



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF/BN den 25/2 2016
§ 17 1A
Laga kraft den 22/7 2016 1AT

Planhandling (Fila 5332)

Datum: 2015-09-29, rev. 2015-12-15

Diarienummer SBK: 0513/12

Handläggare SBK

Eva Sigurd

tel: 031-368 1749

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1255/14

Handläggare FK

Mattias Prick

Tel: 031-368 10 58

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola och bostäder vid Beväringsgatan i Kviberg inom stadsdelen Östra Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsritning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse, samråd 1
- Samrådsredogörelse, samråd 2
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning
- Buller PM
- Naturmiljöinventering
- Trafikförslag
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	2
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	2
<i>Syfte</i>	2
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	3
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	5
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	6
<i>Teknik</i>	7
<i>Störningar</i>	7
DETALPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	8
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Tillgänglighet och service</i>	12
<i>Friytor</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Övriga åtgärder</i>	14
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	17
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Avtal</i>	19
<i>Tidplan</i>	19
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Nollalternativet</i>	20
<i>Sociala konsekvenser</i>	20
<i>Miljökonsekvenser</i>	20
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	22
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	23

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av 160-190 nya hyreslägenheter, beroende på val av lägenhetsstorlekar, och en förskola med sex till åtta avdelningar. Planområdet ligger i stadsdelen Kviberg på en kuperad tomt mellan Befälsgratan och Beväringsgratan, intill korsningen Kortedalavägen – Beväringsgratan. Den tänkta nya bebyggelsen ligger 75-150 meter från spårvagnshållplatsen Beväringsgratan vilket är närmsta kollektivtrafikållplats.

Kommunens översiktsplan anger blandad bebyggelse med grön- och rekreationsområden. Gällande detaljplan akt.nr F 2888 samt F 3237, som till delar anger allmän plats/park och allmänt ändamål och garageändamål. Genomförandetiden har gått ut.



Flygfoto med planområdet markerat

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att del av en tomt för allmänt ändamål, fastigheten Kviberg 22:1, del av parkmark, fastigheten Kviberg 741:36, en del av den privata fastigheten, Kviberg 22:6, samt en liten del av den privata fastigheten Kviberg 22:12 tas i anspråk för att möjliggöra byggandet av 160-190 bostäder och en förskola med sex till åtta avdelningar.

Överväganden och konsekvenser

Befintliga gångvägar som idag ligger dels på kvartersmark, dels på allmän plats kommer på grund av förslaget att få delvis nya sträckningar på kvartersmark. Området får ett nytt angöringstorg mot Beväringsgatan med en ny gångväg som ansluter till Beväringsgatans spårvagnshållplats.

Det befintliga enbostadshuset på fastigheten Kviberg 741:36 rivs för att möjliggöra exploateringen. Förskolan kan då läggas längs med höjdkurvorna och därmed få en praktisk utformning med entréer i markplan för två våningsplan samt direkt anslutning till angöringstorget.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att befintliga radgarage rivs. De kan till viss del ersättas på annan plats inom planområdet. I grönområdet finns idag några mindre idegränar, som är skyddade i lag, vilka behöver flyttas eller ersättas.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av 160-190 nya bostäder och en förskola med sex till åtta avdelningar.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av Göteborg Stad, Bostads AB Poseidon och till en liten del av Riksbyggens bostadsrättsförening Kvibergs Park.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Flygfoto över Kviberg med planområdet markerat

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad bebyggelse med grön- och rekreationsområden.

För området gäller stadsplanekarta FIIac 2888 från 1957 och detaljplan EII 3237 från 1968, som till delar anger allmän plats/park, allmänt ändamål och garageändamål. För området gäller även fastighetsindelade bestämmelser i form av en tomtindelning från 1958, akt 1480-III-4988. Genomförandetiden har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av en asfalterad parkering, radgarage och en skogbevuxen kulle. Geotekniskt består det av kuperad bergsterräng med berg i dagen respektive ett tunt jordtäckte på berg samt jordfyllda svackor. Skogsområdet består av en näringsfattig blandskog med tall, gran, ek, bok, asp, fågelbär och lönn. Trädens grovlek varierar ($\leq$ ca 60 cm). Buskskiktet domineras av lövföryngring, här återfinns även hägg, rönn och nypon. Kryptogamfloran på träden och i markskiktet är tämligen trivial. Den fridlysta idegranen växer inom planområdet. För att exploatera mark där fridlysta arter finns krävs dispens från Länsstyrelsen. Antalet idegranar idag uppgår till 26 stycken inom planområdet. De varierar i höjd från 29 centimeter till 148 centimeter. Ett enskilt exemplar är 188 centimeter högt, med en kronutbredning på 180 centimeter. 23 stycken idegranar kommer att behöva tas ner alternativt flyttas, däribland det största exemplaret.

Även om inga naturvårdsintressanta arter har noterats har miljön naturvärden i form av de grövre träden, trädslagsvariationen och den stående och liggande döda veden som finns i området. Vidare fungerar grönområdet även som del av den större grönsstrukturen och som refug och födosöksområde för fåglar och mindre däggdjur.

Söder om planområdet planar marken ut och övergår i utemiljö för befintliga bostäder.

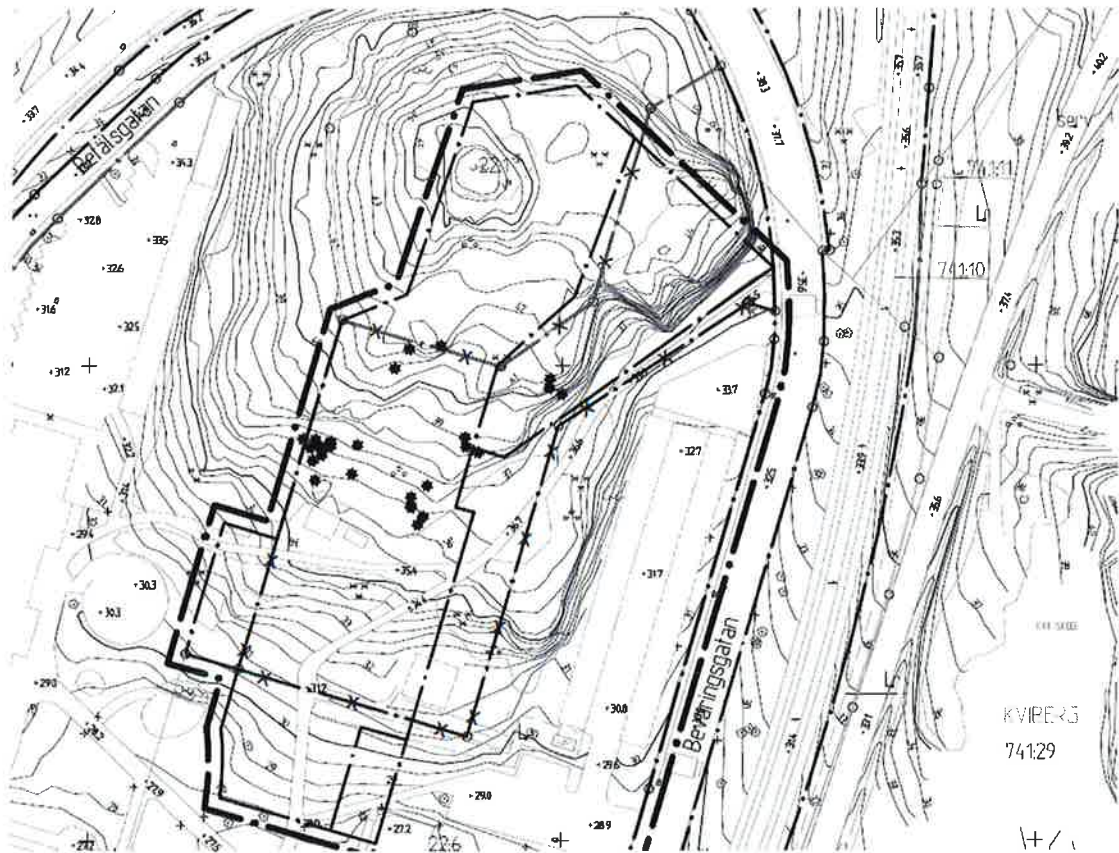
Planområdet används idag för bland annat lek och promenader.



**Undersökningsområdet
markerat med rött**

**Ungefärlig utbredning av fridlyst
idegran markerat med gult**

Flygbild med ungefärlig utbredning av idegran



Utsnitt ur grundkartan med inmätta idegranar markerade med små svarta stjärnprickar



Skogsområdet består av en näringsfattig blandskog



Området används bland annat för lek och promenader

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns i området. I södra delen av planområdet finns ett äldre boningshus som ska ha använts som trädgårdsmästarbostad då området tillhörde regementet. Två längor med radgarage ligger i öster mot Beväringsgatan. Vid garagen ligger även en transformatorstation.



Före detta trädgårdsmästarbostaden



Transformatorstation och radgarage

Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Befintlig gångväg ifrån bostadsområdet i söder

Området angörs idag från Beväringsgatan. En gångväg som ligger delvis på allmän plats, delvis på kvartersmark korsar planområdet och knyter ihop bostäderna öster och söder om planområdet med Beväringsgatans norra del.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Beväringsgatan med 75-150 meter till de föreslagna bostäderna och förskolan. Tillgängligheten anses mycket god med

spårvagnsavgångar med några minuters mellanrum åt vart håll under högtrafik. En spårvagnsresa till Brunnsparken tar 12 minuter.

Teknik

En transformatorstation som förser befintliga bostäder med elektricitet finns inom planområdet. Ett högspänningsstråk löper från Beväringsgatan via transformatorstationen till Kortedalavägen tvärs över planområdet. Dricks- och dagvattenledningar finns i Beväringsgatan. Avloppsledning samt fjärrvärme finns utbyggt söder om området, på Poseidons befintliga bostadsfastighet.

Störningar

Planområdet utsätts för buller från Kortedalavägen och spårvägen.

Årsmedelvärdet för kvävedioxid ligger under 20 ug/m³ (2007-2009) vilket innebär att Göteborgs stads miljömål avseende kvävedioxid klaras på platsen. Enligt Klimat- och miljönämndens yttrande i samrådet klaras även det lokala miljömålet för partiklar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse



Förslag till placering av förskola, bostäder, parkering och angöring

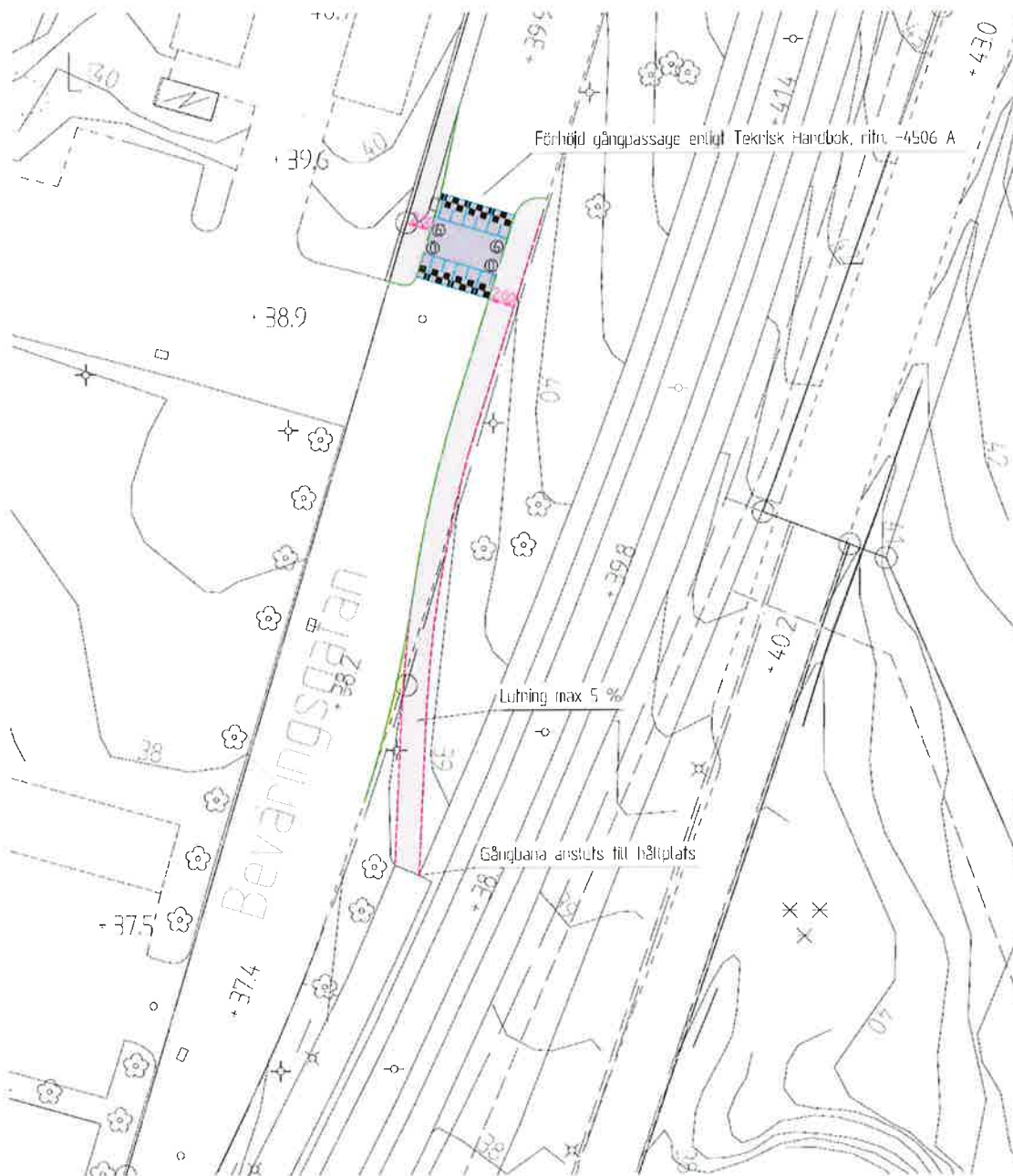
Förskolan planeras att uppföras i souterräng med två-tre våningar mot söder och en-två våningar mot skogsområdet i norr med lektyor både söder och norr om byggnaden.

Den före detta trädgårdsmästarbostaden och radgaragen rivs. Transformatorstationen flyttas. Den nya bostadsbebyggelsen planeras att utformas i en L-form som från 17 våningar i norr trappas nedåt mot fem våningar i syd-väst och möter den planerade

förskolan. På bostadsbyggnadens västra sida, sammanbyggt med bostadshuset uppförs ett parkeringsgarage i två plan. På parkeringsgaraget tak skapas en utemiljö som övergår i naturområdet. Här kan uteplatser för de nya bostäderna, en ersättning av den befintliga gångvägen och en liten fickpark skapas. Bostadshusets bottenvåning förbereds för verksamheter och i den södra delen av huset, ut mot planerat angöringstorg föreskrivs verksamheter i bottenvåningen.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar



Exempel på hur befintlig spårvagnshållplats kan kompletteras med gångväg till planområdet

De flesta barnen i förskolan förväntas bo i de nya bostäderna och i bostadsområdet söder och öster om planområdet och komma till fots. En del hämtning och lämning förväntas göras med bil då även barn från andra bostadsområden kan få plats i förskolan. Det finns en spårvagnshållplats cirka 100 meter från den föreslagna förskolan

vilket också kan bidra till att hämtning och lämning med bil begränsas. Från spår-
vagnshållplatsen planeras en ny gångväg.

Angöring till förskolan föreslås ske via det angöringstorg som skapas vid Bevärings-
gatan, mellan Poseidons befintliga byggnad och den föreslagna bostadsbyggnaden.

Norriifrån angörs förskolan och bostadshuset via en befintlig gångväg genom skogs-
området. Den norra delen av den gångvägen bibehålls i sitt befintliga läge, men över-
går från allmän plats till kvartersmark. Gångvägen ska även kunna användas av för-
skolan för transporter när den norra lekgården behöver underhållas. I söder övergår
gångvägen i en trappa som leder ner mellan förskolan och det nya bostadshuset.
Några gångvägar i området försvinner, men nya stråk bildas.

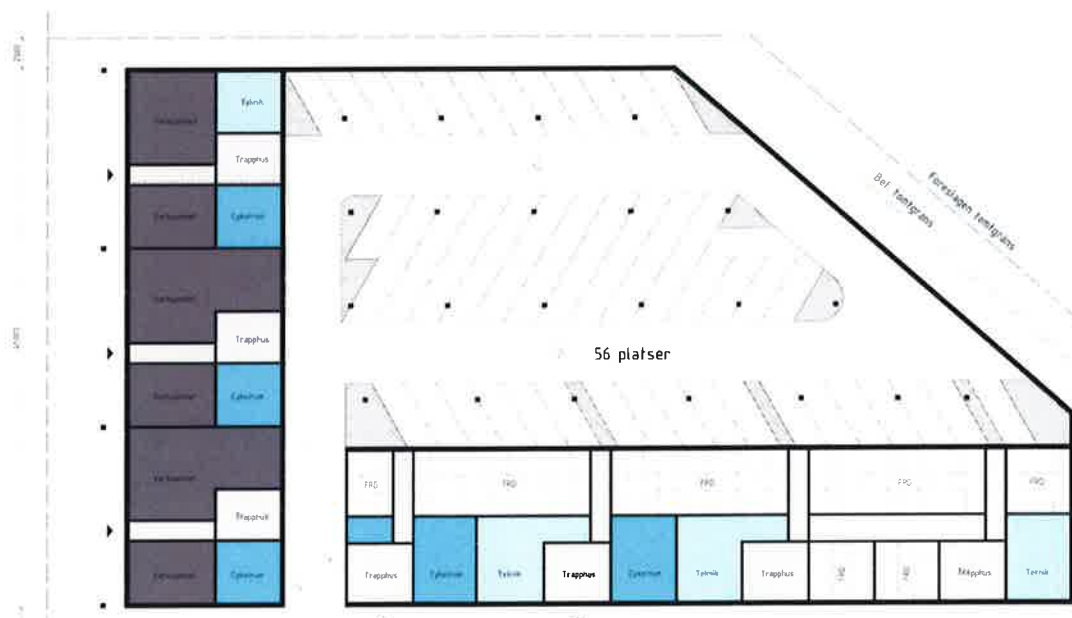
Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Beväringsgatan med 75-150 meter
till de föreslagna bostäderna och förskolan. Tillgängligheten anses god.

Parkering / cykelparkering

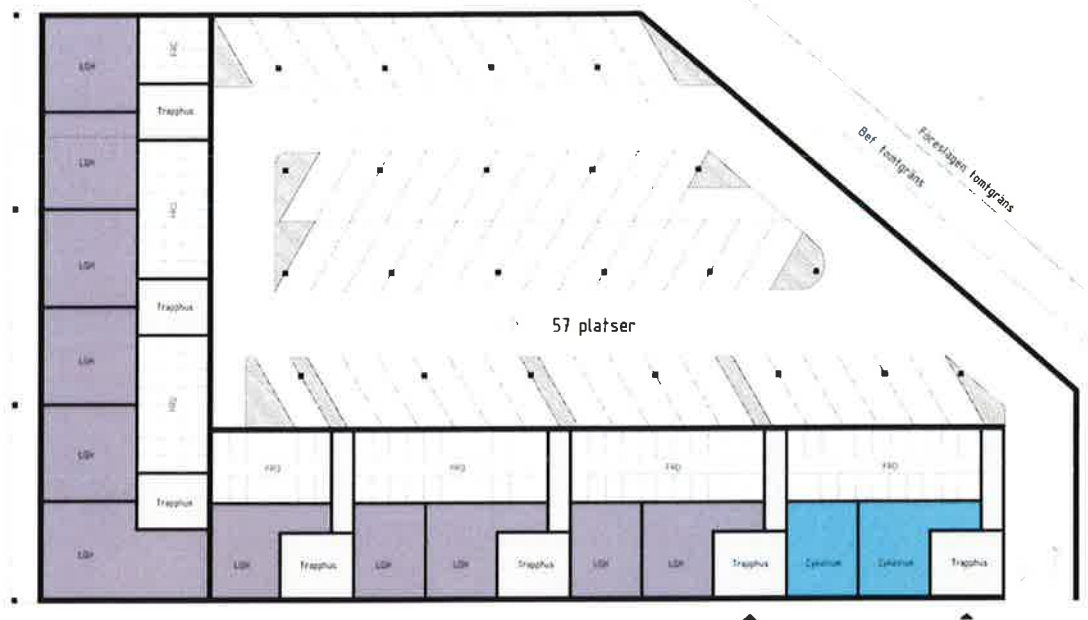
Föreslagna och befintliga bostäder tillsammans kräver i planskedet enligt Göteborgs
stads parkeringspolicy plats för 428 bilparkeringsplatser. Byggnadsnämnden har be-
slutat sänka p-talen för befintlig och tillkommande bebyggelse. Enligt "Vägledning
för P-tal" räknas med 7,38 p-platser/1000 kvm bostads-BTA för detta läge i Göteborg.
P-talen sänks till 6,2 p-platser/1000 kvm bostads-BTA för att uppnå Byggnadsnäm-
ndens intentioner. För att klara ett lägre p-tal måste exploatören jobba med olika
mobilitetsåtgärder så som t ex bilpool, förbättrade cykelmöjligheter (reparationsrum,
tvättrum, ladduttag) och cykelpool (lastcykel, cykelkärra, elcykel).

För förskolan och för verksamheter i bottenplan på det nya bostadshuset krävs 30 p-
platser. Här sänks inte p-talen. De kan anordnas på den punktprickade marken i an-
slutning till angöringstorget. I lämplig utsträckning kan dessa parkeringar även an-
vändas av besökande till bostadshuset.

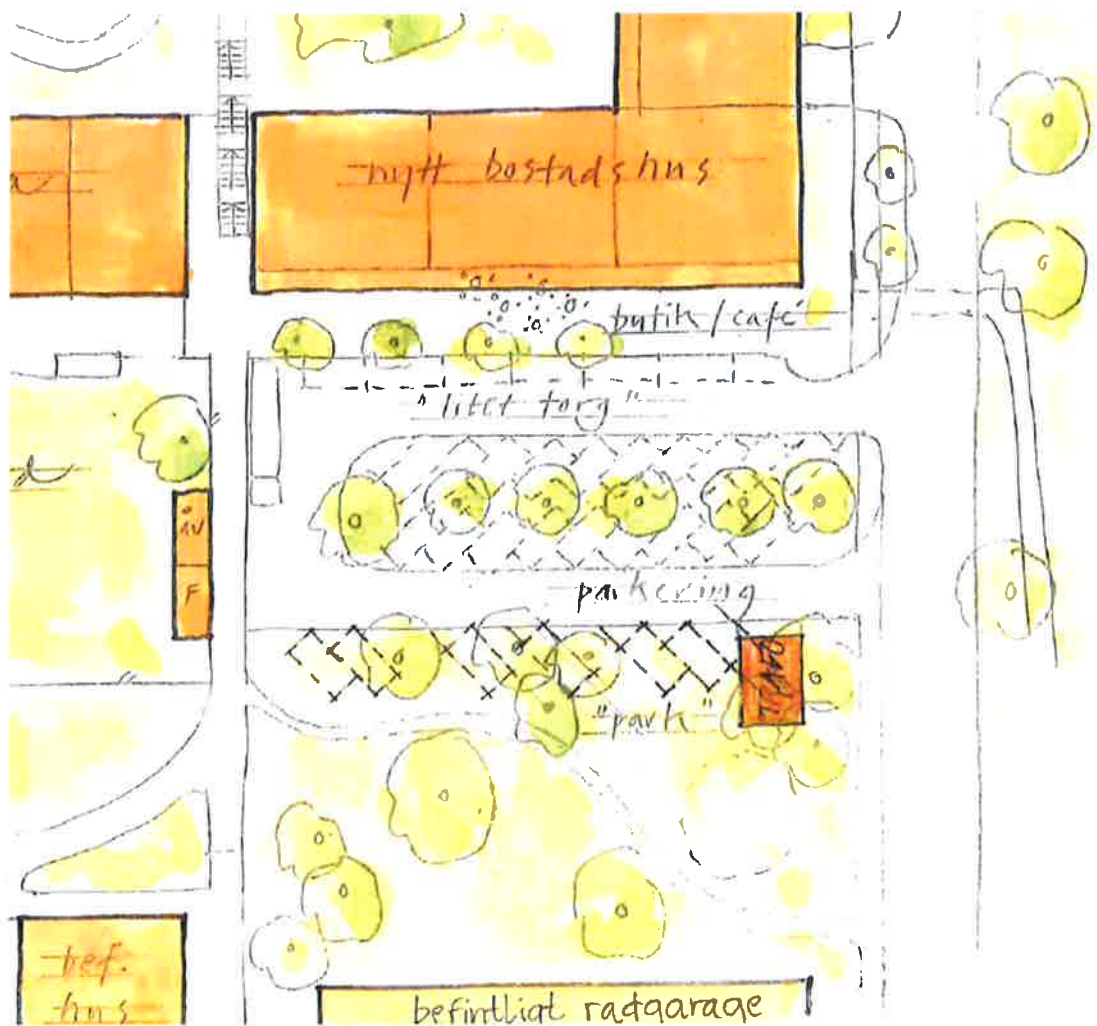
Handikapparkeringsplatser anordnas i anslutning till entréer. Cykelparkering anordnas
i anslutning till entréer och i bostadshusets bottenplan.



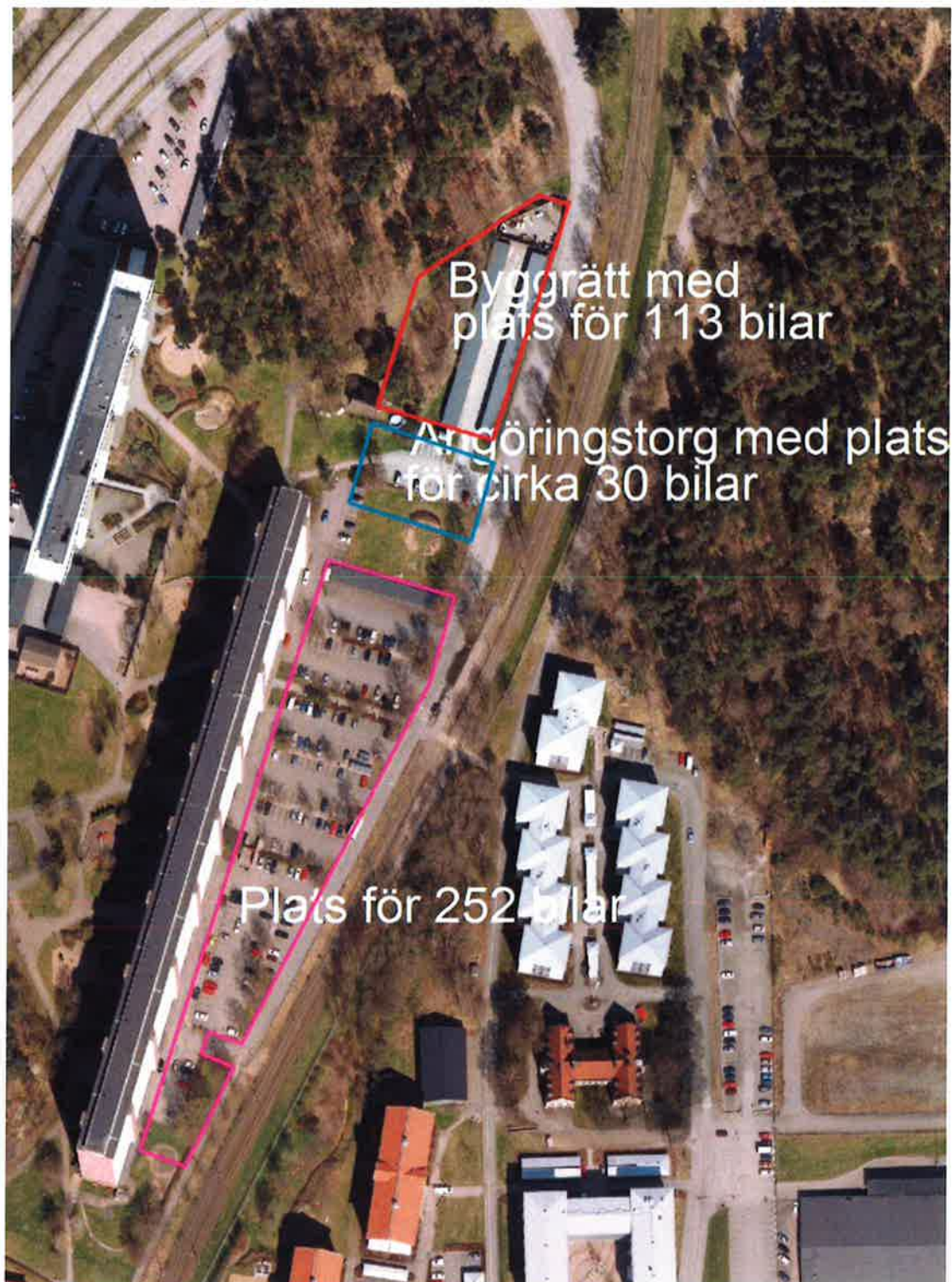
Förslag till utformning av bostadshusets nedre entréplan, med parkering i bakkant



Förslag till utformning av bostadshusets övre entréplan, med parkering under gården



Skiss över hur angöringstorget med parkering kan gestaltas



Ortofoto med möjliga parkeringsplatser

Tillgänglighet och service

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom angöringstorget som hamnar på samma plushöjd som entréerna till förskolans nedre entré och till entréerna i bostadshuset.

Friytor

Förskolan kommer att ha lekgård både söder och norr om föreslagen byggnad. Delar av förskolegårdarna skulle kunna nyttjas av allmänheten på tider då förskolan är stängd.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk. Förskolans utemiljö ska utformas så att ingreppet i naturmiljön blir så litet som möjligt. Vid eventuell exploatering rekommenderas att så få träd som möjligt avverkas. Marklov krävs för fällning av träd på förskolegården. Inga hålträd bör tas ned. Den döda veden bör ej tas bort från området och vid eventuell röjning/gallring bör en större mängd ädellövsföryngring samt blommande träd och buskar lämnas kvar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas och eventuellt renas för att sedan vid behov avledas till allmän dagvattenledning i Beväringsgatan. Dagvattnet avleds härifrån till Säveån som är ett Natura 2000-område. Hur dagvattenhanteringen i avvattningsområdet runt Säveån sker påverkar den långsiktiga utvecklingen av vattenkvaliteten i Säveån. Det finns idag en inte obetydlig dagvattenbelastning på Säveån, främst i Göteborgs kommun. Dagvattenhanteringen inom planområdet förutsätts ske så att belastningen på Säveån inte ökar. Utrymme för fördröjning finns vid planerat angöringstorg.

En dagvattenutredning har utförts för att utreda dagvattenhanteringen i området med slutsatsen att befintligt område avvattnas huvudsakligen i sydlig riktning. Dagvattenledningar finns utbyggda vid området i Beväringsgatan. Underjordiska magasin i form av dagvattenkassetter, makadamdiken alternativt växtbäddar föreslås fördröja och rena vattnet. Utlopp från magasinet kopplas till befintlig dagvattenledning i Beväringsgatan. Vid 100 års regn får breddning ske mot Beväringsgatan. Bevarande av grönytor, diken samt anläggning av permeabla ytor föreslås i så stor utsträckning det går då dessa har en positiv effekt på dagvattenkvaliteten och fördröjningen.

Vatten och avlopp

Inom planområdet ligger en berganläggning. Eventuell sprängning ska utföras så att skador ej uppstår på berganläggningen och i berganläggningens installationer.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Beväringsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Tillgängligt vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivåerna mellan + 95 meter och + 120 meter (höjdsystem RH 2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvattenanslutning kan ske internt till befintligt spillvattenledningsnät i Kviberg 22:6. Kapaciteten bedöms vara god.

Ledningsutbyggnad på cirka 55 meter utmed planerad infart krävs för dricksvatten- och dagvattenanslutning av ny förskola. De nya bostäderna kan anslutas direkt till befintliga ledningsnät i Beväringsgatan.

Utrymme för anläggningar för dagvattenfördröjning finns på kvartersmark. Ytan för angöring och besöksparkering kan med gemensamhetsanläggning nyttjas för fördröjning av dagvatten för både förskolan och de nya bostäderna.

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

Sophantering

Både förskolan och de nya bostäderna kommer att ha utrymmen för sopsortering på respektive fastighet. Hämtning av sopor är planerat att ske via planerat angöringstorg.

Värme

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät som finns i direkt anslutning, söder om planområdet.

El och tele

Befintlig transformatorstation flyttas till nytt läge vid parkeringen på angöringstorget. Högspänningsstråket som löper i öst-västlig riktning tvärs genom planområdet får ett nytt läge söder om förskolegården. Den nya bebyggelsen ansluts till elnätet från den nya transformatorstationen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Planområdet är enligt SGU:s jordartskarta ett fastmarksområde med berg i dagen eller ett tunt jordtäckte. Ett geoteknisk och bergtekniskt utlåtande har upprättats. Inga bergs stabilitetsproblem bedöms föreligga för nuvarande förhållanden.

Föreslagen bebyggelse kommer förmodligen att innebära omfattande sprängningsarbeten. Sprängningsarbeten leder till ändrade förutsättningar och om så är fallet måste nya bergtekniska besiktningar utföras av erfaren bergtekniker både före och efter sprängnings- och grundläggningsarbeten. Särskild hänsyn ska tas till berganläggning inom planområdet. Inför sprängning och större markarbeten ska förvaltningen Kretslopp och vatten kontaktas.

Markmiljö

En översiktlig arkivsökning visar att det inte har funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen. Området består i huvudsak av naturmark med berg i dagen eller ett tunt jordtäckte. Det bedöms inte vara motiverat med miljöteknisk markundersökning i planskedet.

Buller

Den trafikbullerutredning som gjorts av Sweco 13 april 2015 visar att utan åtgärder överskrids gränsvärdet 55 decibel dB(A) på mer än 20 % av förskolans utemiljö. Förskolans fasader utsätts inte för höga ljudnivåer.

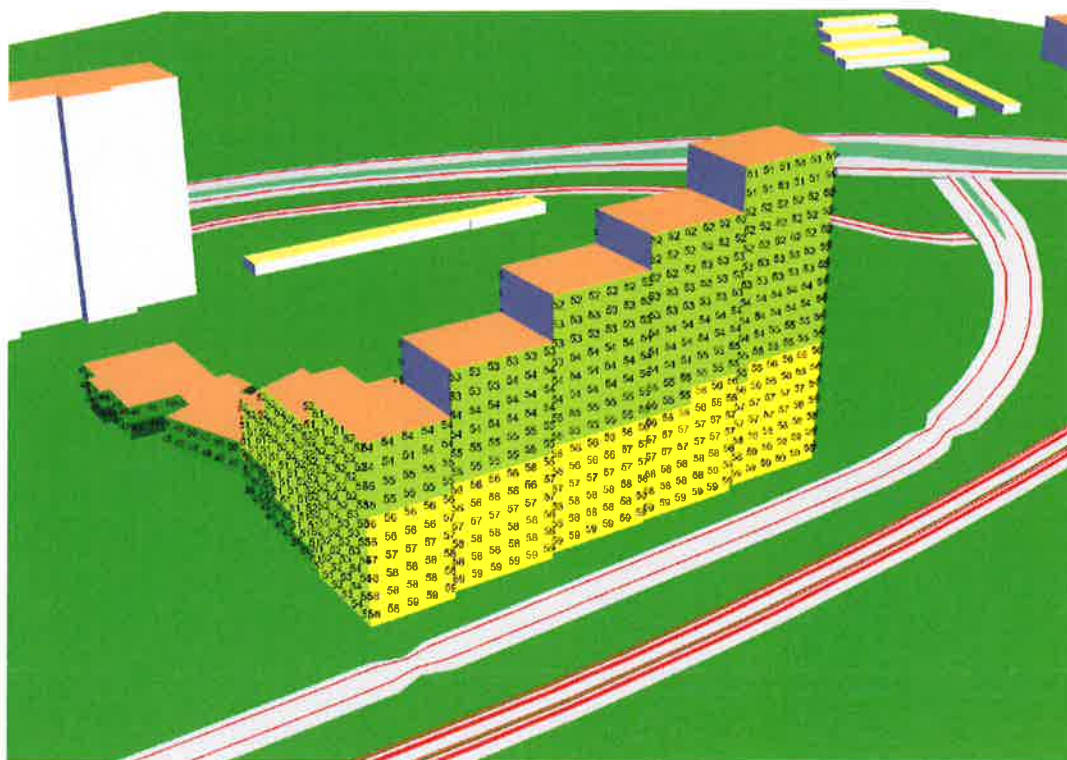
Det föreslagna bostadshuset utsätts av trafikbuller från både Kortedalavägen och spårvägen längs Beväringsgatan och den ekvivalenta bullernivån ligger mellan riktvärdet 55 dB(A) och 65 dB(A) vid nästan all fasadyta om inga åtgärder görs.

Avsteg från huvudregeln, som anger ekvivalentnivån utomhus vid fasad till 55 dBA, får endast göras i stadens centrala delar eller vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Planområdet bedöms uppfylla kriterierna för att tillåta avsteg från huvudregeln. Avståndet till god kollektivtrafik är mycket kort, man når t ex Brunnsparken på 12 minuter. De boende har god tillgång till mer ostörda miljöer i form av Kvibergs skogs- och rekreationsområden och Kvibergs kyrkogård. Dessa ligger ca 1 kilometer respektive cirka 300 meter bort.

Ljuddämpade uteplatser kan ordnas på den ej bullerstörda gemensamma bostadsgården.

För att hantera de höga bullernivåerna så ska följande åtgärder vidtas, vilka också anges som planbestämmelser:

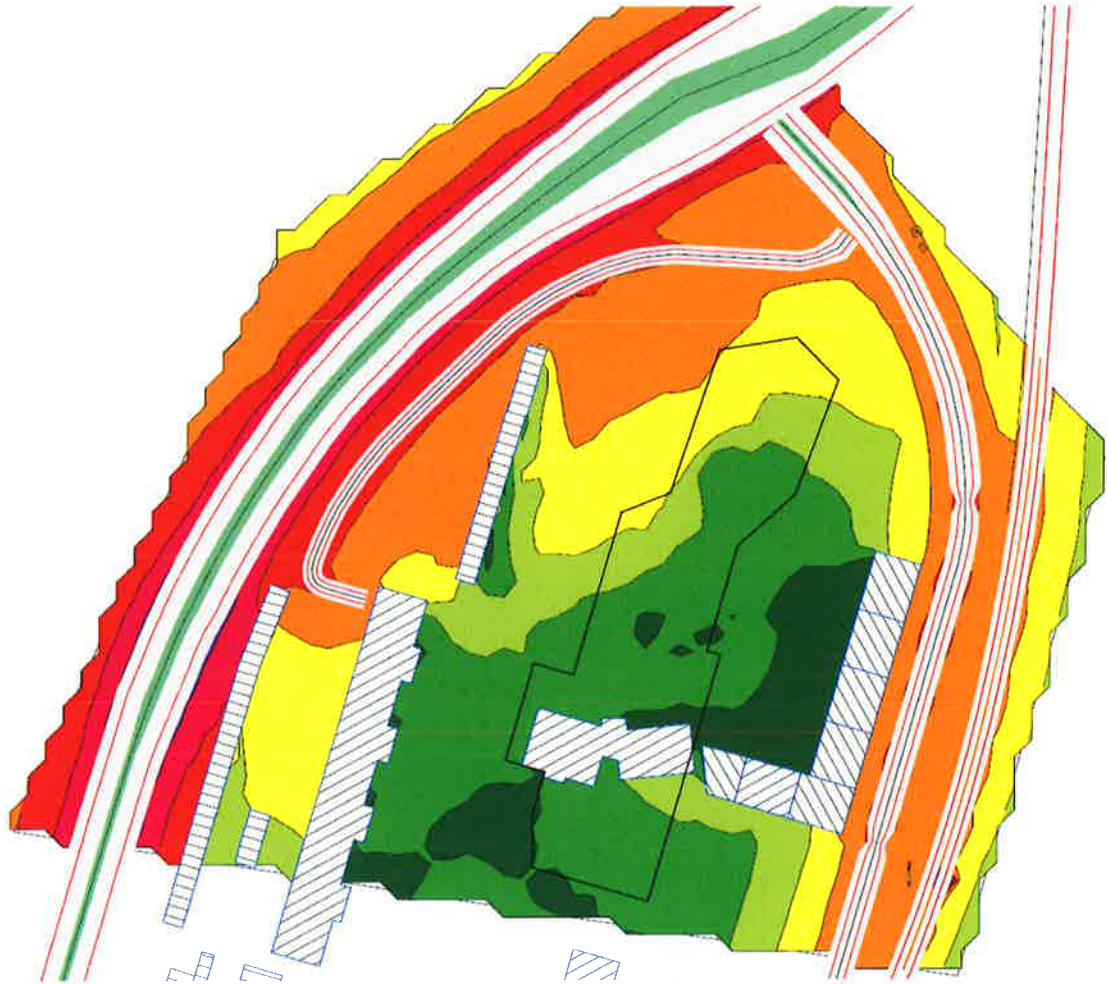
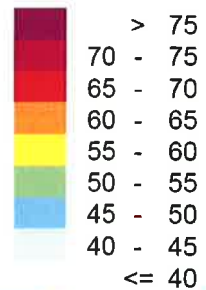
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 60 dBA ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS 25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser bör ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå.



Bullernivå i fasad mot spårvägen och Beväringsgatan

Kommunen avser att i samband med planerad ombyggnad av korsningen Kortedalavägen – Beväringsgatan sänka hastigheten på den aktuella sträckan av Kortedalavägen från 70 till 50 km/h. En hastighetssänkning innebär att förskolegården beräknas få under 55 dBA på minst 80 % av sin yta utan andra bullerdämpande åtgärder. En hastighetssänkning innebär samtidigt att ingen del av bostadshusets fasad mot Kortedalavägen skulle utsättas för mer än 55 dBA.

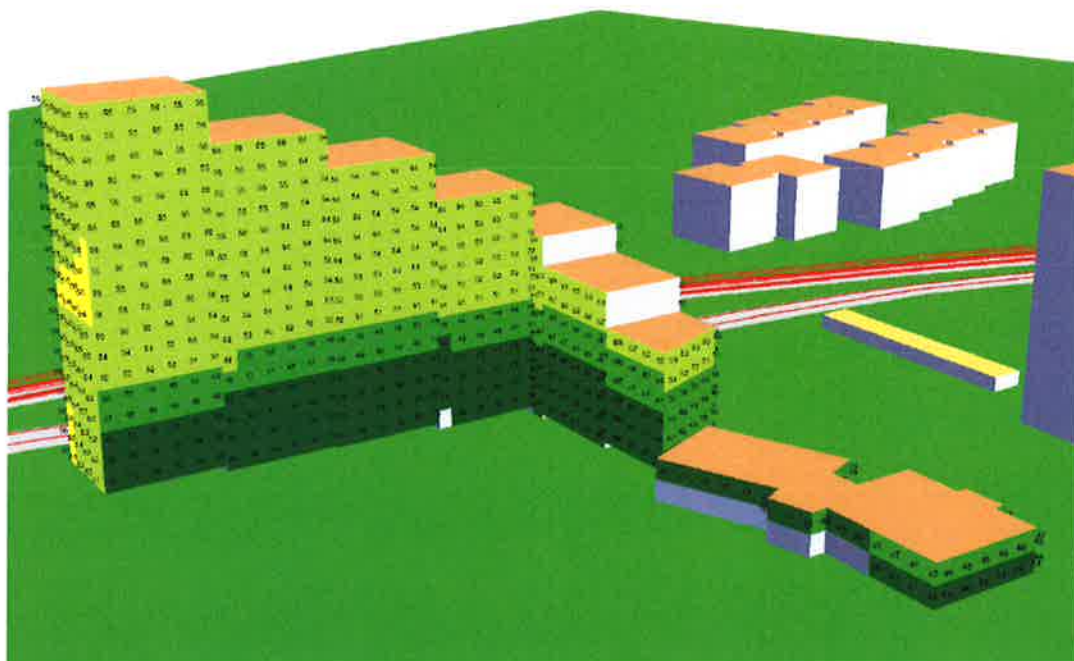
Ljudnivå i dB(A)



*Beräknade bullernivåer med sänkt hastighet på Kortedalavägen.
Planerad bebyggelse samt förskolegården är utmärkta i plan.*

Mot Beväringsgatan utsätts delar av bostadshusets nedersta våningsplan för ≥ 60 dBA. De nedersta våningsplanen planeras dock inte innehålla bostäder då de ligger mot bakomliggande parkeringsanläggning. Våning tre till fem kan anordnas med tyst sida mot väster. Våningsplanen sex och uppåt beräknas i stort sett klara 55 dBA på båda sidor. Ett mindre antal lägenheter riskerar att överstiga riktlinjerna i Göteborgs buller-policy med någon enstaka decibel vilket bör kunna hanteras som ett avsteg enligt policyns riktlinjer.

I framtiden kan Kortedalavägen komma att byggas om till stadsgata med tillkommande bebyggelse norr och väster om planområdet vilket ytterligare skulle kunna förbättra den allmänna ljudmiljön i området.



Bullervärde i fasad mot väster med sänkt hastighet på Kortedalavägen

I bullerutredningen har cirkulationsplatsen och vändplatsen för spårvagnar beaktats.

Kommunens avvägningar, beräkningar och resonemang kring trafikbuller redovisas mer utförligt i till planen bifogat buller PM.

Luft

Årsmedelvärdet för kvävedioxid ligger under 20 ug/m³ (2007-2009) vilket innebär att Göteborgs stads miljömål avseende kvävedioxid klaras på platsen. Enligt Klimat- och Miljöförvaltningen klaras även det lokala miljömålet för partiklar.

Kompensationsåtgärd

Ingen kompensationsåtgärd är planerad.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Poseidon utför och bekostar samtliga åtgärder inom den egna fastigheten.

Lokalförvaltningen utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark avsedd för förskolan förutom rivning av befintlig byggnad inom området. Rivning av byggnaden ansvarar fastighetskontoret för.

Anläggningar utanför planområdet

Poseidon bekostar och kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för utbyggnad av den nya gångvägen till spårvagnshållplatsen och den förhöjda gångpassagen över Beväringsgatan.

Drift och förvaltning

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

Trafikkontoret ansvarar för framtida drift och underhåll av den nya gångvägen från Beväringsgatan till spårvagnshållplatsen.

Poseidon ansvarar för framtida drift och underhåll av den egna fastigheten.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kommer att genomföras mellan de fyra fastigheterna Kviberg 22:1, Kviberg 22:6, Kviberg 22:12 och Kviberg 741:36.

Området för förskola med tillhörande skolgård ska tillföras mark och avstyckas så att den bildar en egen fastighet i enlighet med detaljplanen. Mark från Poseidons fastighet Kviberg 22:6 kommer därför överföras till den blivande förskolefastigheten.

Även området för de nya bostäderna ska tillföras mark och avstyckas så att de bildar en egen fastighet som överensstämmer med detaljplanen. Marken kommer överföras från kommunens fastighet Kviberg 741:36.

Slutligen så kommer ett markområde inom Kviberg 22:6 överföras till Kviberg 22:12 samtidigt som ett område i motsvarande storlek överförs från Kviberg 22:12 till Kviberg 22:6.

Servitut

Servitut ska bildas för att säkerställa tillgängligheten till förskolan. Servitutet kommer upplåtas till förmån för den blivande förskolefastigheten och belasta den blivande bostadsfastigheten.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsom-

råden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning. Förrättningskostnaderna ska fördelas lika mellan kommunen och Poseidon.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheten Kviberg 22:12 är upplåten med tomträtt till Brf Kvibergs park. Tomträttsavtalet justeras till yta som en följd av detaljplanens fastighetsregleringar. Avsikten är att kompensera med mark i motsvarande omfattning.

Brf Kvibergs park arrenderar området vid dammen av Poseidon. Avtalet kommer att sägas upp när detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Poseidon angående genomförandet av detaljplanen.

Även avtal om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och Poseidon. Avtalet ska reglera överlåtelse och ersättning för den mark som ska överföras mellan parterna.

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

Avtal berörande övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan Poseidon, kommunen och Kvibergs park. Avtalet ska reglera överlåtelse och ersättning för den mark som ska överföras mellan parterna.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd:	2:a kvartalet 2015
Granskning:	4:e kvartalet 2015
Godkännande i BN:	4:e kvartalet 2015
Antagande i KF:	1:a kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

476

Förväntad byggstart: 2016
Färdigställande: 2016/2017

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

Nollalternativet

Om planen inte upprättas kan stadsdelens behov av förskoleplatser inte uppfyllas och 160-190 färre bostäder kan byggas. Enligt Göteborgs stads budget för 2015 ska barngruppernas storlek minska i förskolan.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Barnen som idag bor i området får mindre möjlighet till lek i naturen. En ny förskola med mycket goda utemiljöer med stora inslag av natur kan skapas i nära anslutning till befintliga och tillkommande bostäder. De boende i närområdet får en trygg och trafiksäker väg till förskolan. Förskolans gård kan användas av barnen i området utanför verksamhetens öppettider. Den nya gångvägen till spårvagnhållplatsen innebär att en trygg passage skapas mellan bostäderna, förskolan och hållplatsen.

Folkhälsa

Möjligheten till lek och promenad i naturmiljö minskar för de boende i området.

Vardagsliv

Livspusslet blir enklare för de som får tillgång till en förskola och eventuell service nära bostaden.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/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 icke miljöstörande 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 avstämmd med länsstyrelsen 23 maj 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborg finns tolv lokala miljökvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljökvalitetsmålen. Planförslaget har stämts av mot de lokala miljömålen med fokus på Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Grundvatten av god kvalitet,

Ett rikt växt- och djurliv och God bebyggd miljö. En sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller förhåller sig neutral till dem, dvs. innebär varken en försämring eller förbättring.

Marken som är föreslagen för exploatering är till stora delar redan i anspråkstagen. Förslaget kan innebära en ökning av biltrafik till och från området. Byggnadsnämnden har beslutat sänka p-talet för befintliga och tillkommande bostäder vilket påverkar antalet p-platser. Genom en rad åtgärder, t ex införande av bilpool och bra faciliteter för cyklar kan exploatören verka för ett mindre bilbehov. Det finns en spårvagnshållplats 75-150 meter från de föreslagna bostäderna och förskolan. Turtätheten är hög och man tar sig bland annat in till centrala Göteborg på 12 minuter, vilket bidrar till att sänka behovet av att ha bil.

Förskolans utemiljö föreslås förläggas på befintlig grönyta, men den norra lekgården planeras att utformas som naturlek varvid en stor del av befintlig natur kan bevaras.

Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmiljö tas i anspråk för byggnation. Idegranarna kan inte stå kvar inom förskolans område då de är giftiga. Naturvärdena i form av de grövre träden, trädslagsvariationen och den stående och liggande döda veden som finns i området kan sparas i stor utsträckning då förskolans norra lekgård planeras utformas som naturlek. Grönområdets funktion som del av den större grönstrukturen och som refug och födosöksområde för fåglar och mindre däggdjur begränsas av förslaget.

Kulturmiljö

Den före detta trädgårdsmästarbostaden rivs.

Påverkan på luft

Förslaget innebär ingen påverkan.

Påverkan på vatten

Förslaget innebär ingen påverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommun-interna markupplåtelsen samt från markförsäljning och utgifter för markförvärv, förrätningskostnader samt rivning av befintlig byggnad.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för skötsel och underhåll av ny gångväg.

Kretslopp och vattennämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kretsloppsnämnden får kostnader för utbyggnad av ledningsnät.

Lokalnämnden

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse samt ökade driftskostnader för förskolan.

Bostads AB Poseidons inkomster och utgifter

Poseidon får inkomster från markförsäljning samt från uthyrning av kommande bostäder.

Poseidon får kostnader för markförvärv, flytt av transformatorstation, lantmäteriförrättning, utbyggnad av förhöjd gångpassage och gångväg till spårvagnshållplats samt övriga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret



Gunnel Jonsson
Planchef



Eva Sigurd
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Mattias Prick
Exploateringsingenjör