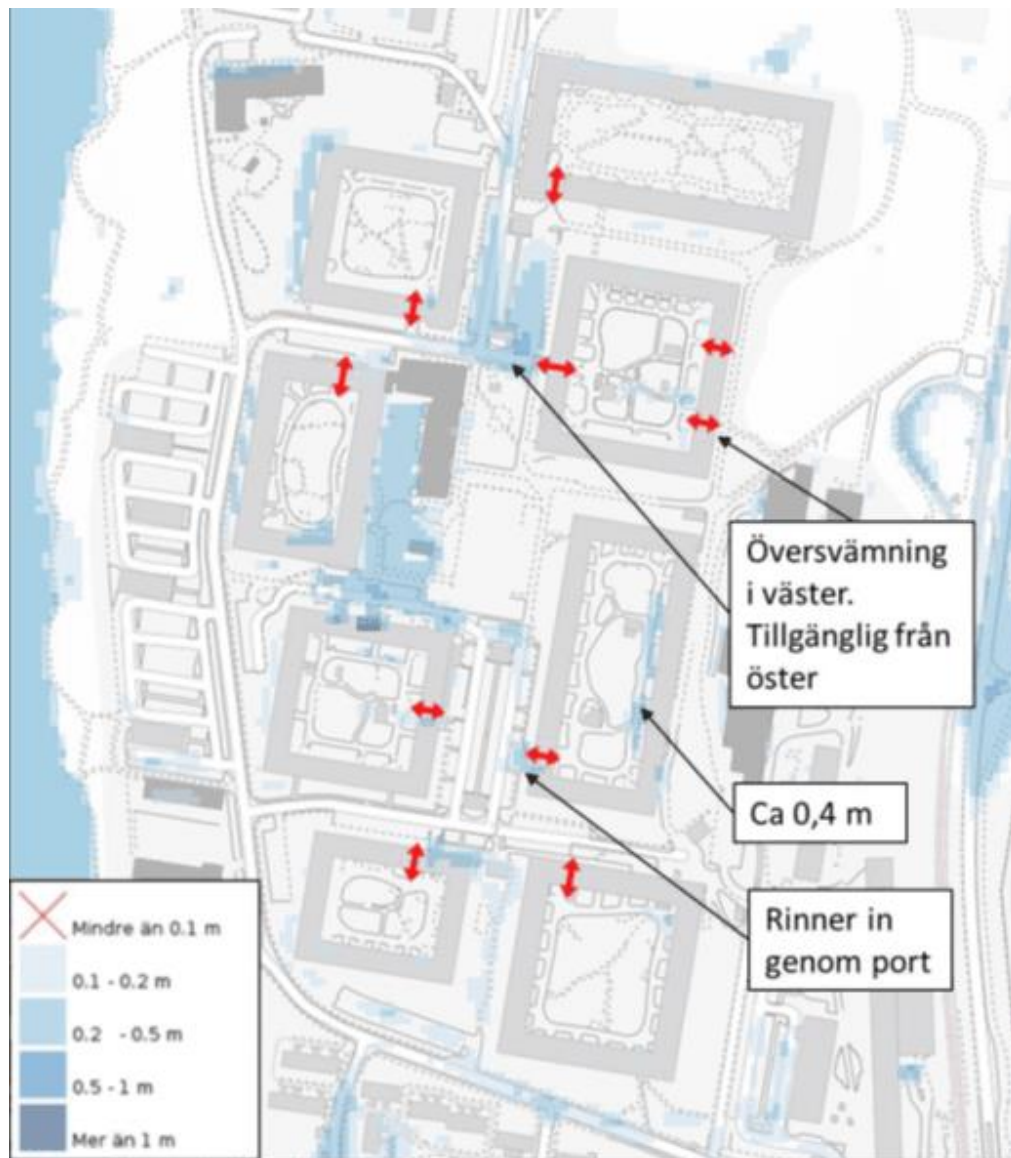
Den ökade hårdgörningen med tillkommande takytor kan förväntas innebära en något ökad ytvattenbildning vid skyfall. Översiktligt bedöms dock ökningen vara mycket liten. Vidare så förväntas jordar i den östra delen av planområdet mättas redan vid mindre regn med hänsyn till områdets geologi. Under ett skyfall förväntas därmed ytvattenbildningen från planerad utbyggnad ha mycket liten påverkan på översvämningsrisken inom samt nedströms planområdet. Gröna tak förväntas dock inte leda till en ökning.

Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte i större omfattning påverka behov av planerade strukturplansåtgärder inom planområdet. Planerad utbyggnad bedöms inte heller påverka genomförande av strukturplansåtgärderna. Utöver att behovet av

genomförande inte ökar så planeras inte markarbete inom områden för strukturplansåtgärder. Det bedöms därmed inte aktuellt att genomföra åtgärderna i arbetet med aktuell ändring av detaljplanen.



Figur 9: Beräknad översvämning vid skyfall (100-årsregn) för befintlig situation. Figuren visar även planerade strukturplansåtgärder i närheten av planområdet i form av en skyfallsled som ska styra ytflöden till en skyfallsyta. Planområdet är markerat med blå linje (Stadsbyggnadsförvaltningen, u.d.).



Figur 10: Beräknad översvämning vid skyfall (100-årsregn). Figuren visar även kommentarer relaterade till skyfallsrisker för planerad exploatering. Röda pilar visar öppningar i flerbostadshus där vägar leder in till innergårdarna (Stadsbyggnadsförvaltningen, u.d.).

För innergårdar där färdigt golv på befintliga byggnader inte har marginal till anslutande marknivå kommer tillkommande bebyggelse behöva grundläggas med hänsyn till risker vid skyfall. För att nå några av innergårdarna vid maximalt skyfallsdjup krävs eventuellt att gång- och cykelvägar används. Tillgänglighet bedöms då finnas till samtlig planerad bebyggelse. Översvämningen bedöms inte påverka framkomlighet med hänsyn till lägen för byggnadernas portar. På ett flertal platser inom planområdet visar skyfallskartering på att vatten tillfälligt kan bli stående mot befintliga byggnader i planområdet och ett vattendjup som överstiger 0,2 m i grässlåtar mot befintliga byggnader. Risk för skador på byggnader bedöms därmed föreligga oavsett planändring eller ej. Det behöver säkerställas att färdigt golv för nybyggnation av bostäder ligger 0,2 meter över maximal vattennivå vid ett skyfall med återkomsttid 100år.

SAMRÅDSHANDLING

Värme

Fjärrvärme finns inom området och kapaciteten ska vara tillräcklig även efter det att detaljplanen är utbyggd.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till ledningsägaren i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av anläggningarna ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Geotekniska åtgärder

En Geoteknisk utredning inför detaljplanändring Norra Biskopsgården (2024-02-13 rev. 2024-03-19) har genomförts av Mitta.

Jordlagerföljden i området beskrivs generellt som mellanfast till fastlagrad grusig, lerig sand och silt med varierande sammansättning med ca 0,3 och 5 m djup till berg. Ytligt berg observerades övervägande i östra och norra delen av planområdet. Grundvattnet påträffades i närområdet mellan 2,6 och 9 m under markytan.

Baserande på platsbesöket och tillgängliga underlag bedöms stabiliteten inom och i anslutning till planområdet som tillfredställande utan risk för totalstabilitetsproblem och erosion.

Gällande risk för blockutfall bedöms de befintliga förhållandena inom och utanför de befintliga gårdarna som tillräckligt säkra och stabila.

Vid planområdets östra och norra gränsen utanför gårdarna bedöms att viss risk för blockutfall föreligger vid påverkan av vibrationsalstrande arbeten under framtida byggnationer i närområdet. Vår bedömning är att inga åtgärder krävs.

En lokal stor risk för blockutfall bedöms föreligga på en plats utanför den nordöstra hörnan av Norra Biskopsgården 51:17 där block kan lossas från berghällen och ramla av ner inom planområdet vid vibrationsalstrande arbeten. Det krävs säkrande åtgärder innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas i närområdet. I förebyggande syfte föreslås åtgärden att berghällen skrotas innan vibrationsalstrande arbeten ska påbörja i närområdet.

Inför detaljprojektering/bygghandling rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar längs innerväggarna i alla gårdar där det ska tillbyggas för att ta reda på de geotekniska förhållandena och markradonhalten inom planområdet.

Till sist rekommenderas en noggrann utredning av befintliga grundläggningsätt som vägledning för val av grundläggningssätt för planerad byggnation.

Markmiljö

Se genomförd markmiljöutredning (Mitta 2024-04-30)

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för samtliga kostnader för utredningar och åtgärder kopplat till planens upprättande och genomförande.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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.

Befintliga avtal som berörs

Biskopsgården 51:3 och 51:10 berörs av avtalsservitut för värmecentral.

Biskopsgården 51:6, 51:7, 51:11 och 51:17 berörs av avtalsservitut för avloppsledning.

Biskopsgården 51:19 belastas av ledningsrätt för nätstation.

Tidplan

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Samråd: 2 kvartalet 2024

Granskning: 4 kvartalet 2024

Antagande: 1 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas fastställs den inom fem veckor efter antagande.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Befintliga u-områden utökas för att möjliggöra ledningsrätt för befintliga ledningar som saknar 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 planändringen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Rebecka Olsson
Plankonsult, Sweco

Viveca Risberg
Projektledare