

Detaljplan för bostäder vid Flintyvegatan/ Näsetvägen i Järnbrott



**Antagandehandling
November 2014**

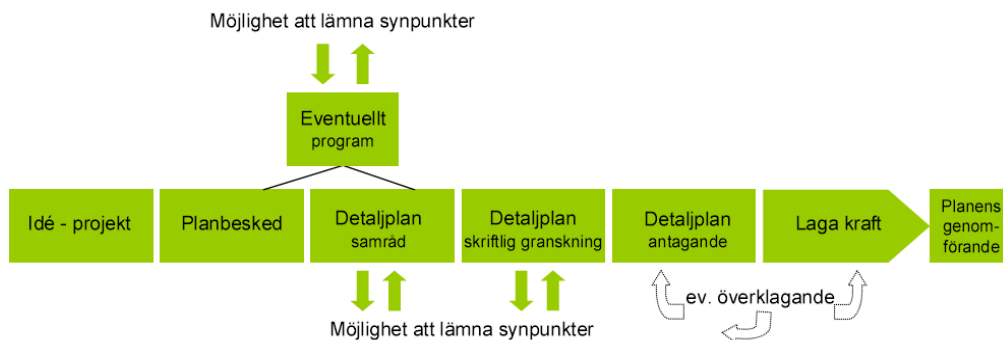


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

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:

Johan Henrikson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 28

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Mattias Prick, Fastighetskontoret, tfn 031-368 1058

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 2681

Granskningstid: 9 april 2014 - 29 april år 2014



Göteborgs Stad

Planhandling

Antagandehandling

Datum: 2014-11-25

Aktbeteckning: 2-5228

Diarienummer SBK: 0320/12

Handläggare SBK

Johan Henrikson

tel: 031-368 17 28

johan.2.henriksonsbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2004/12

Handläggare FK

Mattias Prick

Tel: 031-368 10 58

mattias.prick@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Flintyxegatan / Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustration och grundkarta

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bilaga 1, Geotekniskt utlåtande 2013-04-05
- Bilaga 2. Bullerberäkning, 2014-01-14

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID FLINTYXEGATAN/ NÄSETVÄGEN I JÄRNBROTT	1
ANTAGANDEHANDLING NOVEMBER 2014	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för bostäder vid Flintyvegatan / Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknik</i>	10
<i>Störningar</i>	10
<i>Buller</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	13
<i>Tillgänglighet och service</i>	13
<i>Friytor</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Övriga åtgärder</i>	15
<i>Fastighetsindelning</i>	16
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	16
<i>Avtal</i>	17
<i>Tidplan</i>	17
<i>Genomförandetid</i>	17
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	17
<i>Nollalternativet</i>	18
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektivet</i>	18
<i>Miljökonsekvenser</i>	18
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	20
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	21

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av en enplansbyggnad med bostäder med särskild service (BmSS) inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 vid Flintyvegatan/ Näsetvägen.

Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att en byggnad i ett plan ska kunna uppföras. Avsikten är att byggnaden maximalt ska omfatta 650 kvadratmeter byggnadsarea. Användningen vänder sig till boende med behov av särskild service samt utrymme för personal. Inom fastigheten kommer även en mindre förråds- och sophanteringsbyggnader kunna uppföras.

Planen möjliggör också ett antal parkeringsplatser i nära anslutning till Flintyvegatan. Planen innebär även tillskapande av ny lokalgata/ allmän plats.



Bild 1 Förslag till utförande av BmSS-boende. Skiss SBK.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär i anspråkstagande av en grönyta med viss vegetation. Avvägning har gjorts mellan samhällets behov av bostäder med särskilt service mot nyttjande av befintligt område för andra ändamål. Kontorets bedömning är att exploateringen inte innebär någon större olägenhet för närboende.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av en enplansbyggnad med bostäder med särskild service (BmSS) inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 vid Flintyxegatan/ Näsetvägen.

Kommunens motiv med detaljplanen är att uppfylla rådande behov.

I budget 2012 anges att *”Tillgången på bostäder, arbete och meningsfull sysselsättning ska öka för personer med funktionsnedsättning”*. Därför har byggnadsnämnden som ett särskilt prioriterat mål att tillgången på bostäder för personer med funktionsnedsättning ska öka.

I Göteborgs Stad tillämpas kompensationsåtgärder då natur- och rekreationsvärden tas i anspråk. Därför är det viktigt med en överenskommelse om att natur- och rekreationsvärden som skadas eller försvinner ersätts när detaljplanen genomförs.

Läge, areal och markägförhållanden



Bild 2 Översiktskarta

Planområdet ligger söder om Frölundamotet mellan Flintyxegatan och Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott. Området är beläget cirka 9 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Bild 3 Planområdet

Planområdet omfattar cirka 4870 m² och ägs till största delen av kommunen.

Planförhållanden

2009 års översiktsplan för Göteborgs kommun kategoriserar området som tillhörande mellanstaden. Här gäller bland annat att en möjlig komplettering med bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur kan genomföras.

Översiktsplanen pekar ut området som bebyggelseområde med grönytor och rekreationsytor, vilken innebär bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheten är önskvärt.

För området gäller detaljplan akt.nr. F3179 som vann laga kraft år 1966. I planen anges aktuellt område som allmän platsmark; park, plantering, lekplats o.d.

Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Detaljplaneområdet utgörs av en plan, obebyggt gräsbevuxen tomt med några större träd i grupper och solitärer som ligger utmed Näsetvägen och i nordvästra delen av detaljplanområdet. De befintliga träden bedöms inte ha några särskilda värden men de bör bevaras så mycket det går under byggnadsprocessen.

Ett dike finns i sydost utefter Näsetvägen.

Marken i området sluttar generellt svagt från nordväst till sydost med en lutning av cirka 1:12, en brantare slänt förekommer med berg i dagen inom den nordvästra delen av detaljplaneområdet.

Nivåskillnaden inom den aktuella tomten uppgår till cirka 3,5 m på en sträcka av ungefär 40 m. Lägsta respektive högsta plushöjd inom området sträcker sig mellan + 1,5 till + 5,1 meter enligt höjdsystem SWEREF 99 12 00/RH2000.



Bild 4 Planområdet sett från öster.

Foto: J Henrikson



Bild 5 En vy från Flintyvegatan som visar områdes nivåskillnad.

Foto: J Henrikson

Ett geotekniskt utlåtande har gjorts av Fastighetskontoret Göteborgs Stad daterad 2013-04-05 (se bilaga 1). Inga platsspecifika geotekniska undersökningar har utförts för detaljplanarbetet och inte heller har det påträffats några geotekniska undersökningar i Stadsbyggnadskontorets geoarkiv, därmed kan inte några exakta jordlagerföljder eller jorddjup fastställas.

Enlig SGUs (Statens Geotekniska Undersökningar) jordartskarta utgörs markområdet av morän, det vill säga fastmark som söder om Näsetvägen övergår till lermark (se fig1, bilaga 1). För bygglov kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa exakta förhållanden.

Enlig SGUs radonriskkarta utgörs området av ett normalriskområde (se figur 2, bilaga 1).

Berg i dagen finns nordväst om planerat detaljplanområdet.

Det föreligger inte några stabilitetsproblem varken för nuvarande och blivande förhållanden. Det bedöms heller inte föreligga några särskilda geotekniska problem som skulle försvåra eller kräva särskilda åtgärder för nu planerad byggnation.

Området ligger inte inom några ekologiskt känsliga områden. Förekomst av särskilt skyddsvärda arter finns heller inte dokumenterat.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar berörs.

Sociala aspekter

Enligt Göteborgs stads utarbetade sociotopkarta ingår planområdet i ett större stråk av de stora rekreatiomsområdena i söder/väster och norr. Planområdet har här definierats som friytor efter Näsetvägen, men har inte bedömts ha något större sociotopvärde.



Bild 6 Göteborgs stads Sociotopkarta. Park och naturförvaltningen.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området slutar åt sydost. Från Flintyvegatan till Näsetvägen sluttar marken relativt lite. Marken stiger kraftig upp mot berget i nordväst.

Gemensam gång- och cykelväg finns idag på båda sidor av Näsetvägen. Trafikbelastning är enligt 2012 års beräkning 12500 fordon/dygn på Näsetvägen.

Kantyxegatan matar idag trafik från bostäder norr om planområdet till Näsetvägen. Inom planområdet fungerar Flintyvegatan som tillfart till fastigheterna i anslutning direkt norr om föreslagen exploatering. Idag finns också en möjlighet till genomkörning västerut.

Närmaste kollektivtrafikhållplats Ängås är belägen på Näsetvägen ungefär 270 m från detaljplanområdet. Bussarna till Frölunda Torg går var 10-15:e min under högtrafik. Tillgängligheten anses god.

Närmaste vårdcentral ligger på Opaltorget inom ungefär 1,3 km från området. Frölunda Torg är närmaste köpcentrum som ligger på 2 km avstånd från detaljplanområdet.

Teknik

Allmänt kombinerat avloppssystem för spillvatten finns i Flintyxegatan.

Dag- och dräneringsvatten avvattnas via grönytan ned mot Näsetvägen.

Dricksvattenanslutning finns i allmänt ledningsnät i Flintyxegatan.

Fjärrvärme finns utbyggt i området och den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkt finns ca 180 m väster om planområdet.

El och tele finns utbyggt i området.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för viss bullerstörning i form av trafikbuller från Näsetvägen. Bullerberäkning utifrån prognostiserad framtida trafikmängder har utförts, se Bilaga 2, som visar att åtgärder krävs för att inte överskrida riktvärden gällande ekvivalenta värden.

Då området inte ligger inom kollektivtrafikhållplats, anses inte avsteg från de generella riktlinjerna kunna göras, t ex med lägre riktvärde genom möjlighet att anordna s.k. tyst sida.

Luftkvalitet

De beräkningar av kvävedioxidhalten i Göteborg som gjorts avser 2011. Kvävedioxidhalten har beräknats över en stor del av Göteborgs stads yta och presenteras som färglagda skikt på en stadskarta (se bild nedan). Halterna av kvävedioxid har studerats som årsmedelvärde, som 98-percentilen av dygnsmedelvärdet och som 98-percentilen

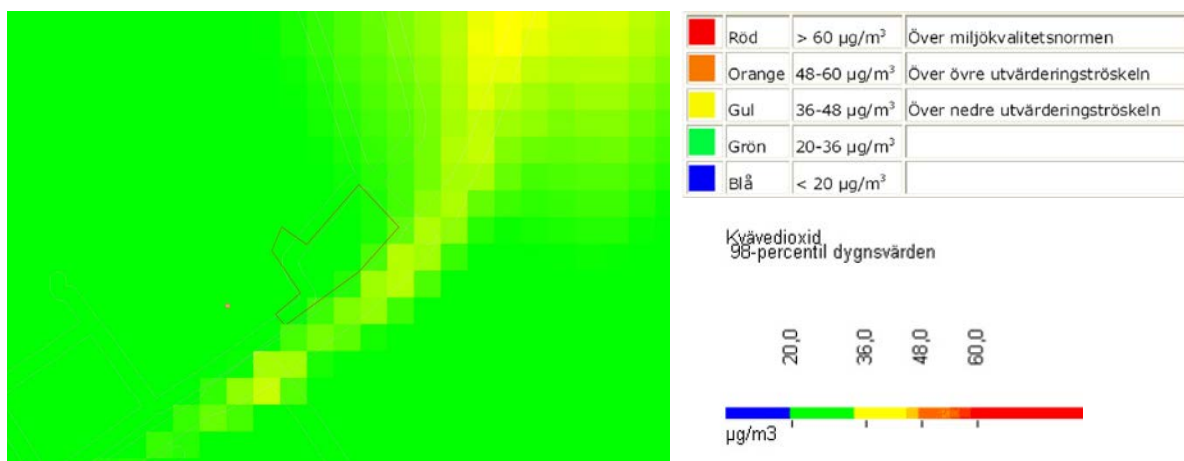


Bild 7 Beräknade kvävedioxidhalt. Miljöförvaltningen.

av timmedelvärdet. Här presenteras dygnsvärdet. Det går genom att titta på spridningsbilderna att jämföra de uppskattade kvävedioxidhalterna med miljökvalitetsnormerna för utomhusluft (SFS 2001:527). De områden i kartan som är röda motsvarar platser där miljökvalitetsnormen överskrids. Den övre och den nedre utvärderings-tröskeln markeras i kartan med orange respektive gul färg. Färgerna är återgivna med en delvis glidande skala. Luftmiljö bedöms inte överskrida ställda riktvärden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en enplansbyggnad med bostäder med särskild service inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 vid Flintyxegatan/ Näsetvägen. Planen medger en byggrätt om maximalt 650 kvadratmeter. Vid placering av byggnaden har hänsyn tagits för ett acceptabelt avstånd till befintliga byggnader norr och öster om föreslagen ny exploatering.

Planområdet klassificeras som allmän plats i gällande detaljplan men kategoriseras i översiktsplanen som bebyggelseområde. Det medger en möjlig komplettering med bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur. Förslaget strider således inte mot översiktsplanen.

Lokalförvaltningen är byggherre för kvartersmarken som är avsedd för gruppboenden och ansvarar för utbyggnaden av denna. Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden avseende marken för boendet. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

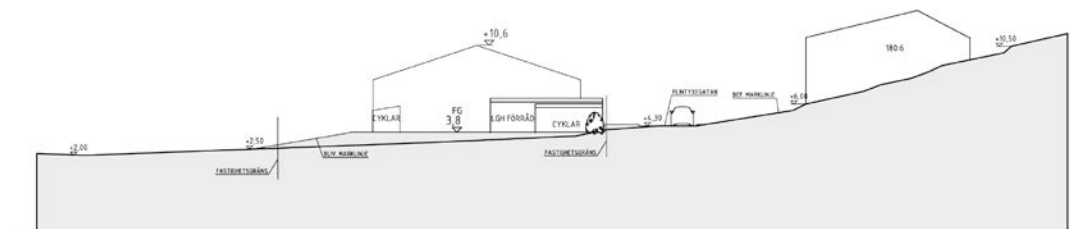
Norr om Flintyxegatan avsätts ett mindre område för allmän plats – natur, samt kvartersmark för fastigheten Järnbrott 758:239, där möjlighet finns för uppförande av komplementbyggnad. Syftet är här främst att rätta till ett fel i den gällande planen, där en privat fastighet har erhållit användning allmän plats-park. Fastighetsägaren till Järnbrott 758:239 ansvarar för kvartersmarken inom den egna fastigheten.



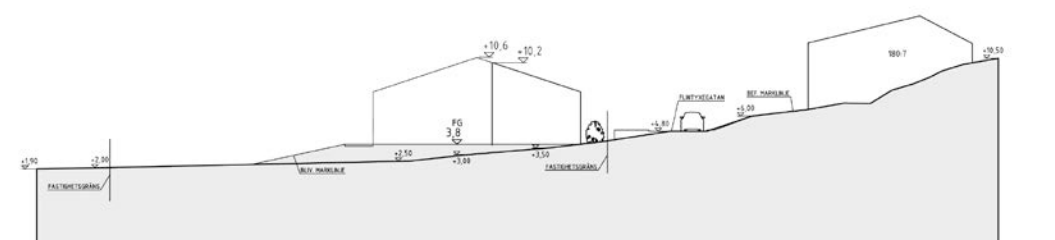
Bild 8 Illustration över hur en exploatering skulle kunna se ut.

Bebyggelse

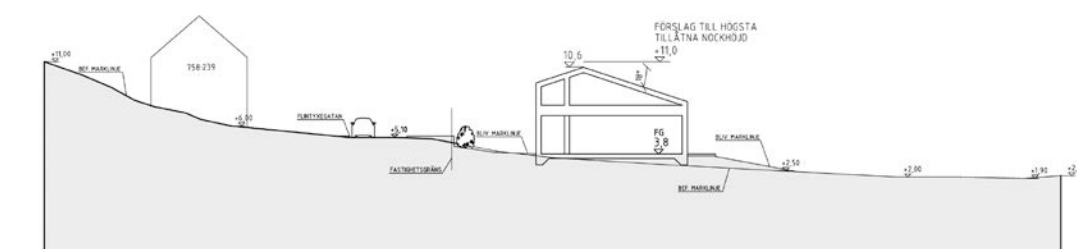
Detaljplanen medger en byggrätt i ett plan om 650 kvadratmeter. Avsikten är att uppföra en byggnad innehållande 6 lägenheter avsedd för boende med behov av särskild service samt tillhörande utrymmen för personal. Inom fastigheten kommer även uppförande av en mindre sophanteringsbyggnad att medges.



SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C

Bild 9 o 10. Analys gällande höjder i förhållande till bef. bebyggelse för föreslagen byggnad. Sektioner och plan.

Planförslaget medger en högsta nockhöjd med maximal plushöjd + 11,0 m över kommunens nollplan. Taklutning tillåts med lutning mellan 18° till 30°. Förslag till reglering av höjd och takvinkel utgår från avvägning mellan frågor som lokal byggnadsstruktur, möjlighet till byggande med framtida miljöbyggande, tillgänglighetsanpassning mm.

Närmast Flintyxegatan föreslås 2,5 m zon med förbud mot uppförande av byggnad, som t.ex. kan användas som planteringsyta. I illustrationen har föreslagits trädplantering.

Utefter Flintyxegatan innebär detaljplanen förbud för utfart, med undantag för infart vid p-plats och förrådsbyggnad. I illustrationen har entré föreslagits till gaveln mot öster.

Ambitionen är att byggnaden ska uppföras enligt de riktlinjer som finns i stadens program för miljöanpassat byggande.



För del av fastighet Järnbrott 758:239 norr om tänkt exploatering föreslås planen omfatta kvartersmark med möjlighet att uppföra uthus/garage. Den nuvarande planen föreskriver parkmark för denna yta, vilket är en felaktighet som rättas till i och med planförslaget.

Service

Det finns ett stort behov av bostäder för boende med särskild service varför kommunen är mån om att bygga detta för att tillgodose efterfrågan.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Idag har Kantyxegatan ett trafikflöde av ca 250 fordon/dygn. Trafikkontoret bedömer att det ökade parkeringsbehovet och tillkommande trafikflödet ger marginell ökning gällande trafikbelastning och flöde.

Flintyxegatan som angör de nya bostäderna föreslås förbjudas för genomfartstrafik. Undantag bör göras för cykeltrafik och transport med särskilt tillstånd, t.ex. hushållningsfordon. Flintyxegatan föreslås också utföras med trottoar utefter de nya bostäderna.

Parkering / cykelparkering

Platser för bilparkering och cykelparkering inom planområdet löses på kvartersmark. I planen föreslås parkeringsytor i nordost, i nära anslutning till Kantyxegatan.

Tillgänglighet och service

Ingen ny kommersiell service tillkommer med detaljplanen.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken och entréförhållandena uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Friytor

Ytor för utomhusvistelse kommer att finnas i direkt anslutning till bostaden i första hand vid den södra fasaden. I sydöstra delen av detaljplanområdet bevaras en del av planområdet som allmän plats, parkmark.

Naturmiljö

Hänsyn ska tas för att upprätthålla och stärka gröna ytor i den delen av planområdet som inte bebyggs, vilket också avses med särskild planbestämmelse. Kopplingen till det större naturområdet i nordväst bevaras och ytan i detaljplanens nordvästra del ges planbestämmelsen natur.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Näsetvägen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning finns i allmänt ledningsnät i Flintyvegatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt kombinerat avloppssystem i Flintyvegatan. Kapaciteten bedöms vara god om utbyggnad enligt plan ska ske.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avlopps nätet.

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

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkt finns ca 180 m väster om planområdet.

El och tele

El och tele finns utbyggt i området och den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintligt nät.

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan ske.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Enligt Fastighetskontorets geotekniker föreligger inte några stabilitetsproblem varken för nuvarande eller blivande förhållanden efter planerad byggnation inom detaljplanelområdet. Det bedöms heller inte föreligga några särskilda geotekniska problem som skulle försvåra eller kräva särskilda åtgärder för nu planerad byggnation. Se även Bilaga 1. Geotekniskt utlåtande.

I samband med bygglov kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa ett lämpligt och slutgiltigt grundläggningssätt av planerad bebyggelse.

Markmiljö

Då inga markmiljöproblem anses föreligga, bedöms inte särskilda åtgärder gällande markmiljö behövas.

Enligt SGUs radonriskkarta utgörs området av ett normalriskområde (se figur 2, bilaga 1). På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rörgenomförningar i bottenplattan bör tätas liksom källaryttermurar om det förekommer.

Luft och buller

Situationen gällande trafikbuller från Näsetvägen har studerats i en trafikbullerberäkning, se Bilaga 2. Utifrån gjorda bullerberäkningar bedöms buller i huvudsak inte överskrida riktvärdena gällande ekvivalenta värden vid fasad (se bilaga 2). Vid studium av bullersituationen för lämnad illustration över nybyggnation, förutsätter detta uppförande av bullervall eller bullerskärm med höjd av 1 – 2,7 m. Bullerberäkning utgår från framtida prognostiserad trafikmängd av 14800 fordon per dygn för Näsetvägen, varav tung trafik beräknas utgöras av 4 %. Då området inte ligger inom kollektivtrafiknära läge, anses inte avsteg från de generella riktlinjerna kunna göras, t ex med lägre riktvärde genom möjlighet att anordna s.k. tyst sida. Planförslaget medger därför uppförande av bullerplank eller bullervall upp till en höjd av tre meter.

Med föreslagna åtgärder bedöms bullernivåer gällande uteplatser ligga under gällande riktvärde.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand.

Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Bedömningen är dock att behov av kompensationsåtgärder inte föreligger.

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen så att det aktuella området för bostaden kommer bilda en egen fastighet.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm. framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark avsedd för gruppfastheten.

Fastighetsägaren till Järnbrott 758:239 ansvarar för kvartersmarken inom den egna fastigheten.

Drift och förvaltning

Lokalförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av gruppfastheten med tillhörande markområde.

Fastighetsägaren till Järnbrott 758:239 ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Detaljplanen innebär i övrigt inga förändringar avseende ansvar för drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den mark som i planen är utlagd som allmän plats ägs av Göteborgs kommun. Något behov av att lösa in mark finns således inte.

Fastighetsplan

Enligt gällande fastighetsindelningsplan ska fastigheten Järnbrott 758:239 lösa utfart inom den egna fastigheten ut mot Kantyxegatan. Fastighetsbildning har inte skett enligt fastighetsplanen och den nya detaljplanen möjliggör istället att utfart kan ske direkt till Flintyxegatan. Avsikten är att berörda delar av fastighetsplanen ska upphöra att gälla.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen så att det aktuella området för bostaden kommer bilda en egen fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckningen för den blivande bostadsfastigheten från Järnbrott 758:621.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden avseende marken för boendet.

Tidplan

Samråd: 22 maj – 2 juli 2013

Granskning: 9 april – 29 april 2014

Antagande: 4 kvartalet 2014

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart 2015

Färdigställande 2015/ 2016

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.

Behovet av mark för bostäder med särskild service i Göteborg är stor. Önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintliga strukturer. Den yta som tas i anspråk ligger mellan Flintyxegatan och Näsetvägen och utgör kommunal mark som i gällande plan anges som allmän plats.

Trafiksituationen bedöms inte medföra någon ökad belastning på Flintyxegatan. För att avgränsa byggnaden från buller från Näsetvägen medger planen att bullerskydd får anordnas. Placering av entré och begränsning till utfartsmöjlighet med bil har också föreslagits i syfte att minimera trafikarbetet på Flintyxegatan.

Tillkommande bebyggelse har anpassats för att inordna sig i redan befintlig byggd struktur. Hänsyn har tagits för avstånd till befintlig bebyggelse och bedömts acceptabelt.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att platsen förblir allmän plats. Det finns då ingen gällande detaljplan med byggrätt. Kommunen måste då hitta en annan lämplig plats för bostäder med särskild service om planen inte genomförs.

Sociala konsekvenser och barnperspektivet

Integration

Områdets identitet kan komma att ändras då nya byggnader tillförs. Då området idag är ett relativt homogent villaområde bör det beaktas att negativa reaktioner från närboende kan uppstå när de nya bostäderna med särskild service tillkommer.

Tillgänglighet

Att planera för bostäder inom redan planerade områden ger möjlighet att dra nytta av befintlig service. Detaljplaneområdet ligger på relativt nära avstånd till kollektivtrafik, vårdcentral, matbutiker med mera.

Området för detaljplanen sluttar generellt svagt och byggnaden angörs via parkeringsplats från lokalgatan. Det kommer inte finnas särskilda problem ur ett tillgänglighetsperspektiv, men ställer vissa krav på höjdsättning av mark och byggnad.

Trygghet/säkerhet

Tillkommande boende kommer att vara bemannat under stora delar av dygnet och kan därför bidra till en ökad trygghet.

Barnperspektivet

Planområdet tar en allmän grön- och rekreationsyta i anspråk. Möjligheten till lek begränsas.

Folkhälsa

Tillgång till grönområden är viktigt ur ett folkhälsoperspektiv, men då området är av begränsad omfattning, bedöms inte påverkan bli stor.

Vardagsliv

Det är viktigt att en god boendemiljö skapas för de som ska nyttja tillkommande bebyggelse på kort och lång sikt.

Visuell miljö

Viss grönyta går förlorad. Då vegetation försvinner vid exploatering är det önskvärt att nyplantering av trädvegetation genomförs.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap.

miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. 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 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 särskilt behöver beaktas.

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

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

Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.

Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljö mål.

Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.

Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Bedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2013-04-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

En avstämning har gjorts mot stadens lokala miljökvalitetsmål. Hur planen överensstämmer med dem redovisas nedan i korthet. Ett flertal av stadens miljömål kan anses inte direkt påverkas av planen och kommenteras därför inte.

- Gällande ett rikt växt- och djurliv, omöjliggörs inte förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv i området.
- Gällande frisk luft innebär planförslaget att några nya bostäder och arbetsplatser tillkommer inom området, vilket sannolikt kommer att ge en viss ökning av antal fordonsrörelser lokalt. Å andra sidan ligger planen inom område med god kollektivtrafiksörjning och kan på så vis anses utgöra bostäder och lokaler med hög total hållbarhet.
- Gällande god bebyggd miljö, överensstämmer planen med ÖP vilket är en parameter för god bebyggd miljö. Nya moderna bostäder utgör också bra förutsättningar för god innermiljö och hållbara system för t.ex. avfall och energi.
- Gällande grundvatten av god kvalitet kan inte planen anses påverka grundvattnets kvalitet.

Naturmiljö och Kulturmiljö

Inga höga kultur- eller naturvärden påverkas vid planens genomförande. En del vegetation inom planområdet kommer att avverkas för att ge plats för bebyggelse. Dock har byggnadens utformning och läge i möjligaste utsträckning anpassats för att så många träd som möjligt kan sparas.

Påverkan på luft och vatten

Planförslaget bedöms inte skapa någon större mängd trafik då området främst kommer att trafikeras av personal och gäster. Planen bedöms inte påverka vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommuninterna markupplåtelsen.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av Flintyvegatan samt för erforderliga förrättningskostnader.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av Flintyvegatan samt för erforderliga förrättningskostnader.

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad av Flintyvegatan till lokalgata.

Kretslopp och Vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkt.

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, driftskostnader för gruppboendet samt för de åtgärder inom kvartersmark som krävs för exploateringen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Lokalförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av gruppboenden med tillhörande markområde.

Fastighetsägaren till Järnbrott 758:239 ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Detaljplanen innebär i övrigt inga förändringar avseende ansvar för drift och underhåll.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren på fastigheten Järnbrott 758:239.

Fastighet Järnbrott 758:239

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Peter Elofsson
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Johan Henrikson
Planarkitekt/Tengbom

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Mattias Prick
Exploateringsingenjör