Detaljplan för
Bostäder och förskola vid Viktor Rydbergsgatan

Normalt planförfarande

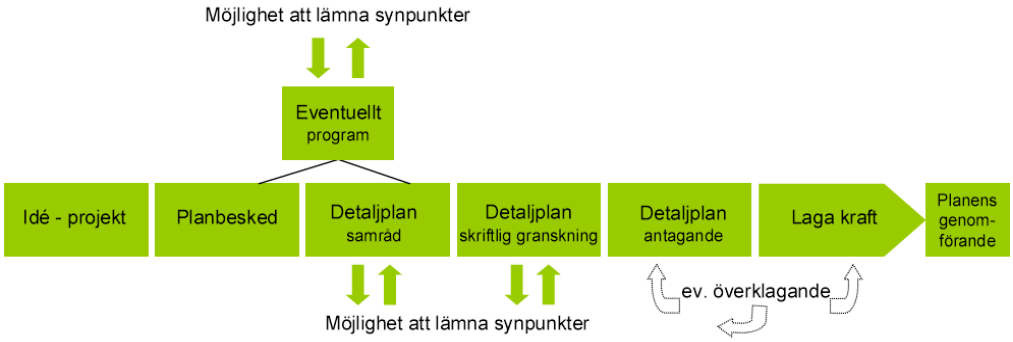
Samrådshandling
Juni 2017

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:

Anton Lindström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 41
Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09
Anna Forsberg, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 73
Roland Ahlgren Trafikkontoret, tfn 070-911 76 16

Samrådstid: 7 juni – 15 augusti 2017

Göteborgs Stad

Planhandling
Datum: 2016-09-27
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0349/13
Handläggare SBK, Anton Lindström
tel: 031-368 19 41
namn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5427/13
Handläggare FK, Anna Forsberg
Tel: 031-368 09 73
namn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och förskola vid Viktor Rydbergsgatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning, Sweco, 2015-04-30. Kompletterade bilagor 2015-08-24. Reviderad 2017-02-28.
- Dagvattenutredning, Sigma, 2017-05-02
- Utlåtande om markmiljö, Fastighetskontoret, 2014-04-28
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2015-04-22
- PM konsekvenser, Stadsbyggnadskontoret, 2016-03-21

Innehåll

SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *5*
Överväganden och konsekvenser *6*
Avvikelser från översiktsplanen *7*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8
Syfte *8*
Läge, areal och markägoförhållanden *8*
Planförhållanden *9*
Mark, vegetation och fauna *10*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *10*
Sociala aspekter *11*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *11*
Teknik *12*
Störningar *12*
Räddningstjänst *13*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 13
Bebyggelse *13*
Trafik och parkering *14*
Tillgänglighet och service *15*
Friytor *16*
Sociala aspekter *16*
Teknisk försörjning *16*
Övriga åtgärder *17*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *20*
Fastighetsrättsliga frågor *20*
Avtal *21*
Tidplan *22*
Genomförandetid *22*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 23
Nollalternativet *23*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *23*
Miljökonsekvenser *24*
Ekonomiska konsekvenser *27*
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 28

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att medge ett nytt bostadshus för studenter med en förskola i bottenvåningen. Byggnaden ska inordnas i befintligt bebyggelsemönster och placeras i anslutning till befintliga studentbostäder på fastighet Johanneberg 24:1. Med i detaljplanen är även yta för förskolegård.

Inom planområdet ligger idag studenthemmet Viktor Rydberg. Där byggnad föreslås ligger en gräs- och trädbevuxen kulle, bitvis med berg i dagen.

Övrigt planområde utgörs idag av delar av Johannebergsparken som är en allmän park med lekplats. Detta område kommer att ianspråktas som förskolegård.

Planområdet ligger i gränslandet mellan övre och nedre Johanneberg och ny byggnad ska anpassas i höjd, volym och material till befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse och grönområde där byggnad planeras. Området med lekställningen kommer bli en del av förskolegården.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en ny byggnad på cirka 3650 kvm. Den föreslagna byggnaden är i 6 och 7 våningar, med förskoleavdelningarna i botten- och förstavåningen och cirka 50 lägenheter i övriga våningsplan. Större delen av ytan mellan befintliga studentbostäder och Viktor Rydbergsgatan kommer att bebyggas, och kullen kommer att planspängas för att klara tillgängligheten.

Kvartersmarken norr och väster om den föreslagna byggnaden kommer att upplåtas som förskolegård.

Inga förändringar föreslås för befintligt bostadshus. Däremot kommer angöring till befintlig och ny byggnad samordnas via en ny infart längre söderut längs Viktor Rydbergsgatan.

Överväganden och konsekvenser

Grönytan inom fastigheten Johanneberg 24:1 tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär att befintliga lägenheter påverkas då uteplatsen minskas och ny byggnad hamnar i blickfånget.

Grönytan inom fastigheten Johanneberg 707:11 är en del av Johannebergsparken som används flitigt av allmänheten, Johannebergskyrkan och barn från Johannebergsskolan, för lek och rekreation. I och med att stor del av parken ianspråktas som förskolegård innebär det stora konsekvenser för allmänheten de tider då förskolan har öppet. Övriga tider är platsen fortsatt en tillgång för allmänheten under förutsättning att det är en kommunal förskola. Parken ligger i grönstråket mellan Wijkandersplatsen i söder och Renströmsparken, med Högåsberget och Näckrosdammen i norr. Detaljplanens gränser är placerade med syfte att bevara så stor del av parken som möjligt och samtidigt säkerställa en tillräckligt stor förskolegård.

Området är lämpligt för förskola då det ligger nära till grönområde och är lokaliserat i ett bostadsområde med bra möjligheter för hämtning och lämning med cykel eller till fots. Kommunens mål om att förskolegårdar ska ha 35 kvm utemiljö per barn uppfylls inte. Planförslaget innehåller en förskolegård på cirka 24 kvm per barn. Detta accepteras då det finns tillgång till allmänt grönområde i direkt anslutning.

Kompletteringsbebyggelse är prioriterad innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar men innebär samtidigt höga krav på fri- och rekreationsytor samt att befintlig bebyggelse påverkas. Fler boende inom området kommer även öka belastningen på de grönytor som finns kvar.

Planförslaget motiveras av den svåra brist på studentbostäder och förskoleplatser som råder i denna del av Göteborg. Behovet av studentbostäder i Göteborg är större än vad som finns att tillgå och kommunfullmäktige har därför beslutat att byggandet av studentbostäder måste öka. Planförslagets gränser är studerade och satta med målsättningen att minimera intrånget i parken och den del av grönstråket mellan Näckrosdammen/Renströmsparken och Chalmers som parken utgör.

Stadsbyggnadskontoret 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.

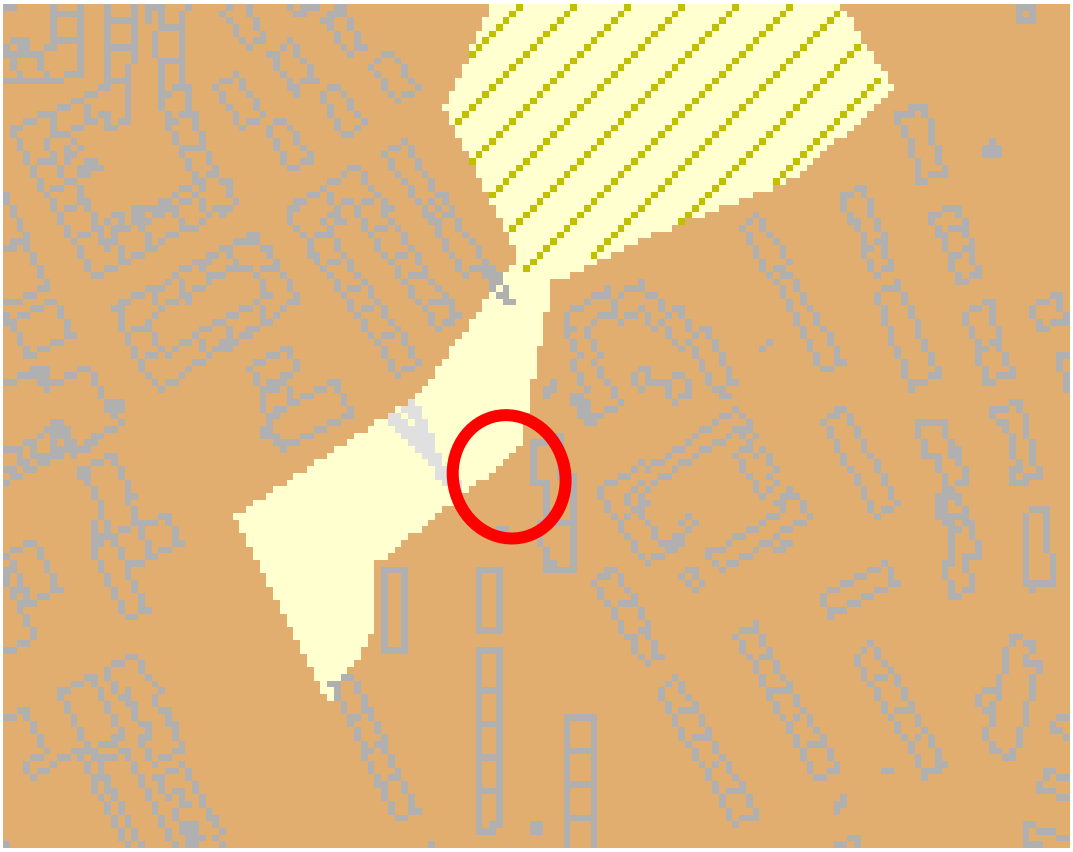
Avvikelser från översiktsplanen

Gällande översiktplan anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* (brun färg) samt *Grön- och rekreationsområde* (ljusgrön färg). *Se utdrag ur ÖP-kartan nedan.*

Byggrätt föreslås i huvudsak inom *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*, förskolegård placeras på *grön- och rekreationsområdet*. Då en del av byggnaden placeras inom *grön- och rekreationsområdet* avviker detaljplanen från översiktsplanens gränser. Motiv till avvikelse från översiktsplanen är att tillkommande bebyggelse inte ryms inom bebyggelseområdets gränser.

Att utveckla planområdet bedöms ändå vara förenligt med översiktsplanens övergripande strategier om att bebyggelse ska kompletteras i mellanstaden, att bebyggelsen ska koncentreras till platser där infrastrukturen är väl utbyggd samt där kollektivtrafiken är god.

Vid komplettering och nybyggnad ska tillgången till och kvaliteterna i stadens grönområden bevaras, utvecklas eller kompenseras.



Planområdet markerat på gällande översiktplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att medge ett nytt bostadshus för studenter med en förskola i bottenvåningen. Byggnaden ska placeras i anslutning till befintliga studentbostäder på fastighet Johanneberg 24:1. Med i detaljplanen är även yta för förskolegård.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid korsningen Viktor Rydbergsgatan och Wijkandersgatan i närheten av Johannebergskyrkan, cirka 1 kilometer från Götaplatsen och Korsvägen samt 200 meter från Chalmers.

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar och berör delar av fastigheterna Johanneberg 24:1 och 707:11 som ägs av kommunen. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS har tomträtt på Johanneberg 24:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

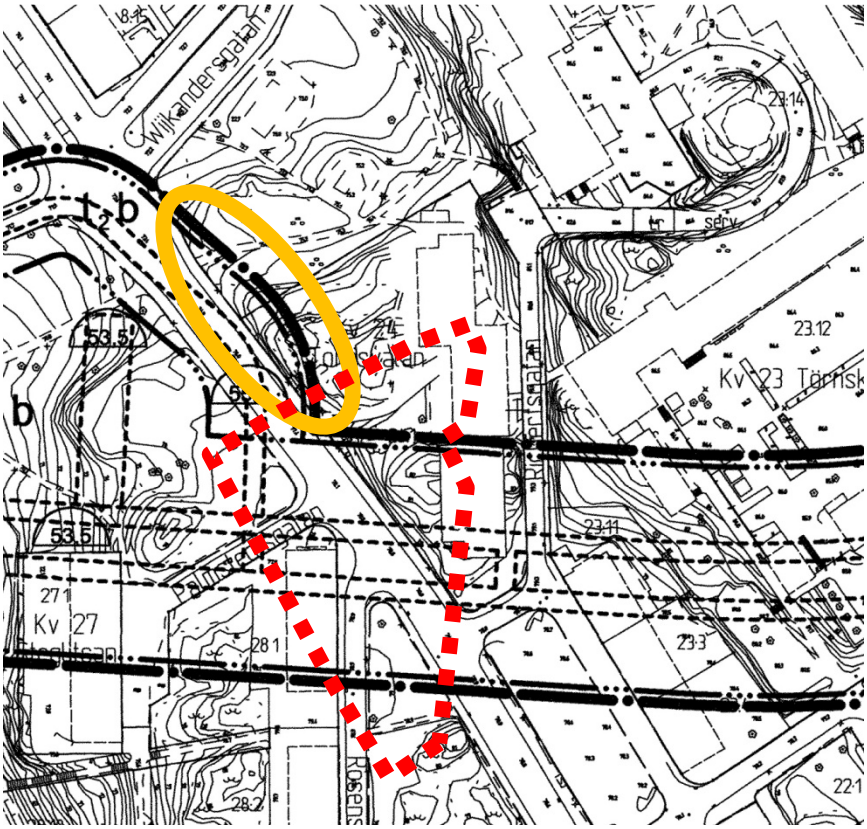
Översiktsplan för Göteborg anger ”Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.” samt ”Grön- och rekreationsområde. Parker, natur-, idrotts- och friluftsområde”.

Förslaget bedöms avvika från Översiktsplanens gränser.

För de aktuella fastigheterna gäller tre detaljplaner:

- FIIac 2109 Detaljplan för Johanneberg mm, laga kraft 1936, anger allmänt ändamål och parkmark.
- FIIac 3867 Detaljplan för tillbyggnad av studenthem Viktor Rydberg, laga kraft 1990, anger bostäder. (precis söder om aktuellt planområde)
- FIIac 4425 Detaljplan för Chalmerstunneln, laga kraft 1999.

Genomförandetiderna för dessa planer har gått ut.



Utdrag ur detaljplan för Chalmerstunneln (FIIac 4425). Markerat är del som upphävs i och med nu aktuell detaljplan. Området planlades för en arbetstunnel som inte verkställdes vid anläggandet av Chalmerstunneln.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet lutar mot nordväst, nivåskillnaden mellan den södra och norra delen är stor, cirka 7 meter. Området lutar inte jämnt från söder till norr utan inom området finns en kulle i dess övre del samt ett antal platåer.

I området där ny byggnad föreslås utgörs marken av gräsytor med buskar, träd och berg i dagen. Övrigt obebyggt område är idag del av en anlagd park med lekplats och genomgående gångvägar.

Planområdet ligger i grönstråket mellan Wijkandersplatsen och Renströmsparken, med Högåsberget och Näckrosdammen. Både Wijkandersplatsen och Renströmsparken är utpekade som delvis lämpliga miljöer för mindre hackspett enligt *Inventering av biotoper för mindre hackspett kring Guldhedsdalen*, Naturcentrum 2012-01-23. Parken närmast planområdet är dock inte utpekat för varken häckning eller födosök.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns i området.

Fastigheterna ingår i område definierat som riksintresse för kulturmiljövården (O2:1-5) och är inkluderat i ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg– ett program för bevarande”.

Planområdet ligger i gränslandet mellan nedre och övre Johanneberg med sinsemellan helt olika karaktärer. Wijkandersplatsen med parken och Johannebergskyrkan är den naturliga gröna gränsen mellan nedre och övre Johanneberg.
Befintligt bostadshus, studenthemmet Viktor Rydberg, är ett 4 vånings tegelhus från 1950-talet med tillbyggnad från 1992. Huset har en karaktär som både anknyter till nedre och övre Johanneberg. Studenthemmets fria läge i terrängen, byggnadskropparnas placering i relation till gatan och dess förskjutning sinsemellan, dess fasader i rött tegel, utgör alla viktiga karaktärsdrag.

Närliggande Johannebergsskolan hör gestaltningsmässigt till nedre Johanneberg. Rotary Studenthem och Vattentornet som även de ligger öster om den aktuella fastigheten samt Johannebergskyrkan är solitära i sina placeringar och har inga relationer åt vare sig norr- eller söderut.

Befintlig bebyggelse, studenthemmet Viktor Rydberg.

Sociala aspekter

Området används idag för lek och rekreation för studenterna inom planområdet och kringboende. Lekplatsen i parken är en social mötesplats för många och en föräldraförening (FFCJ) har ordnat leksaker och bodar som medlemmarna har tillgång till.

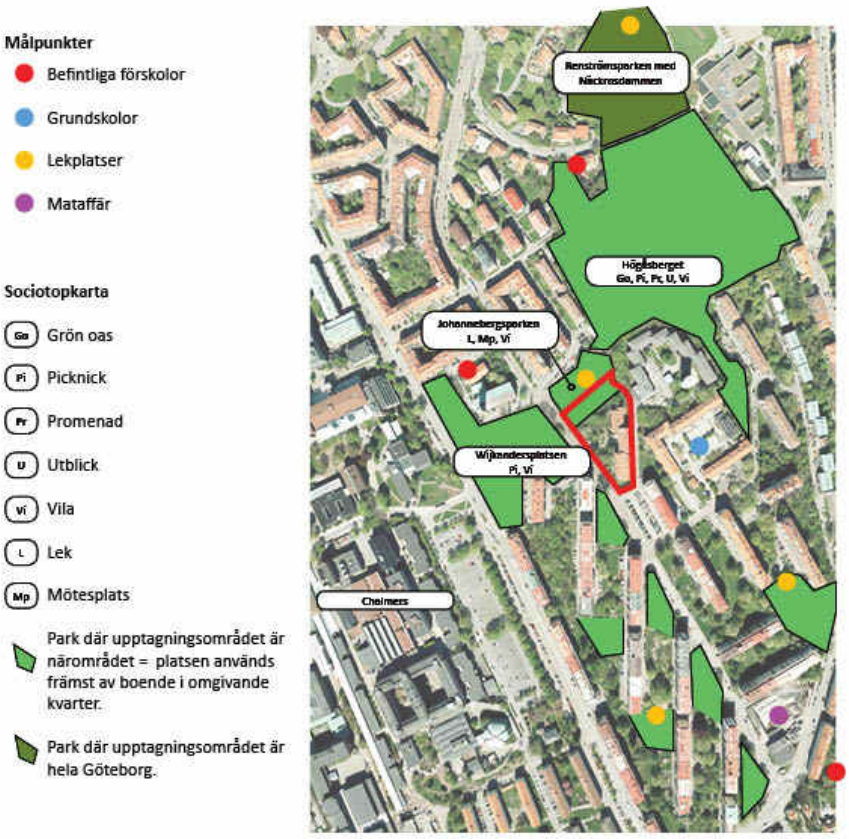
Bebyggelsen i närområdet utgörs övervägande av lägenheter i flerbostadshus, många i form av studentbostäder.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Viktor Rydbersgatan, Wijkandersgatan och Richertsgatan och parkering finns längs Wijkandersgatan. Under befintligt studentboende finns garage med ett fåtal parkeringsplatser. Det finns bra med gång- och cykelvägar och trottoarer till området.

Närmaste kollektivttrafikhållplats är *Spaldingsgatan* belägen på Viktor Rydbergsgatan ungefär 50 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

I närområdet ligger Johannebergsskolan och Chalmers tekniska högskola. Det finns även flera servicebutiker, restauranger och mataffärer i denna del av Johanneberg.



På kartan redovisas de namn på parkerna som används i detaljplanen. Det förekommer ett flertal olika namn på platserna i olika underlagsdokument. Högåsberget kallas ibland Renströmsparken eller Trollspisberget. Johannebergsparken går ibland under namnet Wijkandersparken.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Allmänt VA-nät finns utbyggt i Viktor Rydbergsgatan och avvattnas idag av en kombinerad ledning för dag- och spillvatten.

Fjärrvärme, el och tele

Planområdet är sedan tidigare försörjt av fjärrvärme, el och tele.

Störningar

Beräkningar av trafikbuller visar att bullernivåerna ligger mellan 58 och 63 dBA längs Viktor Rydbergsgatan. En separat bullerutredning har upprättats med beräkningar och förslag på åtgärder.

Halterna för olika luftföroreningar ligger inom de tillåtna gränsvärdena och risken för överskridande av miljökvalitetsnormer bedöms marginell. En separat luftmiljöutredning har inte bedömts krävas.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid till området är normalt under 10 minuter. Brandvattenförsörjningen är i området tillgodosedd enligt konventionellt system. Inga verksamheter invid planområdet bedöms generera ett behov av någon riskutredning.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att det tillskapas en byggrätt som möjliggör uppförande av byggnad med förskola i de första två våningarna och små lägenheter med pentry i de övriga våningsplanen. Fastigheten Johanneberg 24:1 behöver utökas för att möjliggöra den nya byggnationen av studentbostäder och förskola.

Resterande delar av planområdet används i huvudsak som gårdsyta för förskolan, angöring och parkering.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Lokalnämnden ansvarar för byggnationen inom kvartersmark för förskolegården, **R**. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder är exploatör och kommer utföra byggnationen inom kvartersmark för bostäder- och skola, **BS**.

Befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

Hela planområdet utgörs av kvartersmark med användningarna **BS**, bostäder och skola samt **R**, kultur, fritid. Ett förslag till utformning av byggnad har tagits fram av Kanozi arkitekter. Föreslagen byggnad är cirka 3650 kvadratmeter fördelat på 6-7 våningar där bottenvåningen utgörs av souterräng. Nockhöjden är begränsad +92,5 meter. Befintlig byggnad inom planområdet har idag en nockhöjd på +88,7 respektive +84,4 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för befintlig byggnad är +89,5.

Huset får ha en takvinkel på maximalt 35 grader. På taket kan en eventuell takterrass anläggas.

I planen fastställs ett avstånd på minst 10 meter mellan befintlig byggnad och ny byggrätt där endast komplementbyggnad får uppföras. Plankartan har en bestämmelse om att ny bebyggelse ska i form och material samspela med befintlig bebyggelse inom planområdet.

Utsnitt illustration (Kanozi). Röd streckad linje visar avstånd mellan befintlig (vänster) och ny byggnad (höger) där endast komplementbyggnad får uppföras.

Förskola

Illustrationen visar ett förslag med 4 avdelningar i de två bottenvåningarna. Källarvåningen har en utskjutande del vars tak kan användas som uteplats.

I källarplan ryms förutom 2 avdelningar med gemensam tambur och personalutrymmen ett stort cykelförråd till studenterna.

I den första våningen/entrévåningen ryms ytterligare två avdelningar med gemensam tambur, personalutrymme, mottagningskök och soprum.

Förskolegården är till största del placerad med hänsyn till bullernivåer från Viktor Rydbergsgatan. Förskolegården ligger inom kvartersmark **R** för att tydliggöra att ytan ska användas för allmänheten de tider då förskolan inte har öppet. Syftet är även att tydliggöra att ytan inte ska privatiseras om det på lång sikt inte drivs en kommunal förskola i byggnaden. Kvartersmarken inom **R** kommer även fortsättningsvis vara i kommunal ägo.

Den totala förskolegården omfattar cirka 24 m² utemiljö per barn (under förutsättning att det är 4 avdelningar med 18 barn per avdelning). Det innebär att målet om 35 m² utemiljö per barn inte uppnås. Det accepteras då det finns tillgängliga grönytor i närområdet.

Studentlägenheter

Det bedöms rymmas cirka 50 lägenheter i resterande våningsplan.

Trafik och parkering

Angöring, leveranser och lastning sker från Viktor Rydbergsgatan.

Illustrationen visar en infart med vändplan. Det är inte tillåtet med backvändande fordon vid en förskola. Infarten är placerad med hänsyn till att lutningen inte ska vara med än 5% i anslutning till Viktor Rydbergsgatan.

Vid vändplanen kan föräldrar med bil hämta och lämna de tider då inga leveranser förekommer.

Parkering / cykelparkering

Göteborgs Stads ”Vägledning parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011” ska ligga till grund för antalet parkeringsplatser för bil och cykel vid detaljplaneläggning.

Vägledningen för antal parkeringsplatser för bostäder i detaljplaneskedet är dock inte tillämpbar då den inte utgår från de särskilda förutsättningar som gäller vid studentlägenheter istället för ”vanliga” lägenheter. Därför har vägledningen för antal parkeringsplatser som ska redovisas i bygglov använts:

Parkeringsbehovet för studentlägenheter är 0,1 bilplatser per lägenhet för boende och 0,045 bilplatser per lägenhet för besökande. För cykel gäller 1,5 parkeringar inomhus och 1 parkering utomhus per lägenhet.

Det innebär ett behov på 7 bilparkeringsplatser för bostäderna i bygglovsskedet. (motsvarande siffra i detaljplaneskedet skulle vara 13 stycken p-platser.)

All parkering för de befintliga och tillkommande boende ordnas inom fastigheten och genom att SGS studentlägenheter har outhyrda bilparkeringsplatser inom sitt bestånd i Johanneberg. De boende kommer inte att vara behöriga till boendeparkering på allmän platsmark.

Ett samutnyttjande av parkeringar för lägenheterna och förskolan har inte bedömt möjligt. För förskolan krävs 3 bilplatser för besökande och 3 bilplatser för anställda. Illustrationen visar ett förslag med 7 parkeringsplatser plus en handikapp p-plats. Utöver det ska yta finnas för cirka 20 cykelplatser för förskolans behov.

Motiv till avsteg från ”Vägledning parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011”

Parkeringstalet för studentbostäder varierar i kommunen. Centralt i Göteborg finns studentboenden helt utan parkering, utanför centrum används ofta p-tal med cirka 0,1 parkeringsplatser per studentlägenhet. Inför projektet har SGS studentbostäder genomfört en utredning av behovet och nyttjande av de parkeringsplatser som finns för befintliga studentbostäder. Inventeringen visar att det verkliga behovet är mindre än fem procent av antal studentbostäder. I centrala lägen är behovet näst intill obefintligt. Med hänsyn till områdets centrala läge och tillgång till god kollektivtrafik, har parkeringsbehovet för studentlägenheterna bedömts till 0,1 parkeringsplats per lägenhet.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik till Göteborgs centrala delar är fortsatt god. Tillgänglighet till service ökar genom att en förskola byggs inom planområdet.

Både studentlägenheterna och förskolan ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- och orienteringsnedsättning.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer ligger i marknivå och samtliga lägenheter och förskola kommer vara nåbara med hiss. Tillgängligheten till lekplatsen/parken säkerställs med korsande gångbanor.

Friytor

Största delen av friytorna inom planområdet kommer att utgöras av förskolegård och cykelparkering.

Naturmiljö,

En del av parkmarken tas i anspråk. Plangränsen är anpassad så att bevarandevärda träd ligger kvar inom allmän platsmark PARK utanför planområdet. Inom kvartermarken bevaras en del träd genom bestämmelsen **n_1**. Allmänhetens tillgänglighet till naturen i omgivningarna kommer även fortsättningsvis finnas kvar.

Sociala aspekter

Det råder brist på studentbostäder och förskoleplatser i Göteborg. Fler studentbostäder i Johanneberg innebär dock att området runt Chalmers kan upplevas som ännu mer segregerat och endast för studenter. Studenter är dock inte en homogen grupp och utgörs inte endast av unga singelhushåll.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mycket populär park delvis tas i anspråk samtidigt som den yta av parken som finns kvar kommer att få en ökad belastning. De sociala konsekvenserna av detta beskrivs under rubriken Överväganden och konsekvenser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Anslutning till dag-, dricks- och spillvatten kan ske till befintliga ledningar i Viktor Rydbergsgatan. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Installationer inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 110m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. På plankartan finns upplysning om att lägsta höjd på färdigt golv för anslutning till självfall ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Befintlig privat kombinerad ledning som idag leder där ny byggnad föreslås kommer att behöva flyttas i samband med byggnation.

Vatten och avlopp

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

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme.

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.

Avfall

Sophantering för bostäderna ska samordnas med sophanteringen för befintliga studentbostäder. Förskolan behöver ett eget avfallsutrymme som är lättillgängligt. Kan eventuellt placeras i en separat byggnad.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En tidig kartering av geotekniken har gjorts. Marken bedöms utgöras av fastmark i form av ytligt liggande berg med litet eller inget jordtäcke. Marken är klassad som normalriskområde för radon. Den översiktliga stabilitetsutredningen anger att det aktuella området utgörs av fastmark utan förutsättningar för skred och det bedöms inte förekomma någon erosionsproblematik.

Markmiljö

Förskolegårdar bör alltid prövas för förorenad mark. Det har funnits en kemtvätt i närheten av planområdet vilket skulle kunna medföra viss förhöjd risk för föroreningar i marken. Dock har provtagningar gjorts i närheten av den fastigheten och värdena var då låga. Det bedöms därmed som liten sannolikhet att marken inom planområdet är förorenad.

En översiktlig arkivsökning har också genomförts. Resultatet visar att det inte finns något som tyder på att det har bedrivits annan miljöfarlig verksamhet eller finns andra föroreningskällor inom området. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att utföra någon miljöteknisk markundersökning i planskedet.

Tunnel

Chalmerstunneln går strax söder om planområdet. En planbestämmelse anger att sprängning och markarbeten ska utföras på ett sådant sätt att skador ej uppkommer på berganläggningen och dess installationer som finns i anslutning till planområdet. Delar av detaljplanen för arbetstunnel som aldrig byggts till Chalmerstunneln upphävs i och med planförslaget.

Arkeologi

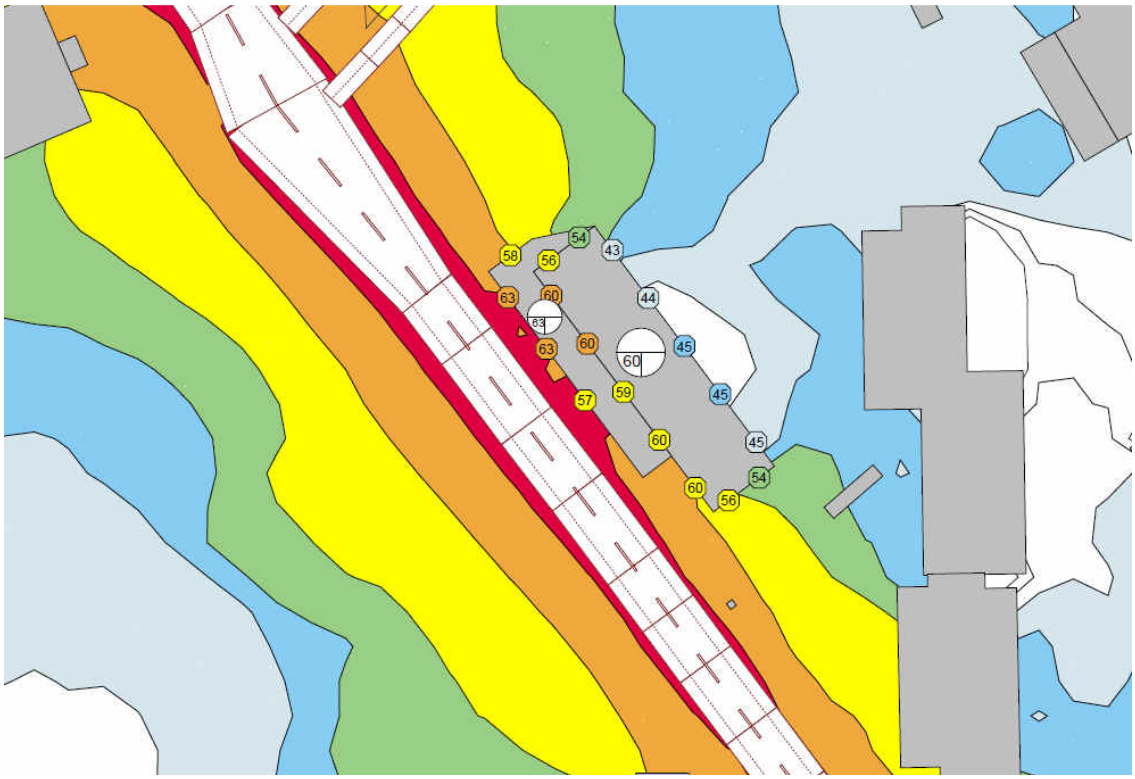
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Buller

För att utreda bullersituationen i planområdet har en bullerutredning tagits fram. (Sweco, 2015-04-30, kompletterad 2017-02-28). Bullerutredningen har utgått från

vägtrafikbuller på Viktor Rydbergsgatan och Wijkandersgatan och framtida trafiksituation 2030. Beräkningarna utgår från skyltad hastighet 50 km/h.

I en tidigare utredning prövas möjligheten att förbättra ljudmiljön inom planområdet med hjälp av en bullerskärm längs Viktor Rydbergsgatan. Det är dock inte önskvärt ur stadsbildssynpunkt att anlägga en bullerskärm och effekten för bostäderna på de översta våningarna blir marginell om inte bullerskärmen är upp mot sex meter hög. För att säkerställa en god ljudmiljö på förskolans utemiljö har planområdet istället reviderats och förskolegården placeras på andra sidan byggnaden sett från gatan.



Ekvivalenta ljudnivåer utan bullerskärm, 50km/h.

Bostäder

Planarbetet startades före årsskiftet 2014/15 då den nu gällande förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) trädde i kraft. I planarbetet har Göteborgs stads *Vägledning för trafikbuller i planeringen* använts vid prövning av platsens lämplighet för bostäder med tanke på bullernivåerna. Vägledningen anger att värdena i förordningen ska användas för samtliga detaljplaner, oavsett när planarbetet startat.

Vägledningen och förordningen anger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Bostäder mindre än 35 m² får ordnas mot fasad där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 60 dBA. Den anger också att buller vid en uteplats inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå för prognosår 2030 uppnår till 56-60 dBA för studentlägenheterna vid de mest bullerutsatta fasaderna. Uteplatser kan anläggas på baksidan av byggnaden där både ekvivalenta och maximala ljudnivåer ligger under 50 respektive 70 dBA. Uteplatser kan även ordnas på taket ovanpå våning 7. En takterass med 1,5 meter hög skärm runt ger en uteplats där ekvivalenta och maximala ljudnivåer ligger under 50 respektive 70 dBA.

Förskola

Göteborgs stad har arbetat fram riktlinjer för vilka ljudnivåer som bör uppfyllas vid nybyggnation av förskolor, skolor och gymnasieskolor. ”Tekniska krav och anvisningar, Miljö, Ljudkrav i förskolor och grundskolor” fastställt 2015-01-27. För ljudnivåer utomhus gäller följande riktvärden:

	Ljudnivå från trafik	
Mätpunkt	LpA ekv (dB)	LpAfmax (dB)
Utanför fönster till undervisningsrum[a]	55[b]	70[b]
På minst 80 % av skol/-lekgårdens yta[c]	55	-

a. Gäller även för grupprum, hemvist och motsvarande utrymmen inom förskolor

b. Dessa värden är rekommenderade värden. Om avsteg görs kan innemiljön upplevs som bullrig vid fönstervädring

c. Enligt Göteborgs Miljökvalitetsmål för god bebyggd miljö har Göteborg Stad som ett mål att minst 95% av stadens förskolor har senast år 2020 tillgång till lekyta med högst 55dBA ekvivalentnivå.

Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån riskerar att överskrida riktlinjen 55 dBA vid fasad på bullerutsatt sida vid förskolan. Vid beräkningsfall prognos år 2030 riskerar riktlinjen att överskridas med 8 dB. Maxnivåerna riskerar att överskrida riktlinjen 70 dBA vid förskolans fasad. Vid beräkningsfall prognos år 2030 riskerar riktlinjen att överskridas med 11 dB – 16 dB.

Minst 80% av lekgårdens yta ligger under 55dBA.

Placeras lägenheterna med en bostadsarea om högst 35 kvm klaras riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå på samtliga fasader och avsteg eller åtgärder är inte nödvändiga enligt trafikbullerförordningen 2015:216. Planeras däremot lägenheter större än 35 kvm är avsteg eller åtgärder nödvändiga för att klara riktvärden. Samtliga riktvärden för bullerutsatta fasader på förskolan kommer överskridas med förhållandevis mycket, både gällande ekvivalent och maximal ljudnivå. För att åstadkomma en bra ljudmiljö för förskolan krävs således bullerskyddsåtgärder så som byggnadsakustiska åtgärder och en genomtänkt utformning av förskolan. Det finns goda förutsättningar för förskolegård och uteplats för lägenheter i området. Placeras både förskolegården och uteplats till lägenheterna på byggnadens baksida måste exakt placering dock beaktas eftersom den maximala ljudnivån för lägenheternas uteplats enligt trafikbullerförordning 2015:216 inte bör överskrida 70 dBA.

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.

Planförslaget innebär att en öppen park delvis inhägnas och anpassas för att fungera som förskolegård. Detta innebär att allmänhetens tillgång till ytan försvåras under förskolans öppettider.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. I utvärderingen bedömdes flera rekreativa värden, så som grön oas, lek, mötesplats, att påverkas av planförslaget. Kompensation behövs för dessa värden. Arbetet med kompensationsåtgärder är påbörjat inom ramen för planarbetet men kommer fortsätta även vid genomförandet av detaljplanen. Förslag för kompensationsåtgärder som tagits fram är bland annat att öka de rekreativa värdena genom att tillgängliggöra grönstråket upp på Trollspiseberget.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Park- och naturförvaltningen och Trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av bostäder och förskola.
Kommunen genom Lokalnämnden utför och ansvarar för byggnationen inom **R**-området (förskolegården). Detta förutsatt att det säkerställs att det blir en kommunal förskola.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikkontoret kommer ta fram ett trafikförslag för åtgärder i refug på Viktor Rydbergsgatan.

Det kan även bli aktuellt med åtgärder i det intilliggande parkområdet inom ramen för arbetet med kompensationsåtgärder.

Drift och förvaltning

Exploatören har ansvar för drift och förvaltning av bostäder och förskola inom kvartersmarken för bostads- och skoländamål.

Kommunen genom Lokalnämnden ansvarar för drift och förvaltning av förskolegården. Förskolegården används av förskolan dagtid på vardagar och ska därefter vara tillgänglig för allmänheten på kvällstid och helger.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet, inlösen av allmän plats är således inte aktuellt**.**

Fastighetsbildning

Gränsen mellan Johanneberg 707:11 och Johanneberg 24:1 ska justeras genom fastighetsreglering. Del av Johanneberg 707:11 ska överföras till Johanneberg 24:1.

Om det krävs av bygglovsskäl kan förskolegården bilda en egen fastighet genom avstyckning.

Nödvändig fastighetsbildning ska genomföras innan bygglov beviljas för planerad nybebyggelse.

Servitut / nyttjanderätt

Då förskolegården inte kommer ingå i samma fastighet som skolbyggnaden behöver rätten till att nyttja förskolegården säkras. Rätten ska upplåtas genom tecknande av nyttjanderättsavtal eller servitut.

Parkeringsbehovet kommer inte kunna tillfredställas endast inom Johanneberg 24:1, ett antal parkeringar avses att ordnas inom Johanneberg 23:13 där exploatören har tomträtt. För att säkerställa rätten till parkering ska ett nyttjanderättsavtal eller servitut tecknas.

Då vissa sträckor av fastighetsgränsen kommer att vara belägen i fasadliv behöver den blivande bostadsfastigheten få en rättighet att underhålla den egna fasaden.

Rättighetsavtalen ska tecknas innan bygglov söks eller i samband med fastighetsbildningen.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark 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. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag har påträffats.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning avseende fastighetsregleringen mellan Johanneberg 707:11 och Johanneberg 24:1.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder innehar tomrättsavtal på fastigheten Johanneberg 24:1.

Avtal mellan kommun och exploatör

Kommunen ska, innan detaljplanen antas, teckna ett genomförandeavtal med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder som reglerar nödvändig fastighetsbildning, ombyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder m.m.

Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark. För exploatören innebär genomförandeavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende eventuella åtgärder i intilliggande parkområde mm.

Tillägg till befintligt tomrättsavtal kommer tecknas på grund av den ökade byggrätten.

Avtal om fastighetsbildning kommer även att upprättas mellan kommun och exploatör i samband med detaljplanens antagande.

Avtal mellan exploatör och övriga förvaltningar

Avsikten är att ett hyresavtal mellan exploatören och lokalnämnden ska upprättas angående förskolelokaler.

Tidplan

Samråd: 2-3 kvartalet 2017

Granskning: 4 kvartalet 2017- 1 kvartalet 2018

Antagande: 2-3 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2018

Färdigställande: 1-2 kvartalet 2020

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: Grönytan inom fastigheten Johanneberg 24:1 tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär att befintliga lägenheter påverkas då uteplatsen minskas och ny byggnad skuggar.

Grönytan inom fastigheten Johanneberg 707:11 är en del av en park som används flitigt av allmänheten för lek och rekreation. I och med att stor del ianspråktas som förskolegård innebär det stora konsekvenser för allmänheten de tider då förskolan har öppet. Övriga tider är platsen fortsatt en tillgång för allmänheten.

Planförslaget motiveras av den svåra brist på studentbostäder och förskoleplatser som finns i denna del av Göteborg. Behovet av studentbostäder i Göteborg är större än vad som finns att tillgå och kommunfullmäktige har därför beslutat att byggandet av studentbostäder måste öka.

Området är lämpligt för förskola då det ligger nära till grönområde och är lokaliserat i ett bostadsområde med bra möjligheter för hämtning och lämning med cykel eller till fots.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande planer fortsätter gälla. Den föreslagna förskolan får lösas på annan plats i stadsdelen och inget tillskott av studentbostäder sker.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Dialog har skett med representanter från kommunen och verksamma i närområdet i form av en workshop med inriktning på sociala konsekvenser och barnperspektivet. All planering ska utgå från människan och särskilt då fokus på barn och unga i fysisk planering. Målet är en socialt hållbar stad, för alla. Efter vad som framkom vid arbetet med SKA och BKA har planområdet reviderats. Det framkom bland annat hur viktigt det gröna stråket mellan Wijkandersplatsen och Näckrosdammen är samt hur många som faktiskt använder parken varje dag. Planhandlingarna har kompletterats med en särskild konsekvensbeskrivning som beskriver målkonflikterna.

Nedan sammanställs konsekvenserna av planförslaget:

Sammanhållen stad

Parken är en del av ett grönt stråk som är viktigt för hela Johanneberg, Lorensberg och till viss del även Vasastaden. Därför är det viktigt att detta stråk bevaras.

Fler förskoleplatser och studentbostäder är positivt för hela staden men risk finns att koncentrationen av antalet studentlägenheter i Johanneberg gör att andra inte känner sig lika välkomna.

Samspel

En del av en populär park kommer att tas i anspråk för förskolegård. Eftersom förskolegården inte är tillräckligt stor kommer förskolan behöva använda andra grönområden i närheten. Det påverkar samspelet mellan förskolans barn och övriga besökande och bidrar till ett ökat tryck på grönområden i hela Johanneberg.

Vardagsliv

Planen medför positiva konsekvenser för vardagslivet med fler bostäder nära service och utbildning och nya förskoleplatser i ett område med många barnfamiljer.

Identitet

Studenthemmet Viktor Rydberg är ett mycket populärt boende sedan 50-talet och närområdet är utpräglat studentområde med mycket liv ute i det offentliga rummet.

Hälsa och säkerhet

För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

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.

Behovsbedömning

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

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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2015-11-20. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen. Till grund för den bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att området ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. De boende i området bedöms ha ett litet behov av transporter. Om förskolan och studentlägenheterna istället skulle placeras i ett mer externt läge skulle de bli mer beroende av transporter med kollektivtrafik eller egen bil. Samtidigt innebär planen trots allt en ökad täthet och därmed ett ökat trafikarbete i en miljö som redan är bullerutsatt. Den ökning som bebyggelsen skapar får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

En avstämning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Det kan konstateras att ett genomförande av detaljplanen berör följande miljömål:

Begränsad klimatpåverkan och bara naturlig försurning - Planförslaget innebär en marginell ökning av trafiken men att förtäta i centrala lägen på ianspråktagen mark är ett effektivt sätt att utnyttja området. För staden som helhet är förtätning i kollektivtrafiknära lägen positivt för målet att begränsa klimatpåverkan. Lokalt innebär förslaget att de hårdgjorda ytorna ökar och växtlighet minskar. De positiva effekterna bedöms överväga de negativa.

Frisk luft - Förtätningen kommer att innebära en viss ökad belastning på luftmiljön i och med ett ökat antal trafikrörelser. God tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar väger dock upp och målet påverkas endast marginellt.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans – Genom en mer effektiv dagvattenhantering kan dagvattnet tas om hand på ett bättre sätt än i dagslä-

get. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen ger positiva effekter på miljömålet.

God bebyggd miljö – Planerad bebyggelse ska införlivas i kulturmiljön och bidrar med bostäder och förskola i ett mycket attraktivt läge. God bebyggd miljö säkerställs genom planbestämmelser och de avvägningar som gjorts gällande förskolans lämplighet och konsekvenser för närområdet. Att delar av parken ianspråktas för förskolegård ger negativ påverkan på målet.

Ett rikt växt och djurliv – Fler bostäder innebär ett högre tryck på de grönområden som finns kvar i staden. Även om planområdet inte har utpekade natur- eller djurvärden har parken som påverkas ett högt upplevelsevärde. Ett genomförande av detaljplanen innebär att målet är svårare att nå.

Naturmiljö

Planområdet är anpassat för att medföra ett så litet intrång i naturmiljön runt parkerna som möjligt. En del av parkmarken tas i anspråk. Plangränsen är anpassad så att bevarandevärda träd ligger kvar inom allmän platsmark PARK utanför planområdet. Inom kvartermarken bevaras en del träd genom bestämmelsen **n_1**. I och med att området innehåller stora nivåskillnader kommer sprängningsarbeten genomföras och vegetation avverkas. Inom detta område finns dock inga utpekade naturvärden. Allmänhetens tillgänglighet till naturen i omgivningarna kommer även fortsättningsvis finnas kvar och vara tillgänglig.

Kulturmiljö

Området är utpekat i Göteborgs bevarandeprogram. Den föreslagna bebyggelsen är anpassad till det sammanhang som området befinner sig i. Lämpliga höjder har studerats i planarbetet för att redovisa byggnadens relation till omgivande bebyggelse.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära påverkan på luftmiljön då det blir ett ökat antal transporter. Området är beläget intill god kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelvägstråk. Bilinnehav för studenter är mycket lågt. Viss ökning av fordonsrörelser beräknas ske i samband med förskolans verksamhet. Påverkan på luft bedöms därmed som marginell och det finns ingen risk att gällande riktvärden överskrids.

Påverkan på vatten

Positiv påverkan då dagvattnet kommer att tas om hand på ett bättre sätt än idag.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader i samband med fastighetsbildning, åtgärder i refug på Viktor Rydbergsgatan samt eventuellt för åtgärder i parken.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får eventuellt utgifter för åtgärder i parken. Kostnaderna får utredas vidare i fortsatt planarbete.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av servis då den befintliga servisen inte har tillräcklig kapacitet.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskolegården.

Utbyggnad av förskolegården finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Drift och förvaltning

Kommunen kommer få intäkter i form av ökad tomträttsavgäld för fastigheten Johanneberg 24:1.

Park- och naturförvaltningen får kostnader för skötsel och underhåll av parken norr om planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse för R- området (förskolegården), ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskolegården.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter i form av ökad tomträttsavgäld, förrättningskostnader samt utgifter för byggnation inom kvartersmark, **BS**. Avgifter för VA, el, tele och bygglov tillkommer.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplaneförslaget avviker något från Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Tf. Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Anton Lindström
Planarkitekt
WSP

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Anna Forsberg
Exploateringsingenjör