

**Detaljplan för Bostäder vid Brettegatan  
samt ändring av tomtindelning 2461  
för kvarteret 14 Slätvaren,  
inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg.**

**Standardförfarande**



**Samrådshandling  
februari 2019**

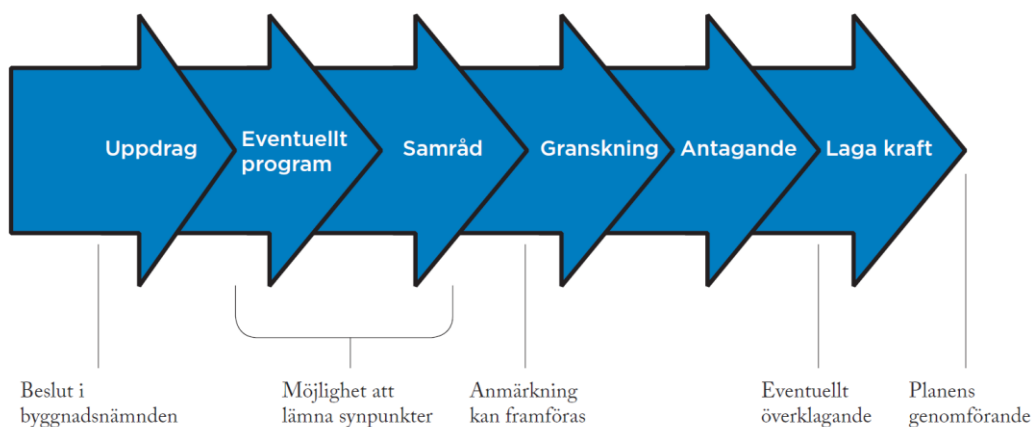


**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



## Information

Planarbetet startade 2016-04-26

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

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

Information om planförslaget lämnas av:

Marlene Bro, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 91

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Caroline Carlsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 13 99

Henrik Granlöf, Trafikkontoret, tfn 010-505 08 32

**Samrådstitid: <20 feb – 3 april 2019>**



**Göteborgs  
Stad**

## **Planhandling**

Datum: 2018-02-05

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0519/16

Handläggare SBK

Marlene Bro

Tel: 031-368 19 91

marlene.bro@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:7006/17

Handläggare FK

Caroline Carlsson

Tel: 031-368 13 99

caroline.carlsson@fastighet.goteborg.se

## **Detaljplan för Bostäder vid Brettegatan samt ändring av tomtindelning 2461 för kvarteret 14 Slätvaren, inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg**

---

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 och illustrationsritning

#### *Övriga handlingar:*

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

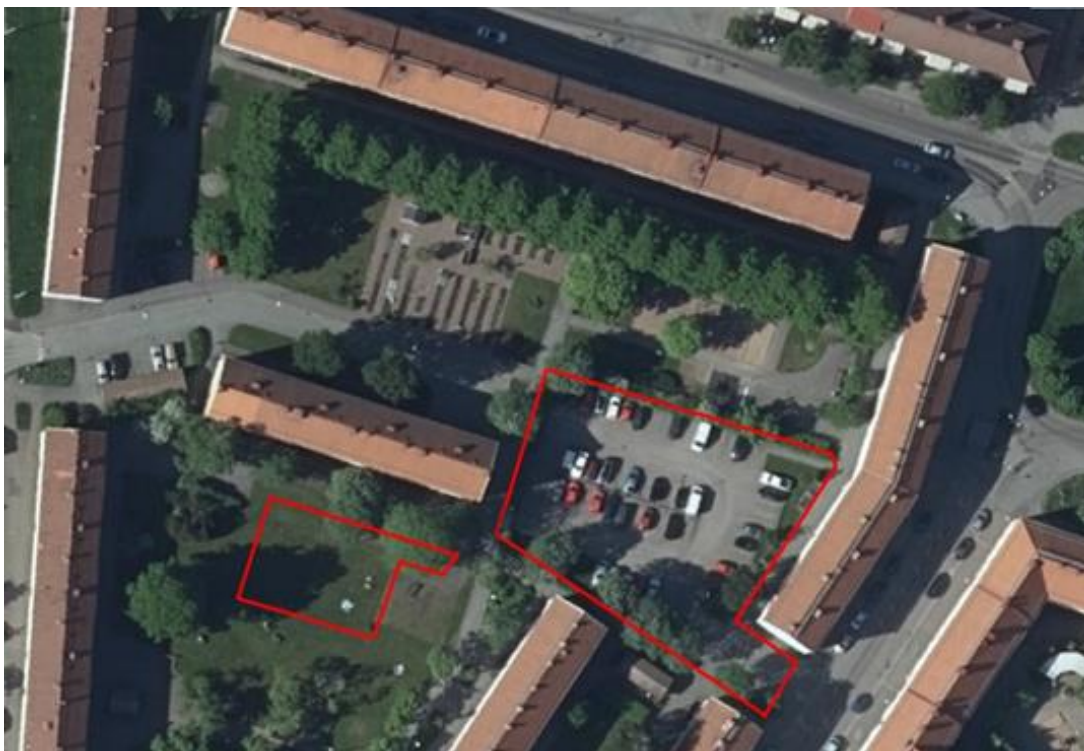
#### *Utredningar:*

- Geoteknisk utredning: PM Geoteknik samt MUR Geoteknik, Norconsult AB 2018-02-23
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult AB 2018-03-16
- Dagvatten/skyfallsutredning, Göteborgs Stad, 2018-11-23
- Mobilitetsutredning, Framtiden Byggutveckling AB, 2018-12-20

# Innehåll

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Planprocessen</i> .....                                          | 2        |
| <i>Information</i> .....                                            | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING</b> .....                                        | <b>3</b> |
| INNEHÅLL .....                                                      | 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</i> .....                                       | 8        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i> .....                             | 8        |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> ..... | 10       |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....       | 12       |
| <i>Teknik</i> .....                                                 | 12       |
| <i>Störningar</i> .....                                             | 13       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....                       | 13       |
| <i>Gestaltungsprinciper</i> .....                                   | 13       |
| <i>Trafik och parkering</i> .....                                   | 15       |
| <i>Tillgänglighet och service</i> .....                             | 16       |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i> .....                          | 16       |
| <i>Teknisk försörjning</i> .....                                    | 17       |
| <i>Övriga åtgärder</i> .....                                        | 18       |
| <i>Fastighetsindelning</i> .....                                    | 20       |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....                   | 20       |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....                             | 21       |
| <i>Avtal</i> .....                                                  | 22       |
| <i>Dispenser och tillstånd</i> .....                                | 23       |
| <i>Tidplan</i> .....                                                | 23       |
| <i>Genomförandetid</i> .....                                        | 23       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....                                 | 23       |
| <i>Nollalternativet</i> .....                                       | 23       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....                | 24       |
| <i>Miljökonsekvenser</i> .....                                      | 25       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> .....                  | 27       |

## Sammanfattning



### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse anpassad till befintlig kulturhistorisk bebyggelse i området.

Syftet med ändring av stadsplan för kvarter 14 Slätvaren är att ta bort för kvarteret gällande bestämmelser om fastighetsindelning. Detta för att möjliggöra en fastighetsreglering som stämmer överens med den föreslagna planändringen.

Planområdet för byggrätterna är uppdelat på två närliggande områden av totalt 2400 m<sup>2</sup>. Området som berörs av ändringen utgörs av ca 4270 m<sup>2</sup>. Samtliga områden är belägna vid Lars Kaggsgatan i Gamlestaden, cirka 3,7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Aktuellt planområde består av befintlig asfalterad parkeringsyta samt gräsmatta. I väster av planområdet för bostadshuset finns en ensidig allé som vid planens genomförande delvis behöver tas ner. Planområdet är en del av en befintlig större bostadsgård som består av gräsmattor, odlingsbäddar, lekplats och parkeringsplatser.

Planområdet ligger inom ett problemområde ur skyfallshänseende och behöver åtgärdas uppströms. En förstudie pågår i nuläge för att kartlägga genomförbarheten för att magasinera vatten vid skyfall inom en fotbollsplan som är belägen uppströms. Inför granskning av detaljplanen för exploateringen bedöms genomförbarheten av en sådan skyfallslösning vara utredd. Att åtgärden kommer till stånd är en förutsättning för planens genomförande. Samrådsförslaget utgår från att den lösningen har kommit till stånd.

## **Planens innebörd och genomförande**

Planen medger ett flerbostadshus i fyra våningar. Inredd vind medges för att möjliggöra etagelägenheter på de övre våningsplanen för att möta efterfrågan på större lägenheter i området. Eftersom bostadshuset placeras in i ett kvarter med befintlig bebyggelse har stor hänsyn tagits i gestaltningen för att anpassa den nya byggnaden i den omgivande kulturmiljön.

Planförslaget medger även byggrätt för komplementbyggnader. Varav en större komplementbyggnad med tvättstuga och cykelförråd kommer att brukas av de omkringliggande fastigheternas hyresgäster.

Planområdet omfattar till största del kvartersmark med undantag för en gångväg som ska bli allmän plats. All exploatering inom planområdet bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att skapa ny fastighet för flerbostadshuset. Tomtindelningsbestämmelserna inom kvarteret 14 Slätvaren ska upphävas för att möjliggöra fastighetsbildning och inte skapa olägenhet för befintlig fastighet.

## **Överväganden och konsekvenser**

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Detta har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrad stadsbild, trafik etc.

Inför planarbetet togs en lokaliseringsstudie fram som redovisade alternativa placeringar av ny bebyggelse och i samband med positivt planbesked togs ett beslut att bevara befintlig parkmark och lekplats och att ny bostadsbebyggelse endast ska placeras på befintlig parkeringsplats.

Planförslaget innebär en förtätning inom befintligt bostadskvarter beläget vid Brettegatan i Gamlestaden. Ytan som tas i anspråk är till större delen idag en parkering. Utmed parkeringens södra sida finns en ensidig allé med totalt sju fullvuxna oxlar som omfattas av de allmänna biotopskyddsbestämmelserna. Fem av träden behöver tas ner för att möjliggöra byggnation av bostadshuset och omläggningen av ledningar. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är av stort allmänt intresse för staden. I detta fall behöver en avvägning göras mellan trädens naturvärden och de värden som skapas genom omvandlingen en befintlig parkeringsyta till bostadsändamål. Redovisad placering av bostadshus är vald med hänsyn till kulturmiljön, gårdsformat-ioner, rumsbildningar och befintliga byggnader. Ansökan om dispens från biotopskydd pågår.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen

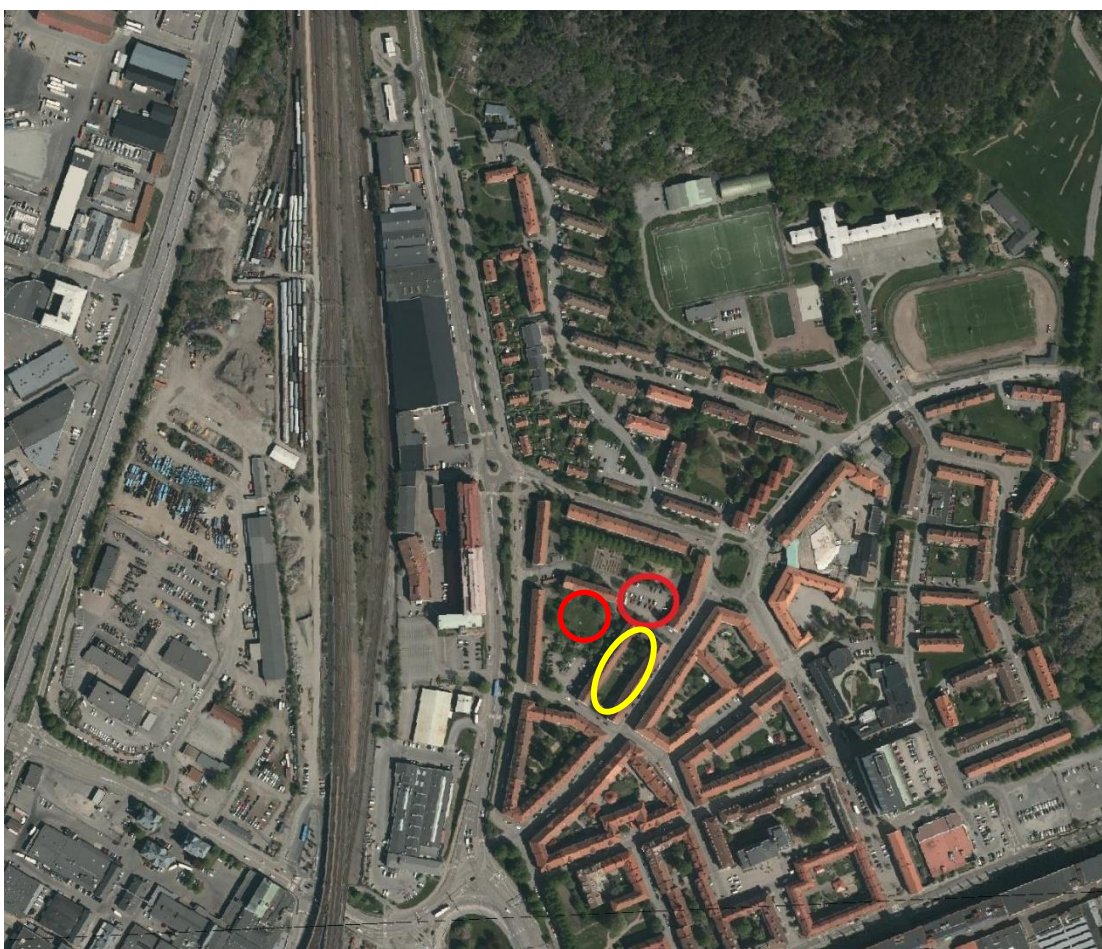
## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i 4 våningar anpassad till befintlig kulturhistorisk bebyggelse i området. Dessutom möjliggörs komplementbyggnader för cykelparkering och tvättstuga inom en intilliggande fastighet.

Ändring av fastighetsplan genom upphävande av tomtindelningen från 1936 syftar till att skapa förutsättningar för fastighetsbildning i enlighet med ny detaljplan.

### Läge, areal och markägförhållanden

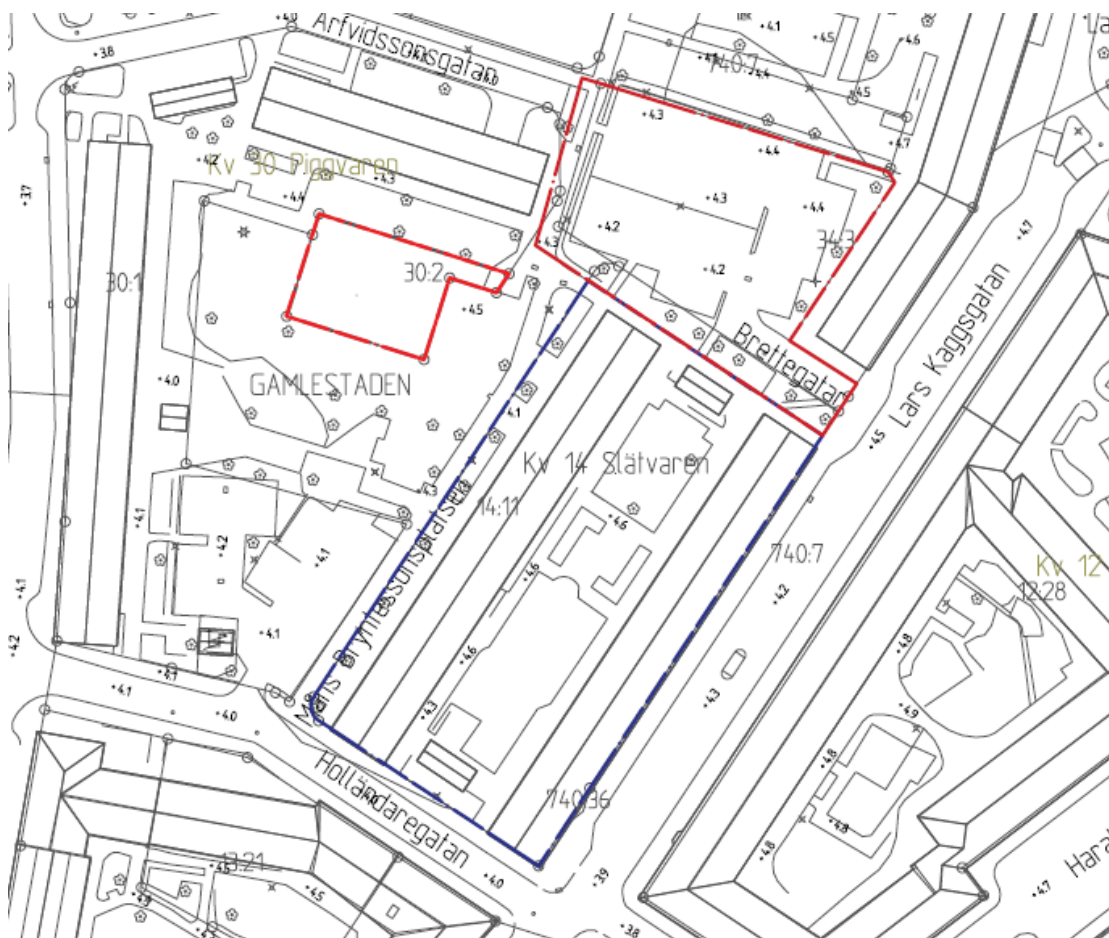


*Planområdet ligger strax norr om Gamlestadens centrum. De röda ringarna representerar förslaget till ny detaljplan. Den gula ringen avser upphävandet av fastighetsplanen.*

Planområdet för byggrätterna är uppdelat på två närliggande områden av totalt 2400 m<sup>2</sup>.

Området som berörs av ändring av tomtindelning 2461 för kvarteret 14 Slätvaren är ca 4270 m<sup>2</sup>. Samtliga områden är belägna vid Lars Kaggs gatan i Gamlestaden, cirka 3,7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdet markeras ovan med röd linje och ändringen med blå linje.

## Planförhållanden

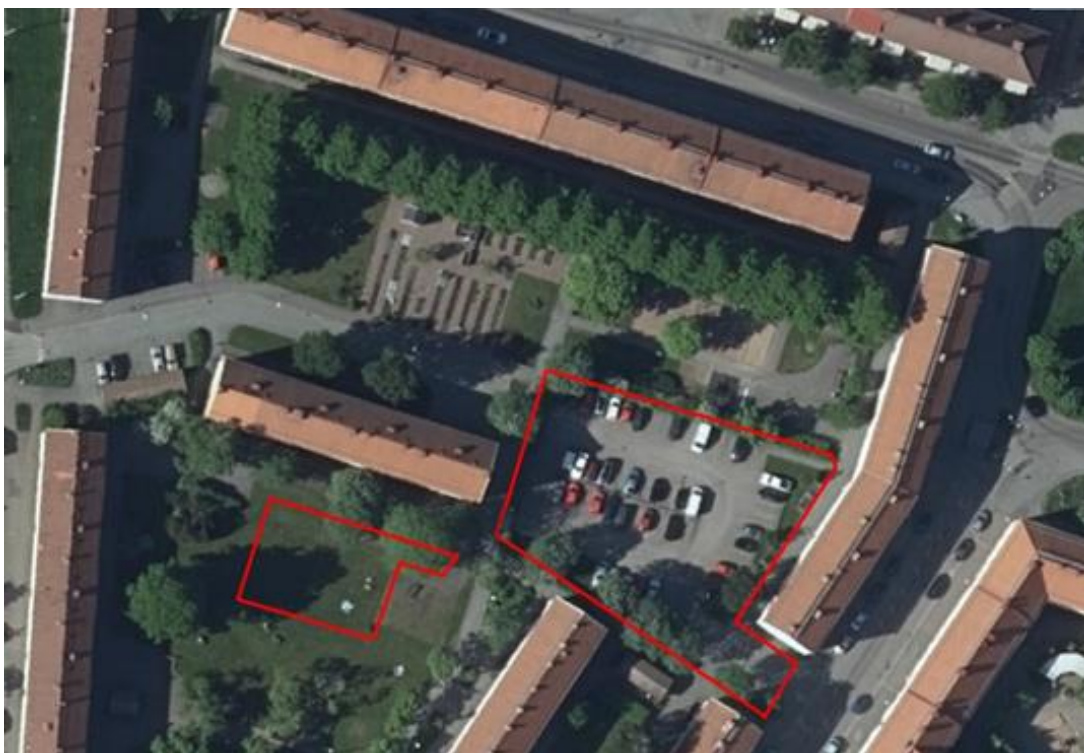
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor; bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För planområdet gäller detaljplan 1480-II-3125 som vann lagakraft 1964. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger biluppställning vid befintlig parkering på fastighet Gamlestaden 34:3 och barndaghem på fastigheten Gamlestaden 30:2.

För området avseende ändringen gäller stadsplan 1480K-II-741 fastställd 1920, samt tomtindelningsskarta 1480-III-2461 från 1936.

## Mark, vegetation och fauna

Aktuellt planområde består av befintlig asfalterad parkeringsyta samt gräsmatta. Söder om bostadshuset finns en ensidig allé som vid planens genomförande delvis behöver tas ner. Planområdet är en del av en befintlig större bostadsgård som består av gräsmattor, odlingsbäddar, lekplats och parkeringsplatser.



*Planområdets båda delar är ovan markerad med röd linje*

### **Geoteknik**

En geoteknisk utredning har tagits fram (Norconsult AB, 2018-02-23).

Utförd stabilitetskontroll avseende bostäder för de båda områdena visar att stabiliteten är tillfredställande för de befintliga och nya förhållandena enligt IEG rapport 4:2010.

Djupet till berg varierar mellan ca 63 m och djupare än 70 m (släntberg) där de mindre jorddjupen finns i nordöst. Större djup till berg kan förekomma.

Jordförhållandena i det aktuella området medför att marken är underkonsoliderad och sättningsbenägen. Lerans mäktighet varierar i området, därav kan problem med differenssättningar uppstå inom byggnaden. Enligt utförda analyser påvisas att pågående sättningar finns i undersökningsområdet.

Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättningsegenskaper rekommenderas att grundläggning utförs med kohesionspålar.

För att minimera belastningarna och risken för sättningsrörelser bör höjdsättningen av marken i anslutning till planerade byggnationer vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. För att undvika marksättningar skall all uppfyllnad fullständigt kompenseras med lättfyllning. Vidare skall all organisk jord i ytlagren schaktas bort innan uppfyllnad.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för eventuella planerade byggnader eller anläggningar, utan även för kringliggande mark där sättningar kan uppkomma vid sänkning av grundvattenytan.

Schakt under markytan erfordrar förstärkningsåtgärder. Detta kan t ex utföras med spont eller schaktbox.

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten ska ett kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan. Regelbundna kontrollmätningar av rörelser bör utföras med hänsyn till angränsande byggnader, mark, gator, ledningar mm.

Mätning i samband med pålning skall inledningsvis utföras dagligen. Mätintensiteten är beroende av rörelseutvecklingen och får avgöras efter hand som arbetena utförs.

Utöver ovanstående kontrollprogram så rekommenderas även att en riskanalys tas fram med avseende på vibrationer till följd av pålningsarbeten mm. Riskanalysen bör även omfatta besiktning för närliggande byggnader och anläggningar.

## **Markmiljö**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Norconsult AB, 2018-04-18).

Inom fastigheten finns förhöjda halter av PAH och metaller över riktvärdena för känslig markanvändning och PCB i halt över riktvärdet för mindre känslig markanvändning har påvisats i jorden inom fastigheten Gamlestaden 34:3.

Alifater, bly och PAH har påträffats över riktvärdet för känslig markanvändning inom fastigheten Gamlestaden 30:2.

Då halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning påträffats vid båda fastigheterna innebär det att ytterligare åtgärder bör vidtas. Föreningarna bör avgränsas, schaktas upp och tas omhand inför eller under planerad bostadsbyggnation. Alternativt kan man efter avgränsning av påträffade föreningar göra en riskbedömning och eventuellt beräkna platsspecifika riktvärden för aktuella fastigheter.

Eftersom förhöjda halter (över KM) har konstaterats inom aktuella fastigheter har fastighetsägaren enligt Miljöbalken upplysningsplikt till tillsynsmyndigheten. Schaktning av förorenad jord är en anmälningsskyldig verksamhet och en anmälan måste upprättas och godkännas innan markarbeten på någon av fastigheterna kan påbörjas. Tillsynsmyndigheten ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas så att beslut hin- ner erhållas före entreprenadstart.

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

Inga fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger i direkt anslutning i öster till område som i Göteborgs bevarande- program för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, antagen 1999. Området benämns Landshövdingehus m m – Gamlestaden 40:A och omfattar bostadskvarter bebyggda med landshövdingehus samt några allmänna byggnader, bl.a. två skolor. Kvarteren byggdes i huvudsak ut mellan 1915–30 och utformades som storgårdskvar- ter med landshövdingehus. Många av husen tillkom genom olika bostadsföreningar som bildats av anställda på SKF med stöd från företaget eller särskilda bostadsaktie- bolag. I samband med utbyggnaden av trafikaneläggningen på Gamlestadstorget revs delar av de västra kvarteren och de bevarade bostadshusen byggdes om under 1980- talet där de flesta av bostadshusen fått ny beklädnad i samband med tilläggsisolering och fönstren har bytts ut. Helhetsmiljön är trots förändringarna av enskilda byggnader i huvudsak bibehållen. Bostadskvarteren tillsammans med de anslutande industrian- läggningarna är ett värdefullt dokument som visar en viktig del av Göteborgs industri- historiska utveckling.



*Kvarteren i området är oregelbundna och omfattar relativt stora gårdar.*

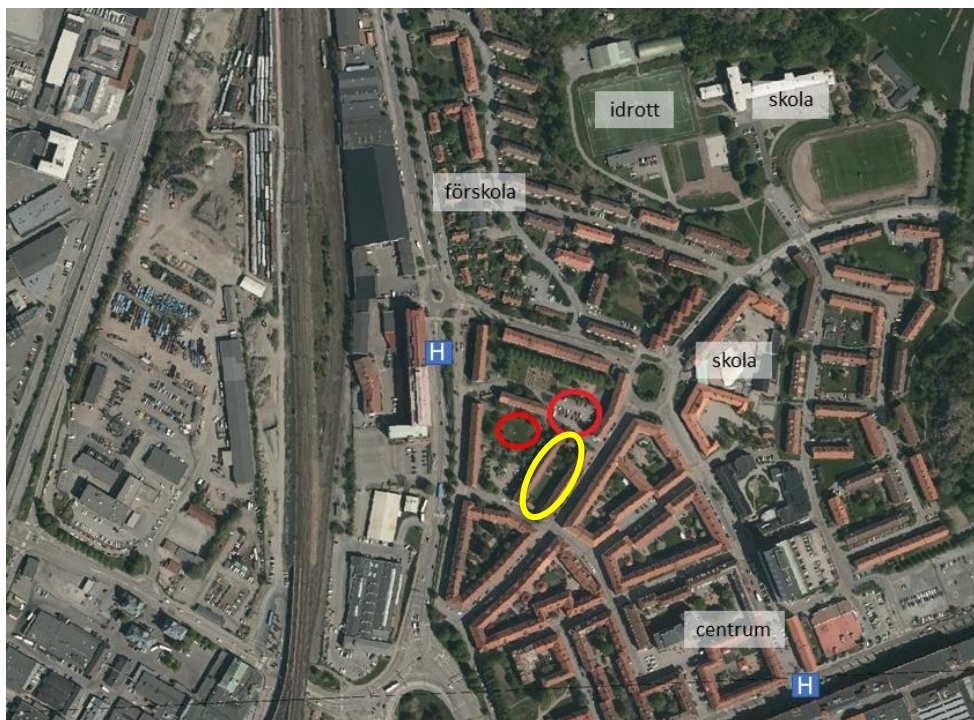
### **Sociala förutsättningar**

Planområdet ligger i stadsdelen Gamlestaden, inom primärområde Gamlestaden. Gamlestaden har en klart högre andel befolkning i 20-30 årsåldern än övriga Göteborg och har en lägre inkomst än i medeltalet för kommunen. Arbetslösheten och andelen med utländsk härkomst är högre än medeltalet för Göteborgs stad som helhet. Gamlestaden har en låg andel bostäder i småhus, endast 1,2 % jämfört med 19,1 % i hela Göteborg. Medan andelen hyresrätter och bostadsrätter ligger långt över medel för hela Göteborg.

De stora offentliga bostadsgårdarna i området skapar goda kvaliteter för barn och vuxna i området. På aktuell bostadsgård finns en anlagd lekplats samt odlingslotter som båda kan fungera som mötesplatser för boende i området.

Det är nära från planområdet till kollektivtrafik och livsmedelsbutik.

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Planområdet markeras ovan med röd linje och ändringen med gul linje.

Området nås med bil från Lars Kaggsgatan, cykelpendelstråk finns längs Gamlestadsvägen i väster. Gångväg finns längs alla kringliggande bilvägar. Större delen av planområdet fungerar idag som parkeringsplats. Därutöver finns gatuparkering samt insprängda parkeringsplatser på kringliggande bostadsgårdar.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägen på Nylösegratan, cirka 300 meter från planområdet där buss 78 går mellan Eriksbo och Gamlestadstorget. På Artellerigatan, hållplats SKF, och Gamlestadstorget ungefär 500–600 meter från planområdet finns många förbindelser med centrum. Tillgängligheten anses god.

Cirka 200 meter norr om planområdet finns en förskola och 100 meter österut ligger Gamlestadsskolan med F-6.

En idrottshall med tillhörande bollplan och idrottsplats ligger cirka 300 meter från planområdet.

Söder om planområdet ligger Gamlestadens centrum, med affärer, service, bibliotek med mera.

På bostadsgården finns en lekplats som bevaras vid planens genomförande.

Tillgängligheten till området är god då området runt och inom planområdet är platt utan större nivåskillnader.

## Teknik

I anslutning till planområdet finns befintliga ledningar för gas, fjärrvärme, el, optofiber samt vatten och avlopp för vilka ny bebyggelse kommer att anslutas till. Ett flertal ledningar inom kvartersmarken kommer att behöva flyttas.

## **Störningar**

### **Buller**

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Området ligger inom en befintlig bostadsgård kringgärdad av bebyggelse i 3 våningar med förhöjd sockel vilket gör att framtida bostäder skyddas från trafikbuller. Stadens kartläggning av trafikbuller visar att bullernivåerna inom området inte överskrider 60 dBA.

### **Luftkvalitet**

Miljöförvaltningen har med hjälp av luftmiljöberäkningar bedömt att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft ska överskridas och någon utredning anses inte krävas.

### **Översvämningsrisk**

Planområdet ligger inom ett problemområde ur skyfallshänseende och behöver åtgärdas uppströms. En förstudie pågår i nuläge för att kartlägga genomförbarhet för att magasinera vatten vid skyfall inom en fotbollsplan som är belägen uppströms. Att åtgärden kommer till stånd är en förutsättning för planens genomförande. Inför granskning av detaljplanen för exploateringen bedöms genomförbarheten av en sådan skyfallslösning vara utredd.

## **Detaljplanens innebörd och genomförande**

Detaljplanen medger uppförande av ett flerbostadshus i 4 våningar som anknyter till de kulturhistoriska värdena i området, samt komplementbyggnader för sophantering och cykelparkering.

Framtiden Byggtveckling AB är byggherre/exploatör och ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken. Efter färdigställande kommer utbyggnaden att lämnas över till Bostads AB Poseidon som kommer att förvalta området. Avtal om genomförande av detaljplanen samt överlåtelseavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

## **Gestaltungsprinciper**

### **Byggnadsvolymer och skala**

Den omgivande bebyggelsen är huvudsakligen i tre våningar. Vissa av husen har inredd vind och andra har något förhöjt källarplan. Fyra våningar har bedömts vara en lämplig skala för det nya huset med hänsyn till omgivningen. Nockhöjden är något högre än den omgivande bebyggelse. Förslagets skala definieras genom en högsta tillåten nockhöjd samt genom takvinkeln.

### **Fasader - material, utformning och kulör**

Landshövdingehuset i Göteborg uppvisar stora skillnader i utförande beroende på i vilken tid de är byggda. De planerade bostäderna ska bidra till 2010-talets tolkning av landshövdingehuset. Fasaderna ska karaktäriseras av lugn och harmoni. Fasaderna på bostadshuset utförs i träpanel med en ljus kulör. Sockelvåningen bryter av mot resten

av fasaden genom att den utförs i en mörkare kulör. Ett uttryck som återfinns på de befintliga landshövdingehusen i området. Välutformade detaljer vid t ex takfot, fönsteranslutningar, balkonger och entréer är viktigt för anpassningen till omgivningen och för upplevelsen av husen.

- ✓ Markvåning plan 1: Fasad utföres i tegel med eller utan puts alternativt betong med puts, utföres i en mörkare kulör än träfasaden.
- ✓ Plan 2 och 3: Vertikal träfasad med lockläkt. Underkant och överkant utföres med vattbräda.
- ✓ Plan 4: Fasad i träpanel som skiljer sig från våning två och tre.

## **Tak**

Huset har en enkel grundform med sadeltak. Takvinkel som tillåts är 27-32 grader. Taktäckning ska vara rött lertegel. Samtliga plåtslagerier på tak inklusive takkupor och ventilationshuvar utföres i tegelröd takplåt. Takfot/gesims utföres med inklätt taksprång med ett djup likt omgivande befintlig bebyggelse.

Samtliga plåtslagerier på tak inklusive takkupor och ventilationshuvar utföres i tegelröd takplåt. Hängrännor, stuprör och övriga plåtslagerier i fasad utföres väl avstämda i färg och material i förhållande till byggnadens uttryck.

## **Fönster och dörrar**

Fönstren är av enkel utformning och antalet format begränsas till ett fåtal. Fönstren placeras i vertikala axlar. I fönster och balkongdörrar ska smala profiler eftersträvas. Entrédörr till bostadshus och till komplementbyggnader utföres som lackerade trädörrar. Takkupor bör anpassas till byggnadernas arkitektur i skala, utformning, material, färgsättning samt fönsterindelning.

## **Balkonger**

Balkonger är inte ett helt förenligt med landshövdingehusen. För att tillmötesgå en modern standard tillåts ändå balkonger men dessa ska utföras så att de upplevs genomsläppliga och nätta. Balkonger utföres som inspända betongelement med minsta möjliga tjocklek på platta, samt med s.k. ”pinnaräcken”. Balkongernas djup från fasad är maximalt 1,6 meter vilket medger tillgänglighet för rullstolsburna. Balkonger får ej glansas in.

## **Komplementbyggnaderna**

Komplementbyggnaderna anpassas i färg och material till den omgivande bebyggelsen. Taken utföres med fördel i sedum. Fasadmaterial kan utföras relativt självständigt med beaktande av bruks- och slitageaspekter.



*Illustration av möjlig utformning*

## Trafik och parkering

Tillskottet av transporter till de nya bostäderna som ett genomförande av planförslaget ger upphov till bedöms vara av marginell betydelse.

## Mobilitet

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet (Framtiden Byggutveckling AB, 2018-12-20). Utredningen kommer fram till (i analyssteg 3) att p-tal för bil är 0,45 för bil och 2,5 för cykel. Då avsikten är att teckna mobilitetsavtal med Trafikkontoret kan p-talet för bil reduceras till 0,35. Detta resulterar i att för 23 lägenheter ska 8 parkeringsplatser anordnas och 58 cykelplatser, 46 cykelplatser i cykelrum och 12 platser vid entrén. Ambitionen är att det ska finnas förutsättningar för hyresgäster att kunna leva och bo utan egenägd bil, vilket innebär att det måste finnas en fungerande bra kollektivtrafik och attraktiva gång- och cykelvägar i närhet till nya bostäder och att kollektivtrafik finns på plats vid inflyttning.

Inom 1,0 km avstånd från planområdet finns idag totalt 3 bilpooler, varav en är placerad på Måns Bryntessonsgatan cirka 280 meter från planområdet.

Kollektivtrafik nås via kortare promenad eller med cykel. Den närmaste hållplatsen är Nylösegratan med buss 78 som går mellan Eriksbo och Gamlestadstorget. Vid SKF och Gamlestadstorget finns många förbindelser med kollektivtrafik. Pendeltåg går mellan Trollhättan och Göteborg central. Knutpunkten Gamlestad Torg är idag belägen på två platser, varav den ena är inom 400 m radie från planområdet, och den andra inom 600 m.

Förutom cykelfrämjande åtgärder ska kommunikationsinsats kring hållbar mobilitet även innefatta hyresgästers möjlighet att ingå i bilpool, kollektivtrafikinformation och möjligheter till hemleverans av varor och mat.

### **Gator, GC-vägar**

In-/utfart till området sker via Lars Kaggsgatan via Brettegatan. Inga trafikomläggningar för gator eller gång- och cykelvägar kommer ske utifrån planens genomförande.

### **Parkering / cykelparkering**

Exploatören arbetar med principen att nyproduktion i första hand ska använda koncernens befintliga bilparkeringsplatser effektivare.

48 befintliga parkeringsplatser för boende och 4 besöksparkeringsplatser finns idag på gården. Cirka 400 meter från planområdet finns tillgänglig parkering i Forumhuset som ägs och hyrs ut av Bostads AB Poseidon. Nuvarande hyresgäster med parkering på gården kommer att erbjudas platser i Forumhusets parkeringsgarage

Med hänsyn till läget i staden, möjligheter till cykel- och gångbanor, kollektivtrafik samt exploatörens hållbara mobilitetsåtgärder har parkeringstalet för tillkommande bostäder bedömts till 0,35 platser/lägenheter för bil och 2,5 för cykel. För de 23 tillkommande lägenheter ger det ett behov av 8 parkeringsplatser för bil och totalt 58 cykelparkeringsplatser. Med den byggrätt som föreslås i planförslaget möjliggörs majoriteten av cykelparkeringarna i förråd (48 cykelparkeringar planeras i det komplementbyggnaden på fastigheten Gamlestaden 30:2), det kommer även att finnas plats utvändigt för 12 cyklar vid entrén till den nya bostadsbyggnaden.

Genom planförslaget finns 9 parkeringsplatser att tillgå på gården. Den tillkommande markparkering i projektet ska i första hand användas till befintliga hyresgäster som förlorar sin bilparkering i samband med den nya exploateringen samt som tillgänglighetsanpassade platser till det nya bostadshuset och besöksparkering.

Entrén till bostadshuset är genomgående och nås både från gårdssidan och från gångväg i söder och uppfyller därför dagens krav på maxavstånd mellan entré och HKP.

Angöring för färdtjänst sker via infart till Brettegatan, vid HKP och uppfyller därför dagens krav på maxavstånd mellan entré och angöring.

### **Tillgänglighet och service**

Ingen tillkommande service planeras då befintlig service finns att tillgå.

Byggnadens tillgänglighet kan säkerställas genom att entréförhållanden anpassas efter markens nivåskillnader. Hänsyn ska även tas till tillgänglighet vid 100-årsregn.

### **Sociala aspekter och åtgärder**

Detaljplanen medför en möjlighet för fler bostäder i ett befintligt bostadsområde. Bostadsbeståndet i området är relativt homogent med mestadels lägenheter, vilket förstärks ytterligare med aktuell detaljplan. Dock finns idag ett behov av fler större lägenheter vilket till viss del kan åtgärdas genom att det inom nybyggnationen planeras för en större andel lägenheter med 3 och 4 rum.

Ny bostadsbebyggelse är planerad att förse med balkonger och privata uteplatser för lägenheter på markplan vilket blir ett nytt tillskott på gården som i övrigt har en allmän och offentlig karaktär. Gårdens karaktär kan därav påverkas.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom ett problemområde ur skyfallshänseende och behöver åtgärdas uppströms. En förstudie pågår i nuläge för att kartlägga genomförbarhet för att magasinera vatten vid skyfall inom en fotbollsplan som är belägen uppströms. Att åtgärden kommer till stånd är en förutsättning för planens genomförande. Inför granskning av detaljplanen bedöms genomförbarheten av en sådan skyfallslösning vara utredd. Texten nedan utgår från att den lösningen har kommit till stånd.

För att uppnå både erforderligt reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås följande åtgärder för kvartersmarken på de två fastigheterna inom planområdet:

#### *Fastighet 34:3*

På ytan utreds möjligheten för bostadsbebyggelse med parkering. För att uppnå reningskraven och fördröjningsvolym på 10 m<sup>3</sup> rekommenderas ett krossdike på minst 84 m<sup>2</sup>. Krossdiket kan då förslagsvis vara 56 m lång och 1,5 m bred och bör placeras i anslutning till parkeringsplatsen där störst andel föroreningar förekommer. Om entrésidan kommer vara på motsatt sida av bostadshuset från parkeringen rekommenderas exempelvis en växtbädd för rening och fördröjning. Linjeavvattnings söder om Brettegatan leder dagvattnet mot rening och fördröjning i krossdikena. Höjdsättning av området bör ske så att ytlig avledning kan ske till avsatta ytor som placeras i lågpunkt. Vid eventuella skyfall och då kapaciteten på anläggningarna är fulla rinner dagvattnet bort från området och ut mot innergårdsgator.

#### *Fastighet 30:2*

Möjlighet för byggnation av komplementbyggnad för sophantering och cykelparkering utreds på denna yta. För att uppnå reningskraven rekommenderas ett krossdike på minst 8,3 m<sup>2</sup>. För att även uppfylla kravet på minst 3 m<sup>3</sup> i fördröjningsvolym rekommenderas att krossdiket dimensioneras med en bredd på 1 m och en längd på 15 m.

Höjdsättningen har justerats för att markavrinningen ska ske bort från byggnaden till krossdiket och utloppspunkten öster om fastigheten. Marken från byggnaderna bör luta mot de föreslagna dagvattenåtgärderna med ca 2-5 %.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering. Med rening uppnås angivna rikt- och målvärden på båda fastigheterna, bortsett från en marginell ökning av fosfor på fastighet 30:2, som anses vara försumbar. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten och belastningen på recipienten Göta älv via Säveån.

Dagvattenflödet från området är idag 31 l/s för fastighet 34:3 och 2 l/s för fastighet 30:2 vid ett regn med 10 min varaktighet med 20 års statistisk återkomsttid. Om planen genomförs skulle flödet öka till 36 l/s och 11 l/s vid samma regn med en klimatkfaktor på 1,25 utan föreslagna åtgärder. Med föreslagna åtgärder kommer flödet sänkas till 24 l/s och öka till 8 l/s med klimatkfaktor. Båda fastigheterna föreslås anslutas till befintliga kommunala kombinerade spill- och dagvattenledningar.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Värme**

Fastigheten kan kopplas till fjärrvärmenätet, då ledningar finns i Lars Kaggsgatan.

### **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.

### **Gas**

En gasledning går genom planområdet. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas.

### **Avfall**

Sophantering avses ske i gemensamt miljöhus, på Gamlestaden 14:11 för det nya flerbostadshuset och hyresgästerna på grannfastigheten. Dragväg mellan miljöhus till och Lars Kaggsgatan är under 25 meter, avstånd mellan bostadsentré och miljöhus är under 50 m.

## **Övriga åtgärder**

### **Geotekniska åtgärder**

Med hänsyn till de stora lerdjupen och jordlagrens sättningsegenskaper rekommenderas att grundläggning utförs med kohesionspålar.

För att minimera belastningarna och risken för sättningsrörelser bör höjsättningen av marken i anslutning till planerade byggnationer vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs. För att undvika marksättningar skall all uppfyllnad fullständigt kompenseras med lättfyllning. Vidare skall all organisk jord i ytlagren schaktas bort innan uppfyllnad.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning bör ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för eventuella planerade byggnader eller anläggningar, utan även för kringliggande mark där sättningar kan uppkomma vid sänkning av grundvattenytan.

Schakt under markytan erfordrar förstärkningsåtgärder. Detta kan t ex utföras med spont eller schaktbox.

I samband med schakt- och grundläggningsarbeten ska ett kontrollprogram upprättas med avseende på omgivningspåverkan. Regelbundna kontrollmätningar av rörelser bör utföras med hänsyn till angränsande byggnader, mark, gator, ledningar mm.

Mätning i samband med pålning skall inledningsvis utföras dagligen. Mätintensiteten är beroende av rörelseutvecklingen och får avgöras efter hand som arbetena utförs.

Utöver ovanstående kontrollprogram så rekommenderas även att en riskanalys tas fram med avseende på vibrationer till följd av pålningsarbeten mm. Riskanalysen bör även omfatta besiktning för närliggande byggnader och anläggningar.

### **Markmiljö**

Då halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning påträffats vid båda fastigheterna innebär det att ytterligare åtgärder bör vidtas. Föroreningarna bör avgränsas, schaktas upp och tas omhand inför eller under planerad bostadsbyggnation. Alternativt kan man efter avgränsning av påträffade föroreningar göra en riskbedömning och eventuellt beräkna platsspecifika riktvärden för aktuella fastigheter.

### **Buller**

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Bullervärdena i området överstiger inte 60 dBA enligt bullerkartläggning.

### **Luft**

Inga åtgärder bedöms behövas för att uppfylla goda förhållanden.

### **Biotopskydd**

Planförslaget innebär en förtätning inom befintligt bostadskvarter beläget vid Brettegatan i Gamlestan. Ytan som tas i anspråk idag är till större delen en parkering. Utmed parkeringens södra sida finns en ensidig allé innehållande sju fullvuxna oxlar som omfattas av generellt biotopskydd. Fem träd påverkas av byggnationen och ledningsomläggning och behöver tas ned för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

### ***Avvägning mellan olika intressen***

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är av stort allmänt intresse för staden. Inför planarbetet togs en lokaliseringsstudie fram som redovisade alternativa placeringar av ny bebyggelse och i samband med positivt planbesked togs ett beslut att bevara befintlig parkmark och lekplats och att ny bostadsbebyggelse endast ska placeras på befintlig parkeringsplats.

I detta fall behöver en avvägning göras mellan trädens naturvärden och de värden som skapas genom att omvandla en befintlig parkeringsyta till bostadsändamål. Redovisad placering av bostadshuset är vald med hänsyn till kulturmiljön, gårdsformationer, rumsbildningar och befintliga byggnader.



## **Anläggningar utanför planområdet**

Utanför planområdet, vid Gamlestadsvallen, planeras åtgärder för att magasinera vatten vid ett skyfall. Detaljplanens genomförande är beroende av att skyfallsåtgärderna kommer till stånd. Kommunen, genom Kretslopp och vatten, ansvarar för genomförandet av skyfallsåtgärderna samt drift och underhåll. Parallellt med planarbetet pågår utredning om möjligheten att genomföra skyfallsåtgärderna vid Gamlestadsvallen samt hur finansiering ska ske.

## **Drift och förvaltning**

Exploatören ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som kvartermark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Ny fastighet för bostadsändamål ska bildas efter avstyckning från Poseidons fastighet Gamlestaden 34:3. Genom fastighetsreglering ska del av den kommunägda fastigheten Gamlestaden 740:36 och del av Poseidons fastighet Gamlestaden 14:11 överföras till den nya fastigheten för bostadsändamål.

Delar av Poseidons fastigheter Gamlestaden 34:3 och 30:1 vilka är utlagda som allmän plats i ny detaljplan ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Gamlestaden 740:36.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning var genomförd.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning kan bildas för ny gemensam tvättstuga på Gamlestaden 30:2 samt för befintligt gemensamt miljöhus på Gamlestaden 14:11.

### **Ledningsrätt**

Inom kvartermarken finns ledningar för gas och el tillhörande Göteborg Energi samt va-ledningar tillhörande kommunen. Till följd av exploateringen behöver ledningarna flyttas. Delar av ledningssträckan avses förläggas i allmän plats. De allmänna ledningarna som hamnar på kvartermark kan säkerställas med ledningsrätt, inom område markerat med **u** på plankartan.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartermark 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.

### **Markavvattningsföretag**

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar all nödvändig fastighetsbildning inom kvartersmark avseende ombildning av befintliga fastigheter.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angivna arealer är ungefärliga och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning.

| Fastighet          | Erhåller mark | Avstår mark | Markanvändning               |
|--------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Gamlestaden 740:36 | ca 30 kvm     | ca 42 kvm   | Kvartersmark<br>Allmän plats |
| Gamlestaden 14:11  |               | ca 238 kvm  | Kvartersmark                 |
| Gamlestaden 34:3   | ca 238 kvm    | ca 30 kvm   | Allmän plats                 |
| Gamlestaden 30:1   |               | ca 10 kvm   | Allmän plats                 |

### Avtal

#### Avtal mellan kommun och exploatör

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

Avtal om överlåtelse och fastighetsbildning ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

#### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med 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

Inom planområdet, på Poseidons mark, finns en ensidig allé av oxe vilken omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Exploatören har skickat in ansökan om dispens till länsstyrelsen för att ta ned fem av sju träd. Åtgärder kopplade till nedtagandet av allén och eventuella kompensationsåtgärder bekostas i sin helhet av exploatören och avses regleras i exploateringsavtalet.

## Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2019

Granskning: 3 kvartalet 2019

Antagande: 1 kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2020

Färdigställande: 2:a kvartalet 2022

## 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:

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Detta har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrad stadsbild, trafik etc.

Under planarbetet har avvägningar mellan bostadsgårdens parkmark och tillskapande av bostäder i området stått i fokus. Gamlestaden har begränsad tillgång till park och lekplats i dagsläget, samtidigt som befolkningsantalet kommer öka väsentligt i takt med att Gamlestaden exploateras enligt de detaljplaner som pågår eller antagits i området. Behovet av både parker och lekplatser ökar därför, och gör de befintliga allmänna parkerna ännu mer betydelsefulla.

Inför planarbetet togs en lokaliseringsstudie fram som redovisade alternativa placeringar av ny bebyggelse och i samband med positivt planbesked togs ett beslut att bevara befintlig parkmark och lekplats och att ny bostadsbebyggelse endast ska placeras på befintlig parkeringsplats.

## **Nollalternativet**

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs. I detta fall är det aktuella planområdet planlagt som kvartersmark för biluppställning samt dagbarnhem, och om pågående detaljplan inte upprättas kommer det att innebära att nuvarande planbestämmelser kvarstår. Det innebär att pågående markanvändning antas utgöra grunden för nollalternativ. Det behov av bostäder som finns i stadsdelen kan inte genomföras inom det aktuella planområdet. Behovet får om möjligt tillgodoses på andra ytor. Behovet av nya tvättmöjligheter för befintliga hyresgäster uppfylls inte.

## **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

### **Sammanhållen stad**

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder. Kommunens motiv till denna detaljplan är att tillskapa lägenheter i ett attraktivt läge i staden, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse i området. Den nya byggnaden integreras med äldre byggnader. Större lägenheter erbjuds för att möta en efterfrågan av bl.a. barnfamiljer i området.

I en kvartersstruktur där majoriteten av gårdarna slutna utgör planområdet av en öppen gård som ökar tillgängligheten och möjligheten att röra sig i området. Byggnaden är integrerad i befintlig kvartersstruktur. Föreslagen placering gör det fortfarande möjligt för människor att röra sig längs de rörelsestråk som går i nord-sydlig riktning över gården

### **Samspel**

Befintlig gård har många mötesplatser som lekplats, grönyta, odlingsytor, ytor för skateboard och upplevs som öppet för samspel. Det finns en brist på sittplatser och lek för äldre barn på gården.

Byggnaden ligger i direkt anslutning till kommunal lekplats i parken på Arvidssongatan. Lekplatsen rustades upp 2011/2012 och har god standard. Det finns även en kommunal lekplats på Holländareplatsen (nyligen upprustad) och vid Lars Kaggsgatan. Lekplatsen är integrerad i en grön parkmiljö vilket är positivt ur ett barnperspektiv, då forskning visar att barn uppehåller sig i genomsnitt 15 min vid själva lekredskapen, sedan föredrar de att utforska material i naturen.

I omgivningen finns idrottsplatser, offentliga lekplatser och skolgårdar. I Gamlestadens centrum finns flera olika typer av mötesplatser; ex. medborgarhus, världslitteraturhus, fritidsgård mm.

## **Vardagsliv**

Det är nära till Gamlestadens centrum med dess utbud av kommersiell och kommunal service.

Få cykelvägar i närområdet samt smala trottoarer vilket påverkar tryggheten och tillgängligheten för fotgängare och cyklister. Däremot är det relativt nära till ett stort utbud på av kollektivtrafik vid Gamlestadens torg.

För att den nya byggnadens gård inte ska uppfattas isolerad från den befintliga innergården gestaltas den medvetet för att länkas samman med stråk, bl.a. planeras en öppning i häcken mellan planområdet och den befintliga lekplatsen.

## **Identitet**

Gården och dess bebyggelse har en tydlig historisk koppling. Den föreslagna byggnadens ramar in gården vilket gör att kvarteret knyts ihop mer och förstärker områdets identitet och karaktär. Utformningen av den nya byggnaden har anpassats efter omgivande byggnader för att knyta an och stärka kopplingen mellan det nya och det gamla. Gården gestaltas med nya öppningar i häckarna för att förstärka stråk och binda ihop det nya med det befintliga.

Gamlestadens knutpunkt är under byggnation och detaljplanering pågår för ytterligare byggnader med fler boende. Det är framförallt denna planering/byggnation som kommer påverka Gamlestadens identitet.

Gamlestaden har en tydlig identitet av arbetarstadsdel – identiteten håller på att förändras då fler akademiker flyttar till stadsdelen. Gamlestaden är mångkulturell och det finns ex. många olika slags butiker och restauranger.

## **Hälsa och säkerhet**

De stängda gårdarna i närområdet gör att finns brist på allmänna parker. Det är positivt med mycket grönytor i det aktuella kvarteret.

Viss otrygghet finns för barn då det går att köra bil inom kvarteret.

Då halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning påträffats vid båda fastigheterna innebär det att ytterligare åtgärder bör vidtas. Föreningarna bör avgränsas, schaktas upp och tas omhand inför eller under planerad bostadsbyggnation. Alternativt kan man efter avgränsning av påträffade föreningar göra en riskbedömning och eventuellt beräkna platsspecifika riktvärden för aktuella fastigheter.

## **Miljökonsekvenser**

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

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### **MKB/Behovsbedömning**

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

Detaljplanen innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde. Området bedöms inte ha några höga naturvärden. Trafikmängderna kommer öka till viss del men inte till den grad att det uppstår störningar.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 23 mars 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

Göteborgs Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljö kvalitetsmål som har sin utgångspunkt i de nationella miljö kvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då det är ett för staden relativt litet område som planen behandlar.

Genomförandet av planförslaget bedöms ge en neutral eller ingen påverkan på flertalet av miljömålen. Endast miljömålet *God bebyggd miljö* bedöms påverkas av det aktuella förslaget. Miljömålet har delmålen *energi*, *avfall*, *god inomhusmiljö*, *god ljudmiljö* och *attraktiv bebyggelsestruktur*. Vid nybyggnation av bostäder uppfylls de krav som nybyggnation omfattas av vad gäller energi och avfallshantering. Bostäderna bedöms därmed vara ett positivt tillskott i uppfyllelse av delmålen.

Planområdet har ett bra läge med avseende på luft- och ljudmiljö. Bostäderna bedöms få mycket goda inomhusmiljöer och bra ljudmiljöer inom- och utomhus. Det bedöms bidra positivt till miljömålen. Genom att ett väl fungerande bostadsområde med tillgång till kollektivtrafik kompletteras med bostäder som utformas för att samspela med befintlig bebyggelsemiljö och landskapsbild bedöms planen uppfylla miljömålet om *attraktiv bebyggelsestruktur*.

### **Naturmiljö**

Fem träd i en biotopskyddad allé behöver tas ner för att möjliggöra exploateringen. Kompensationsåtgärder kommer göras med plantering av nya träd varpå naturmiljön inte bedöms påverkas negativt.

## **Kulturmiljö**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön i området negativt då ny bebyggelse anpassas i skala och formspråk med befintlig bebyggelse. Ingen påverkan av kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande.

## **Påverkan på luft**

Luftförhållanden är goda i området. Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten.

## **Påverkan på vatten**

Detaljplanens förslag medför komplettering av befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms inte medföra en påverkan på vattenförekomster.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får eventuellt inkomster från försäljning av mark.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för utbyggnad av vatten och avlopp.

I övrigt får kommunen inga intäkter eller utgifter i samband med genomförandet.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av ny va-anläggning.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av allmän plats, park.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för förvärv av kvartersmark, nedtagande av biotopskyddad allé och genomförande av kompensationsåtgärder, anslutning till allmänna va-anläggningar samt erforderlig fastighetsbildning. Exploatören får även utgifter för anslutning av el och tele.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg  
Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare

Marlene Bro  
Planarkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret  
Stefan Unger  
Distriktschef

Caroline Carlsson  
Exploateringsingenjör