

Detaljplan för
bostäder med särskild service (BmSS) vid Flintyvegatan/
Näsetvägen i Järnbrott



Samrådshandling
Maj 2013

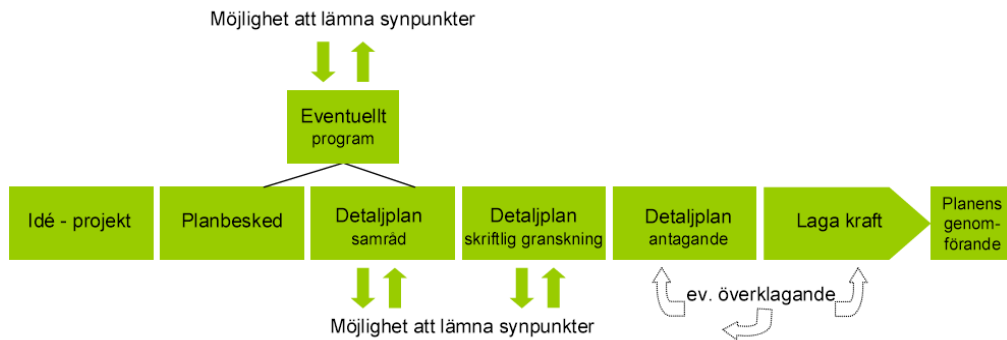


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Samrådstitid

22 maj – 2 juli 2013



Planhandling (Fila xxxx)

Samrådshandling

Datum: 2013-05-22

Diarienummer SBK: 0320/12

Diarienummer FK: 2004/12

Johan Henrikson

Handläggare SBK

tel: 031-368 1728

johan.2.henrikson@sbk.goteborg.se

Mattias Prick

Handläggare FK

Tel: 031-368 1058

mattias.prick@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder med särskild service (BmSS) vid
Flintyvegatan / Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar

- Bilaga 1, Geotekniskt utlåtande 2013-04-05
- Bilaga 2. Bullerberäkning, 2013-05-13

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
Planens syfte och förutsättningar.....	1
Planens innebörd och genomförande.....	1
Överväganden och konsekvenser.....	1
Avvikelser från översiktsplanen	1
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
Syfte.....	2
Läge, areal och markägförhållanden.....	2
Planförhållanden	3
Mark, vegetation och fauna	3
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	5
Trafik och parkering, tillgänglighet och service	6
Teknik.....	6
Störningar	6
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE.....	8
Bebyggelse	8
Trafik och parkering.....	9
Tillgänglighet och service.....	9
Friytor	9
Naturmiljö.....	9
Teknisk försörjning.....	9
Övriga åtgärder	10
Fastighetsindelning.....	11
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Avtal	12
Tidplan.....	12
Genomförandetid	Fel! Bokmärket är inte definierat.
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	13
Nollalternativet	13
Sociala konsekvenser.....	13
Integration.....	13
Miljökonsekvenser.....	14
Ekonomiska konsekvenser.....	15
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

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

Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att en byggnad i ett plan ska kunna uppföras. Avsikten är att byggnaden maximalt ska omfatta 780 kvadratmeter byggnadsarea. Användningen vänder sig till boende med behov av särskild service samt utrymme för personal. Inom fastigheten kommer även en mindre sophanteringsbyggnad kunna uppföras.

Planen möjliggör också ett antal parkeringsplatser i nära anslutning till Flintyxegatan. Planen innebär också 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 också 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 Göteborg 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

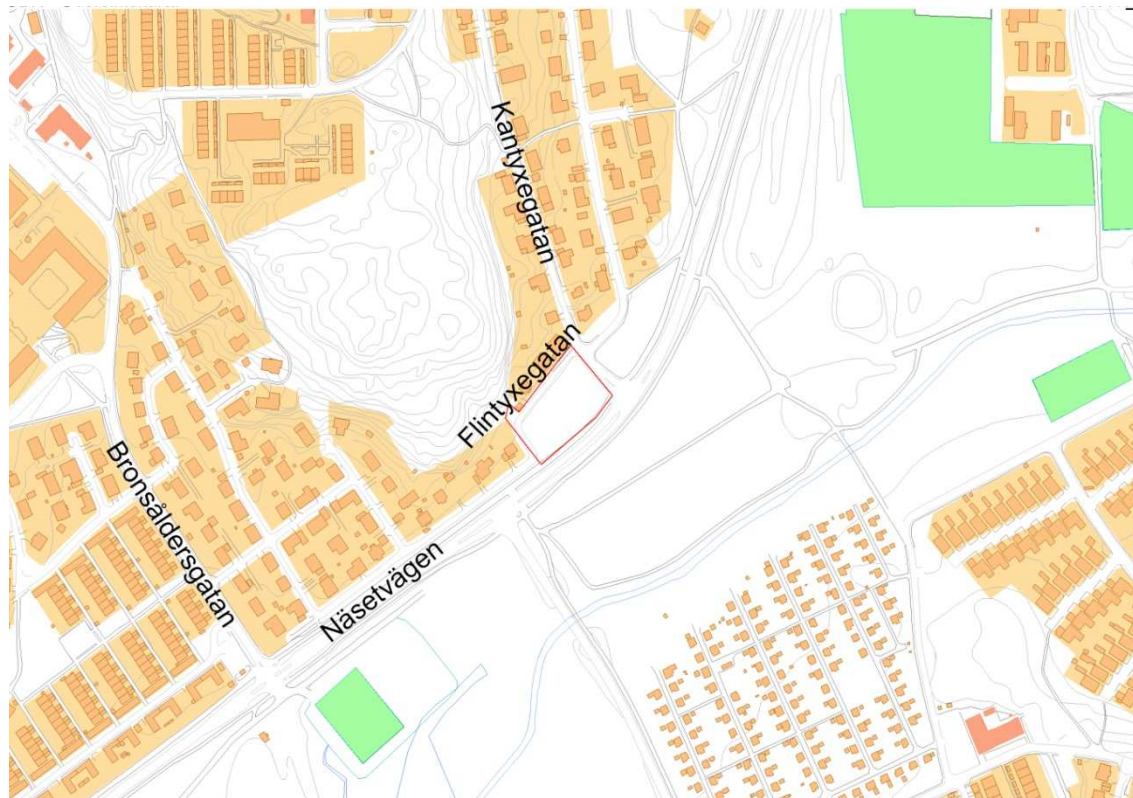


Bild 2 Översiktskarta

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



Bild 3 Planområde

Planområdet omfattar cirka 4870 m² och ägs 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 genomförande tid 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 ha inga 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 + 11,5 – +15,1 meter enligt höjdsystem SWEREF 99 12 00/GH 88.



Planområdet sett från öster.

Foto: J Henrikson



En vy från Flintyregatan som visar områdes nivåskillnad.

Foto: J Henrikson

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

Enlig SGU.s jordartskarta utgörs markområdet av morän, det vill säga fastmark som söder om Näsetvägen övergår till lermark (se figur 1, bilaga 1). För byggnadslov kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa exakta förhållanden.

Enlig SGU.s 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.

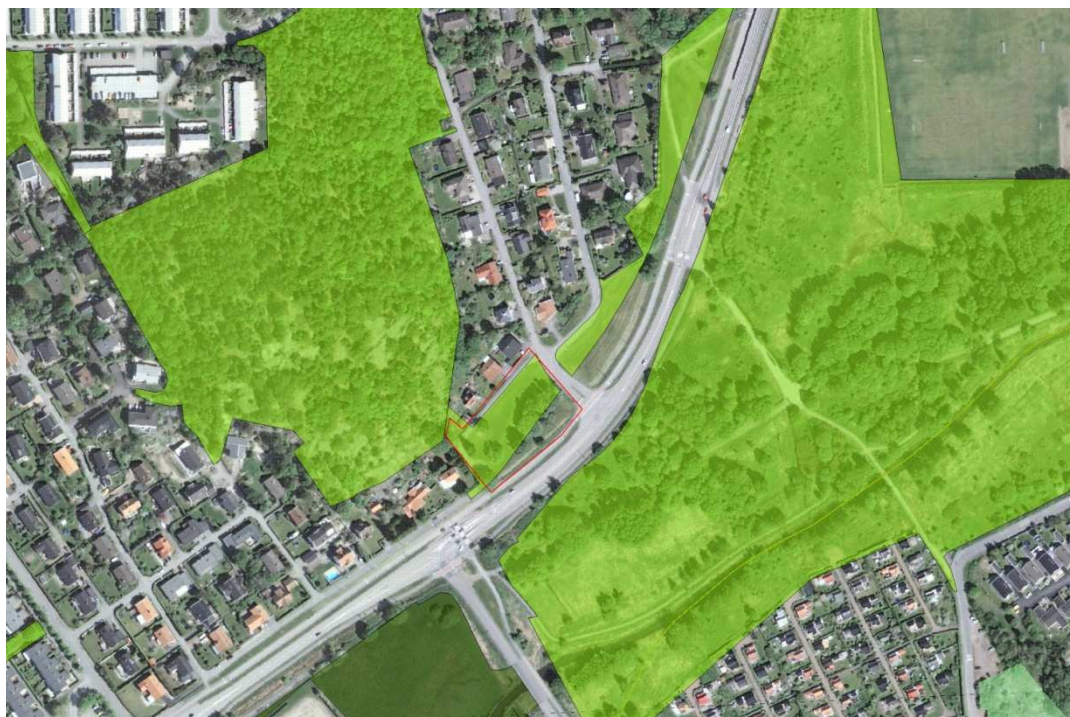
Området ligger inte inom några ekologiskt känsliga områden. Förekomst av särskilt skyddsvärda arter finns heller inte dokumenterat.

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.



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 både sidor av Näsetvägen. Trafikbelastning är i 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 Flintyvegatan.

Dag- och dräneringsvatten avvattnas via grönytan ned mot Näsetvägen.

Dricksvattenanslutning finns i allmänt ledningsnät i Flintyvegatan.

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

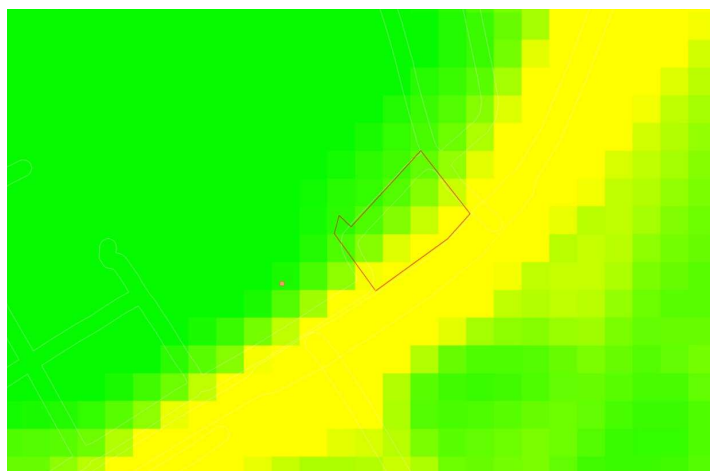
Buller

Planområdet är utsatt för viss bullerstörning i form av trafikbuller från Näsetvägen. Utifrån gjorda bullerberäkningar bedöms buller i huvudsak inte överskrida riktvärdena gällande ekvivalenta värden vid fasad(se bilaga 2). Då området inte ligger inom kollektivtrafikhållplats, anses inte avsteg från de generella riktlinjerna kunna göras, t ex med lägre riktvärde genom möjlighet att anordna sk. tyst sida.

Luftkvalitet

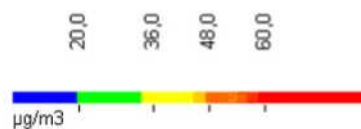
De beräkningar av kvävedioxidhalten i Göteborg som gjorts avser 2009. Kvävedioxidhalten har beräknats över en stor del av Göteborgs stads yta och presenteras som färglagda skikt på en stadskarta (se bild nedan). Halterna av kvävedioxid har studerats som årsmedelvärde, som 98-percentilen av dygnsmedelvärdet och som 98-percentilen 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 utvärderingströskeln markeras i kartan med orange respektive gul färg. Färgerna är återgivna med en delvis glidande skala.

Luftmiljö bedöms inte överskrida ställda riktvärden.



Röd	> 60 µg/m³	Över miljö kvalitetsnormen
Orange	48-60 µg/m³	Över övre utvärderingströskeln
Gul	36-48 µg/m³	Över nedre utvärderingströskeln
Grön	20-36 µg/m³	
Blå	< 20 µg/m³	

Kvävedioxid
98-percentil dygnsvärden



Beräknade kvävedioxidhalt, 2009. Miljöförvaltningen.

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 780 kvadratmeter. Vid placering av byggnaden har hänsyn tagits för ett acceptabelt avstånd till befintliga byggnader norr och väster om föreslagna 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.

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

Bebyggelse

Detaljplanen medger en byggrätt i ett plan om 780 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 medges.

Planförslaget medger en byggnadshöjd med maximal plushöjd 17,8 m över kommunens nollplan, vilken skulle motsvara ca 3,8 m höjd mot gata i norr. Därutöver tillåts att tak med maximal lutning av 18°.

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 inte medför några problem 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 parkeringstyor i väster, 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 norra fasaden. I sydost delen av detaljplanområdet bevaras en del av planområdet som allmän plats, parkmark.

Naturmiljö

Hänsyn ska tas för att upprätthålla och stärka den sydöstra delen av planområdet. Det säkras genom att områdets sydöstra del i detaljplanen har planbestämmelsen park.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall 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 förbättra 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.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall 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 skall 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 skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg 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 detaljplaneområdet. 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 byggnadslov 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 SGU:s 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 källarytterväggar om det förekommer.

Luft och buller

Situationen gällande trafikbuller från Näsetvägen har studerats i en trafikbullerberäkning, se Bilaga 2. Beräkningen visar att värden för ekvivalent ljudnivå vid fasad (dBA) mot Näsetvägen kan komma att överskrida gällande riktvärde. Utredningen föreskriver därför att möjlighet ska finnas till uppförande av bullerskydd i form av bullerplank eller vall, för att på så sätt klara riktvärdet. Planförslaget medger uppförande av bullerplank eller bullervall upp till en höjd av två meter.

Bullernivåer gällande uteplatser bedöms 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 skall 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 gruppboenden.

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

Drift och förvaltning

Marken inom planområdet förvaltas till största delen av Park- och Naturförvaltningen med undantag för gatorna som förvaltas av Trafikkontoret.

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 så 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 så att utfart kan ske direkt till Flintyxegatan. Avsikten är att berörda delar av fastighetsplanen ska upphöra att gälla.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall 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 2 kvartalet 2013

Granskning 4 kvartalet 2013

Antagande 1 kvartalet 2014

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart 2014

Färdigställande 2014/ 2015

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.

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

Integration

Områdets identitet kan komma att ändras då ny byggnation 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, vårdcentralen, matbutiken med mera.

Området för detaljplanen sluttar generellt svagt och byggnaden angörs direkt från lokalgatan. Det kommer inte finnas särskilda problem ur ett tillgänglighetsperspektiv.

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 skall 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

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 behöver särskilt beaktas.

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

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

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

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

Natur- 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

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

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

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

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

Trafiknämnden

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad av Flintyxegatan till lokalgata.

Kretslopp och Vattennämndens inkomster och utgifter

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

Lokalnämnden

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för gruppboendet samt alla åtgärder inom kvartersmark som krävs för exploateringen.

Lokalförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av gruppboenden.

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

Fastighet Järnbrott 758:239

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren.

Drift och förvaltning

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.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Swan
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Planarkitekt

Johan Henrikson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Mattias Prick
Exploateringsingenjör