



Göteborgs  
Stad

473  
Antagen av KF / BN den 20/10 2020  
§ 496 / KK  
Laga kraft den 15/10 2021 / AT

## Planhandling

Datum: 2020-05-13, rev. 2020-10-20  
Aktbeteckning: 2-5553

Diarienummer SBK: 0305/17  
Handläggare SBK  
Ulrika Lindahl  
Tel: 031-368 18 87  
ulrika.lindahl@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5302/16  
Handläggare FK  
Malin Eriksson  
Tel: 070-7740064  
malin.eriksson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för bostäder vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Kviberg i Göteborg

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### *Övriga handlingar:*

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

#### *Utredningar:*

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2018-11-14
- Geotekniskt utlåtande inför detaljplan, fastighetskontoret, 2018-11-28
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2019-01-18, samt tillägg till denna, 2019-02-12.
- Mobilitets- och parkeringsutredning med bilagor, stadsbyggnadskontoret, 2020-08-21.
- Solstudie, stadsbyggnadskontoret, 2019-10-17.

# Innehåll

<b>DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VARNHEMSGATAN, INOM STADSDELEN KVIBERG.....</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen.....</i>	2
<i>Information.....</i>	2
<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
<i>Planens syfte och förutsättningar.....</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande.....</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	7
<b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>8</b>
<i>Syfte.....</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden.....</i>	8
<i>Planförhållanden.....</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.....</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service.....</i>	14
<i>Teknik.....</i>	16
<i>Störningar.....</i>	16
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>18</b>
<i>Bebyggelse.....</i>	18
<i>Trafik och parkering.....</i>	22
<i>Tillgänglighet och service.....</i>	23
<i>Friytor.....</i>	23
<i>Sociala aspekter och åtgärder.....</i>	24
<i>Teknisk försörjning.....</i>	24
<i>Övriga åtgärder.....</i>	27
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	28
<i>Avtal.....</i>	29
<i>Tidplan.....</i>	30
<i>Genomförandetid.....</i>	30
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>30</b>
<i>Nollalternativet.....</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv.....</i>	31
<i>Miljökonsekvenser.....</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	35
<b>ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....</b>	<b>35</b>

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i två våningar. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service, ett så kallat BmSS. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den omgivande miljön, med hänsyn till såväl befintliga byggnader som parkmiljöer. Detaljplanen ska säkerställa att närliggande trädallé inte påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. Detaljplanen syftar även till att fortsatt möjliggöra markparkering inom planområdet.

Planområdet är beläget i Kviberg, norr om Lars Kaggsgatan och öster om Varnhemsgatan, cirka 4 kilometer nordost om Brunnsparken. Norr om planområdet ligger Kvibergs kyrkogård.



Figur 1. Orienteringsbild. Ungefärligt planområde markerat med gul prick.

Planområdet ligger i befintlig sammanhållen bebyggelse med närhet till kollektivtrafik och service. Det omfattar cirka 0,25 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Planområdet är i dagsläget planlagt som *Biluppställning*, *Allmän plats: park* och *Allmän plats: park, plantering o. dyl.*, och består av parkeringsytor och gräsbevuxna ytor. Största delen av planområdet arrenderas idag för parkeringsändamål av en närliggande bostadsrättsförening. Direkt väster om planområdet, längs Varnhemsgatan, finns en biotopskyddad trädallé.

## Planens innebörd och genomförande



Figur 2. Illustrationsritning över föreslagna bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör en komplettering med bostäder i området, med cirka åtta lägenheter fördelade på två våningar. Planen föreskriver också att parkering får anläggas samt att ny bebyggelse och hårdgjorda ytor ska placeras så att trädallén utmed Varnhemsgatan inte skadas.

Planområdet innefattar enbart kvartersmark. Lokalsekretariatet är exploatör. Lokalförvaltningen bygger på lokalsekretariatets uppdrag och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

En exploatering enligt planförslaget förutsätter att en del av parkeringsytan som arrenderas av en närliggande bostadsrättsförening tas i anspråk. Antalet parkeringsplatser som kan arrenderas beräknas minska med cirka 19–22 parkeringsplatser, och bostadsrättsföreningen kan ersätta dessa med nya platser på sina tomträtter.

## Överväganden och konsekvenser

De största intressen som ställs mot varandra i denna detaljplan är intresset att kunna bygga ett boende med särskild service och intresset att behålla planområdet som obebyggt och tillgängligt för parkering.

Att tillgodose det behov av BmSS som finns i stadsdelen är angeläget. Att tillskapa bostäder med särskild service är av stort allmänt intresse och ett viktigt mål för staden. Stadens önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintlig bebyggelsestruktur.

I planarbetet har planområdet och regleringen av det anpassats för att det ska vara möjligt att även i framtiden ha parkering på den del av planområdet som inte nyttjas av boendet med särskild service. Den bostadsrättsförening som idag arrenderar ytan bedöms kunna ersätta de parkeringsplatser som tas bort inom planområdet i och med planens genomförande på sina egna tomträtter. Sammantaget innebär detta att stadsbyggnadskontoret bedömer att skäligen hänsyn tagits till bostadsrättsföreningens parkeringsbehov, i relation till det allmänna intresset att utveckla kommunens bostadsbestånd. Möjligheten att kunna bygga ett BmSS bedöms väga tyngre än att bevara det antal parkeringsplatser som finns på platsen idag.

Ett intresse som detaljplanen potentiellt kan inverka på är träden i allén längs Varnhemsgatan. Genom reglering av byggrättens utbredning samt av hur marken nära allén får användas bedöms dock den risken vara omhändertagen. Byggrättens utbredning har också reglerats med kulturmiljön på Kvibergs kyrkogård i åtanke.

## Avvikelse från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för största delen av planområdet *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*, och på mindre delar *befintligt grönområde* och *befintlig större begravningsplats*. Den lilla del av ett grönområde som ingår i planområdet är en gräsbevuxen yta som inte har någon specifik användning idag. Den har inte heller några särskilda ekologiska värden. Gränserna i ÖP-kartorna är inte helt exakta, vilket förklarar varför det ser ut som att en del av planområdet ingår i *befintlig större begravningsplats*. Ingen del av Kvibergs kyrkogård ingår i planområdet. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i två våningar. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service, ett så kallat BmSS. Planförslaget medger cirka åtta lägenheter samt personal- och gemensamhetsytor. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den omgivande miljön, med hänsyn till såväl befintliga byggnader som parkmiljöer. Detaljplanen ska säkerställa att närliggande trädallé inte påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. Detaljplanen syftar även till att fortsatt möjliggöra parkering inom planområdet.

### Läge, areal och markägförhållanden



Figur 3. Orienteringsbild. Ungefärligt planområde markerat med gul prick.

Planområdet är beläget norr om Lars Kaggsgatan och öster om Varnhemsgatan, cirka 4 kilometer nordöst om Brunnsparken. Norr om planområdet ligger Kvibergs kyrkogård.



Figur 4. Grundkarta med planområde markerat med tjock svart linje.

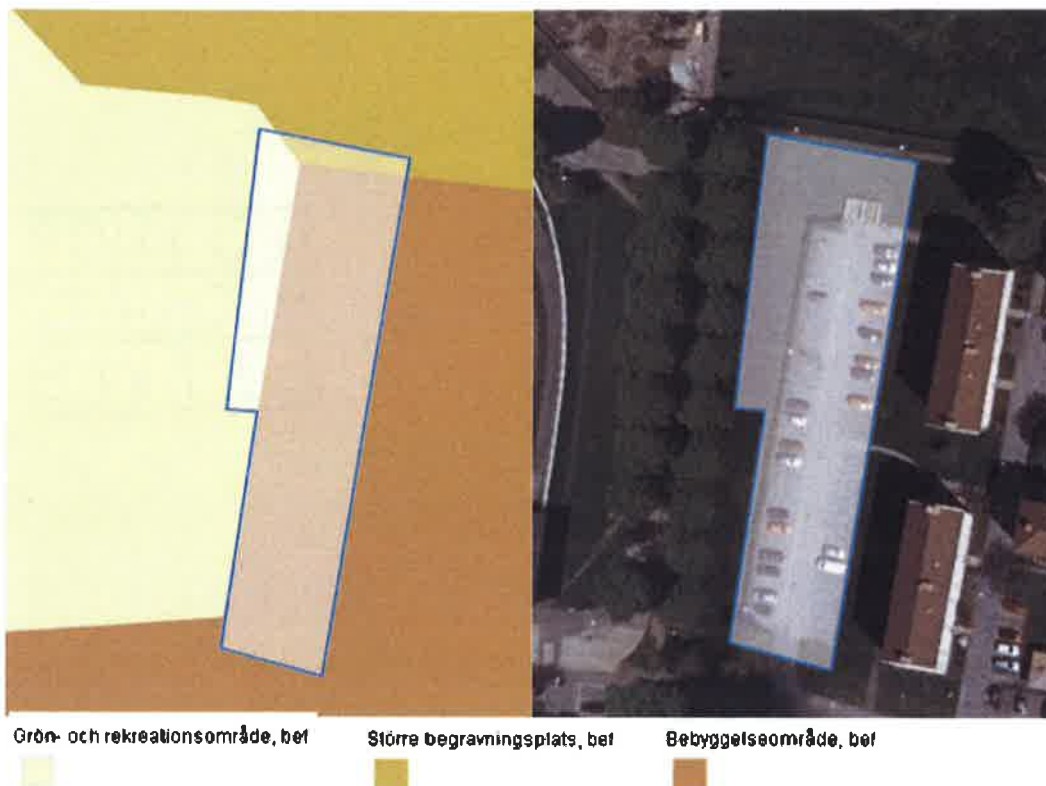
Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit mark för parkering till en intelligande bostadsrättsförening.

## Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, samt befintligt grönområde och befintlig större begravningsplats.



Figur 5. Urklipp från stadens kartsystem GOkart med ungefärligt planområde ritat med blå linje på översiktsplanens karta 1 samt på ortofoto.

Kommunen gör bedömningen att förslaget är förenligt med översiktsplanen. Den lilla del av ett grönområde som ingår i planområdet är ingen grönyta som har någon specifik användning idag. Den har inte heller några särskilda ekologiska värden. Gränserna i ÖP-kartorna är inte helt exakta. Ingen del av Kvibergs kyrkogård ingår i planområdet.

För området gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan med akt nummer 1480K-II-3106, som gäller för parkeringsytan och anger Biluppställning. Planen vann laga kraft 1964.
- Stadsplan med akt nummer 1480K-II-2485, gäller för det nordöstra hörnet av planområdet och anger Allmän plats: park. Planen vann laga kraft 1943.
- Stadsplan med akt nummer 1480K-II-3187, gäller för den västra delen av planområdet och anger Allmän plats: park, plantering o. dyl. Planen vann laga kraft 1968.

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.



## Mark, vegetation och fauna



Figur 6. Ortofoto över planområdet, markerat med blå linje, och dess omgivning.

Planområdet ligger öster om Varnhemsgatan i Kviberg. Det utgörs av en asfalterad parkeringsyta med buskar runt om samt gräsmatta. Planområdet och omgivande mark sluttar mycket svagt från norr till söder med marknivåer kring +8,5 i norr och ca +7,3 i söder. I öster gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse. I väster ligger Varnhemsgatan med en trädallé och en idrottsplats på andra sidan. Området i norr utgörs av Kvibergs kyrkogård. Inom kyrkogården närmast planområdet i norr ligger en kraftigare höjd i landskapet.



Figur 7. Planområdet sett söderifrån.

Marken inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av lera. Utvärdering av resultaten från tidigare utförda sonderingar i närområdet visar på varierande jorddjup mellan 8–25 m. Inom området bedöms jordlagermaktighetens variation kunna vara större än vad de redovisade undersökningspunkterna visar. Inga stabilitetsproblem finns inom planområdet.

Utanför planområdet, längs med Varnhemsgatan finns en lindallé i dubbel rad med totalt 18 träd. Allén bedöms omfattas av miljöbalkens generella biotopskydd. Bedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2018-12-07. Allén har en viktig funktion som grön länk mellan Bunkeberget och Kvibergs kyrkogård. Marken där alléns träd står förvaltas av park- och naturförvaltningen.



*Figur 8. Allén längs med Varnhemsgatan sedd söderifrån.*

### **Radon**

Marken inom planområdet klassas som lågriskområde med avseende på markradon enligt SGU:s radonriskkarta.

### **Markmiljö**

En översiktlig markmiljöteknisk undersökning (WSP, 18-11-14) har genomförts under planarbetet med anledning av att det enligt miljöförvaltningen har förekommit tjärasfalt i närområdena. Tjärasfalt har inte påträffats, däremot hittades arsenik överstigande MKM (Naturvårdsverkets riktvärde för Mindre känslig markanvändning) i en provpunkt, och i två provpunkter kobolt överstigande KM (Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig markanvändning). Föroreningarna bedöms som möjliga att hantera under byggskedet.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Omkring 60 m norr om planområdet finns återstående delar kvar av fornlämning Göteborg 79:1, en sten- och bronsåldersboplats som till sin huvuddel undersöktes av Göteborgs stadsmuseum 2016. Fornlämningen är enligt kulturförvaltningen väl avgränsad mot söder, och därför bedöms en arkeologisk undersökning inte behövas inom planområdet.

Planområdet är idag obebyggt, förutom en asfalterad parkeringsyta. Direkt öster om planområdet ligger två bostadshus på tre våningar. I väster ligger Gamlestadsvallens fotbollsplan, en förskola och Nylöseskolan (idag Brandströmska Skolan Nylöse). Skolan uppfördes 1940 och är utpekad i Göteborgs stads bevarandeprogram.



*Figur 9. Bostadshus öster om planområdet.*

Planområdet ligger strax söder om Kvibergs kyrkogård som invigdes 1935. Kyrkogården har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Bebyggelsen söder om kyrkogården planlades 1943 och då lämnades ett respektavstånd om cirka 17 meter mellan kyrkogården och nya byggnader. Allén längs Varnhemsgatan är en rumsbildande struktur som visar riktningen mot kyrkogården.

I övrigt består bebyggelsen i närområdet i huvudsak av flerbostadshus i 2–3 våningar byggda på 1940- och 50-talen.

### Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i primärområdet Gamlestaden i östra Göteborg. Gamlestaden har cirka 9700 invånare, ett antal som kommer att öka de närmaste åren i och med utbyggnadsplanerna kring bland annat Gamlestads torg. Andelen unga vuxna mellan 20–35 år är betydligt högre i Gamlestaden än i Göteborg som helhet. Andelen hushåll med barn i Gamlestaden ligger runt 15 %, att jämföra med cirka 24 % för staden i stort. Knappt 60 % av bostadsbeståndet i Gamlestaden är hyresrätter, cirka 40 % är bostadsrätter och en knapp procent är småhus. I Gamlestaden är en större andel av lägenheterna mindre än 60 kvadratmeter, jämfört med stadens snitt. Planområdets omgivning består främst av flerbostadshus, men här finns även bland annat butiker, förskola, skola, och idrottsplats.



Figur 10. Karta över planområdet och dess omgivningar.

Enligt park- och naturförvaltningens sociotopkarta från 2008 används den grönyta som delvis ianspråkats vid detaljplanens genomförande främst av boende i närområdet. Inga specifika sociotopvärden anges för denna yta. Den närliggande Kvibergs kyrkogård uppges användas av människor från hela Göteborg, och har stora sociala värden såsom att utgöra en plats för promenader, vila, motion och att uppleva en kulturhistorisk miljö. Söder om Lars Kaggsgatan ligger en kommunal lekplats. Cirka 100 m söder om planområdet ligger Bunkeberget, utpekad som stadsdelspark i stadens grönstrategi. Väster om planområdet ligger Gamlestadsvallens gräsplan. Den fungerar som en mötesplats för de idrottsföreningar som tränar fotboll där.

### Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Lars Kaggsgatan, där rekommenderad hastighet är 30 km/h. Lars Kaggsgatan är avstängd för biltrafik strax sydväst om planområdet. Mellan Lars Kaggsgatans östra och västra del går trottoar och cykelbana. Varnhemsgatan, som går väster om planområdet, är avstängd för allmän trafik norr om entrén till Kvibergs kyrkogård, förutom under allhelgonahelgen. Den biltrafik som kör på Varnhemsgatan är alltså i princip bara den som ska till förskolan vid Varnhemsgatan 10.

Fotgängare kan förutom via trottoarer längs Lars Kaggsgatan och Varnhemsgatan nå planområdet via en gångväg från nordost, som ansluter till Kortedalavägen, samt norrifrån från Kvibergs kyrkogård. Planområdet och vägarna dit är relativt plana, vilket innebär att det inte föreligger några tillgänglighetshinder i form av nivåskillnader.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Bellevue, belägen ungefär 450 m öster om planområdet. Den trafikeras av spårvagnslinjerna 6, 7 och 11 samt busslinjerna 58, 519 och 167. Turtätheten är cirka en tur varannan minut i högtrafik.

Längs Lars Kaggsgatan finns trottoarer, men ingen cykelbana. Cyklar man cirka 340 m österut längs Lars Kaggsgatan kommer man till en cykelbana längs Kortedalavägen. Området är plant och väl förbundet via cykelbanor med både centrala Göteborg och omkringliggande stadsdelar.



*Figur 11. Sydväst om planområdet är Lars Kaggsgatan avstängd för biltrafik. Trottoar och en kort sträcka cykelbana förbinder gatans östra och västra del.*

Inom planområdet finns en parkeringsyta med 57 platser som arrenderas av en närliggande bostadsrättsförening. Längs Lars Kaggsgatans sträckning mellan Kortedalavägen och Varnhemsgatan finns knappt 40 boendeparkeringsplatser. Längs gatan finns också möjlighet till besöksparkering med eller utan avgift, i olika tidsintervall. En parkeringsplats med 8 platser är endast till för besökande mot avgift.

Öster om planområdet består bebyggelsen av flerbostadshus. Norr om planområdet ligger Kvibergs kyrkogård. Söder om planområdet ligger en lekplats och en förskola. Till väster finns en fotbollsplan, en förskola och en F-9-skola. Längs Lars Kaggsgatan finns en del butiker och restauranger. Vid hållplats SKF, 500–600 meter från planområdet, finns bland annat en större matvarubutik, apotek, vårdcentral, tandvård och gym.



*Figur 12. Lars Kaggsgatan, nära korsningen med Kortedalavägen.*

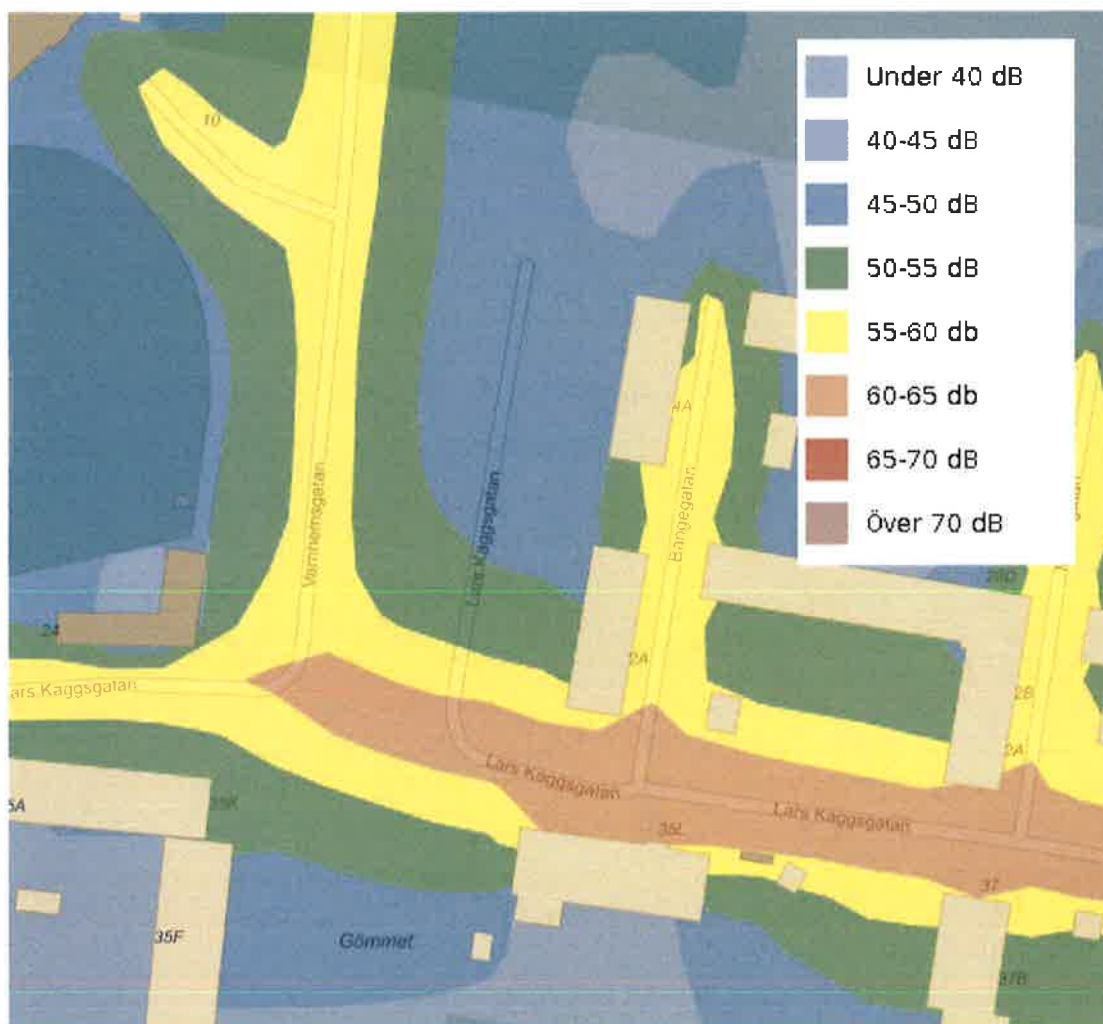
## Teknik

Planområdet ligger i ett redan exploaterat område och infrastruktur såsom vatten och avlopp, el och tele finns i närheten. Fjärrvärmeledning finns väster om Varnhemsgatan.

## Störningar

### Buller

En bullerutredning enligt plan- och bygglagen 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Bullernivåerna är enligt tillgängligt material mycket låga, med en dygnsekvivalent ljudnivå under 50 dB i de delar av planområdet där bebyggelse föreslås.



Figur 13. Utdrag ur miljöförvaltningens trafikbullerkarta från 2018.

Väster om planområdet ligger Gamlestadsvallens gräsplan med löparbanor runt om. Gamlestadsvallen förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Planen används från maj till oktober. Dagtid kan planen bokas av skolor för idrottsundervisning. Kvällstid kan planen bokas för fotbollsträning av olika lag. Planen kan bokas fram till klockan 22:00 måndag–fredag samt söndag och fram till 18:00 på lördagar. Under åtta tillfällen under år 2018 var Gamlestadsvallens gräsplan bokad fram till klockan 22:00, i samband med Gothia cup. Övriga veckor som planen var i bruk var den sen-

aste träningens sluttid någon gång mellan klockan 19:00 och 20:45. Gamlestadsvallens gräsplan och löparbanor var bokade av skolor för idrottsundervisning vid cirka 15 tillfällen under 2018. Det finns inget permanent högtalar- eller strålkastarsystem runt Gamlestadsvallens gräsplan. Inga klagomål om störningar från idrottsträningar på Gamlestadsvallen är kända.

### **Luftkvalitet**

Luftmiljön i området bedöms vara god. Stadens översiktliga beräkningar visar på ett dygnsmedelvärde om ca 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  kvävedioxid.

### **Översvämningsrisk**

Från stadens skyfallsmodell framgår att kraftiga regn innebär ett stort vattenflöde från Kvibergs kyrkogård via Varnhemsgatan till Lars Kaggsgatan. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn ligger inte de delar av planområdet där bebyggelse föreslås i riskzonen för översvämningar över 0,2 m vattendjup, på grund av att marken ligger högre än omgivande mark. Problemen vid skyfall kan kopplas till framkomlighet och uppstår framförallt sydväst om planområdet men också vid parkeringen i södra delen av planområdet där vattendjupet kan uppgå till 0,5 m.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en komplettering med bostäder i området, med cirka åtta mindre lägenheter fördelade på två våningar. Planen föreskriver också att parkering får anläggas samt att ny bebyggelse och hårdgjorda ytor ska placeras så att befintlig trädallé utmed Varnhemsgatan inte skadas.

Planområdet innefattar enbart kvartersmark. Lokalsekretariatet är exploatör. Lokalförvaltningen bygger på lokalsekretariatets uppdrag och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

En exploatering enligt planförslaget förutsätter att en del av parkeringsytan som arrenderas av en närliggande bostadsrättsförening tas i anspråk. Antalet parkeringsplatser inom planområdet som kan nyttjas av andra än BmSS:et beräknas minska med cirka 19-22 platser, varav bostadsrättsföreningen bedöms kunna ersätta alla eller en stor del på sina tomträtter.

### Bebyggelse



Figur 14. Illustrationsritning över föreslagen bebyggelse.

Detaljplanen innebär att en byggnad med cirka åtta lägenheter fördelade på två våningar får uppföras i planområdets norra del. Tillkommande bebyggelse har användningsbestämmelsen **B**, som tillåter bostäder och bostadsanknuten verksamhet. Avsikten är att bostäderna ska vara anpassade för boende med särskild service, så kallat BmSS. Byggnadsarean för huvudbyggnaden får som mest vara 420 kvadratmeter, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen  $e_1$ . Gränsen för hur stor del av ytan som får



bebyggas är satt med hänsyn till det behov av plats för angöring, grönytor, komplementbyggnader och parkering som uppstår med de tillkommande bostäderna, i kombination med intentionen att det fortsatt ska vara möjligt att nyttja planområdets södra del för markparkering.

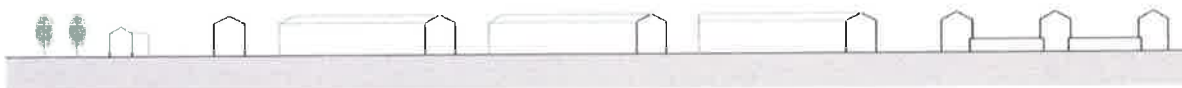
Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader, såsom cykelförråd och miljörum, på korsmark begränsas till 40 kvadratmeter genom egenskapsbestämmelsen e2. Komplementbyggnader får högst ha en byggnadshöjd på 3,5 meter och ska placeras minst 1 meter från användningsgräns.



Figur 15. Fotomontage av föreslagen bebyggelse, Norconsult.

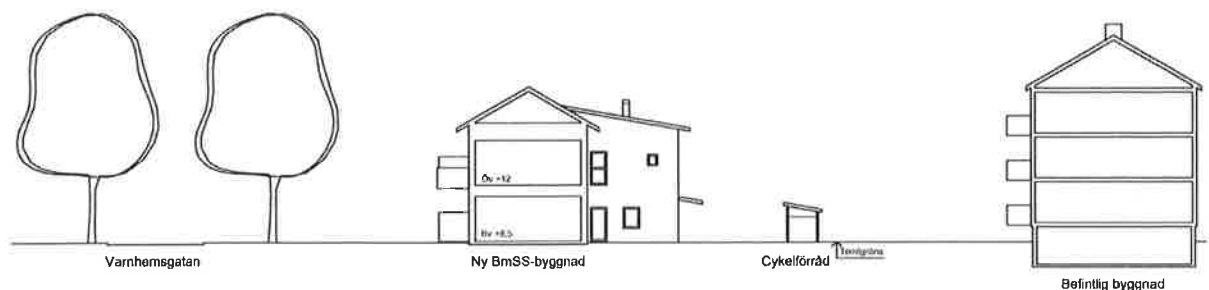
För anpassning till omgivningen har byggrätten begränsats i höjd med en tillåten byggnadshöjd på upp till +16,3 meter över stadens nollplan. Detta möjliggör en byggnad på två våningar, vilket bedöms vara lämpligt här på grund av det relativt smala utrymmet mellan allén och befintlig bebyggelse. Ett högre hus riskerar att uppfattas som inklämt på platsen och kräver mer utrymme för att tillgodose den planerade bebyggelsens behov av friytor och parkeringsplatser. Ett tvåvåningshus låter även fortsatt allén framträda som en tongivande struktur i landskapet, och inordnar sig väl i befintlig bebyggelse.

Takvinkel på huvudbyggnad begränsas till mellan 10–32 grader. Befintliga bostadsbyggnader i området har sadeltak med en lutning på runt 28 grader. Kommande byggnad kan delas upp i volymer med olika taklutning, men mot Lars Kaggsgatan i söder och Kvibergs kyrkogård i norr ska byggnaden utformas med gavelmotiv med sadeltak, för att bygga vidare på Lars Kaggsgatans sekvens av hus med tydliga gavelmotiv mot gatan (se figur 16). Detta regleras med egenskapsbestämmelsen f1. Bestämmelsen utesluter inte pulpettak på en del av byggnaden.



Figur 16. Principsektion längs Lars Kaggsgatans norra sida, med föreslagen byggnadsvolym närmast allén.

Byggrätten ligger i planområdets norra del eftersom det här finns ett större avstånd mellan allén och befintlig bebyggelse än i söder, och eftersom en placering av en byggnad här möjliggör att planområdets södra del fortsatt kan användas för parkering. Byggrättens utbredning har begränsats med hänsyn till allén och till Kvibergs kyrkogård. Byggnad får inte uppföras inom 11 meter från träden i allén. I norr är byggrätten begränsad till 13,5 meter från Kvibergs kyrkogård, för att bebyggelsen i området fortsatt ska hålla ett respektavstånd till kyrkogården. Inom den del av planområdet som befinner sig inom cirka 8 meters avstånd från allén längs Varnhemsgatan ska marken vara planterad eller gräsbevuxen vilket regleras med egenskapsbestämmelsen n<sub>2</sub>. Detta utesluter inte gångvägar. För att skydda träden får inte krossdike eller andra liknande dagvattenlösningar placeras inom denna zon, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen n<sub>3</sub>. Inom ett område som sträcker sig 1,7 meter väster om byggrätten tillåts endast balkonger och uteplatser, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen f<sub>3</sub>. Avsikten är att byggnadens grundläggning inte ska placeras för nära träden, samtidigt som tillgängliga uteplatser och balkonger ska kunna byggas. Uteplatser på mark ska ordnas med en enklare grundläggning för att i minsta möjliga mån påverkar trädens livsbetingelser. Biotopskyddsområdet för allén sträcker sig fyra meter utanför trädkronans droppzon. All schaktning inom trädens droppzon och fyra meter utanför den kräver närvaro av certifierad arborist för rotbeskrining. Balkonger får av stadsbildsmässiga skäl som mest anordnas längs halva fasadlängden på respektive fasad och våning på huvudbyggnaden, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen f<sub>2</sub>. Av hänsyn till allén och kyrkogården är de ytor där komplementbyggnader är tillåtna begränsade. Det är önskvärt att bostäder med särskild service smälter in i sin omgivning, därför bör färger och material väljas med detta i åtanke.



Figur 17. Sektion över föreslagen bebyggelse i relation till befintlig, Norconsult.

För att redovisa påverkan av detaljplaneförslaget på solljusförhållanden har en solstudie tagits fram efter samrådet (Stadsbyggnadskontoret, 2019-10-17). Solstudien visar effekten av skuggning från den planerade bebyggelsen jämfört med dagens situation. Vid vår- och höstdagjämning råder en genomsnittlig situation vad gäller sol- och skuggförhållanden under ett år. Dessa tillfällen redovisas i studien, liksom vinter- och sommarsolstånd som dock är att betrakta som Extremsituationer. Solstudien visar att vid vår- och höstdagjämning skuggar den planerade bebyggelsen en liten del av västfasaden på befintlig byggnad vid Bångegatan 4 från cirka klockan 17:00 till dess att solen går ner runt 18:30-19:00. Skuggtiden ökar alltså vid dessa tider på året med upp till 2 timmar på denna fasaddel. Skuggan från träden i allén längs Varnhemsgatan kan dock redan idag innebära att delar av fasaden på Bångegatan 4 skuggas vid denna tid, beroende på om träden har löv eller ej. Vid sommarsolståndet skuggar den planerade

bebyggelsen delar av västfasaden på befintlig byggnad vid Bångegatan 4 mellan cirka klockan 20:00-22:00. Vid denna tidpunkt får dock antas att träden vid Varnhemsgatan redan idag skuggar delar av fasaden kvällstid. Vid vintersolståndet går solen ned innan den planerade bebyggelsen skulle kunna skugga befintlig bebyggelse.



20 mars, 17:00

(GMT +1:00) Stockholm, Copenhagen...

*Figur 18. Planområdet vid vårdagjämningen, utan planerad bebyggelse och utan eventuell skugga från träden i allén. Från solstudien.*



20 mars, 17:00

(GMT +1:00) Stockholm, Copenhagen...

*Figur 19. Planområdet vid vårdagjämningen, med planerad bebyggelse, utan eventuell skugga från träden i allén. Från solstudien.*

## Trafik och parkering

### Gator, GC-vägar

Förslagets påverkan på trafikflödet bedöms vara försumbar. Ingen utbyggnad av vägnätet sker i samband med planen. De nya bostäderna angörs med bil från Lars Kaggsgatan, via den parkeringsyta vars 6 meter breda mittgång leder upp till dem.

Mellan planområdet och Varnhemsgatan föreslås en gångväg, som också behövs för att manuellt hämta avfall som ska till sopbilen som stannar vid Varnhemsgatan. Exploatören ansvarar för att gångvägen anläggs. Gångvägen behöver utformas med hänsyn till träden i allén, som är biotopskyddad. Läs mer under rubriken *Naturmiljö*. Planområdet kan också nås till fots via gångvägen som går mellan Kortedalavägen och Varnhemsgatan, norr om planområdet. Det finns även möjlighet att anlägga en gångväg parallellt med parkeringsytan från Lars Kaggsgatan.

### Parkering / cykelparkering

Bilparkering för de tillkommande bostäderna anordnas inom kvartersmark. En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram under planarbetet (Stadsbyggnadskontoret, 2020-08-21) Utredningen tar fram parkeringstal för bil och cykel för detaljplanen.

Kategoriboenden, som BmSS tillhör, kan ibland ges lägre parkeringstal än normalspannet. Parkeringstal för bil har satts till 0,4 bilplatser/lägenhet, vilket för 8 lägenheter innebär 3 parkeringsplatser. En av dessa ska vara en parkeringsplats för rörelsehindrad. Platserna är främst till för personal och besökare, då de boende inte har bil. Inga mobilitetsåtgärder genomförs. Parkeringstalen bestäms slutligen vid beslut om bygglov.

Eftersom detaljplanens genomförande innebär att ett antal befintliga parkeringsplatser tas i anspråk har även parkeringstalet enligt nu gällande riktlinjer räknats ut för den bostadsrättsförening som arrenderar dessa platser. Se bilaga 1 till mobilitets- och parkeringsutredningen, *Parkeringstal för närliggande bostadsrättsförening*. Detta visar att det inte finns ledig kapacitet i bostadsrättsföreningens parkeringsbestånd. Däremot kan bostadsrättsföreningen ersätta de cirka 19–22 parkeringsplatser som idag finns i planområdets norra del genom att anlägga nya parkeringsplatser på sina tomträtter. Se bilaga 2 till mobilitets- och parkeringsutredningen, *Eventuella parkeringsplatser på Kviberg 12:1, 13:1 och 14:1*. Kommunen har genom fastighetskontoret ansökt om bygglov för 22 av de platser som i denna bilaga föreslås byggas av bostadsrättsföreningen på deras tomträtter. Bygglovsansökan beviljades 2020-05-19. Under bygglovs giltighetstid kan det utnyttjas av bostadsrättsföreningen för att bygga ut de aktuella parkeringsplatserna. Bostadsrättsföreningen kan också välja att söka bygglov för andra parkeringsplatser på sina egna tomträtter än de som kommunen sökt bygglov för. Nuvarande parkeringsyta inom planområdet kan utvidgas något mot söder. Möjligheten att inom planområdet fortsatt ha parkering avsedd för andra än de tillkommande bostäderna regleras med användningsbestämmelsen P. Ytorna där parkering eller köryta tillåts begränsas med egenskapsbestämmelsen n1.

Parkeringstalet för cykel sätts till 1 cykelplats/lägenhet, vilket för 8 lägenheter innebär 8 cykelplatser. Det förekommer att boende på BmSS har cykel, och platserna behövs också för personal och besökare. Cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

Inför och under byggperioden kommer kommunen genom fastighetskontoret att ha en dialog med bostadsrättsföreningen kring möjligheten att hitta tillfälliga parkeringsplatser, till exempel genom att undersöka om det är möjligt att parkera på en del av den nuvarande parkeringsytan.

### **Tillgänglighet och service**

Planförslaget innebär inga ändringar när det gäller tillgänglighet till service eller kollektivtrafik.

God tillgänglighet till byggnader ska säkerställas på kvartersmark.

### **Friytor**

#### **Boendemiljö**

Ytor för utomhusvistelse kommer att finnas i direkt anslutning till bostadshuset inom kvartersmark. Tomten bedöms som relativt liten, men den begränsade utemiljön kompenseras med läget invid Kvibergs kyrkogård och den närliggande parken Bunkeberget.

#### **Naturmiljö**

Kommunalt ägda gräsytor som idag är planlagda som Allmän plats: park och Allmän plats: park, plantering o. dyl. tas i anspråk i och med detaljplanens genomförande. Detta gäller delar av de gräsytor som ligger väster och norr om parkeringsytan. Gräsytorna bedöms inte ha några stora ekologiska värden.

Utanför men i nära anslutning till planområdet finns en lindallé längs Varnhemsgatan. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Den som planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först bedöma om detta kan komma att skada naturvärdena i biotopen.

Byggrätten är utformad så att träden inte ska skadas. Det är inte heller tillåtet att anlägga parkering, köryta, dagvattendiken eller komplementbyggnader på ett avstånd som skulle kunna skada träden, vilket regleras genom egenskapsbestämmelserna **n1**, **n3** och genom korsmarkens utbredning. Inom det område som regleras med **n2** ska marken vara planterad eller gräsbesädd, gångvägar är dock tillåtna.

Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen. Föreslagen gångväg mellan planområdet och Varnhemsgatan innebär en åtgärd för vilken dispens eventuellt behöver sökas hos länsstyrelsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock i samråd med park- och naturförvaltningen att dispens inte behöver sökas då träden inte bedöms skadas om nedanstående rekommendationer följs: Gångvägen utformas endast för gående och cyklister, inga fordon får köra in eller ut. Gångvägen får vara max 2 meter bred och ska placeras mitt emellan två träd. All schaktning inom trädens droppzon och fyra meter utanför den kräver närvaro av certifierad arborist för rotbeskärning. Det får inte ske någon djup schaktning för att bygga gångvägen, utan den ska byggas upp på höjden istället.

Länsstyrelsen delade vid avstämning 2019-02-15 kommunens bedömning, förutsatt att utformning och anläggning av gångvägen sker i enlighet med ovanstående rekommendationer.

## Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen ger möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i Kviberg. Eftersom det är en fristående byggnad ges möjlighet för en bredare grupp av boende än om boendet skulle vara integrerat i ett flerbostadshus. Variationen av boendeformer i området ökar och förslaget tillför även en arbetsplats till området, då BmSS har personal dygnet runt. Planen innebär att fler personer kan ta del av, och ge underlag för, befintlig service och infrastruktur.

Detaljplanen innebär att en del av gräsytan som omger parkeringen vid Lars Kaggsgatan/Varnhemsgatan som idag är allmän plats blir kvartersmark. Gräsytan har ingen tydlig användning och påverkas i begränsad omfattning, varför inga kompensationsåtgärder bedöms behövas. Detaljplanen påverkar inte idrottsverksamheten på Gamlestadsvallens gräsplan eller möjligheten att vistas på Kvibergs kyrkogård i t.ex. rekreations- eller motionssyfte.

Läs mer i kapitlet *Överväganden och konsekvenser*, under rubriken *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten och skyfall

Kretslopp och vatten har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning (2019-01-18) samt ett tillägg till denna (2019-02-12) för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med planen. Varnhemsgatan väster om planområdet och Lars Kaggsgatan sydväst om området översvämmas idag vid kraftiga skyfall. Inom planområdet sker översvämning av parkeringsytan i söder till ett djup på upp till 0,5 m vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Dagvattnet från planområdet avleds till det kombinerade systemet i Lars Kaggsgatan. För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås att en dagvattenanläggning av typen krossdike eller liknande anläggs söder om planområdets föreslagna bebyggelse. Krossdiket ska ha kapacitet att fördröja minst 8 m<sup>3</sup> dagvatten vilket motsvarar ungefär 17 m<sup>2</sup>. Från krossdiket leds vattnet sedan vidare till det kombinerade systemet i Lars Kaggsgatan. Krossdike eller liknande dagvattenlösningar får inte placeras närmare än 8 m från trädstam i trädallén vid Varnhemsgatan. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen **n3**. Biotopskyddsområdet för allén sträcker sig fyra meter utanför trädkronans droppzon. All schaktning inom trädens droppzon och fyra meter utanför den kräver närvaro av certifierad arborist för rotbeskäring.

Beräkningar visar att målvärdet för zink (Zn) och suspenderat material (SS) överskrids efter exploatering. SS överskrids redan idag enligt beräkningar. Med rening uppnås målvärdet och föroreningsbelastningen minskar mot befintlig situation. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Resultaten från skyfallsmodelleringen visar att det nya planförslaget inte påverkar översvämningssituationen negativt för områden utanför planområdet. Höjdsättning av planområdet skall göras på ett sådant sätt att dagvatten kan ledas mot renings- och fördröjningsanläggningen. Utöver detta föreslås en robust höjdsättning av byggnad

och entréer för att klara de rekommendationer för höjdsättning som beskrivs i Göteborgs stads dokument "tematiskt tillägg för översvämningsrisker" (TTÖP). Skyfallsmodellen visar att de delar av planområdet där bebyggelse föreslås idag översvämmas till ett vattendjup av maximalt 0,1 m över marknivå. För att möta rekommendationerna behöver därför den framtida byggnaden byggas med färdig golvnivå minst 0,3 m över marknivå. Om inte detta görs riskerar planområdet att inte uppfylla de krav som gäller för framkomlighet vid skyfall.

Enligt rekommendationerna för höjdsättning i TTÖP får en utrymningsväg vid nyplanering inte översvämmas mer än 0,2 meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Gångbanan norr om planområdet kan vid behov nyttjas för fotgängare som utrymningsväg i samband med skyfall. Modelleringsresultat visar att vattendjupet på gångbanan inte överskrider 0,1 m. Söderifrån via Lars Kaggsgatan finns möjlighet för räddningsfordon att nå planområdet inom 50 m från angreppspunkten/entréer via parkeringen. Vattendjupet beräknas uppgå till max ungefär 0,5 m för sträckan. Vattendjupet vid översvämning beräknas uppgå till mer än 0,2 m under ca 2 timmar enligt strukturplansmodellen.

Gamlestadsvallens gräsplan, väster om planområdet, har identifierats som en potentiell yta för skyfallsmagasinerings.

### Vatten och avlopp

I Lars Kaggsgatan, söder om planområdet, finns dricksvattenledning och kombinerad avloppsledning. Förslagsvis kan planerad bebyggelse anslutas till dessa genom ledningar under eller parallellt med parkeringsytan. På grund av risken att skada träden i allén vid grävarbete är det inte lämpligt att ansluta till de VA-ledningar som ligger i eller väster om Varnhemsgatan. Biotopskyddsområdet för allén sträcker sig fyra meter utanför trädkronans droppzon. All schaktning inom trädens droppzon och fyra meter utanför den kräver närvaro av certifierad arborist för rotbeskärning.

För BmSS krävs sprinkler. Kapaciteten för sprinkler bedöms som tillräcklig om man ansluter till vattenledningen söder om planområdet. Fastighetsägare/exploatör ska ansöka om sprinkleranslutning hos kretslopp och vatten.

För att anslutning med självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Uppllysning om detta finns på plankartan.

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

Det finns även dagvattenbrunnar och en dagvattenledning på parkeringsområdet i södra delen av planområdet. Dessa är privata och därför inte inmätta och läge och dimension framgår endast på bygglovsritningar från 1964.

Planområdet ligger inom riksintresse för vattenförsörjning. Stadsbyggnadskontoret har samrått med Kretslopp och vatten och finner att det inte föreligger någon risk att riksintresset påverkas. Erforderlig rening av dagvattnet ska göras.

## Värme

En befintlig fjärrvärmeledning finns väster om planområdet och Varnhemsgatan. Huruvida anslutning till denna är möjlig får utredas vidare när det finns information om vilken effekt som efterfrågas av exploitören.

På grund av risken att skada träden vid grävarbete är det inte lämpligt att genom allén ansluta till fjärrvärmeledningen. Biotopskyddsområdet för allén sträcker sig fyra meter utanför trädkronans droppzon. All schaktning inom trädens droppzon och fyra meter utanför den kräver närvaro av certifierad arborist för rotbeskärning.

## El och tele

Den nya byggnaden kan anslutas till el- och teleledningar i Lars Kagsgatan. Förslagsvis kan planerad bebyggelse anslutas till dessa genom ledningar under eller parallellt med parkeringsytan. På grund av risken att skada träden i allén vid grävarbete är det inte lämpligt att ansluta till de ledningar som ligger i eller väster om Varnhemsgatan. Biotopskyddsområdet för allén sträcker sig fyra meter utanför trädkronans droppzon. All schaktning inom trädens droppzon och fyra meter utanför den kräver närvaro av certifierad arborist för rotbeskärning.

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.

Inom planområdet finns elledningar till belysningsstolpar som kan behöva flyttas eller tas bort i och med utbyggnaden av planen.

## Avfall

Inom den nya bostadsfastigheten finns utrymme för sophus/sopkärl. Avfallshämtning sker från Varnhemsgatan där renhållningsfordon kan stanna på vägen. Trottoarkanten vid Varnhemsgatan behöver fasas av vid föreslagen gångväg för att underlätta sophämtning. På gångvägen mellan Varnhemsgatan och planområdet får sophämtning endast ske manuellt, inga fordon får köra här på grund av risken att skada träden i allén. Vid kärthantering ska dragvägen vara max 25 meter från avfallsutrymmets mitt till sopbilen. En gångväg där sopkärl ska dras behöver vara minst 1,5 m bred, och tillräckligt hårdgjord och slät för att det ska vara smidigt att dra kärren. Betongplattor eller liknande är att föredra över asfalt, då de släpper genom vatten till trädens rötter.

Läs mer utformning av gångvägen med hänsyn till allén under rubriken *Friytor - Naturmiljö*.

En placering av sophuset norr om byggrätten, i anslutning till befintlig gångväg, har bedömts som olämplig dels på grund av närheten till kyrkogårdens entré, dels på grund av långa avstånd och mer trafikrörelser i samband med sophämtning.



## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Fastighetskontoret har tagit fram ett geotekniskt utlåtande (2018-11-28), där det framgår att marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Kommande byggnation planeras inom plana markområden som idag utgörs av gräs och parkeringsytor. Det bedöms inte föreligga några extraordinära geotekniska problem för exploatering av området.

Grundläggningen av byggnad över ett plan kommer sannolikt att behöva utföras till fast botten/berg med pålar och fribärande bottenplatta. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med utbyggnaden av området måste lokalstabiliteten för djupare schakter dock beaktas. Jordarterna och jorddjupen varierar inom området vilket medför att en belastning av befintlig jord eller en grundvattensänkning kan ge upphov till sättningar. Markuppfyllnader utan förstärkningsåtgärder måste därför minimeras om inte kommande geotekniska utredningar visar på något annat.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

### Markmiljö

En översiktlig markmiljöteknisk undersökning (WSP, 18-11-14) har genomförts under planarbetet med anledning av att det enligt miljöförvaltningen har förekommit tjärasfalt i närområdena. Tjärasfalt har inte påträffats, däremot hittades i en provpunkt i norra delen av planområdet arsenik överstigande MKM (Naturvårdsverkets riktvärde för Mindre känslig markanvändning), och i två provpunkter i norra delen av planområdet kobolt överstigande KM (Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig markanvändning). Eftersom bostäder ska uppföras på fastigheten gäller Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM. Då halten kobolt precis överstiger riktvärdet för KM och det erfarenhetsmässigt ofta detekteras kobolt i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM i naturlig lera i göteborgsområdet, bör inte sanering kring aktuella provpunkter vara nödvändig. De styrande riskerna för kobolt är intag av växter. Vid provpunkten där arsenik påträffades är bedömningen att en saneringsåtgärd kommer att krävas vid schaktarbete. På plankartan finns en administrativ bestämmelse a<sub>1</sub> i den norra delen av planområdet där byggrätten finns, som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark.

### Buller

Bullernivåerna vid planområdet är enligt tillgängligt material mycket låga. Inga särskilda åtgärder behövs för att klara godkända bullernivåer. Planen ger möjlighet att skapa en gemensam uteplats på skyddad fasadsida mot öster. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ljud från Gamlestadsvallens idrottsplats bör kunna accepteras och att idrottsverksamheten inte påverkas av exploateringen. Störningar kan påverka lämplig planlösning samt byggnadstekniska lösningar.

**Luft**

Inga åtgärder bedöms behövas för att uppfylla goda förhållanden.

**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. En del av planområdet utgörs av ytor som idag är planlagda som Allmän plats: park eller Allmän plats: park, plantering o dyl. Vid utvärderingen konstaterades att dessa ytor inte hyser några stora rekreativa eller ekologiska värden. Allén som går längs Varnhemsgatan strax utanför planområdet är biotopskyddad, men då detaljplanen reglerar placering av bebyggelse och hårdgjorda ytor för att träden inte ska skadas, samt att anläggningen av en gångväg ut till Varnhemsgatan ska ske i samråd med park- och naturförvaltningen, bedöms inte detta föranleda behov av några kompensationsåtgärder. Föreslagen bebyggelse är placerad så att siktlinjer mot allén från Kvibergs kyrkogård eller Lars Kaggsgratan inte påverkas. Den sammanvägda bedömningen är att inga kompensationsåtgärder är aktuella.

**Huvudmannaskap och ansvarsfördelning****Anläggningar inom allmän plats**

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

**Anläggningar inom kvartersmark**

Lokalförvaltningen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

**Anläggningar utanför planområdet**

Avsikten är att lokalförvaltningen ska anlägga och bekosta en gångväg där sopkärl ska dras på allmän plats i anslutning till planområdet samt ansvara för dess drift och underhåll.

**Drift och förvaltning**

Lokalförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av gruppbestaden med tillhörande markområde samt gångväg delvis utanför planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighetsbildning**

Avstyckning ska ske från Kviberg 741:36 i syfte att bilda en ny fastighet för bostad- och parkeringsändamål i enlighet med detaljplanen.

Alternativt kan området betecknat med BP även avstyckas som egen fastighet för parkeringsändamål. I sådant fall är det viktigt att säkerställa rätt till utfart för bostadsfastigheten innanför parkeringsfastigheten.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

### **Servitut/gemensamhetsanläggning**

Om område betecknat med BP avstyckas till egen fastighet, ska rättighet bildas för utfart till Lars Kaggsgatan för bostadsfastigheten över parkeringsfastighet, alternativt bildas gemensamhetsanläggning för väg och parkeringsändamål.

### **Markavvattningsföretag**

Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet som berörs av exploateringen.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Fastighetskontoret ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Angiven areal är ungefärlig och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning.

<b>Fastighet</b>	<b>Erhåller mark</b>	<b>Avstår mark</b>	<b>Markanvändning</b>
Kviberg 741:36		Ca 2470 kvm	Kvartersmark

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Befintligt arrendeavtal för parkering mellan kommunen och en intilliggande bostadsrättsförening kommer att sägas upp. Avsikten är att nytt arrendeavtal ska tecknas med bostadsrättsföreningen för att de fortsatt ska ha möjlighet att nyttja del av planområdet för parkering.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

Lokalförvaltningen är byggherre och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

Avsikten är att lokalförvaltningen ska anlägga en gångväg där sopkärl ska dras på allmän plats utanför planområdet. Avtal om drift och förvaltning avses upprättas med park- och naturförvaltningen.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

## Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2019

Granskning: 2:a kvartalet 2020

Antagande: 4:e kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2021

Färdigställande: 1 kvartalet 2023

## 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

De största intressen som ställs mot varandra i denna detaljplan är intresset att kunna bygga ett boende med särskild service och intresset att behålla planområdet som obyggt och tillgängligt för parkering.

Att tillgodose det behov av BmSS som finns i stadsdelen bedöms vara angeläget. Att tillskapa bostäder med särskild service är av stort allmänt intresse och ett viktigt mål för staden. Stadens önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintlig bebyggelsestruktur.

I planarbetet har planområdet och regleringen av det anpassats för att det ska vara möjligt att även i framtiden ha parkering på den del av planområdet som inte nyttjas av boendet med särskild service. Den bostadsrättsförening som idag arrenderar ytan bedöms kunna ersätta de parkeringsplatser som ligger i den del av planområdet där BmSS:et föreslås på sina egna tomträtter. Sammantaget innebär detta att stadsbyggnadskontoret bedömer att skäligen hänsyn tagits till bostadsrättsföreningens parkeringsbehov, i relation till det allmänna intresset att utveckla kommunens bostadsbestånd. Möjligheten att kunna bygga ett BmSS bedöms väga tyngre än att bevara det antal parkeringsplatser som finns på platsen idag.

Ett intresse som detaljplanen potentiellt kan inverka på är träden i allén längs Varnhemsgatan. Genom reglering av bygggrättens utbredning samt hur nära allén som uteplatser och dagvattendiken får anläggas bedöms dock den risken vara omhändertagen.

Byggrättens utbredning har också reglerats med kulturmiljön på Kvibergs kyrkogård i åtanke.

### **Nollalternativet**

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs. Det aktuella planområdet är planlagt som Biluppställning, Allmän plats: park och Allmän plats: park, plantering o. dyl. Om pågående detaljplan inte upprättas innebär det att nuvarande planbestämmelser kvarstår. I det fallet förblir planområdet obebyggt och kan till största del endast användas för parkeringsändamål. Möjlighet kvarstår att utveckla delar av gräsytor inom planområdet inom användning Allmän plats: park, plantering o. dyl. och Allmän plats: park. Det behov av bostäder med särskild service som finns i stadsdelen kan inte genomföras inom det aktuella planområdet. Behovet får om möjligt tillgodoses på andra ytor. Nollalternativet hindrar inte framtida ansökningar om att ändra planen.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

Detaljplanen bedöms främst påverka lokalområdet. Den omfattar ett mindre område som till stora delar är ianspråktaget för parkering idag. Detaljplaneförslaget innebär att ett mindre antal bostäder tillkommer i en stadsdel i Göteborgs mellanstad. Gräsytan kring parkeringen har ingen tydlig användning och påverkas i begränsad omfattning. Planen innehåller inga målkonflikter.

Planens sociala komplexitetsnivå har i samråd med stadsdelsförvaltningen bedömts som nivå 1, vilket innebär att ingen workshop kring social konsekvensanalys/barnkonsekvensanalys har hållits under framtagandet av samrådshandlingarna. Nedan beskrivs vilka konsekvenser planförslaget kan förväntas innebära utifrån de rubriker som används i Göteborgs stads mall för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA).

Sammanfattningsvis bedöms platsen vara väl lämpad för ett BmSS och ha goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten samt fortsatt för andra som bor och rör sig i området. Ljud- och luftmiljön är god och det finns en närhet till kollektivtrafik och målpunkter av olika slag.

### **Sammanhållen stad**

Planförslaget medför att personer med behov av särskild service kan bo i området och ger därmed en bättre blandning av bostadsbeståndet. Ett ökat antal bostäder för personer med behov av stöd i sin boendemiljö bidrar till att skapa en mer inkluderande stad. Närheten till befintlig bostadsbebyggelse bedöms som positiv. En arbetsplats tillkommer i området, vilket bidrar något till att öka blandningen av funktioner. Byggnadens placering och verksamhetens bemanning kan bidra till att öka känslan av trygghet för personer som rör sig i området kvälls- eller nattetid.

Närheten till kollektivtrafik gör planområdet tillgängligt även för den som inte har eller kan ta sig hit med bil. Området är plant och lämpar sig väl för cykling, även om det saknas cykelvägar hela vägen fram till planområdet. På grund av att planområdet idag utgörs främst av parkering och ligger längst in från öster på Lars Kaggsgatan innan den stängs av i riktning västerut, behöver de bilar som parkerar här köra hela vägen in på gatan. Biltrafiken på Lars Kaggsgatan och parkeringsplatsen kan utgöra

en barriär för barns rörelsefrihet i området. Eftersom flertalet parkeringsplatser inom planområdet kan vara kvar även om planförslaget genomförs kommer den barriärefekt som trafiken till planområdet ger upphov till att kvarstå. Färre bilar kommer dock behöva ta sig hela vägen in på Lars Kaggsgatan.

### **Samspel**

Större delen av planområdet används idag som parkering och arrenderas av en närliggande bostadsrättsförening. Gräsytorna kring parkeringen har ingen specifik användning. De är planlagda som Allmän plats: park och Allmän plats: park, plantering o. dyl., men upplevs snarare som en inramning till parkeringsplatsen som ligger på kvartersmark än som ett parkområde.

Exploateringen kommer leda till en minskning av antalet parkeringsplatser inom planområdet vilket påverkar de medlemmar i bostadsrättsföreningen som har platser där. Övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen kan påverkas då bostadsrättsföreningen behöver ta ytor på sina tomträtter i anspråk för att ersätta dessa platser. Exploateringen i form av ett bostadshus mellan ett befintligt hus vid Bångegatan och allén vid Varnhemsgatan kommer att påverka utsikten för de boende på Bångegatan. Planförslaget innebär också att en del av en allmän gräsbevuxen yta tas i anspråk.

De planerade bostäderna hamnar i ett urbant område i mellanstaden. I närheten av planområdet finns förskolor, fotbollsplaner, butiker och andra målpunkter, samt en mängd bostäder i flerbostadshus. För vissa boende kan denna miljö uppfattas som stimulerande och skapa goda förutsättningar för delaktighet och sociala kontakter, medan andra skulle kunna uppfatta den som störande. Därför är det viktigt att urvalet av boende till detta BmSS görs med hänsyn till de individuella hyresgästernas behov.

### **Vardagsliv**

I planområdet finns goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv, både i dagsläget och för de tillkommande bostäderna. Möjlighet att ta sig till kollektivtrafik och matbutik är goda. Planområdet ligger nära grönområdena Kvibergs kyrkogård och Bunkeberget. I närområdet finns det ganska många målpunkter till vilka de boende och arbetande kan ta sig till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Det öppnar upp för vardagsmotion som är viktig för folkhälsan.

För de boende i de framtida bostäderna bedöms förslaget möjliggöra goda möjligheter till anpassade lägenhetslösningar och en god tillgång till uteplatser, både privata och gemensamma.

### **Identitet**

Lindallén längs med Varnhemsgatan, precis utanför planområdet, är en viktig rumsbildande grönstruktur i området, som visar riktningen mot Kvibergs kyrkogård.

Kvibergs kyrkogård, som ligger norr om planområdet, har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden och är en plats dit många boende i området och andra delar av Göteborg kommer för motion och rekreation. Detaljplanen reglerar den tillkommande bebyggelsen så att den håller ett visst respektavstånd till kyrkogården.

Planområdets omgivning har en måttlig bebyggelseskala på mestadels 2–3 våningar, framförallt bostadshus från 1940- och 50-talet. Det är önskvärt att tillkommande

BmSS-byggnad anpassas till denna bebyggelse för att smälta in i omgivningen. Detaljplanen reglerar höjd och i viss mån utförande för att säkerställa detta. Byggnaden ska inte ha en institutionell prägel.

### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet är inte bullerstört eller påverkat av luftföroreningar. Detaljplanens genomförande bedöms medföra en ytterst marginell ökning av trafiken i området, och bedöms därmed inte bidra till någon ökning av trafikbuller eller luftföroreningar.

Placeringen av en ny byggnad nära befintliga bostäder och verksamheter bedöms inte vara olämplig. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ljud från Gamlestadsvallens idrottsplats bör kunna accepteras och att idrottsverksamheten inte påverkas av exploateringen. Planområdets läge relativt nära kollektivtrafik och andra målpunkter främjar vardagsmotion för boende och anställda.

### **Miljökonsekvenser**

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

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs, förutom att planområdet ligger inom riksintresse för vattenförsörjning. Stadsbyggnadskontoret har samrått med Kretslopp och vatten och finner att det inte föreligger någon risk att detta riksintresse påverkas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning, bostäder, kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och stadens föreliggande behov. Planförslaget innebär ett mindre tillägg av bostäder vid befintlig bebyggelse, på mark som till stora delar redan är ianspråktagen för parkering, och bedöms inte innebära betydande påverkan på hushållningen med naturresurser. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen 5 §.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten 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. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet är relativt ostört idag och planförslagets bebyggelse bedöms inte förstärka några störningar eller medföra betydande påverkan på miljö eller hälsa. Planförslaget innebär förtätning på mark som till stora delar redan är ianspråktagen för parkering, och bedöms inte innebära betydande påverkan på hushållningen med naturresurser.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2018-12-07. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

Göteborgs Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljö kvalitetsmål som har sin utgångspunkt i de nationella miljö kvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljö målen då planområdet utgörs av ett för staden relativt litet område. Nedan redogörs för de miljö mål som ändå bedöms påverkas något.

Miljö målet Giftfri miljö bedöms påverkas positivt genom att en mindre markförorening tas om hand i samband med utbyggnad av planen. Miljö målet God bebyggd miljö bedöms påverkas positivt eftersom planområdet är lågriskområde för radon.

Genomförandet av planförslaget bedöms ge en neutral eller ingen påverkan på övriga miljö mål.

### **Naturmiljö**

Gräsytor samt buskar norr och väster om den parkeringsyta som till stor del utgör planområdet påverkas av detaljplanens genomförande. Ytorna tas i anspråk för bebyggelse och utemiljö för bostäder. I den senare kommer ny grönska ingå. De gröna ytor som tas i anspråk för planen bedöms ha låga naturvärden och inget specifikt användningsområde.

### **Kulturmiljö**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön vid Kvibergs kyrkogård norr om planområdet negativt. Ingen påverkan



på kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande.

### **Påverkan på luft**

Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten. En tätare stad underlättar för kollektiva transporter och minskat bilanvändande, vilket gör att planens förtätningsprojekt på sikt kan bidra till en förbättring av luftmiljön.

### **Påverkan på vatten**

Detaljplanen bedöms inte ge någon ökad föroreningsbelastning i dagvattnet. En rening av dagvattnet innebär en förbättring gentemot dagens situation. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på vattenförekomster.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får utgifter för markförberedande åtgärder såsom fastighetsbildning och eventuell marksanering.

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

Lokalnämnden får utgifter för de åtgärder, inom kvartersmark, som krävs för exploateringen och verksamheten. Utbyggnad av ny gruppbostad finansieras med medel som beviljats av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får även utgifter för anläggande av gångväg på allmän plats utanför planområdet.

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

Fastighetsnämnden får intäkter i form av årliga intäkter till följd av upplåtelse av arrendeavtal för parkering samt kommuninternt markupplåtelseavtal.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avlopp.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, underhåll av gångväg på allmän plats utanför planområdet, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för gruppboendet. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för största delen av planområdet *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*, och på mindre delar *befintligt grönområde* och *befintlig större begravningsplats*. Den lilla del av ett grönområde som ingår i planområdet är en gräsbevuxen yta som inte har någon specifik användning idag. Den har inte heller några särskilda ekologiska värden. Gränserna i ÖP-kartorna är inte helt exakta, vilket förklarar varför det ser ut som att en del av planområdet ingår i *befintlig större begravningsplats*. Ingen del av Kvibergs kyrkogård ingår i planområdet. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret


  
Åsa Lindborg  
Planchef

För Fastighetskontoret

  
Stefan Unger  
Distriktschef

Ulrika Lindahl  
Planarkitekt



  
Malin Eriksson  
Exploateringsingenjör, Torkel Öste  
Fastighetskonsulter AB