

Ändring av stadsplan 2943 vid Gustaf Daléngsgatan

Standardförfarande

Tillägg till PLANBESKRIVNING

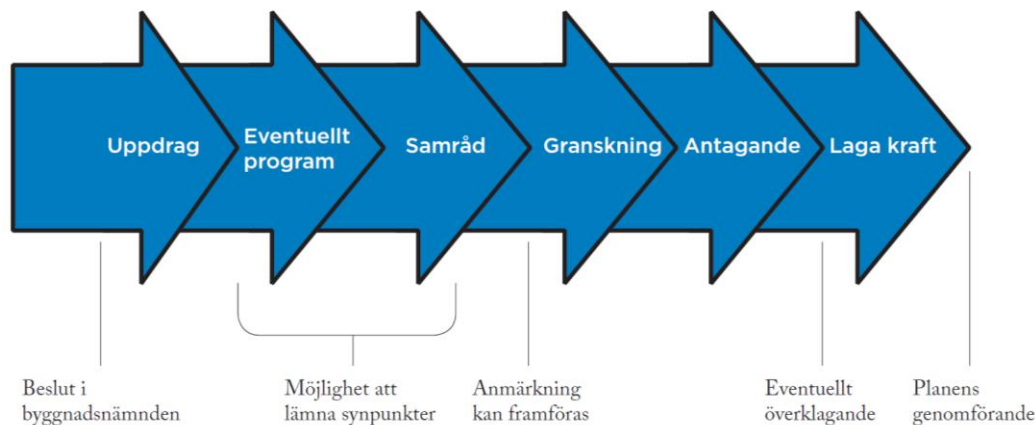


Granskningshandling mars 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-10-27

Tillägg till gällande stadsplan är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid

Granskningstiden är

2022-03-16– 2022-04-06.

Information om planförslaget lämnas av:

Martin Hallberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 42

e-post: martin.hallberg@sbk.goteborg.se

Sirpa Anttihilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Epost: sirpa.antti-hilli@sbk.goteborg.se

Datum: 2022-03-11

Diarienummer SBK: 0704/20

Handläggare SBK

Martin Hallberg

Tel: 031-368 18 42

martin.hallberg@sbk.goteborg.se

Ändring av stadsplan 2943 vid Gustaf Daléngsgatan inom stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg

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

Tillägg till Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp & vatten. 2021-03-31
- Trafikbullerutredning, Akustikforum . 2021- 02-26
- Solstudie, 2021-01-29, Malmström Edström
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2021-03-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2022-01-12

Innehållsförteckning

Planprocessen	2
Planinformation	2
Granskningstid	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och förutsättningar	5
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Syfte	8
Läge, areal och markägoförhållanden	8
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	9
Mark, vegetation och fauna	10
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	11
Sociala förutsättningar	11
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	11
Service	12
Teknisk försörjning	12
Risk och störningar	13
ÄNDRINGENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
Bebyggelse	14
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	16
Service	17
Friytor och naturmiljö	17
Sociala aspekter och åtgärder	17
Teknisk försörjning	17
Övriga åtgärder	19
Fastighetsindelning	20
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Avtal	21
Dispenser och tillstånd	21
Tidplan	21
Genomförandetid	21
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
Nollalternativet	22
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	22
Miljökonsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser av ändringen	24
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

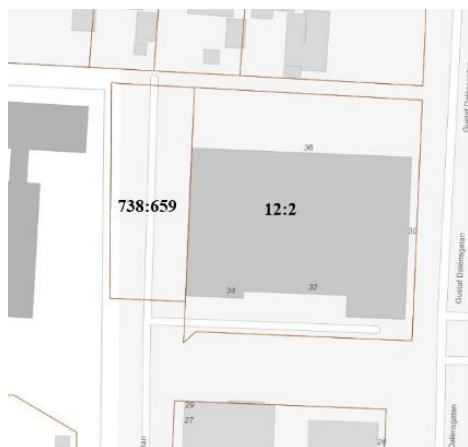
Planens syfte och förutsättningar

Området är beläget i södra Kvillebäcken på Hisingen, cirka 400 meter till närmaste köpcentrum Backaplan. Området angränsar i väst direkt till en tidigare idrottsanläggning Fjärdingsplan där det idag står en tillfällig förskola. Marken inom området består av ett fyravåningshus samt cirka 55 parkeringsplatser.



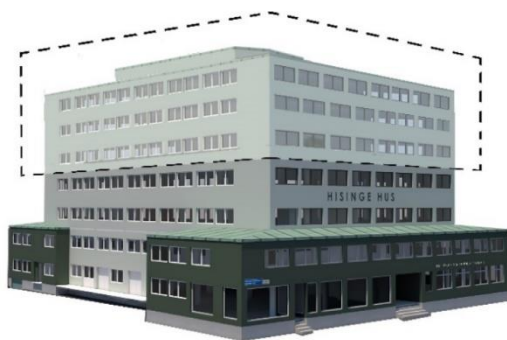
Planområdet är markerat med röd kvadrat.

Ändringen syftar till att möjliggöra för påbyggnad på befintlig byggnad, inom fastigheten Kvillebäcken 12:2, med tre våningar, totalt cirka 2600 kvm BTA.



Aktuell fastighet – Kvillebäcken 12:2

Planens innebörd och genomförande



Planförslaget genomförande innebär att befintlig byggnad byggs på med tre våningar. I dagsläget har den fyra våningar ovan jord. Genomförandet innebär inga åtaganden för kommunen. Alla åtgärder som är kopplat till genomförandet har fastighetsägaren ansvaret för.

Överväganden och konsekvenser

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Ändring av stadsplanen bedöms inte medverka vare sig positivt eller negativt till sammanhållen stad. Genomförande innebär tillskott till redan befintliga verksamhetslokaler för kontor.

Förslaget väntas dock innebära positiva konsekvenser kopplat till människors vardagsliv. Fler människor kan jobba på en plats med goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv i och med de många funktioner som finns i nära anslutning till arbetsplatsen. I och med genomförandet kommer sophanteringen att ske på ett, gentemot dagsläget, säkrare sätt. Detta är positivt främst i hänseende till att fastigheten angränsar till förskolor. Och bidrar till säkrare skolvägar.

I och med påbyggnad kan det finnas risk att tiden inte går att avläsa lika tydligt i bebyggelsen som i dagsläget. Därmed får ändringen viss påverkan på områdets identitet. Bärande gestaltningselement som sockelvåningen säkerställs dock i plankartan.

Miljökonsekvenser

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

Inom planområdet finns endast en befintlig byggnad och parkering. Ändringen medför inte att några naturvärden tas bort eller påverkas negativt. Genomförandet väntas inte heller medför negativa effekter på sociala aspekter eller generera nya risker.

Miljömål för Göteborg påverkas i liten utsträckning i och med genomförandet av planförslaget. I de fall de påverkas är detta sannolikt i positiv bemärkelse.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi eller drifts- och förvaltningsekonomi får i och med genomförande av planförslaget inga kostnader som belastar dessa. De får heller inga inkomster i och med genomförandet av ändringen. Alla kostnader ska exploatörens/fastighetsägaren stå för.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

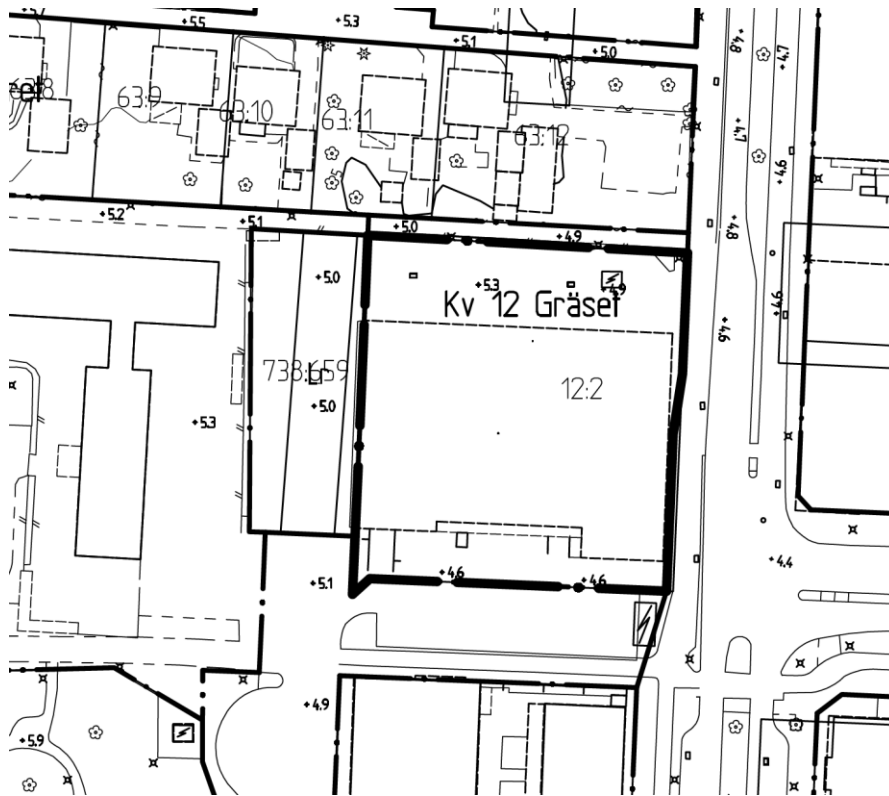
Syftet med ändringen av stadsplan 2943 är att möjliggöra för påbyggnad på befintlig byggnad, inom fastigheten Kvillebacken 12:2, med tre våningar.

Läge, areal och markägförhållanden



Figur 1 Orienteringskarta

Planområdet är beläget i södra Kvillebacken på Hisingen, cirka 400 meter till närmaste köpcentrum Backaplan och 2,3 km nordväst om Göteborgs centrum. Området angränsar i väst direkt till en tidigare idrottsanläggning Fjärdingsplan där det idag står en tillfällig förskola och i öst till verksamheter och bostäder. Planområdet angränsar i söder till en förskola och i norr till villabebyggelse. Marken inom området består av ett fyrvåningshus samt cirka 55 parkeringsplatser.



Figur 2 Grundkarta med planområdesgräns

Planområdet omfattar cirka 3000 kvm och ägs av privat markägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

I Strategi för utbyggnadsplanering i Göteborg ligger området inom prioriterade utbyggnadsområden med tyngdpunkt vid Backaplan och kraftsamlingsområde vid Wieselgrensplatsen.

Kommunens översiktsplan anger: Pågående användning verksamhetsområde. Förändrad markanvändning bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor (Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.)

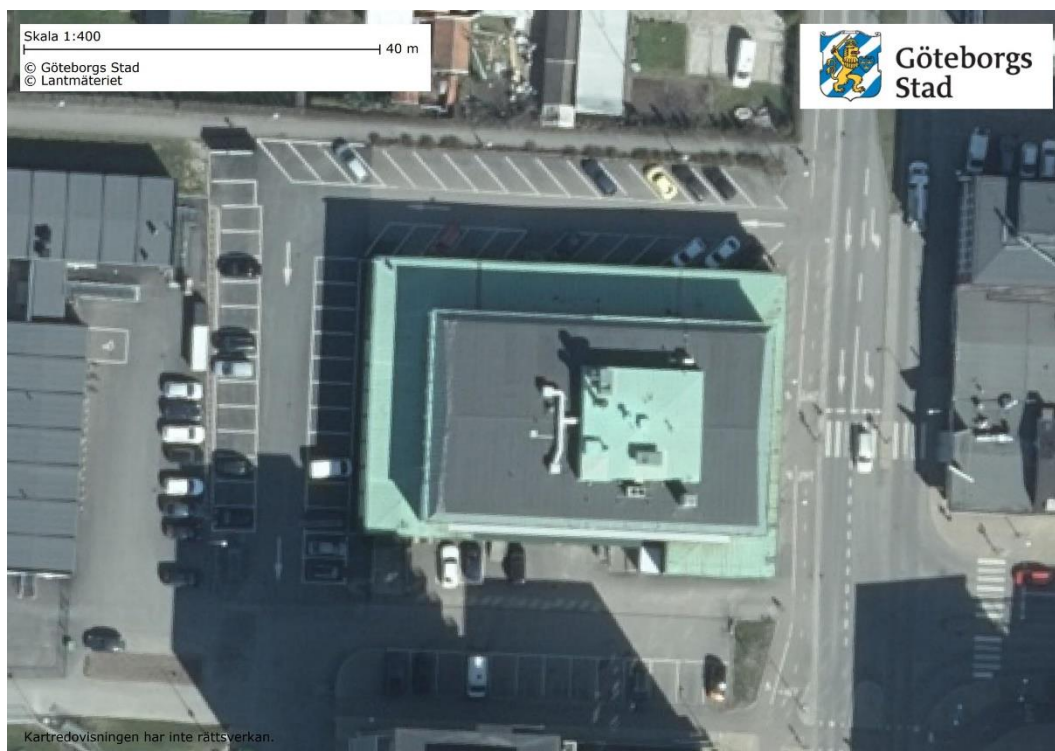
Rekommendationer för landområden - R1 Område för stadsutveckling, R17 Utredningsområde för kommunikation.

Gällande plan akt 2-2943 från år 1959 anger handel. Syftet för planen är att möjliggöra för bland annat kontor och restaurang.

Genomförandetiden har gått ut.

Det finns även en tomtindelning för fastigheten akt 3-5122 från år 1959.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger område för stadsutveckling.

Mark, vegetation och fauna

Figur 3 Flygfoto på aktuellt planområde.

Hela planområdet är hårdgjort och innehåller inga kända växtbiotoper eller boplatser för fauna.

De geotekniska förhållandena i området är välkända. I närområdet har ett stort antal geotekniska fält- och laboratorieundersökningar utförts tidigare.

Jorden består överst av någon meter fyllning följt av lera ned till stort djup. Utförda sonderingar har avbrutits på 25 m djup, och jorddjupskartan indikerar på djup kring 30 à 50 m.

Markföroreningar

Förorening har påträffats vid sydöstra delen samt nordvästra delen av fastigheten. Föroreningen över mindre känslig markanvändning har påvisats på ett jorddjup mellan 0,5 och 1,0 m u my. PCB har påvisats i södra delen av fastigheten men inte på norra delen av fastigheten.

Totalsumman av PAHer underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. I ett av tre grundvattenprov (21W04), vid norra delen av fastigheten, har enskilda parametrar av PAHer påvisats i förhöjda halter. Halten benso(a)pyren överstiger SGUs bedömningsgrund mycket hög halt och halten flouranten överstiger Holländska Target Value. I övriga grundvattenprov påvisas inga förhöjda halter av organiska ämnen.

Klorerade alifater inklusive nedbrytningsprodukter har inte påträffats i grundvattnet.

Klorerade alifater inklusive nedbrytningsprodukter har inte påträffats i porluften.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Hisinge hus byggdes år 1961 och har alltid varit ett verksamhetshus med olika inriktningar under åren så som detaljhandel, kontorsverksamhet, vård och restauranger. Idag inrymmer huset flera olika verksamheter.

En stor del av Kvillebäcken har på senare tiden genomgått en omvandling där verksamhetsområden har byggts om till bostadsområden. Den nyare bebyggelsen är i kvartersform med våningsantal som varierar från 4 – 16 våningar.

Precis väster om fastigheten står en förskola på mark som en gång varit del av idrottsanläggningen Fjärdringsplanen. Öster om fastigheten kan man fortfarande uppleva områdets originalform med verksamhetsområden i lägre form upp till två våningar. Norr om fastigheten finns ett villaområde som sträcker sig i västlig riktning.

Sociala förutsättningar

Den sociala komplexitetsnivån bedöms till 1 då det är en mindre byggnad och inga förändringar av markanvändningen planeras. I och med detta har ingen SKA/BKA genomförts inom ramen för uppdraget.

Området kring Hisinge hus omfattas av relativ tät bebyggelse. Närmaste rekreationsytor ligger cirka 250 meter väster om fastigheten.

Stora verksamhetsområden har under Kvillebäckens omvandling bytts ut mot bostäder. Hisinge hus har en del av de verksamhetslokaler som fortfarande finns kvar i området. Ändringen innebär ett tillskott av verksamhetslokaler i området.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god för oskyddade trafikanter med ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Cykelbanan längs Gustaf Daléngsgatan ingår i det övergripande cykelvägnätet i Göteborg. I Trafikkontorets underlag för det övergripande cykelvägnätet utpekas gångbanan norr om Hisinge Hus, som en ej utbyggd cykelbana. När den är utbyggd kommer tillgängligheten förbättras ytterligare.

Tillgänglighet

En tillgänglighetsanpassad entré ligger på samma plats som där varutransporter sker.

Kollektivtrafik

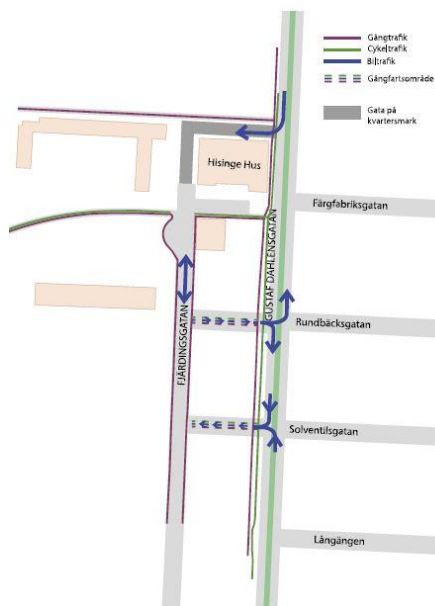
Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god med närheten till hållplatserna Vågmästareplatsen och Swedenborgsplatsen inom 400 meter från planområdet. Vågmästareplatsen trafikeras av både buss och spårvagn, där spårvagnar och stombussar har en hög turtäthet. Under högtrafik går t.ex. spårvagnar med en tur varannan minut i vardera riktning. Swedenborgsplatsen trafikeras av flera bussar varav en stombuss med en turtäthet var fjärde minut i vardera riktningen under högtrafik.

Biltrafik

För biltrafiken är tillgängligheten bra med in- och utfarter till Gustaf Dahléns gatan och Fjärdingsgatan.

Parkering

Parkering finns längs byggnadens norra, västra och södra sida. På södra sidan finns både parkering på kvarteretsmark och allmän platsmark. Antalet parkeringsplatser uppgår till 55 st.



Figur 4 Trafiksystem för bil gång- och cykeltrafik.

Service

Ändringen innebär ett tillskott av verksamhetslokaler i området som annars präglas av bostäder i stor utsträckning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bygganden kommer inte behöva uppgradera VA-servisen utifrån byggnadens behov av vatten respektive spillvatten. Leverantör och ansvarig för nät är Kretslopp och vatten Göteborgs Stad.

Dagvatten

I planförslaget föreslås ingen förändring i markanvändning eller markarbeten.

Området påverkas inte av höga flöden eller höga nivåer i havet.

Vatten från takytan avleds via stuprör ner till brunnar som ansluter till det kombinerade nätet. Även dagvatten från parkeringsytan avvattnas till det kombinerade nätet som leds till Ryaverket. Ryaverket räknas som en mindre känslig recipient.

Vid bräddning avleds dagvattnet via ledningar till Kvillebäcken och Kvillekanalen. Planändringen innebär ingen flödesförändring och påverkar därför inte bräddningen.

Föroreningsbelastningen till följd av markförändringar antas vara oförändrad före och efter exploatering eftersom ingen förändring i markanvändningen föreslås. I dagsläget kan ytan antas bestå av koppark och parkering.

När planen genomförs och ombyggnation sker bör stuprör och tak i koppar bytas till material med mindre miljöpåverkan. Om koppartaken behålls kommer rening av dagvatten att krävas.

Skyfall

Resultat visar att vatten samlas söder och väster om fastigheten idag. Det finns risk att vatten ansamlas mot byggnadens södra del och i nerfarten vid det sydvästra hörnet till ett djup som överskrider 20 cm.

I samrådshandlingen synliggjordes att eventuella risker för byggnadens konstruktion och källaröversvämning i samband med skyfall.

Fastighetsägaren har efter samrådet visat på möjliga åtgärder för att motverka källaröversvämning i separat PM. Utifrån detta gör kommunen bedömningen att det inte föreligger ökad risk i samband med ändring av detaljplanen och således ställs inga krav kopplat till hantering av skyfall i plankartan. Inkommit PM är avstämt med kretslopp och vatten som anser att exploatör synliggjort risker och åtgärder i tillräcklig omfattning.

El-kraft

Till byggnaden finns idag 2 kablar varav en är ansluten och avsäkrad. Det finns sexton abonnemang i huset för närvarande. Leverantör och ansvarig för nät är Göteborgs Energi.

Fjärrvärme

Tillkommande effektbehov för värme i byggnaden är totalt beräknad till 97 kW. Effekten fördelas på värme i ventilationssystem 50 KW och i byggnad 47 kW. Leverantör och ansvarig för nät är Göteborgs Energi. Göteborgs Energi har utfört kontroll på påbyggnadens effekt på FV-nätet och det finns kapacitet att klara den planerade påbyggnaden.

Gas

Inga förändringar är aktuella avseende gas till byggnaden.

Fiber och internet

Hisinge Hus är anslutet med fiber.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Biltrafik mot Gustaf Daléngsgatan är den dominerande ljudkällan.

Översvämningrisk

Vatten samlas söder och väster om fastigheten idag. Det finns risk att vatten ansamlas mot byggnadens södra del och i nerfarten vid det sydvästra hörnet (se Figur 5) till ett djup som överskrider 20 cm.

Ändringens innebörd och genomförande

Ändringen medger påbyggnad på befintlig byggnad om tre nya våningar.

Planområdet omfattar ingen allmänplatsmark. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Inom fastigheten Kvillebäcken 12:2 ändras användningen från H (Handel) till C (Centrum). Detta utifrån information från boverket kopplad till användning för handel mellan 1949-1969. Bestämmelsen bör inte längre användas, idag används istället Centrum eller Detaljhandel. Planområdets läge och nuvarande innehåll stämmer bäst överens med bestämmelsen för Centrum, varför denna sätts in i plankartan.

Bebyggelse

Bebyggelsen runt planområdet är varierad. Ny bebyggelse, söder om befintlig byggnad, uppgår till 7 våningar och utgörs främst av bostäder med inslag av verksamheter i bottenplan.

Nord och nordost karaktäriseras av bebyggelse i mindre skala och högre ålder. Byggnaderna utgörs av enfamiljshus och verksamheter öster om Gustaf Daléngsgatan.



Figur 5. Befintlig bebyggelse/bebyggelsestruktur omkring planområdet.

Ändringen kommer medföra utökad byggrätt med ny höjdangivelse på 6,5 meter söderut. Detta sker inom den befintliga byggnadens utbredning som i gällande stadsplan delvis ligger på prickmark. Inga markarbeten planeras runt befintlig byggnad. För utbyggnad av avfallsrum på befintlig lastbrygga införs också kryssmark i plankartan. Denna omfattar befintlig lastbrygga, ingen mark som inte redan är bebyggd omfattas.

För att möjliggöra påbyggnad ändras bestämmelsen om byggnadshöjd på 12 meter till 23 meter. Nockhöjd sätts till 25.

Bevarande

Vid planens genomförande kommer befintlig byggnad att byggas på med tre våningar. Ändringen innebär ingen reviderad byggnadshöjd för byggnadens karaktäristiska sockelvåning.



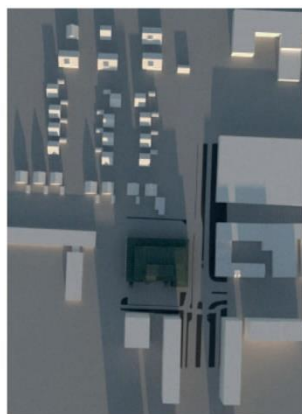
Figur 6. Illustration på Hisinge hus efter påbyggnad

Solstudie

Det har i arbetet med planhandlingarna utförts en solstudie som syftar till att undersöka hur omgivande tomter och byggnader eventuellt påverkas av skugga vid påbyggnation av 2-3 våningar på Hisinge Hus.

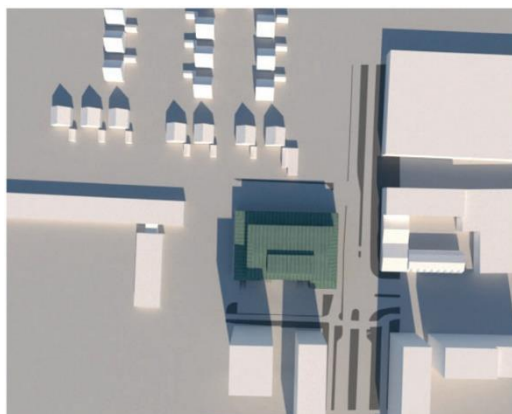
Hisinge Hus är idag ett hus med fyra våningar som omges av 7- och 10 vånings bostadshus i söder samt lägre bebyggelse i form av 1,5-plans villor i norr och en förskola i ett plan i väster. I öster, på andra sidan Gustaf Daléngsgatan, ligger ett par kvarter i varierande våningsantal, 1-3 vån, innehållande olika verksamheter.

Nedan visas ett urval av bilder från solstudien. De tillfällen på året där skillnaden mot dagens förhållanden är som störst illustreras i denna handling. För fler illustrationer, se till planhandlingarna tillhörande Solstudie.



Midvinter kl 12
BEFINTLIGT UTSEENDE

Figur 7 Vårdagjämning kl 08 - befintligt utseende



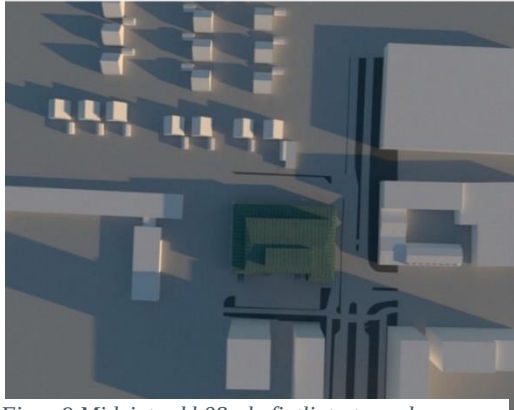
Vårdagjämning kl 12
BEFINTLIGT UTSEENDE

Figur 8 Vårdagjämning kl 12 - befintligt utseende

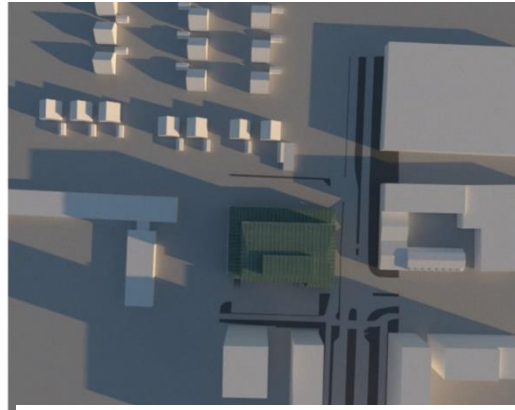
Resultat av solstudien visar att de intilliggande tomter som skulle påverkas mest är de fyra 1,5-plans villor som ligger närmast norr om Hisinge Hus. De skulle vid eventuell påbyggnad få sina trädgårdar helt eller delvis skuggade en begränsad stund på dagen

under ungefär halva året. På sommarhalvåret skulle de påverkas endast mycket marginellt eller inte alls.

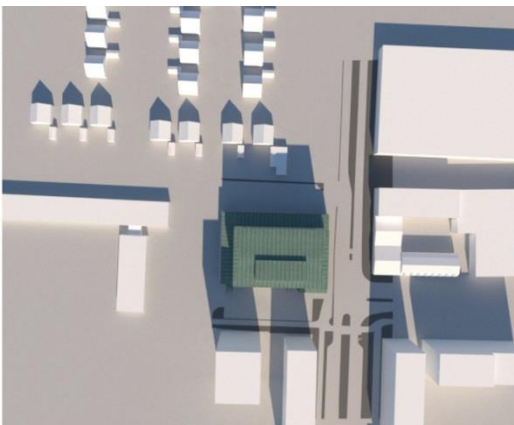
Under vintern skulle skuggan sträcka sig längre och även påverka villatomterna längre bort.



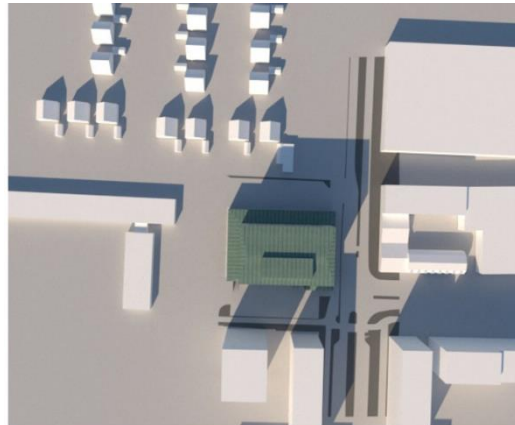
Figur 9 Midvinter kl 08 - befintligt utseende



Figur 10 Vårdagjämning kl 08 - tre nya våningar



Figur 11 Vårdagjämning kl 12 - tre nya våningar



Figur 12 Vårdagjämning kl 14 - tre nya våningar

Den tillfälliga förskolan i väster skulle få skugga över del av byggnaden och gården under morgontimmarna en period på våren och en period på hösten.

Verksamheterna på andra sidan Gustav Daléngsgatan skulle få mer skuggning sen eftermiddag och kvällstid. Opåverkat morgon, förmiddag och tidig eftermiddag.

Bostadshusen i söder skulle inte påverkas alls av skuggning.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Inga nya gång- och cykelvägar byggs ut i och med planens genomförande.

Parkering / cykelparkering

Eftersom tillbyggnaden kommer att ske i form av nya våningar på befintlig byggnad tar projektet inte i anspråk befintlig parkering som idag används av verksamheter. Att hitta ersättningsplatser kommer inte att bli nödvändigt, parkering säkerställd på egen fastighet.

	Beräknat P-tal	Befintlig BTA	Tillkommande BTA	Antal P-platser
Kontor	4	3 875 m ²	2 610 m ²	25,9
Handel	11,5	725 m ²	-	8,3
			Summa:	34

Figur 7. Sammanställning, behov av p-platser.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av busstrafiken/anläggning av ny hållplats.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet är i dagsläget säkerställd. Inga markarbeten i anslutning till byggnaden planeras i och med genomförande av ändringen.

Service

Ändringen innebär ett tillskott av verksamhetslokaler i området som annars präglas av bostäder i stor utsträckning. Genomförandet ger inte upphov till nya behov av kommunal service av något slag.

Friytor och naturmiljö.

Inga nya friytor krävs i samband med planens genomförande.

Sociala aspekter och åtgärder

I och med aktuell ändring av gällande stadsplan tillkommer ca 2600 kvm kontor. Genomförandet bedöms ha begränsad påverkan, både ur negativt och positivt perspektiv, i området.

Det ökade antalet arbetsplatser i ett centralt läge i nära anslutning till andra verksamheter, förskola, skola etc. bidrar dock till sammanhållen stad. Fler människor kan jobba på en plats med goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv i och med de många funktioner som finns i nära anslutning till arbetsplatsen.

I samband med byggnation blir det viktigt att ta hänsyn till kringliggande förskolor och säkerställa säkra skolvägar under byggtiden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Planändringen innebär ingen förändring i markanvändning. Det finns inga planerade markarbeten. Med bibehållen avvattning av tak och parkeringsyta innebär det att dagvattenflödet, avrinningsvägarna, föroreningsbelastningen och skyfallssituationen är oförändrad.

Det är inte känt vilket typ av tak som avses väljas men det finns goda möjligheter att förbättra dagens föroreningsbelastning genom goda materialval. Extensiva gröna tak bidrar både till att föroreningsbelastningen minskas och att dagvatten kan fördröjas samtidigt som ingen ny mark behöver tas i anspråk. I andra hand bör standardtak användas. Båda dessa alternativ förbättrar föroreningsbelastningen jämfört med befintligt läge. Kopparstuprören bör bytas ut till standardstuprör.

GRANSKNINGSHANDLING

Om markarbeten planeras ska dagvattnet renas och fördröjas enligt Göteborgs stads riktlinjer. Till exempel kan stuprör kan ledas till upphöjda regnrabatter och parkeringsytan kan kompletteras med regnrabatter.

Om större markarbeten planeras bör skyfallssituationen utvärderas igen.

Vatten och avlopp

Bygganden kommer inte behöva uppgradera VA-servisen utifrån byggnadens behov av vatten respektive spillvatten. Leverantör och ansvarig för nät är Kretslopp och vatten Göteborgs Stad.

Servis vatten: 66 mm kopparrör

Servis Spillvatten: 225 mm betongrör

Dagvatten: anslutet till spillvatten – kombinationsledning.

Receipient: Ryaverken

Vattenförsörjning blir inte ett problem om påbyggnad med kontorslokaler skall utföras.

Värme

Göteborgs Energi har utfört kontroll på påbyggnadens effekt på FV-nätet och det finns kapacitet att klara den planerade påbyggnaden.

Fjärrvärmecentralen i fastigheten kommer däremot att behöva åtgärdas och utrustning bytas eller uppgraderas.

El och tele

Inga befintliga ledningar behöver flyttas i och med planens genomförande.

Befintlig tillgänglig servis 500A total.

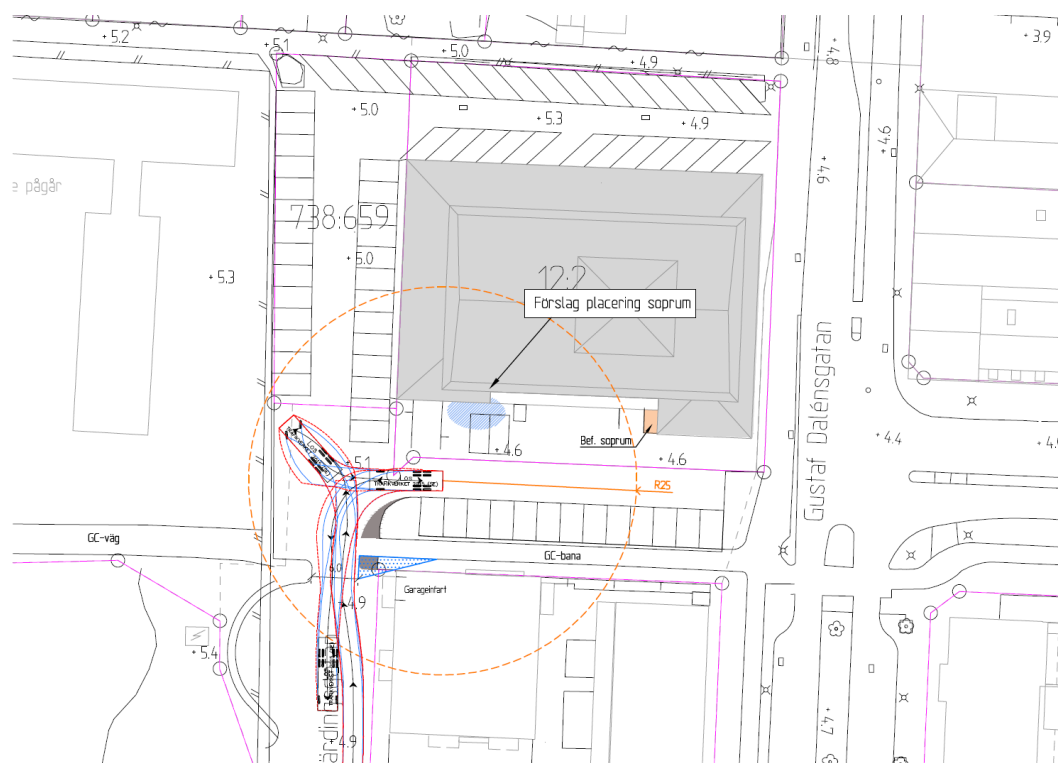
Nyttjad Servis 250A (uppmätt faktiskt behov ca150A)

Tillkommande utbyggnad uppskattat behov 150A.

Tillkommande påbyggnads effektbehov ryms inom fastighetens effekttillgång om servis utökas till 500A.

Avfall

Sopbilen väntas angöra planområdet söderifrån via Fjärdingsgatan. Vid hantering av avfall är det viktigt att hämtning kan ske på ett säkert sätt. Helst ska backrörelser undvikas. Från befintlig vändplats på Fjärdingsgatan blir avstånd, oavsett placering på avfallsutrymme inom fastigheten, för långt. En vändplats för sopbil närmre fastigheten, finns det heller inte utrymme för. Av den anledningen krävs att sopbilen gör en backvändning, men för att klara backvändning på max en billängd och samtidigt klara kravet på 25 meter, behöver befintligt avfallsutrymme vid byggnadens sydöstra sida flyttas till den västra sidan. I figuren nedan visas avståndscirkel med en radie på 25 meter, och körspår för en sopbil (LOS).



Figur 8 angöring för sopbil.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Beskrivningen nedan är baserade på av SBK erhållna sonderingsresultat och följande handling:

- "PM Geoteknik i systemhandlingsskedet, Östra Kvillebäcken, Lott A" upprättad av WSP 2010-11-22, i vilken de geotekniska förhållandena inom grannfastigheten i söder, Kvillebäcken 73:1, beskrivs.

Utifrån sättningsförhållanden inom grannfastigheten Kvillebäcken 76:1 bedöms leran på större djup vara överkonsoliderad med ca 35 kPa, utan hänsyn till befintlig byggnadslast, och med ca 15 kPa med hänsyn till befintlig byggnadslast. Det innebär att det är intressant att utreda om befintlig kohesionsspålning kan hantera tillkommande laster utan att stora/skadliga sättningar utbildas.

Alternativt grundförstärkes byggnaden med spetsburna stålrörspålar. Det ska dock beaktas att grundförstärkning inte är en helt riskfri metod med avseende på sättningar. Vid val av spetsburna pålar finns även risk för grundvattenpåverkan eftersom trycknivån i undre magasin kommer vara högre än pålavskärningsnivån. Dessutom behöver beaktas att inkommande ledningar utförs med flexibla anslutningar för att ta upp ev. differenssättningar mellan omgivande mark och byggnad.

För båda alternativ krävs att kompletterande, och objektspecifika geotekniska undersökningar, utförs. Vidare behöver byggnadens stomme utredas med avseende på dess förmåga att hantera mindre differenssättningar.

Den sammantagna bedömningen är att planerad påbyggnad är genomförbar. Vidare utredning krävs dock vilken kommer ge svar på vilken grundläggningsmetod som är mest

lämplig och vilka kontrollåtgärder som behöver vidtas för de till respektive grundläggningsmetod behäftade riskerna.

Fastighetsägaren ansvarar för att i tillräcklig utsträckning utreda vilka åtgärder som behöver vidtas angående de geotekniska förutsättningarna inför byggstart.

Markmiljö

Liknande förhållanden med PCB i mark påvisades även vid exploateringen inom fd Kv Gräset söder om aktuell fastighet, samt även ute i Fjärdingsgatan. Detta utgör inget hinder för planen och det ställs inga krav på sanering. Vid eventuella framtida markarbeten inom det konstaterat förorenade området måste en anmälan om åtgärder i förorenat område, göras till miljöförvaltningen.

Arkeologi

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan

Med den minst gynnsamma geometrin uppfylls ljudkraven för kontor enligt ljudklass C.

Fastighetsindelning

Gällande Stadsplan föreskriver tomtindelning. I plankartan införs administrativ bestämmelse i syfte att i samband med laga kraft upphäva tomtindelningen inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren har ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Genomförande av ändringen innebär inga utbyggnader av anläggningar utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Genom planområdet går ett ledningsstråk med kommunala ledningar. Dessa ligger inom befintligt u-område, ändring av detta sker inte.

Övriga markområden och anläggningar inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tomtindelning i gällande stadsplan upphävs i och med att ändringen vinner laga kraft.

Ledningsrätt

Direkt väster om planområdet på anslutande parkeringsplats finns en befintlig ledningsrätt för spillvatten och dricksvattenledning är i gällande detaljplan säkerställd

med u-område. Ledningsrätten är till förmån för Göteborgs kommun och belastar Kvillebäcken 738:659,

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inga befintliga avtal inom planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Det har mellan fastighetsägaren och kommunen upprättats ett plankostnadsavtal. Avtalet syftar till att ange förutsättningar för att upprätta detaljplan för det aktuella området och att precisera villkoren för detaljplanearbetet och samarbetet i övrigt.

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 exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Inga förändringar inom allmänplats som följd av planens genomförande. Inga avtal mellan ledningsägare och exploatör tecknas.

Dispenser och tillstånd

Ingen ansökan om dispens från biotopskydd eller artskydd, tillstånd till arkeologiska slutundersökningar, vattendom, mm inkl. anmälningssärenden. Behöver göras innan eller i samband med planens genomförande.

Tidplan

Samråd: 3e kvartalet 2021

Granskning: 2a kvartalet 2022

Antagande: 3e kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 4e kvartalet 2023

Färdigställande: 2 kvartalet 2025

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Hela planområdet ägs av samma fastighetsägare. Inom planområdet finns i och med ändringen inga motstående intressen

Nollalternativet

I händelse av att planändringen inte genomförs kommer fastighetsägaren inte att kunna utöka bygga på sin byggnad. Därmed kommer närapå 2500 m² kontorslokaler och de arbetsplatser de innebär inte att realiseras.

Byggnads nuvarande utformning kommer att bevaras. Sannolikt kommer koppartaket inte att bytas ut och de positiva effekterna kopplat till föroreningshalter i dagvatten utebli.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Ändring av stadsplanen bedöms inte medverka vare sig positivt eller negativt till sammanhållen stad. Genomförande innebär tillskott till redan befintliga verksamhetslokaler för kontor.

Samspel

Planområdet omfattar befintlig byggnad och parkering, inga övriga ytor för samspel ryms inom fastigheten.

Vardagsliv

Fler människor kan jobba på en plats med goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv i och med de många funktioner som finns i nära anslutning till arbetsplatsen. I och med genomförandet kommer sophantering att ske på ett, gentemot dagsläget, säkrare sätt. Detta är positivt främst i hänseende till att fastigheten angränsar till förskolor. Och bidrar till säkrare skolvägar.

Identitet

Ändringen möjliggör påbyggnad om tre våningar på befintlig byggnad. Befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet består av ny, till stor del bostadsbebyggelse runt 7 våningar, och äldre bebyggelse i form av låga byggnader med verksamhetslokaler och villor.

Befintlig byggnad har en större skala än den äldre bebyggelsen i området men får ändå räknas till denna och dess karaktär.

I och med påbyggnad finns risk att tiden inte går att avläsa lika tydligt i bebyggelsen som i dagsläget. Därmed får ändringen viss påverkan på områdets identitet. Bärande gestaltningselement som sockelvåningen säkerställs dock i plankartan.

Hälsa och säkerhet

Tillgängligheten till planområdet är god för oskyddade trafikanter med ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Cykelbanan längs Gustaf Dahléns gatan ingår i det övergripande cykelvägnätet i Göteborg. I Trafikkontorets underlag för det övergripande cykelvägnätet utpekas gångbanan norr om Hisinge Hus, som en ej utbyggd cykelbana. När den är utbyggd kommer tillgängligheten förbättras ytterligare.

Aktuella fastigheter bidrar i dagsläget inte med ytor för fysisk aktivitet, inte heller i samband med genomförande.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna ändring har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har ändringen 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. Ändringen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Inom planområdet finns endast en befintlig byggnad och parkering. Ändringen medför inte att några naturvärden tas bort eller påverkas negativt. Genomförandet väntas inte heller medföra negativa effekter på sociala aspekter eller generera nya risker.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av ändring inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Ändringen medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Kompletteringen innebär ökad byggnadshöjd på befintligt hus inom planområdet. Genomförandet innebär tillskott ett tillskott om ca 2600 kvm till befintliga kontorslokaler i form av tre nya våningar. Inga markarbeten i samband med genomförande planeras.

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

- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2021-03-26. 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

Miljömål för Göteborg påverkas i liten utsträckning i och med genomförandet av planförslaget. I de fall de påverkas är detta i positiv bemärkelse.

Naturmiljö

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

Kulturmiljö

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda kulturintressen berörs. Byggnadens karaktäristiska sockelvåning bevaras i och med ändringen.

Påverkan på vatten

I samband med påbyggnad kommer koppartak sannolikt att bytas ut, vilket påverkar föroreningshalterna i vatten som avrinner från planområdet positivt.

Ekonomiska konsekvenser av ändringen

Kommunens investeringsekonomi

Plangenomförandet innebär inga markförvärv, förrättningskostnader, utbyggnad av gator och parker, va-anläggningar, marksanering, arkeologi, skyddsbestämmelser, eller inkomster från markförsäljning, exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Planens genomförande innebär inga förändringar mot dagsläget beträffande drift- och förvaltningskostnader.

Inga intäkter från tomträttsavgälder/arrenden,

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren står för kostnaden för erforderlig utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägaren får därutöver utgifter för bygglov, erforderliga utredningar för ändringen och dess genomförande samt eventuella utgifter för ledningsflyttar och anslutningsavgifter för el, tele, fiber, VA mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inom planområdet finns endast en fastighetsägare.

För fastighetsägare runt om berörd fastighet så väntas ändringen och dess genomförande inte innebära några ekonomiska konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringens syfte stämmer överens med översiktsplanen. Planområdet ligger inom område R1 i översiktsplanen, Utbyggnadsområdet för bostäder, verksamheter, handel, mm.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt

Planchef

Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare

Martin Hallberg

Planarkitekt