

Detaljplan för bostäder vid Aprikosgatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

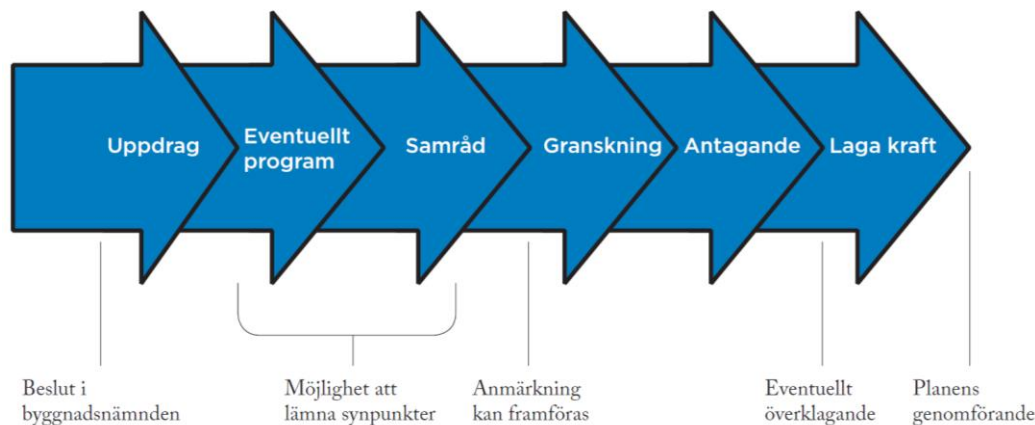


Granskningshandling april 2025

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2021-08-24

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2025-04-02– 2025-04-29.

Information om planförslaget lämnas av:

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 -368 18 56

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 57

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningsskede

Datum: 2025-03-19

Aktbeteckning: 2 -5660

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00065

Handläggare SBF

Mikaela Ranweg Tel: 031-368 18 56

mikaela.ranweg@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Aprikosgatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0689/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning (redovisas tillsammans med plankartan)
- Grundkarta (redovisas tillsammans med plankartan)

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande, gjord av Norconsult AB 2022-03-02.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, gjord av Kretslopp och Vatten 2024-12-13.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID APRIKOSGATAN INOM STADSDELEN FISKEBÄCK I GÖTEBORG

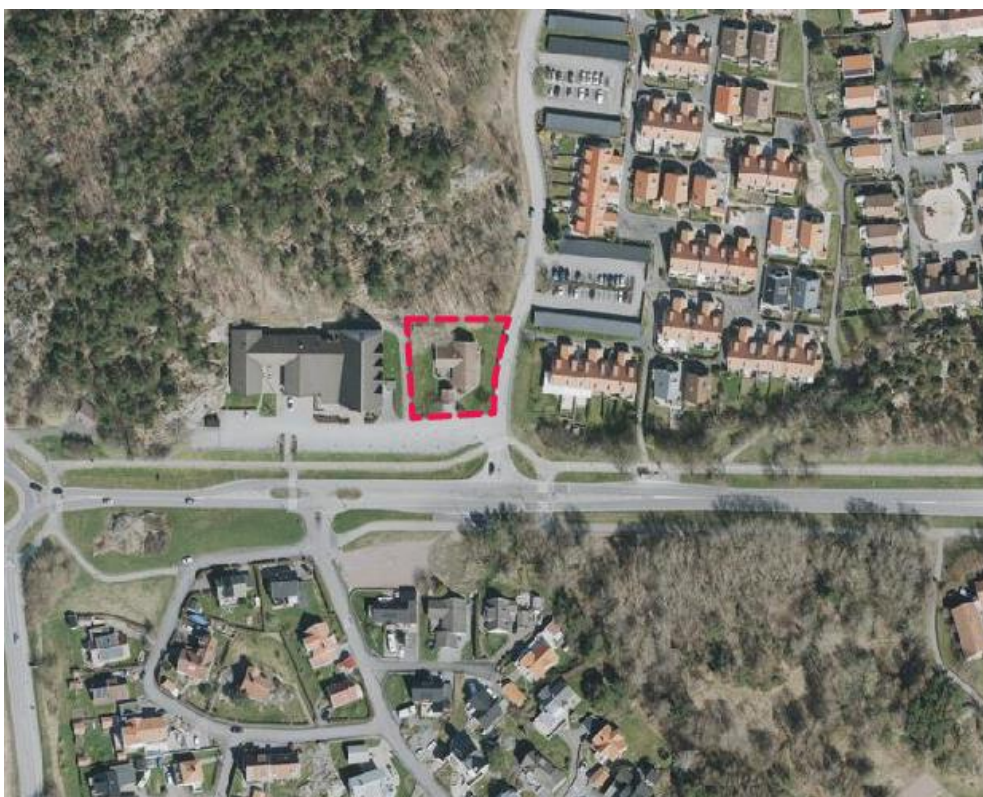
FISKEBÄCK I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Befintlig bebyggelse</i>	17
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	18
<i>Friytor och naturmiljö</i>	20
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Fastighetsindelning</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	23
<i>Avtal</i>	23
<i>Tidplan</i>	23
<i>Genomförandetid</i>	23
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	24
<i>Nollalternativet</i>	26
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	26
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	28
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	28

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad för bostäder i två våningsplan inom planområdet på fastigheten Fiskebäck 55:1. För att genomföra den nya bebyggelsen behöver nuvarande byggnad inom planområdet rivas. Nuvarande byggnad bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde och är inte utpekad i stadens program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planområdet ligger i sydvästra delen av staden cirka 8,5 km från centrala Göteborg inom stadsdelen Fiskebäck.

Planens syfte och förutsättningar



Figur 1. Röd streckad linje visar planområdet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny byggnad med bostäder i två våningsplan.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att ett boende med särskild service (BmSS) kan uppföras inom fastigheten Fiskebäck 55:1 i två våningsplan. Bilden nedan till vänster visar nuvarande bebyggelse där den låga byggnaden, kommer ersättas med en ny byggnad som bilden nederst visar en skiss på.



Figur 2. Vybilder, överst nuläge och nederst förslag på ny utformning.

Överväganden och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett boende med särskild service (BmSS) inom fastigheten Fiskebäck 55:1 där detaljplanen kommer pröva användningen bostad.

För att kunna genomföra detaljplanen behöver nuvarande byggnad inom fastigheten rivas och ge plats åt ny bebyggelse. Gällande plan medger användning C – samlings och föreningslokaler.

Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde och finns inte utpekad i stadens program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Detaljplanen tar ingen ny mark i anspråk vid genomförandet utan utnyttjar redan i anspråkstagen mark och utnyttjar redan utbyggd infrastruktur i området.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2022-02-25

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet är belägen i översiktsplanens ”övriga mellanstaden” där markanvändningen är utpekad som blandad stadsbebyggelse.

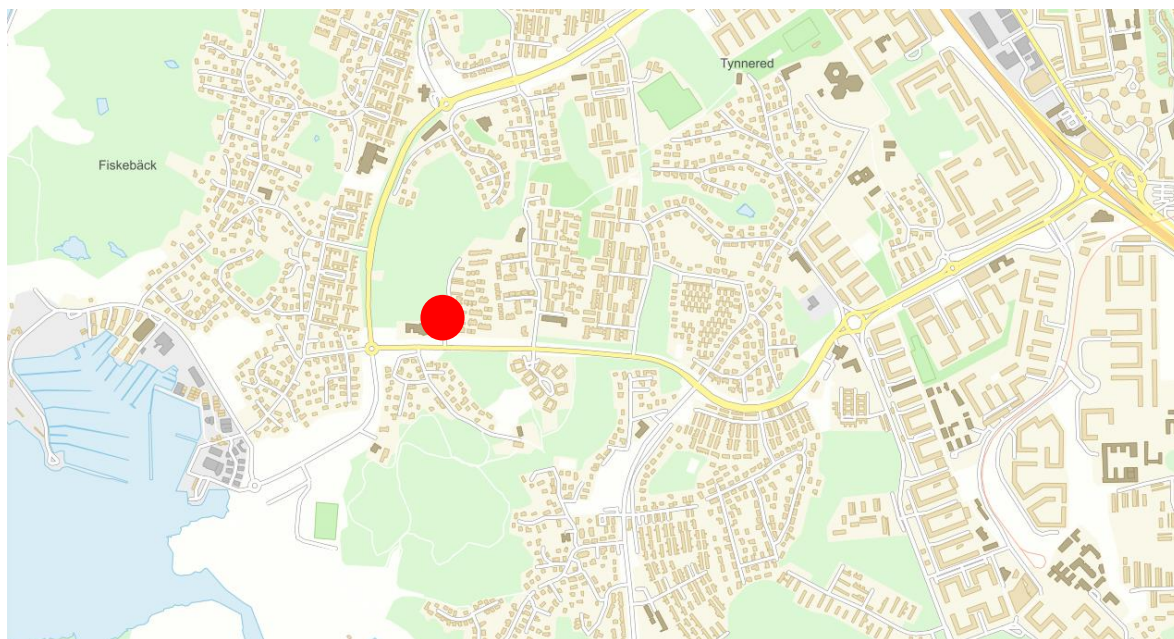
Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva en utbyggnad av en byggnad för bostäder inom fastigheten Fiskebäck 55:1.

Läge, areal och markägoförhållanden



Figur 3. Orienteringsbild. Planområdet ligger vid den röda markeringen.

Planområdet är beläget i Fiskebäck cirka 50 meter från hållplatsen Aprikosgatan, cirka 8,5 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i väster av en kyrkobyggnad och i öster av Aprikosgatan och bostäder i form av radhus och villor.



Figur 4. Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar 1666 kvadratmeter och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger hela planområdet som utgörs av fastigheten Fiskebäck 55:1.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

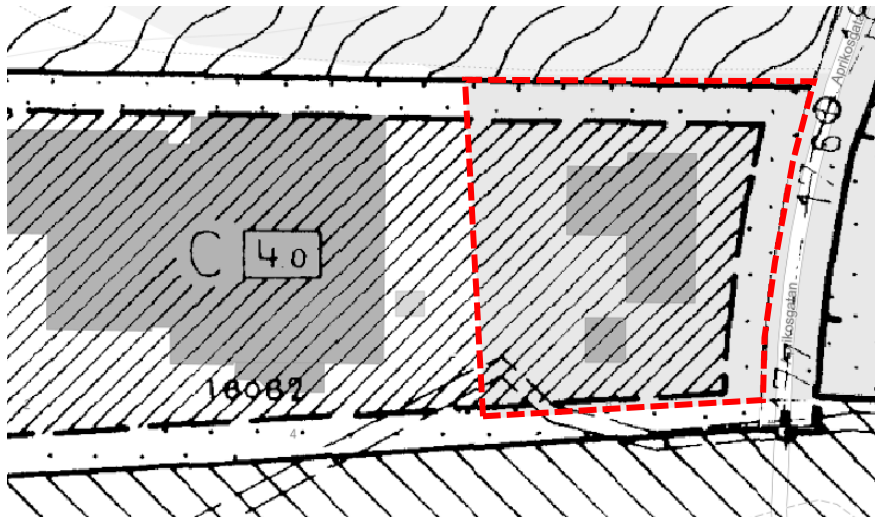
Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse. Planområdet ligger i övriga mellanstaden som föreslås kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Av de rekommendationer som finns specifikt för de sydvästra delarna av mellanstaden är den som är mest relevant för detta planområde:

- Utveckla övriga delar av sydvästra mellanstaden med bostäder med höga boendekvaliteter och inslag av lokal service.

Direkt norr om planområdet ligger friluftsområdet Lilla högen som i översiktsplanen är utpekad som värdefullt natur- och rekreationsområde.

Gällande stadsplan från 1972, akt 1480K-II-3352, anger centrum – samlings och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. En del av marken är prickmarkerad, det vill säga får inte bebyggas. Prickmark finns i norr, öster och söder, stor del av fastigheten utgörs av bygggrätt. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4 m. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 5. Utsnitt ut gällande detaljplan. Röd streckad linje visar ungefärligt fastighetsgränsen. Snedstreckad yta visar ytan inom fastigheten som får bebyggas.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är idag bebyggt med en byggnad i en våning och en komplementbyggnad. Marken består mestadels av en plan gräsmatta. Det finns även en mindre bergknalle och några träd inom fastigheten.



Figur 6. Befintlig byggnad och komplementbyggnad inom planområdet.



Figur 7. Mindre bergknalle och träd inom planområdet.

Geoteknik



Figur 8. SGU:s jordartskarta

Det geotekniska utlåtandet beskriver att områdets huvudsakliga jordarter är postglacial sand och glacial lera. Områdets centrala delar mot norr består av urberg, vilken sedan fortsätter norrut i form av en berghäll.

Majoriteten av området bedöms ha ett jorddjup mellan 0-1 m. Väster om fastigheten uppskattas jorddjupet till 1-5 m. Söder och öster om fastigheten uppskattas jorddjupet till nivåer runt 5-10 m.

I samband med en tidigare rapport från år 1984 så har det genomförts trycksonderingar för att kartlägga jordlagrens mäktighet och relativa fasthet. Resultatet från rapporten visar att jordlagerföljden består överst av mulljord, följt av silt och siltig torrskorpelera till

drygt 1 m djup. Därunder finns lös siltig lera med varierande mäktighet mellan cirka 2 m i norr till cirka 5 m i söder. Leran bedöms som mycket lös samt sättningskänslig även för mindre belastningar

Inom planområdet framgår inga större variationer i marknivå, med undantag för det sydvästra området samt berghällen i norr. Marknivån varierar mellan cirka +7.2 och +8.0. Enligt SGU:s jorrdjupskarta samt tidigare utförda markundersökningar bedöms även jorrdjupet ha en relativt liten mäktighet, vilket innebär att det inte föreligger risk för stabilitetsbrott. De geotekniska förutsättningarna beskrivs utförligare i *Geotekniskt utlåtande*.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar eller någon bebyggelse som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull inom planområdet.

Sociala förutsättningar

I Fiskebäck finns det en större andel småhus jämfört med i Göteborg som helhet. Upplåtelseformen i området domineras av äganderätt. År 2020 uppgick antalet äganderätter inom området till 86 % jämfört med andelen hyresrätter som samma år uppgick till 6 %.

Området domineras av större bostäder där antalet bostäder som är 40 m² eller mindre utgör 4 % av beståndet och andelen bostäder som är 121 m² eller större utgör 60 % av beståndet.

Det aktuella området ligger inte i närhet till service och ligger inom ett bostadsområde till övervägande del bestående av småhusbebyggelse. Förslaget innebär prövning av ett hus för BmSS-lägenheter, upplåtelseform skiljer sig från den dominerande upplåtelseform i området. Förslaget kan anses vara en komplettering med en annan typ av boende i området.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Aprikosgatan, gång- och cykelväg finns.

Fastigheten ligger cirka 50 meter från busshållplatsen Aprikosgatan och i närhet av cykelstråket vid Skattegårdsvägen. Det bedöms finnas goda förutsättningar för användning av cykel och kollektivtrafik.

Planområdet består av fastigheten Fiskebäck 55:1. Direkt söder om planområdet ligger samfälligheten Fiskebäck S:93. Samfälligheten har två delägare. Förutom Fiskebäck 55:1 ingår också Fiskebäck 55:2 (Fiskebäckskyrkan).

Den samfällda marken inom Fiskebäck S:93 består av kör- och parkeringsyta och användningen av parkeringar och angöringsytor regleras i en gemensamhetsanläggning. Fiskebäck 55:1 har del i den gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas, ambitionen är att användningen ska kunna fortsätta.

Service

Planområdet ligger cirka tre kilometer från Frölunda torg. Där finns det ett rikt utbud av service så som bibliotek, simhall, kulturhus, restauranger, butiker, gym med mera. Närmaste matbutik finns cirka två kilometer från planområdet vid Smyckegatan.

Närmaste förskola finns vid Melongatan drygt 500 meter från planområdet. Grundskola finns i Fiskebäcksskolan vid Norra Fiskebäcksvägen, cirka en kilometers promenad från planområdet.

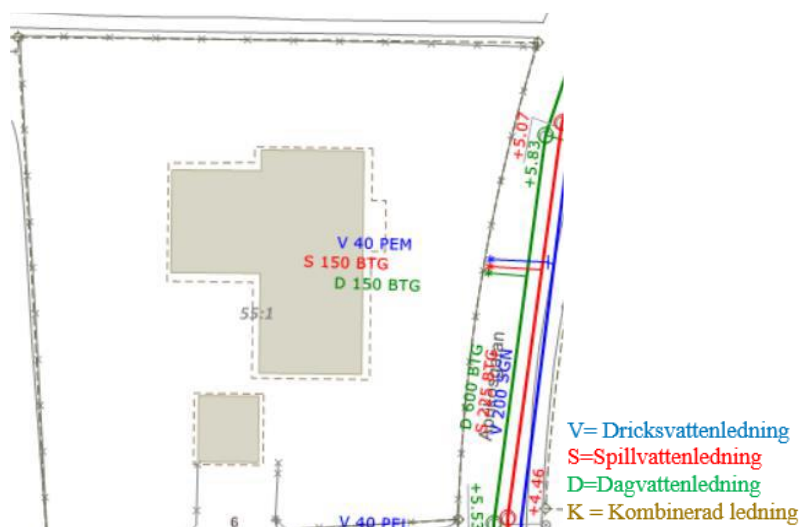


Figur 9. Karta med servicefunktioner i närområdet

Teknisk försörjning

VA-ledningar

Nuvarande fastighet är ansluten till det allmänna ledningsnätet. Befintlig servis kan behöva bytas ut och eventuellt dimensioneras upp. För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

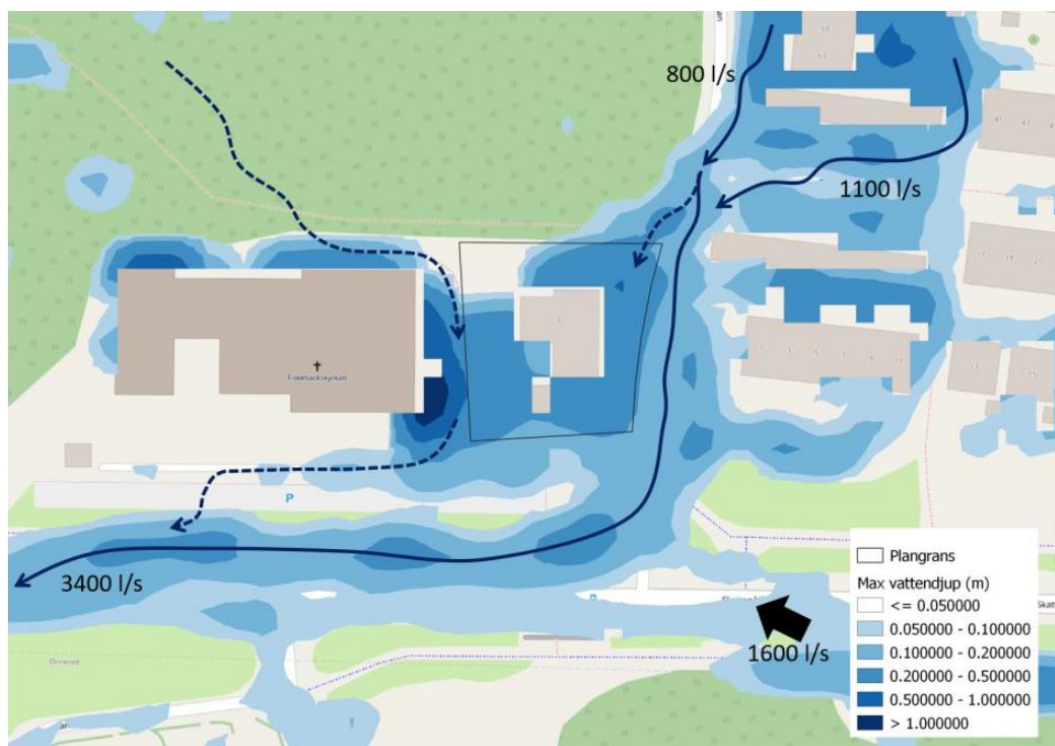


Figur10. Befintlig VA-försörjning.

Dagvatten/ skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning togs fram inför samråd. Utredningen har uppdaterats inför granskning (Kretslopp och vatten 2024-12-13).

Marken inom planområdet är till viss del hårdgjord med tak- och asfalterade ytor och ligger utmed en skyfallsled. Förutsättningar gällande klimatpåverkan och nederbörd har studerats av Kretslopp och Vatten. Beräkningar avseende vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid visar att det föreligger skyfallsproblematik inom fastigheten Fiskebäck 55:1. Fastigheten ligger cirka 45 cm lägre än Aprikosgatan i enlighet med den höjdmödel som finns. Vid ett skyfall rinner vatten från nordost längs med Aprikosgatan som sträcker sig norr till söder och är belägen öster om planområdet. Höga vattenflöden som riskerar att bli stående kan innebära att både människor och egendom riskeras att skadas.



Figur 11. Vattendjup (ju mörkare blå desto djupare vatten) och flödesriktning (pilar) vid en eventuell skyfallshändelse.

Enligt ”Tematisk tillägg för översvämningsrisker – översiktsplan för Göteborg” (TTÖP, Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) ska nya byggnader vara skyfallsanpassade vilket bland annat innebär att färdigt golvnivå (FG) skall anpassas till vattennivåer vid hundraårsregn. För övrig bebyggelse, som förslaget räknas till, är föreslagen FG 0,2 m över vattennivå vid klimatanpassat 100-årsregn.

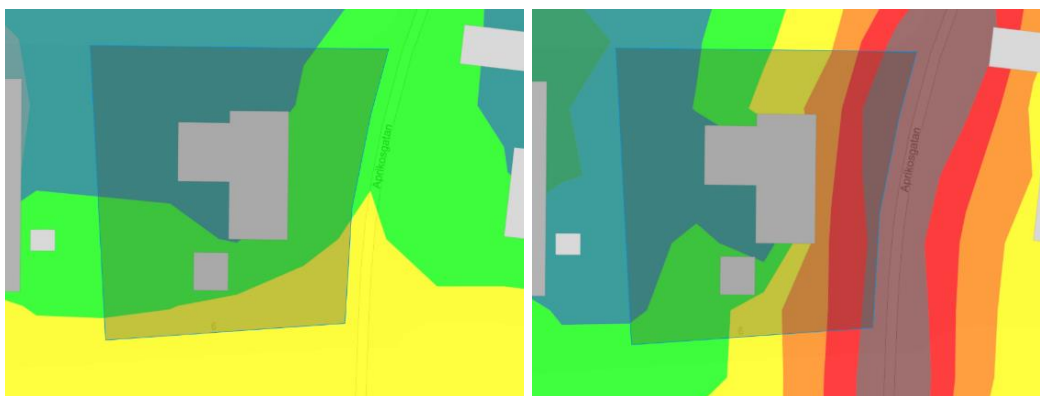
Risk och störningar**Buller**

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Enligt Miljöförvaltningens bullerkarta (2018 års trafiknivåer) ligger merparten av de dygnsekvivalenta nivåerna inom planområdet på 45–50 dB. Sydöstra hörnet av planområdet som vetter mot Aprikosgatan är något mer bullerutsatt. Där ligger ekvivalentnivåerna på 55-60 dB.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 1.) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2.) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Då miljöförvaltningens karta över trafikbuller indikerar att bullernivåerna är förenliga med förordningen om trafikbuller bedöms det inte finnas något behov av att utreda trafikbuller ytterligare under planprocessen.

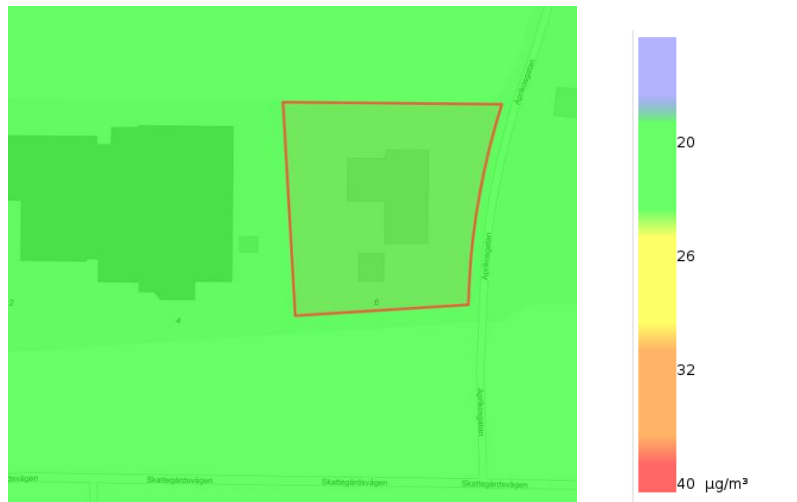


Figur 12. Översiktlig kartering över bullernivåer i anslutning till planområdet. Till vänsterdygnsekvivalenter: gult 55-60 dBA, grönt 50-55 dBA, blått 45-50 dBA. Till höger maxnivåer: från blått 65-70 dBA till brunt över 90 dBA. Kravet på bullernivå i fasad klaras inom hela fastigheten, för uteplats klaras kravet för max- och ekvivalentnivå endast inom blått område.

På plankartan regleras dock att det ska finnas minst en uteplats som klarar 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom och i anslutning till planområdet bedöms vara god. Enlig Miljöförvaltningens beräkningsmodeller klaras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i luft avseende årsmedelvärde, dygnsmedelvärde och timmedelvärde.



Figur 13. Dygnsmedelvärde för kvävedioxidhalter

Översvämningsrisk

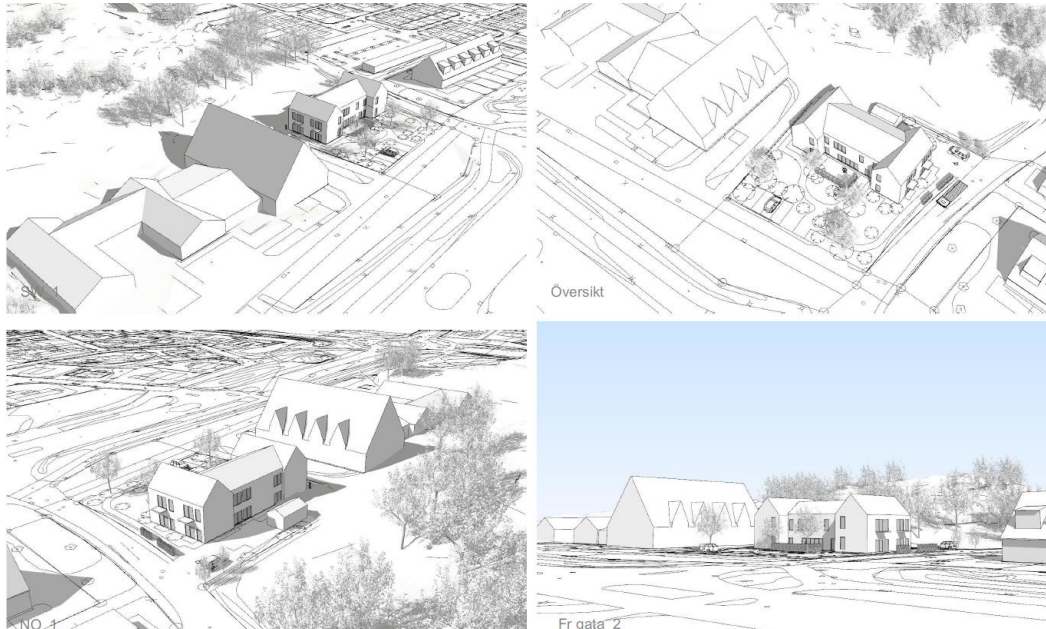
Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet. Det påverkas inte heller av höga flöden i vattendrag.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation av en byggnad som kan innehålla bostäder.
Byggnaden planeras för bostäder med särskild service (BmSS).

Göteborg stad är lagfaren ägare till Fiskebäck 55:1. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Ny Bebyggelse



Figur 14. Illustrationer från Fredblad arkitekter som visar möjlig utformning. Exakt placering och utformning prövas i samband med ansökan om bygglov, vilket sker efter att detaljplanen är färdig, antagen och lagakraftvunnen



Figur 15. Situationsplan som visar möjlig placering av huvudbyggnad och komplementbyggnader. Samt utformning av tomten, med parkering, angöringsyta och grön- och friyta.

Planens reglering innebär att placeringen av huvudbyggnad är styrd till tomtens norra del. Den sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader, kan dock inte bli större än 500 m². Höjden på byggnaden är satt till +19 m. Med en FG om 8 m innebär det att en byggnad som är cirka 11 m till nock möjliggörs. Boendeformen innebär ett behov av högre rumshöjd. Det möjliggör en byggnad i 2 plan.

Befintlig bebyggelse



Figur 16 Planområdet avgränsat med streckad röd linje.

Nuvarande bebyggelse inom planområdet består av en byggnad i en våning. Byggnaden har tidigare använts som barnboende, en form av boende med särskild service, men är i nuläget inte i bruk. Väster om planområdet inom grannfastigheten ligger en kyrkobyggnad. I öst ligger ett bostadsområde bestående av rad- och parhus och i söder ligger Skattegårdsvägen, och ett område med villabebyggelse på andra sidan vägen.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig byggnad på fastigheten att rivas. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde och finns inte utpekad i stadens program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden är i behov av upprustning och har tagits ur bruk för att den inte är ändamålsenlig.



Figur 17. Den gula byggnaden i en våning kommer att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. Foto från stadsbyggnadsförvaltningen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Detaljplanen genererar inte någon utbyggnad av gator eller gång- och cykelvägar.

Parkering / cykelparkering

En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet. Efter att samtliga analyssteg genomförts bedöms parkeringstalet vara 0,4 bilplatser per lägenhet samt 0,138 cykelplatser per lägenhet. För de åtta lägenheter som planeras innebär det ett parkeringsbehov om 3, 2 parkeringsplatser för bil och 1, 1 för cykel.

Parkeringsbehovet ryms inom fastigheten. Om samfälligheten S 93 söder om planområdet, där fastigheten Fiskebäck 55:1 ingår idag, omprövas och Fiskebäck 55:1 också fortsatt ingår i samfälligheten, kan parkeringsbehovet för bil i stället lösas inom S 93, se figur 17* nedan.



Figur 18. Samfälligheten S93 (grönstreckad linje) ligger söder om planområdet (röd heldragen linje) där grannfastigheten Fiskebäck 55:2 ingår i (blå streckad linje).

I och med att parkeringsbehovet kan lösas inom fastigheten kan planen genomföras även om en omprövning av gemensamhetsanläggningen skulle innebära att Fiskebäck 55:1 inte längre kommer kunna ingå i samfälligheten.

Kollektivtrafik

Då detaljplanen är av begränsad omfattning bedöms den inte generera något behov av ytterligare eller av utökad kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack och marknivåerna är jämna. I förslaget finns ett skyfallsstråk med en lågpunkt för lokal fördröjning av dagvatten och eventuella skyfall. Även gångvägar och tillgänglig friyta har studerats i förslaget.

Huvudsaklig tillfart föreslås ske i den södra delen av planområdet, där också de fyra parkeringsplatserna för bil föreslås. En angöringsplats samt en parkeringsplats för rörelsehindrade föreslås i den nordöstra delen av planområdet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri enligt Boverkets byggregler (BFS 2014:3).

I övrigt prövas tillgänglighet i enlighet med Boverkets byggregler i samband med ansökan om bygglov. Då granskas bland annat tillgängligheten interiört i föreslagna lägenheter.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Planområdet gränsar till naturområdet Lilla högen, men avgränsas till fastigheten Fiskebäck 55:1. Mellan fastigheten och naturområdet löper en stig som fungerar som en avgränsning mellan bebyggelsen och naturområdet. Förvaltningens bedömning är att inga naturvärden påverkas då planområdet inte utökas i relation till gällande byggrätt som medger användningen centrumändamål.

Sociala aspekter och åtgärder

Fiskebäck har idag ett högt antal äganderätter i form av småhus. Genom att detaljplanen möjliggör en byggnad som kan inrymma boende med särskild service så bidrar detaljplanen till en ökad differentiering av bostadsbeståndet i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

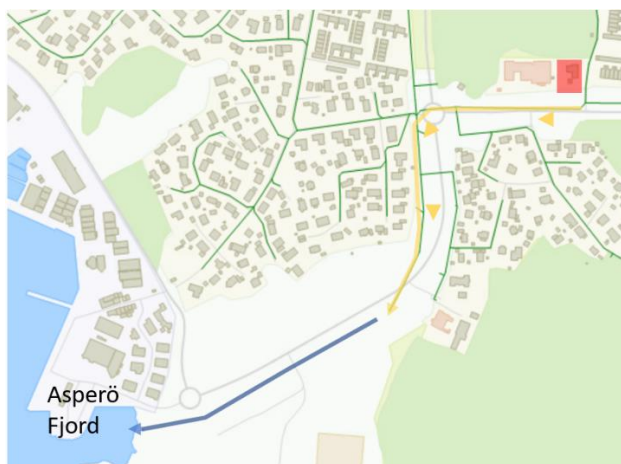
Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. På kvartersmark ska dagvatten fördröjas och renas. Stadsfastighetsförvaltningen har visat att stadens krav på fördröjning om 10 mm/m² reducerad yta samt reningskrav efterlevs.

Som underlag för uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram ett förslag på utformning av byggnad och tomt. I förslaget är färdigt-golv-nivå (FG) satt till +8 m (åtta meter över grundkartans nollplan). Vilket överensstämmer med riktvärdet i TTÖP med FG 0,2 m över vattennivå vid klimatanpassat 100-årsregn.

FG regleras med en bestämmelse, m₂, på plankartan.

Yta för fördröjning och rening har säkerställts på plankartan med en skyddsbestämmelse m₁ och med prickad mark – mark där byggnad inte får uppföras.

Efter fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmarken kan dagvatten släppas vidare ut i dagvattenledningar öster om planområdet som leder till kustvattnet Asperö Fjord, se bild nedan.



Figur 19. Planområdet är markerat i rött. Dagvattennätet är markerat grönt. Gul linje visar i vilken riktning vattnet rinner från planområdet. Där gul markering tar slut

övergår dagvattenledningen till öppet dike (blå markering) sista sträckan till recipienten. (VA-banken, 2022).

Dagvatten från kvartersmarken (planområdet) ska renas och fördröjas. Göteborgs stads riktlinjer om renings- och fördröjningskrav för dagvatten ska följas. Asperö Fjord räknas som en känslig recipient och dagvatten från området måste genomgå rening innan det når vattendraget. Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten Asperö Fjord i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN).

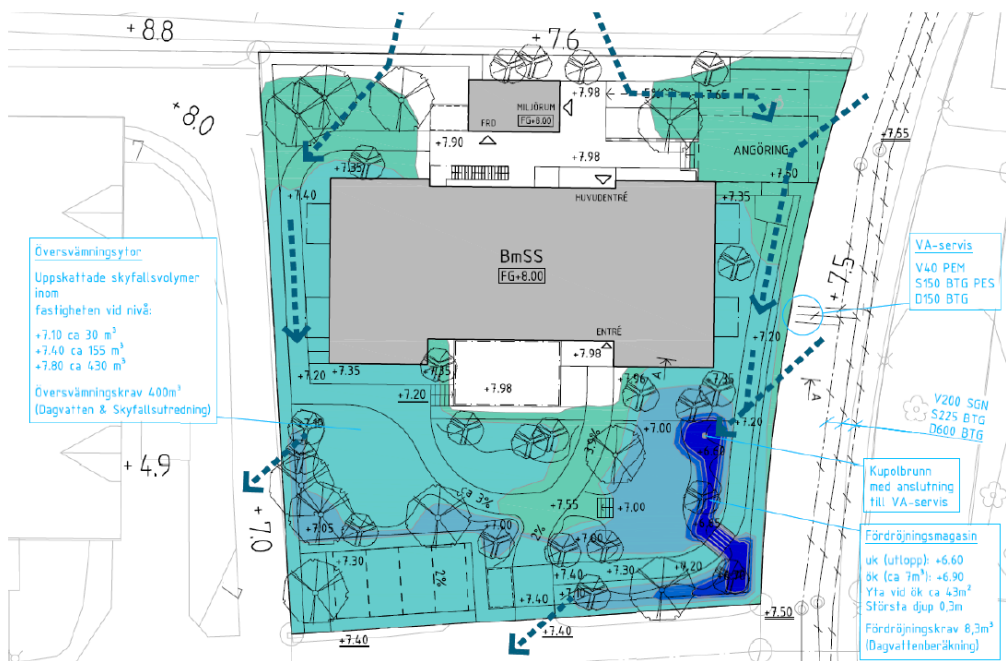
Underlag från Dagvattenutredningen gjord 2024-12-13 av Kretslopp och vatten visar att exploateringen inte kommer påverka statusen på Asperö fjorden negativt, se tabell nedan.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Före exploatering	140	1400	6,3	14	52	0,29	2,7	5,1	0,015	29 000
Efter exploatering	160	1500	7,8	16	60	0,36	3,2	5,5	0,017	34 000
Efter exploatering med rening	50	520	1,0	3,7	6,2	0,072	1,00	1,5	0,0064	7000
Riktvärde/Målvärde	50	1250	28	10	30	0,90	7,0	68	0,030	25 000

Figur 20. Föroreningshalter efter rening, µg/l. Jämförelse mot riktvärde.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Före exploatering	0,14	1,5	0,0064	0,014	0,053	0,00029	0,0027	0,0052	0,000015	29
Efter exploatering	0,19	1,8	0,0096	0,020	0,074	0,00045	0,0039	0,0068	0,000021	43
Efter exploatering med rening	0,062	0,64	0,0013	0,0046	0,0076	0,000089	0,0012	0,0019	0,0000080	8,7

Figur 21. Föroreningsmängder från planområdet (kg/år). Värden som överstiger befintliga mängder är fetmarkerade.



Figur 22. Dagvatten- och skyfällsåtgärder inom planområdet.

För att kunna genomföra detaljplanen och säkerställa att dagvattnet kan tas om hand inom planområdet vid ett skyfall, behövs ytor för fördröjning och översilning som bilden ovan visar förslag på. För att säkerställa de förslag på ytor för att dagvatten-/ skyfallsåtgärder omfattas en del av planområdet av planbestämmelserna m₁ (översvämningsbar yta för hantering av skyfall samt magasinering och rening av dagvatten) och Prickmarkerad mark (mark som inte får förses med byggnad).

Vatten och avlopp

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

Värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

El och tele

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

Avfall

Detaljplanen ges en generell byggrätt vad gäller byggnadsarea. Den kan användas antingen för antingen en byggnad eller huvudbyggnad och komplementbyggnader. I skisserna som redovisas under stycket bebyggelse så redovisas exempel på hur en komplementbyggnad för återvinning skulle kunna placeras.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk och bergteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golvs- och marknivå är även avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig eller om det kommer att krävas sprängningsarbeten.

Berget inom detaljplanområdet samt naturslänten vid detaljplanområdets norra sida bedöms långsiktigt stabila, inga åtgärder krävs. Det föreligger inga stabilitetsproblem eller risk för bergras inom eller närmast utanför planområdet. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena för både berg och jord behöva utföras.

För vidare projektering och inför bygglov/startbesked rekommenderas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Fastighetsindelning

Detaljplanen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning, men kan innebära att samfälligheten S 93 behöver omprövas. Om omprövning av samfälligheten krävs bekostas och söks detta av exploateringsförvaltningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger inte upphov till fastighetsbildning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastighetsägaren (Exploateringsförvaltningen) och Stadsbyggnadsförvaltningen har skrivit avtal som reglerar finansieringen av planarbetet kopplat till detaljplanen.

Tidplan

Samråd: tredje kvartalet 2023

Granskning: första kvartalet 2025

Antagande: tredje kvartalet 2025

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

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Inför granskningsskedet har stadsbyggnadsförvaltningen inte kunnat definiera några påtagligt motstående intressen, med undantag av den skyfallsproblematik som beskrivits i tidigare delar. Med föreslagen reglering bedöms påverkan på omgivningen bli liten. Detaljplanen medger en höjd på +19 meter vilket innebär att en byggnad i två våningar kan uppföras. Byggrätten är högre än i gällande plan, men också med betydligt mindre utbredning på marken. Granskningsförslaget är på samma sätt högre än samrådsförslaget, men med ett mindre fotavtryck. Förvaltningens bedömning är att planförslaget inte innebär någon betydande olägenhet för grannfastigheterna.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Möjliggör uppförande av bostäder och bostadsrelaterad verksamhet. Inkluderar parkering. Gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå.	Hela planområdet
Egenskapsbestämmelser			
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
m ₁	Översvämningsyta	Översvämningsbar yta för hantering av skyfall samt magasinering och rening av dagvatten. Bestämmelsen säkerställer att området används för hantering av dagvatten och skyfall	Östra delen av planområdet.
m ₂	Färdigtgolvnivå	Lägsta nivå för färdigt golv i meter över grundkartans nollplan. Säkerställer skydd mot översvämning till följd av skyfall. Bestämmelsen grundas på stadens riktlinjer enligt Tillägg till	Byggrätt för huvudbyggnad

		översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP). Planeringsnivån avser lägsta nivå för färdigt golv, det vill säga 0,2 meter över högsta beräknade vattennivå vid skyfall med återkomsttid 100 år.	
e ₁	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 500 m ² inom användningsområdet. Arealen bedöms vara lämplig i förhållande till fastighets storlek för att få plats med en huvudbyggnad samt tillhörande komplementbyggnader.	Byggrättsområde samt korsmarksområde där komplementbyggnad får uppföras
h ₁	Högsta höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd är +19 meter och innebär att en byggnad i 2 våningar kan uppföras. Höjden är avvägd i förhållande till omkringliggande bebyggelse.	Byggrättsområde samt korsmarksområde där komplementbyggnad får uppföras
Prickmarkerad mark	Marken får inte förses med byggnadsverk	Område ska hållas öppet för att säkerställa avstånd till grannfastigheter.	Delar av planområdet
Generell bestämmelse för all kvartersmark	Störningsskydd	Minst en uteplats där bullerförordningens krav om en högsta ekvivalentnivå 50 dBA och en högsta maxnivå 70 dBA klaras ska finnas. Uteplatsen får vara gemensam.	Hela planområdet
Administrativa bestämmelser			
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan

Genomförande tid	Genomförandetid en är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	
------------------	--	--	--

Nollalternativet

Om det inte tas fram någon ny detaljplan så kvarstår gällande detaljplan med användningen centrum – samlings och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Det innebär att nuvarande byggnad skulle kunna ändra användning till en användning som ryms inom användningen centrum. Alternativet är att byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad för centrumändamål.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Detaljplanen har begränsade effekter ur ett socialt perspektiv och barnperspektiv. Planen innebär inga förändringar avseende tillgängligheten till det näraliggande naturområdet Lilla Högen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. I och med att fastigheten redan är i anspråkstagen bedöms riksintresset inte påverkas. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs därför. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Som del i planarbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 §.

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

Detaljplaneförslaget medger en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen medger en ny byggrätt på mark som redan är i anspråkstagen för bebyggelse. Planområdet gränsar till naturområdet Lilla Högen, men avgränsas till

fastigheten Fiskebäck 55:1. Mellan fastigheten och naturområdet löper en stig som fungerar som en avgränsning mellan bebyggelsen och naturområdet. Förvaltningens bedömning är att inga naturvärden påverkas då planområdet inte utökas i relation till gällande byggrätt som medger användningen centrumändamål.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-02-25. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Ett plangenomförande bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå nationella miljökvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms ej öka risken för att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms ej heller medföra någon annan påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Exploateringsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommuninterna markupplåtelsen. Planen innebär ingen utbyggnad av eller åtgärder på allmän plats, så exploateringsnämnden får inga utgifter.

Stadsmiljönämnden får inga utgifter för utbyggnad eller underhåll.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Planen kräver ingen utbyggnad av allmänna VA-ledningar så kretslopp och vattennämnden får inga utgifter.

Stadsfastighetsförvaltningen får kostnader för kommunintern markupplåtelse, driftskostnad för gruppboende samt för de åtgärder och byggnation inom kvartersmark som krävs för exploateringen.

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Daniela Kragulj Berggren
Projektledare

Mikaela Ranweg
Planarkitekt