

Detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan, inom stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



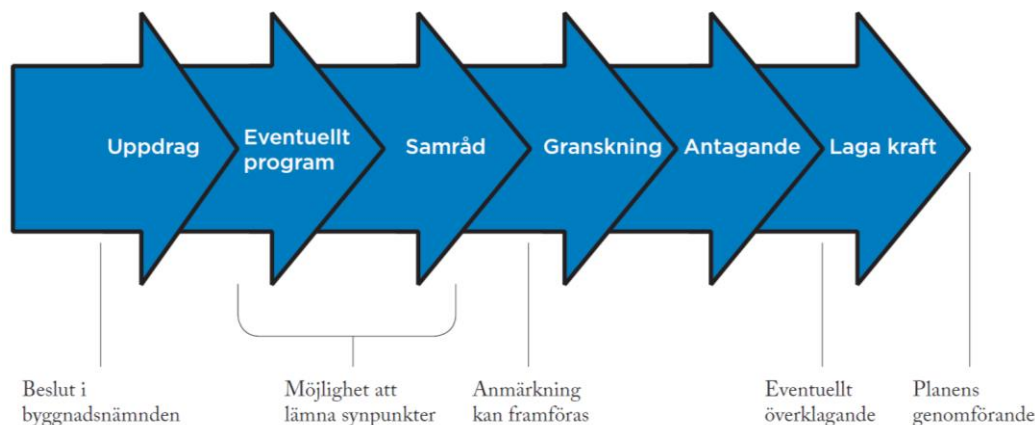
Granskningshandling

April 2024

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 2019-12-17

Detaljplanen 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 Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid:

Granskningstiden är 2024-05-08 – 2024-05-29.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 80

Gustav Karnell, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 91

Karl Falck, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 12 85

Kristina Hellström, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 23 90

Granskningshandling

Datum: 2024-04-29

Aktbeteckning: 2 -5647

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00882

Handläggare SBF

Agneta Runevad

Tel: 031-368 15 80

agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-01910

Handläggare EXF

Karl Falck

Tel: 031-368 12 85

karl.falck@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0888/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Bullerutredning, WSP, 556057-4880, 2022-06-14, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Bullerutredning, WSP, 556057-4880, 2023-12-07, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2024-03-28, beställd av SBF

GRANSKNINGSHANDLING

- Luftutredning, COWI, 556204-9501, 2024-01-19, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Urbanista Stad AB, 559063-8267, 2024-01-12, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Geoteknisk utredning, Afry, 556185-2103, 22-01-14, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Afry, 556185-2103, 22-01-14, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID DRAKBLOMMEGATAN, INOM STADSDELEN KVILLEBÄCKEN I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	12
<i>Service</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Friytor och naturmiljö</i>	21
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	27
<i>Fastighetsindelning</i>	32
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	32
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	32
<i>Avtal</i>	33
<i>Tidplan</i>	34
<i>Upplysningar</i>	34
<i>Genomförandetid</i>	34
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	35
<i>Nollalternativet</i>	35
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	35
<i>Miljökonsekvenser</i>	37
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	39
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	40

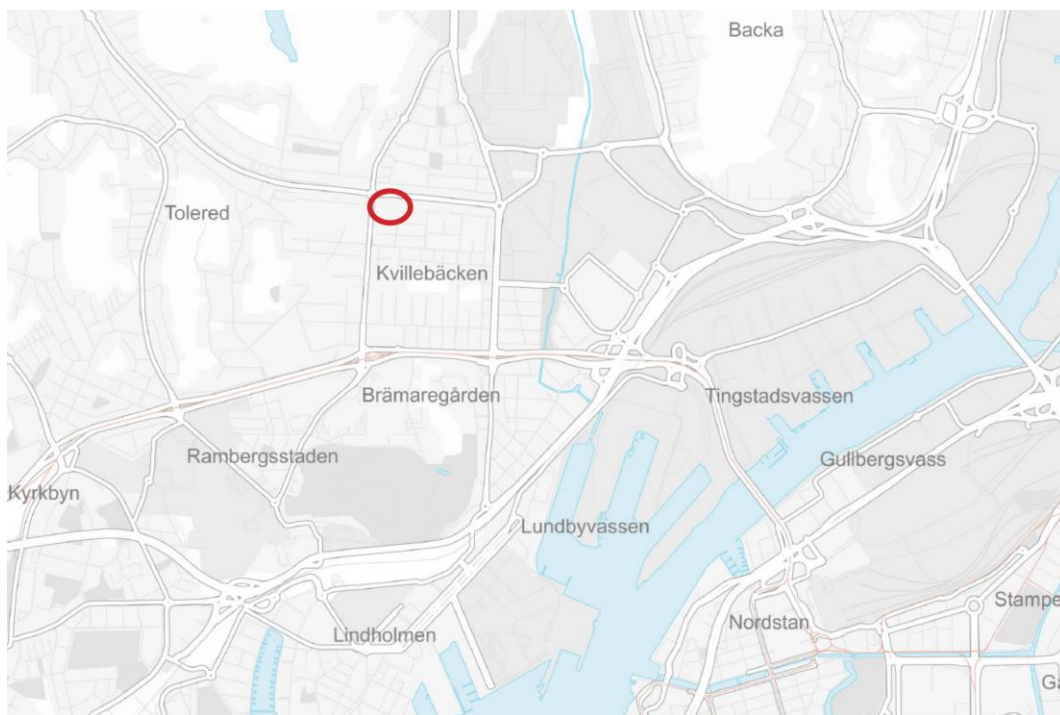
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden föreslås bli något högre.

Byggnaderna ska placeras inom fastigheten Kvillebäcken 43:1. Inom fastigheten har det tidigare funnits tre flerfamiljshus som var uppförda i blåbetong och uppvisade radonhalter över tillåtna gränsvärden. Att åtgärda problemen bedömdes vara för dyrt och beslut togs att riva byggnaderna och ersätta dem med nya flerbostadshus. Rivningsarbeten av befintlig bebyggelse och omgivande markmiljöer inom fastigheten pågår parallellt med framtagande av denna detaljplan. Rivningsarbetena beräknas vara slutförda innan antagandet av detaljplanen.

Efter genomfört rivningsarbete föreslås ett nytt storkvarter med cirka 205 bostäder uppföras inom planområdet. Kvarteret är 5–6 våningar högt mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan, och 4 våningar mot radhusbebyggelsen i söder. Bebyggelsens placering utmed gatorna ger mer stadsmässiga kvalitéer så som ett tydligare definierat gaturum, där entréer och verksamheter i bottenvåningen ger potential till ett mer aktivt stadsliv. Kvarterets utformning bidrar till att skärma av de omgivande gatorna vilket skapar en bättre boendemiljö avseende trafikbuller och luftmiljö från de båda gatorna.



Planområdets läge i staden markerat med en röd cirkel.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget möjliggör för cirka 205 nya bostäder, en ökning med ca 45 bostäder jämfört med tidigare bostadsbebyggelse, fördelat på flerbostadshus som placeras i ett storkvarter runt en gemensam bostadsgård. I planförslaget medges utöver bostadsytor, såsom förråd

och cykelparkering, även verksamhetslokal (centrumändamål) i bottenvåning mot Wieselgrensgatan.

Angöring sker från Wieselgrensgatan. Parkeringen är fördelad på en större markparkering i planområdets östra del, och en mindre andel parkeringsplatser längs en ny kvartersgata i planområdets södra del. På bostadsgården medges inte parkering, med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade.

I den västra delen av planområdet finns busshållplats och en gång- och cykelväg. Området ligger idag på kvartersmark men förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Detaljplanen avser ändra användningen till allmän platsmark för att det befintliga ändamålet ska säkerställas.

Kvarteret har utformats för att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området så att planförslaget inte medför en försämrad situation vid skyfall för kringliggande fastigheter. Nedsänkta planteringsytor/regnbäddar och en skyfallsränna placeras väster och norr om kvarteret med anslutning i nordost till befintligt dagvattendike utmed Björlandavägen.

Överväganden och konsekvenser

Tidigare bebyggelse inom planområdet uppvisade höga radonvärden. Utredningarna visade att det var höga gammastrålningsnivåer, på grund av blå lättbetong, från både ytter- och innerväggar på samtliga våningsplan. Långtidsmätningarna som var utförda i lägenheter på våning 1–3 visade att det fanns höga radongashalter även på högre belägna våningsplan. På samtliga våningsplan bedöms den huvudsakliga källan till de uppmätta radongashalterna vara förekomsten av blå lättbetong. Att åtgärda problemen bedömdes vara för kostsamt varför man nu vill uppföra nya flerbostadshus. Gällande plan hindrar dock möjligheten att disponera om byggnaderna på ett sätt som är mer lämpligt till dagens förutsättningar. Med en ny plan kan bebyggelsen placeras närmare Wieselgrensgatan och Björlandavägen för att bidra med mer stadsmässiga kvaliteter till gaturummen. Kvarterets utformning och placering möjliggör en luddämpad bostadsgård med bättre luftmiljö.

Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då det är ett för staden relativt litet område som planen behandlar, och det rör sig om en ombyggnation i ett befintligt bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad.

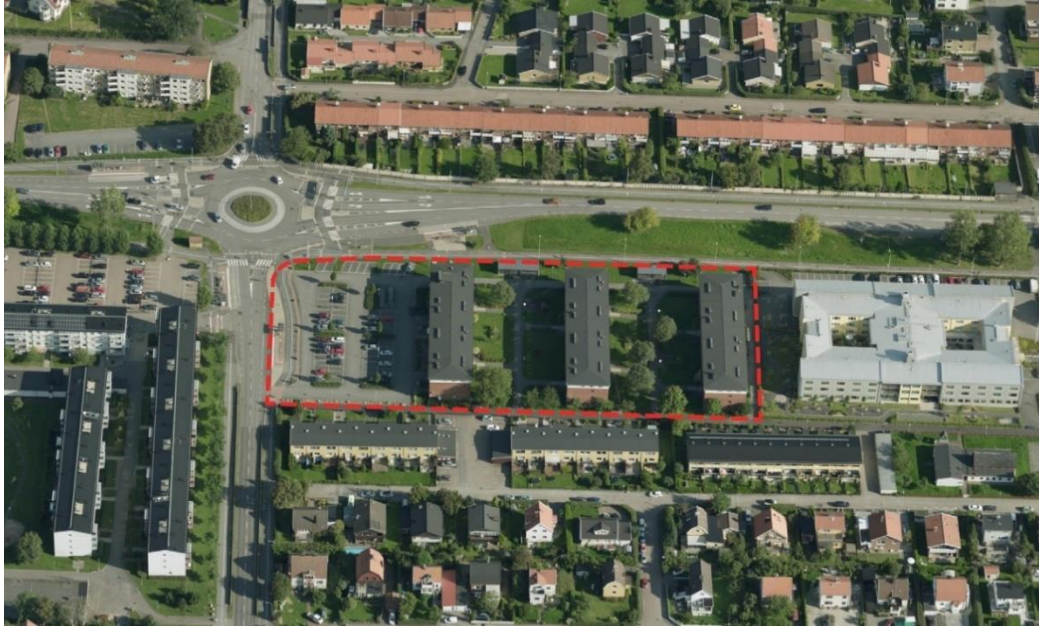
Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen i maj 2022, anger *Blandad stadsbebyggelse* inom hela planområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

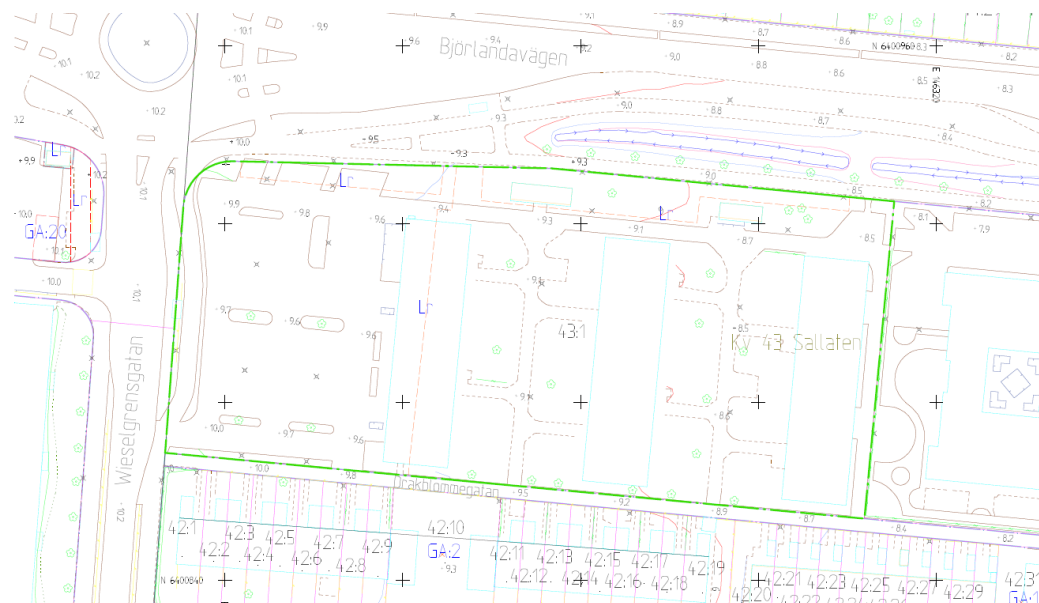
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden föreslås bli något högre.



Planområdet markerat med röd streckad linje. Till vänster om planområdet ses Wieselgrensgatan, ovanför planområdet ses Björlandavägen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid korsningen mellan Björlandavägen och Wieselgrensgatan i stadsdelen Kvillebäcken, cirka 800 meter norr om Wieselgrensplatsen och cirka 4 kilometer norr om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns (grön linje).

Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar och ägs av kommunala bolaget Göteborgs Stads Bostads AB. Göteborgs Stads Bostads AB gav Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att ansöka om planbesked.

Stadsmiljöförvaltningen är huvudman för Björlandavägen i norr, Wieselgrensgatan i väster och gångbanan i söder. Stadsmiljöförvaltningen förvaltar gång- och cykelvägen i planområdets västra del.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse. I områdesbeskrivningen för Centrala Hisingen står att kopplingar i nord-sydlig riktning mellan Björlandavägen och Hjalmar Brantingsgatan bör värnas och utvecklas som en viktig del i ett mer finmaskigt gatunät och en mer nära och sammanhållen stadsstruktur. Björlandavägen är utpekad som pendelcykelstråk och en ny gång- och cykelväg har nyligen anlagts mellan planområdet och Björlandavägen i norr.

För området gäller stadsplan II-2872, som vann laga kraft år 1957. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande fastighetsplan upprättades 1958.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är plant med nivåskillnader på cirka 1 meter mellan den västra och östra delen. I den sydvästra delen av fastigheten finns den högsta uppmätta marknivån på ca +10,0. De lägsta marknivåerna på ca +8,4 finns i sydöstra hörnet av fastigheten. Generellt är topografin inom fastigheten relativt flack.

Mot Wieselgrensgatan i väster utgörs marken av en busshållplats, en gång- och cykelväg och en asfalterad parkeringsyta. Mellan bostadshusen fanns öppna bostadsgårdar med gräsmattor och en del planteringar, buskar och träd. Mot Drakblommegatans gångväg i söder finns fruktträd som tillsammans med grannkvarterets radhuslängor, bostadsentréer och förgårdsmark bidrar till att skapa ett lummigt gaturum. Utmed gatan finns även en större alm som är rödlistad. Parallellt med framtagande av detaljplanen sker rivningsarbeten inom planområdet, vilket innebär att beskrivningar av bebyggelse, mark och vegetation inom området kan skilja sig från nuvarande situation.

Öster om planområdet finns Kvillebäcksplatsen som bostadsnära park. Flunåsparken utgör stadsdelspark för de boende och fungerar även som evenemangsplats i stadsdelen. Hisingsparken med S.A. Hedlunds park utgör stadspark med rekreations- och naturområde. Enligt framtagen grönstrukturutredning (Exploateringsförvaltningen 2023-03-17) uppfylls riktlinjerna avseende maximalt avstånd (300 m) till bostadsnära park i den centrala och östra delen av planområdet, men inte för planområdets västra del. I den västra delen överskrids även det rekommenderade maximala avståndet (500 m) till områdeslekplats.

Geotekniska förutsättningar

Genomförd geoteknisk undersökning (Afry 2022) visar att jorddjupen varierar från mellan ca 60 – 70 m. Mäktigast jorddjup finns i den sydöstra delen av planområdet. Den generella jordprofilen inom planområdet består av *Fyllning* (ca 0 - 1 m djup) som vilar på

Torrskorpelera (ca 1–1,5 m djup), *Lera* (ca 1,5 – 70,7 m djup), *Friktionsjord/Berg* (>70 m djup).

Grundvattennivån bedöms variera beroende på årstid och nederbörd. Grundvattenytan bedöms ligga på mellan ca 0,5 och 2,0 m under markytan.

Baserat på radonhalt i befintlig fyllning har värden motsvarande högriskområde uppmätts i norra delen av undersökningsområdet och lågriskområde i övriga delar.



Foto över tidigare bostadsgård

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Tidigare bebyggelse inom planområdet bestod av tre lamellhus i fasadtegel uppförda i fyra våningar, med totalt 161 hyreslägenheter. Husen var byggda med så kallad blåbetong och uppvisade på flera ställen radonhalter över tillåtna gränsvärden. Inom planområdet fanns även 2 komplementbyggnader placerade mot Björlandavägen norr om de två öppna gårdarna.

Parallellt med framtagande av detaljplanen har rivningsarbeten av flerfamiljshusen inletts inom planområdet. Rivningsarbetena bedöms vara genomförda vid detaljplanens antagande.



Foto över flerfamiljshusen som nu håller på att rivas.

I söder angränsar planområdet till radhusbebyggelse i 2 våningar och direkt öster om planområdet ligger ett vård- och omsorgsboende i 3 våningar.



Foto över Drakblommegatan och angränsande radhus i söder.



Foto över angränsande vård- och omsorgsboende på östra sidan om planområdet.

Sociala förutsättningar

Bebyggelsen i närområdet utgörs av en blandning av typologier, med radhus och villor söder och norr om planområdet och flerfamiljshus på västra och östra sidan om området. Ett vård- och omsorgsboende ligger i direkt anslutning till planområdets östra gräns.

Inom ramen för arbetet med detaljplanen genomfördes en social konsekvensanalys samt en barnkonsekvensanalys genom workshopar där representanter från stadens förvaltningar, exploatören samt närboende deltog. Värden som lyftes i den genomförda inventeringen var bland annat närheten till kollektivtrafik och viktiga stråk samt de gröna gårdarna som skapar gemenskap för de boende. Planområdets närhet till Hisingsparken och Fjärdingsparken med grönytor och en lekplats ca 500 meter bort togs också upp som positiva element. De närliggande grönområdena uppfattas dock som avlägsna av boende i området då Björlandavägen är en barriär som avskärmar området mot norr (För att ta del av analysen över konsekvenser över förslaget läs mer under *Överväganden och konsekvenser*).

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Wieselgrensgatan, gång- och cykelväg finns längs med Wieselgrensgatan samt Björlandavägen. Drakblommegatan används idag som gång- och cykelväg. Parkering finns samlad i planområdets västra del och har en samlad utfart över gång- och cykelbanan längs Wieselgrensgatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen i direkt anslutning till planområdet i korsningen Wieselgrensgatan/Björlandavägen. Denna busshållplats trafikeras av 8 linjer. In till centrala Göteborg tar det cirka 10 minuter. Spårvagnshållplatsen vid

Wieselgrensplatsen ligger cirka 800 meter söder om planområdet och trafikeras av 3 spårvagnslinjer.

Planområdet har få nivåskillnader. Tillgängligheten för personer med funktionsvariation anses god inom området.

Service

I nära anslutning till planområdet ligger förskolan Gryningen samt Junibäckens förskola och Prästkragsgatan 2. Cirka 300 meter söder om planområdet ligger Bjurslätsskolan som är en F-6 skola.

Väster om Wieselgrensgatan finns en kiosk och en mindre livsmedelsbutik. Vid Wieselgrensplatsen finns ett större utbud av närservice så som apotek och restauranger. Backaplan som ligger ca 1,2 km öster om planområdet har ett stort handelsutbud.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till allmänt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds idag österut till kombinerad avloppsledning vilken i sin tur avleds till Ryaverket. Vid stora regnhändelser bräddar avloppsvatten ut till Kvillebäcken.

Utmed Björlandavägen finns anlagt dagvattendike som är dimensionerat för ett klimatanpassat 20-årsregn.

Recipienter

Recipienter för planområdet är *Kvillebäcken* och slutrecipient *Göta älv – Sävåns inflöde vid mynningen vid Älvsbron*. Enligt den senaste klassificeringen (VISS, 2019) uppnådde inte Kvillebäcken god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttligt. Målet är att uppnå god kemisk status år 2027 med undantag för mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Målet är att uppnå god ekologisk status år 2027 med undantag för mindre stränga krav för näringsämnen, påväxt-kiselalger, fisk, hydrologisk regim i vattendrag och morfologiskt tillstånd i vattendrag.

Göta älv – Sävåns inflöde till mynningen vid Älvsborgsbron är klassad med ej god kemisk status och måttlig ekologisk potential (VISS, 2021). Den ekologiska statusen för kraftigt modifierade vatten är klassade som måttlig. Målet är att uppnå god kemisk status till år 2027. Målet är att uppnå god ekologisk potential år 2027 med undantag för mindre stränga krav för fisk och morfologiskt tillstånd i vattendrag.

Fjärrvärme, el och tele

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

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning (WSP 2022) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid de tre lamellhusen innan påbörjade rivningsarbeten.

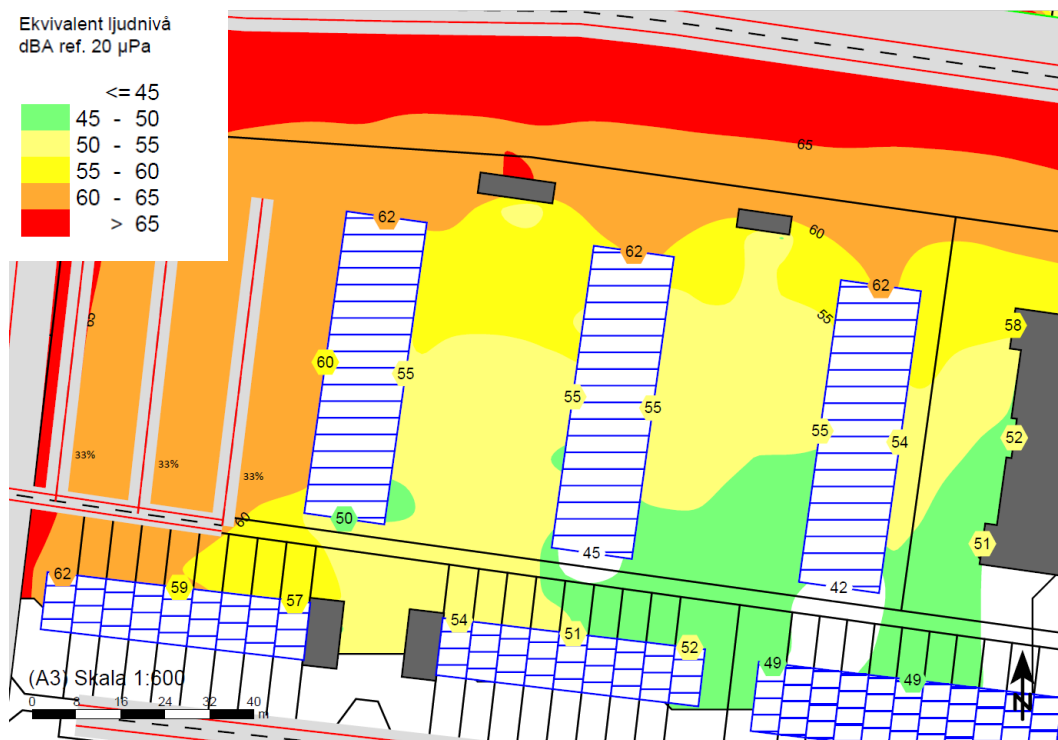


Bild visar ljudutbredning av ekvivalent ljudnivå vid tidigare bostäder. (WSP 2022)

Enligt utredningen (WSP 2022) beräknas ljudnivån år 2022 på markplan till 48–67 dBA ekvivalent och 60–84 dBA maximalt om tunga fordon exkluderas från Solvändsgatan och Sehlstedtsgratan. Riktvärdena för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt, klaras endast på en mindre yta (15 x 30 meter) i den sydöstra delen av planområdet. Vid fasad på tidigare bostadshus på fastigheten klarades riktvärdet för att inte behöva anpassa lägenheterna, 60 dBA ekvivalent, på de östra, västra och södra fasaderna. 60 dBA överskreds dock mot Björlandavägen i norr. Läs mer under *Detaljplanens innebörd och genomförande/Övriga åtgärder*.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden förutom i hörnet närmast cirkulationsplatsen, där de tangeras.

En luftutredning har upprättats som tar hänsyn till bebyggelsens effekt på luftföroreningshalterna. Luftutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för luftmiljö. För sammanfattning och konsekvensbedömning läs mer under *Detaljplanens innebörd och genomförande/Övriga åtgärder*.

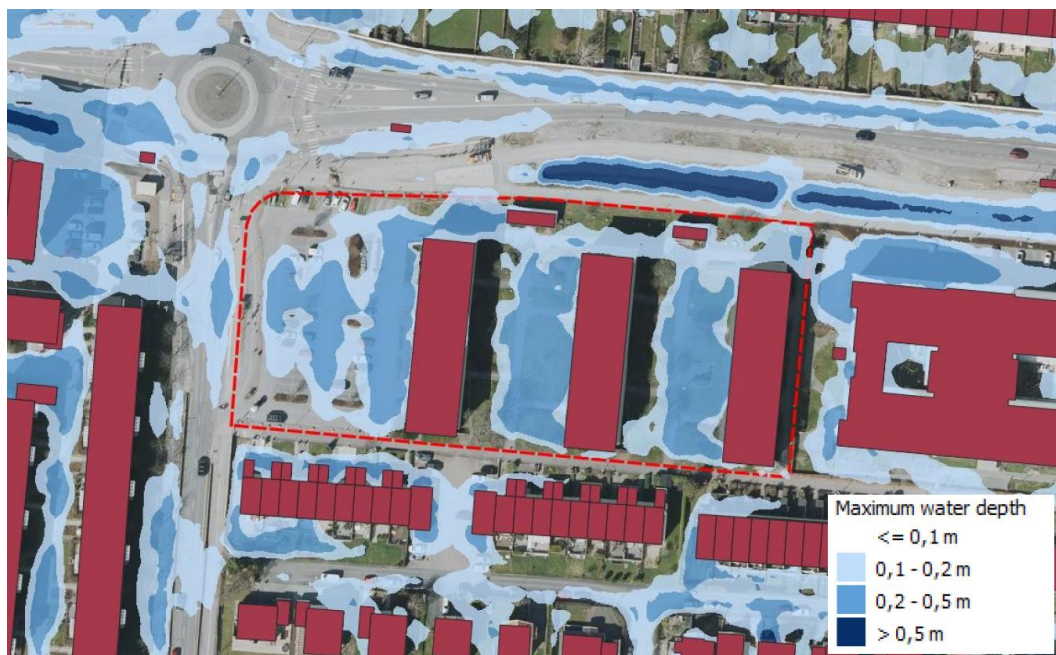
Översvämningsrisk

Området påverkas inte av höjda havsnivåer eller höga flöden i vattendrag.

Skyfallsmodellering har genomförts för området i samband med revidering av Dagvatten- och skyfallsutredningen (KoV 2024). Modellresultaten visar på vattendjup vid ett klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid. Vattendjupet inom planområdet ligger på ca 0,2–0,5 m, vilket riskerar försvåra utrymning av fastigheten samt skada fastigheten.

Det förväntas kunna samlas upp till ca 1300 m³ vatten inom planområdet vid ett skyfall. Liknande vattenvolym behöver även kunna härbärgas eller ledas via planområdet efter

exploatering. Detta för att inte försämma förutsättningarna vid skyfall för omkringliggande områden.

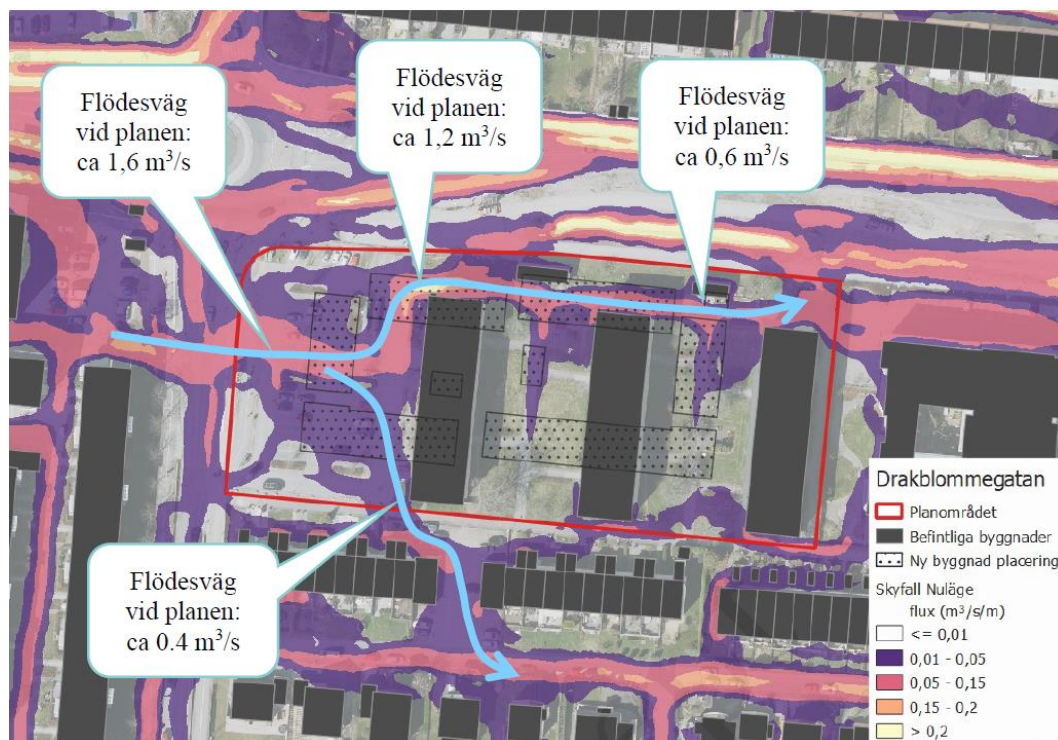


Blå områden visar vattendjup vid skyfall i området. Planområdet är markerat med röd streckad linje (KoV 2024).

I nuläget finns det två flödesvägar som korsar planen vid skyfall. Detta flöde behöver kunna hanteras inom planen även efter exploatering, annars finns det en risk att planen medför en försämring av översvämningssituationen utanför planområdet. I bebyggelseförslaget är byggnader delvis placerade över befintliga rinnvägar. Det medför att rinnvägarna kommer att förändras, vilket riskerar att förvärra situationen för kringliggande fastigheter.

Strukturplansåtgärder för hantering av skyfall finns strax norr om planområdet i form av både skyfallsleder och skyfallsytor. En skyfallsled är ett utpekat stråk där vatten kan avledas vid en skyfallshändelse. En skyfallsyta är ett utpekat område där vatten från skyfall ska magasineras för att avlasta skyfallslederna.

Ett dike har anlagts strax norr om planområdet. Diket har däremot inte den kapacitet om ca 9200 m³ som föreslagits i strukturplanen, i nuläget. Avledning av dagvatten från planområdet föreslås i första hand ske till detta dike.



Färgområdet visar flödesintensitet över marken vid skyfall. Blåa linjer visar de två huvudflödesvägarna igenom planen. Planområdet är markerat med röd streckad linje och planerade byggnader är markerat med svart linje (KoV 2024).

Markmiljö

Då förekomst av markföroreningar har upptäckts på grannfastigheten i öster i samband med byggnation av vård- och omsorgsboende har en markmiljöutredning (Afry 2022) tagits fram inom planarbetet.

Från 12 provpunkter har totalt 13 jordprover skickats in för analys vid ackrediterat laboratorium. Halter överstigande gällande riktvärden har påvisats i sju av de totalt 13 proverna. I fem av proverna har förhöjda halter av PAH med låg, medelhög och/eller hög molekylvikt påvisats. Det rör sig om halter över känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning (MKM) och i två fall över Avfall Sveriges jämförelsevärden för farligt avfall (FA). Fyra av proverna har även förhöjda halter av större aromatiska kolväten (>C10-16 och >C16-35) över KM eller MKM. Samtliga fem prover med förhöjda halter av aromater och PAH är uttagna i provpunkter från den parkeringsyta som ligger väster om byggnaderna på fastigheten. Fyra av fem prover är från samma djup om 0,5–1 meter under markytan (m.u.my).

I två av totalt 13 prover har halter över KM för arsenik respektive kobolt påvisats. Båda dessa prover kommer från ett djup om 1–1,5 m.u.my. I ett av de ytliga samlingsproven har halt av bly över KM påvisats. För de prover där TOC beräknats varierade halten totalt organiskt kol mellan 0,57 och 4,1 % TS.

Två asfaltsprover, från parkeringsytan väster om byggnaderna på fastigheten, skickades in för analys vid ackrediterat laboratorium. Analyserade prov på asfalt påvisade endast låga halter av PAH-16 (<70 mg/kg TS) vilket innebär att asfalten ej är att betrakta som tjärasfalt. Läs mer under *Detaljplanens innebörd och genomförande/Övriga åtgärder*.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planen möjliggör uppförande av cirka 205 bostäder, en ökning med cirka 45 bostäder jämfört med tidigare bostadsbebyggelse. Föreslagen användning är bostäder, men även centrumändamål i bottenplan möjliggörs mot Wieselgrensgatan.



Flygbild över föreslagen bebyggelse från sydväst (Kjellander Sjöberg).

De planerade flerbostadshusen placeras som ett storkvarter, som sluts mot omgivande gator och bebyggelse för att bidra till en tydligare kvarterskänsla och skapa bättre buller- och luftmiljö på gårdssidan. Föreslagna byggnader får uppföras i 6 våningar mot Björlandavägen, 5 våningar mot Wieselgrensgatan i väster och vård- och omsorgsboendet i öster, och 4 våningar mot radhusbebyggelsen i söder.

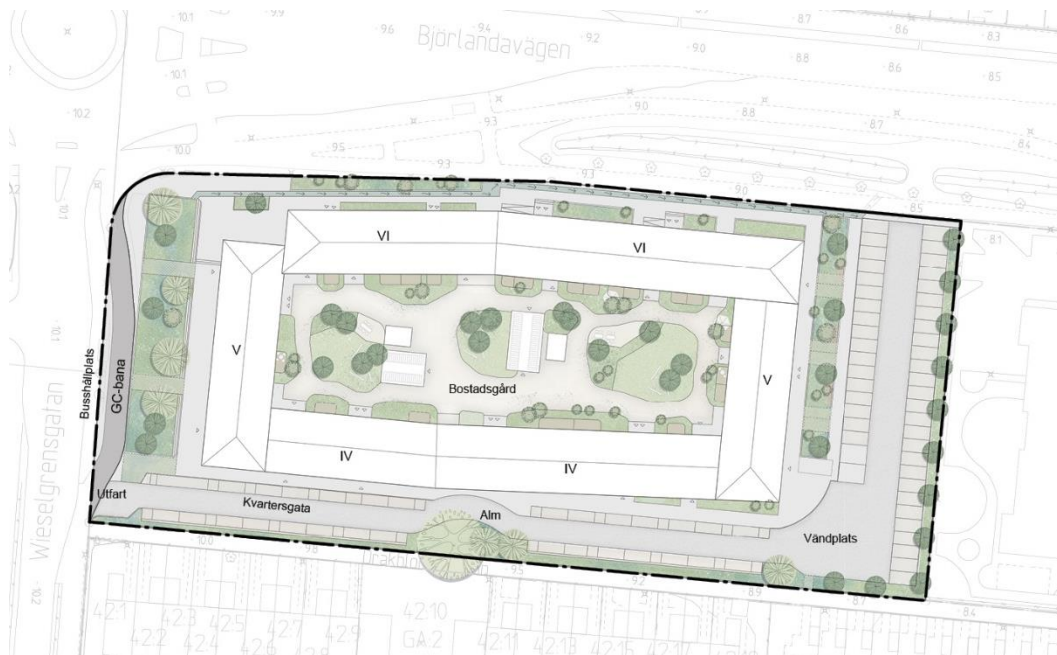
Kvarteret angörs som idag från Wieselgrensgatan. Mellan det planerade kvarteret och planområdets södra gräns anläggs en ny kvartersgata som gör det möjligt för biltrafik att nå planområdets östra del från Wieselgrensgatan. Mellan den nya kvartersgatan och Drakblommegatan söder om planområdet anläggs planteringsytor som skiljer de båda gatorna åt. Parkering ska ske inom kvartersmark i form av markparkering, och föreslås delas upp i en större parkering i planområdets östra del och parkeringsplatser utmed den nya kvartersgatan. Parkering medges inte norr och väster om kvarteret. Parkering medges inte heller på bostadsgården, med undantag från parkering för rörelsehindrade.

För att säkerställa en god skyfallshantering inom området och omhändertagande av det skyfallsvatten som leds mot området idag, föreslås nedsänkta planteringsytor/regnbäddar och en skyfallsränna anläggas mot Wieselgrensgatan och mot Björlandavägen. Anläggningarna möjliggör att vatten fortsatt kan nå in till planområdet och tillfälligt magasineras där innan det förs vidare mot befintlig skyfallsled utmed Björlandavägen.

En del av skyfallshanteringen kommer också ske via den planerade kvartersgatan och markparkeringen söder och öster om kvarteret. Inom föreslagna skyfallsytor anläggs planteringar som bidrar till att skapa en grön inramning av kvarteret.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplanen innehåller inte någon utbyggnad av allmän plats. Del av befintlig busshållplats samt gång- och cykelväg utmed Wieselgrensgatan, som nu ligger inom kvartersmark, övergår till allmän plats GATA.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse (Mareld)

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll. Kvartersmarken inom planområdet är privatägd och fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med fastighetsägaren.

Bebyggelse



Perspektivbild över föreslagen bebyggelse från rondellen vid Wieselgrensgatan /Björlandavägen (Kjellander Sjöberg).

GRANSKNINGSHANDLING

Den planerade bebyggelsen är föreslagen som ett storkvarter med 6 våningar mot Björlandavägen i norr, 5 våningar mot Wieselgrensgatan i väster och vård- och omsorgsboendet i öster, och 4 våningar mot radhusbebyggelse utmed Drakblommegatan i söder. Genom att placera de högre byggnadskropparna mot norr och väster och sedan trappa ned våningarna mot radhusen i söder, skapas goda ljud- och dagsljusförhållanden på den planerade bostadsgården och en mer harmonisk bebyggelseskala mot radhusen i söder. Bebyggelsens högsta nockhöjd och byggnadshöjd regleras i plankartan.



Perspektivbild över föreslagen bebyggelse från Björlandavägen (Kjellander Sjöberg).



Perspektivbild över föreslagen bebyggelse från Drakblommegatan (Kjellander Sjöberg).

Antalet lägenheter är ca 205 stycken där enligt exploatören majoriteten ska utgöras av smålägenheter. Bottenvåningen på den västra huslängan mot Wieselgrensgatan ska ha förhöjd takhöjd för att möjliggöra verksamheter och handel i framtiden.

Bostadskvarteret är samlat runt en stor gemensam bostadsgård med friytor för lek och rekreation samt komplementbyggnader och planteringar. På gården möjliggörs parkering för rörelsehindrade som angörs från kvartersgatan i söder. På flera platser i kvarteret föreslås öppna portaler mellan bostadsgården och omgivande gator och gång- och cykelvägar för att underlätta rörelsen genom området. För att främja trygga och aktiva gaturum ska entréer placeras mot omgivande gator och gång- och cykelväg.

Bevarande, rivning

Befintliga bostadsbyggnader inom planområdet är under rivning på grund av uppmätta radonhalter över tillåtna gränsvärden. Rivningsarbetena beräknas vara genomförda innan detaljplanen vinner laga kraft. En ambition från exploatören finns att tillvarata byggnadsdelar från dessa byggnader och återbruka i den nya bebyggelsen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Med bil nås planområdet via Wieselgrensgatan, som är en relativt högt trafikbelastad gata med ca 10 600 fordon/dygn (2015). Enligt förslaget ska ca 205 bostäder tillskapas inom planområdet. För område Lundby motsvarar detta ett tillskott på cirka 70 fordonsrörelser per vardagsdygn med nuvarande färdmedelsfördelning (bil, kollektivtrafik, cykel, gång) och cirka 30 fordonsrörelser med färdmedelsfördelning enligt stadens målbild Trafikstrategi 2035.

Gator, Gång- och cykelvägar

Mellan det planerade bostadskvarteret och Drakblommegatan i söder föreslås en kvartersgata som gör det möjligt att nå markparkeringen i öster från Wieselgrensgatan. Kvartersgatan föreslås vara ca 4,5 m bred och utformas för att uppmåna till låga hastigheter. Vid almen förskjuts gatan för att möjliggöra bevarande av trädet och skapa en platsbildning med kontakt mot bostadsgården i norr. Kvartersgatan avslutas i en vändplats och markparkering i den östra delen av planområdet. Norr om markparkeringen finns gångbanan och dagvattendike utmed Björlandavägen vilket innebär att ingen körbar anslutning kommer att finnas mellan parkeringen och Björlandavägen. Därmed möjliggörs ingen genomfartstrafik från Wieselgrensgatan till Björlandavägen via den nya kvartersgatan.

Planområdet har direkt närhet till god cykelinfrastruktur och förslaget medför inga ändringar av befintliga gator eller gång- och cykelvägar, men säkrar användningen för den del av planområdet där befintlig gång- och cykelväg går, genom att ändra användningen från kvartersmark till allmän platsmark.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet (Urbanista, 2024). Utredningen visar att planområdet ligger inom zon B; Prioriterade utbyggnads- och kraftsamlingsområden, vilket ger ett startvärde på 0,6 för bilparkering och 2,5 för cykelparkering. Lägesbedömningen gällande tillgänglighet till kollektivtrafik och cykel bedöms idag vara god inom området, men tillgängligheten till kommunal verksamhet och

service bedöms inte uppfylla kraven i stadens anvisningar för att sänka parkeringsstartvärdet.

En undersökning av bilinnehavet i närliggande områden har gjorts. Det intilliggande hyresrättsområdet vid Fyrklöversgatan har ett uppskattat parkeringstal på 0,28, vilket medför att bilparkeringstalet kan justeras från 0,6 till 0,55.

Exploatören åtar sig att genomföra mobilitetslösningar enligt baspaketet och ytterligare tre åtgärder ur stjärnpaketet, i syfte att sänka bilparkeringstalet ytterligare. För bilparkering görs då ett avdrag på 0,2 i detta steg och resulterar i ett parkeringstal på 0,35 för bilparkering och 2,5 för cykelparkering. Ett mobilitetsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen (se vidare under Avtal).

Med 205 bostäder kommer totalt 76 bilparkeringsplatser anläggas inom området, varav 4 platser är för rörelsehindrade och 4 är bilpoolsplatser. Cykelparkeringen delas upp i 412 parkeringar inomhus eller i låst utrymme och 103 parkeringsplatser för besökare utomhus.

I den västra delen av kvarteret finns möjlighet till ca 600 m² BTA centrumändamål. Beräknat parkeringsbehov för eventuella verksamheter uppgår till 8 bilplatser. Parkeringsplatser för verksamheter beräknas kunna samutnyttjas med de 76 föreslagna platserna för bostäder. Därmed behöver inga ytterligare parkeringsplatser tillskapas inom kvartersmark om verksamheter anordnas i bottenvåning mot Wieselgrensgatan.

Bilparkering kommer att lösas som markparkering i den östra delen av området (ca 46 platser) och utmed den nya kvartersgatan i söder (ca 28 platser). Två av platserna för rörelsehindrade placeras på bostadsgården och två på den östra parkeringen, med ett gångavstånd på max 25 meter från entréer. De 4 bilpoolsplatserna kommer att placeras i ett lämpligt läge utmed kvartersgatan eller vid den östra parkeringen.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter inte någon utbyggnad av kollektivtrafik. Planen säkrar befintlig hållplats genom att ändra användningen för den delen av planområdet från kvartersmark till allmän platsmark.

Tillgänglighet

Byggnadens tillgänglighet kan säkerställas genom att entréförhållanden anpassas efter markens nivåskillnader. Hänsyn ska även tas till tillgänglighet vid 100-årsregn. Bilparkeringsplatser för rörelsehindrade kommer lokaliseras vid innergårdarna med ett gångavstånd på max 25 meter från entréer.

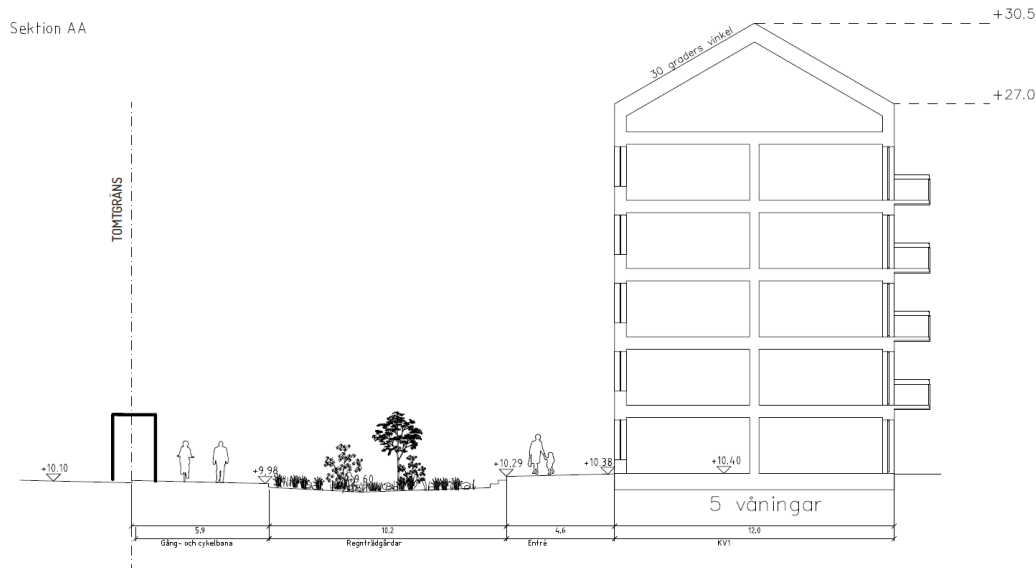
Service

Föreslagen bebyggelse, med ca 45 tillkommande bostäder, bedöms ge liten eller ingen påverkan på behovet av kommunal service.

Friytor och naturmiljö

Planerad bostadsgård kommer att få högre rekreativa värden än den befintliga då den blir mer skyddad från buller, vind och omgivande trafik. Gården får en ny och genomtänkt utformning med grönytor, fri- och lekytor anpassade för de boende.

Runt om kvarteret föreslås planteringar och trädplanteringar som bidrar till att skapa en grön inramning till kvarteret och knyter samman det med omgivande gaturum och bebyggelse. Föreslagna nedsänkta planteringsytor/regnbäddar mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen utformas som multifunktionella ytor som bidrar med grönska samtidigt som anläggningar har kapacitet att fördröja och rena stora vattenmängder.



Regnplantering mot Wieselgrensgatan (Mareld)

Längs planområdets södra gräns bevaras den rödlistade almen för att fungera som en orienteringspunkt i område. Runt om almen och vid kvarterets nordvästra hörn skapas öppna platser som kan fungera som mötesplatser med koppling till den intilliggande bostadsgården.

I närheten av planområdet finns flera parker, men för de västligaste delarna av planområdet uppfylls inte grönplanens och översiktsplanens riktvärden avseende avstånd till bostadsnära park och områdeslekplats, dvs behovet av tillgång och närhet till tillgänglig allmän plats PARK.

Planförslaget innebär en ökning av antalet bostäder i området vilket kräver utökade vistelsevärden i den befintliga bostadsnära parken "Kvillebäcksplatsen". För att bemöta behovet av bostadsnära park krävs att mindre förstärkningsåtgärder utförs. Omfattning, kostnadsfördelning och genomförande av förstärkningsåtgärderna säkerställs i exploateringsavtalet.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär något fler bostäder i området. De nya bostäderna kommer vara tillgängliga. Smålägenheter blir ett komplement till de större bostäderna i befintliga intilliggande radhus och villor.

Förslaget medför även att ett helhetsgrepp kan tas om gårdarna för att skapa grönskande och attraktiva utemiljöer där flera aktiviteter kan samexistera och de boende kan mötas. Det nya bostadskvarteret får en större sammanhängande bostadsgård med möjlighet att skapa mer gemensamma fri- och lekytor med flera mötesplatser för de boende. Gården får en bättre luft- och ljudmiljö genom att bebyggelsen skärmar av mer från de omkring-

liggande gatorna Wieselgrensgatan och Björlandavägen. I förslaget ryms bland annat grönytor och lekytor för barn. Sammantaget skapas en mer privat och trygg utemiljö som lämpar sig bättre för barnlek.

För att öka den upplevda tryggheten och bidra till aktiva gaturum föreslås entréer mot omgivande gator och gång- och cykelbanor samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning mot Wieselgrensgatan.

Det planerade storkvarteret kommer att påverka nuvarande genvägar genom området, från Drakblommegatan och norrut mot busshållplatsen vid Björlandavägen. Denna rörelse kommer till viss del kunna ske genom kvarteret via den planerade bostadsgården och öppna portaler mot norr/väster, men merparten av nuvarande rörelser kommer i framtiden ske via gångvägar som anläggs runt om den nya bebyggelsen. I väster bekräftas och säkerställs den befintliga gång- och cykelvägen utmed Wieselgrensgatan genom att marken planläggs som allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från kvartersmark ska i första hand fördröjas och genomgå enklare rening inom den fastighet där dagvattnet genereras. Som fördröjningsmetod är öppna dagvattenlösningar att föredra då systemet blir mer robust och rening av dagvattnet sker via infiltration.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås nedsänkta planteringsytor/regnbäddar placeras runt om det planerade bostadskvarteret (KoV 2024). Fördröjningskravet innebär att kvartersmarken ska ha kapacitet att fördröja minst 65 m³ dagvatten.

En kombinerad lösning för dagvatten och skyfall är att rekommendera eftersom en större volym behöver tas om hand inom planområdet. Fördröjning och rening av dagvatten via regnbäddar/svackdiken, eller en kombination av dessa, medför en bra rening av dagvattnet och innebär att såväl halterna som mängderna minskar i samband med planens genomförande samt att målvärdena uppnås.



Föreslagen placering av nedsänkta planteringsytor/regnbäddar för dagvatten/skyfallshantering (blå figur) och skyfallsränna (orange figur), (KoV 2024).

Inga åtgärder krävs på allmän platsmark för dagvattenhantering i och med att den reducerade ytan enbart ökar marginellt, samt att ytterligare rening av dagvattnet, utöver de 65 m³ det är krav på inom kvartersmark, inte bedöms behövas för att uppnå reningskraven inom planen.

Anslutning av dagvatten från planområdet föreslås i första hand ske till befintligt dike utmed Björlandavägen, i andra hand till kombinerad ledning söder om planområdet. I projekteringsskedet behöver avledningen säkerställas.

Exploator ansvarar för dagvattenanläggningarna inom kvartersmark. Det krävs en anmälan för anläggningarna till miljöförvaltningen. Verksamhetsutövaren gör en anmälan till miljöförvaltningen i samband med projektering.

Föroreningsberäkningar

Utredningsområdets markanvändning är flerfamiljshusområde vilket klassas som medelbelastad yta i matrisen för dagvattenrening i Göteborgs stads dokument *Reningskrav för dagvatten*. Recipienterna *Göta älv söder om intaget/ kombinerat system* och *Kvillebäcken* klassas som mindre känslig respektive känslig recipient enligt samma dokument. I båda fallen blir kravet att reningsmetoden ska motsvara *Enklare rening*.

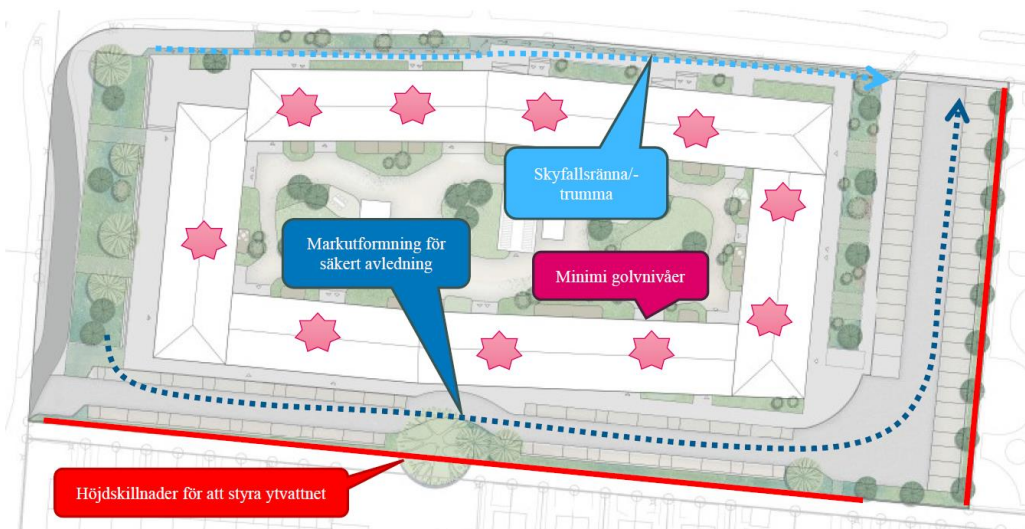
Föroreningsberäkningar (Kov 2024) visar att halter sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven, såväl halter som mängd av samtliga föroreningar minskar och målvärdena uppfylls. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Skyfall

Genomförd skyfallsanalys visar att det förväntas samlas upp till ca 1300 m³ vatten inom planområdet vid ett skyfall, och att det i nuläget finns två flödesvägar som korsar fastigheten vid skyfall (*se vidare under Översvämningsrisk*). Både vattenmängden och flödesvägarna behöver hanteras inom planområdet för att inte försämma situationen för kringliggande fastigheter vid skyfall (KoV 2024).

För att uppnå riktlinjer i TTÖP (Översiktsplan för Göteborg, tematiskt tillägg för översvämningsrisker, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25) och därmed säkerställa att planförslaget inte förvärrar situationen för kringliggande fastigheter vid skyfall, föreslås ett antal åtgärder för att tillfälligt magasinera vatten inom planområdet och styra ytvattnet genom planområdet mot dagvattendike utmed Björlandavägen i nordost (KoV 2024).

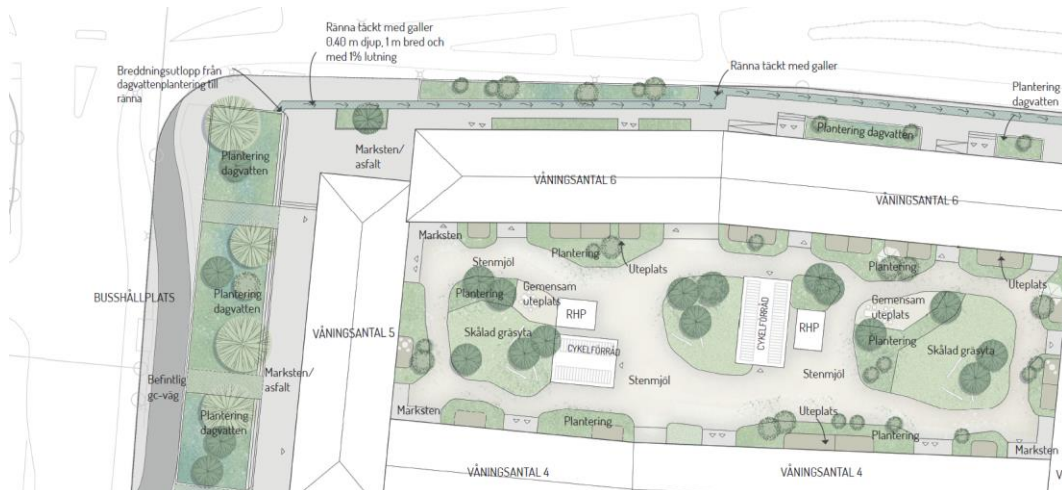
- Planområdet ska utformas så att det kan rymma minst 900 m³ inom planen vid skyfall och möjliggöra ytvattenavrinning från västra till östra sidan av området.
- För att inte riskera skada på ny byggnation vid översvämnning ska byggnader höjdsättas 0,2 m över förväntad översvämningsnivå.
- För att säkra tillgänglighet till de nya byggnaderna, entréerna och gångbanor inom planområdet är största tillåtna vattendjup 0,2 m.
- För att det inte ska finnas en risk att framkomligheten till och inom planområdet begränsas får vattendjupet på uttryckningsvägar och prioriterade vägnät vara maximalt 0,2 m.



Föreslagna skyfallsåtgärder inom planområdet (KoV 2024).

Planförslaget är utformat för att rymma de åtgärdsförslag som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen så att riktlinjer i TTÖP kan uppnås. I planområdets västra och norra del föreslås nedsänkta planteringsytor/regnbäddar och mot Björlandavägen finns utrymme för en 1 meter bred skyfallsrännan (täckta med galler) mellan föreslagen byggnation och fastighetsgräns. Anläggningarna möjliggör att vatten fortsatt kan nå in till planområdet och tillfälligt magasineras där innan det förs vidare mot diket utmed Björlandavägen.

Styrning av ytvatten kommer även ske via kvartersgatan och markparkeringen i planområdets södra och östra del. Förslag på markutformning/höjdskillnader inom planområdet för att styra ytvattnet framgår av dagvatten- och skyfallsutredningen och har inarbetats i bebyggelseförslaget.



Utsnitt från illustrationsplanen som visar hur en kombination av nedsänkta planteringsytor/regnbäddar och skyfallsrännan kan anläggas längs planområdets västra och norra del för att öka flöden genom området vid skyfall (Mareld).

Genom föreslagna åtgärder överstiger inte vattendjupet vid infartsvägen 0,2 m och vägen bedöms framkomlig enligt TTÖP. Vid samtliga huskroppar möjliggörs entréer på bägge sidor av byggnaden. Då det enligt resultaten finns minst en tillgänglig entré för varje

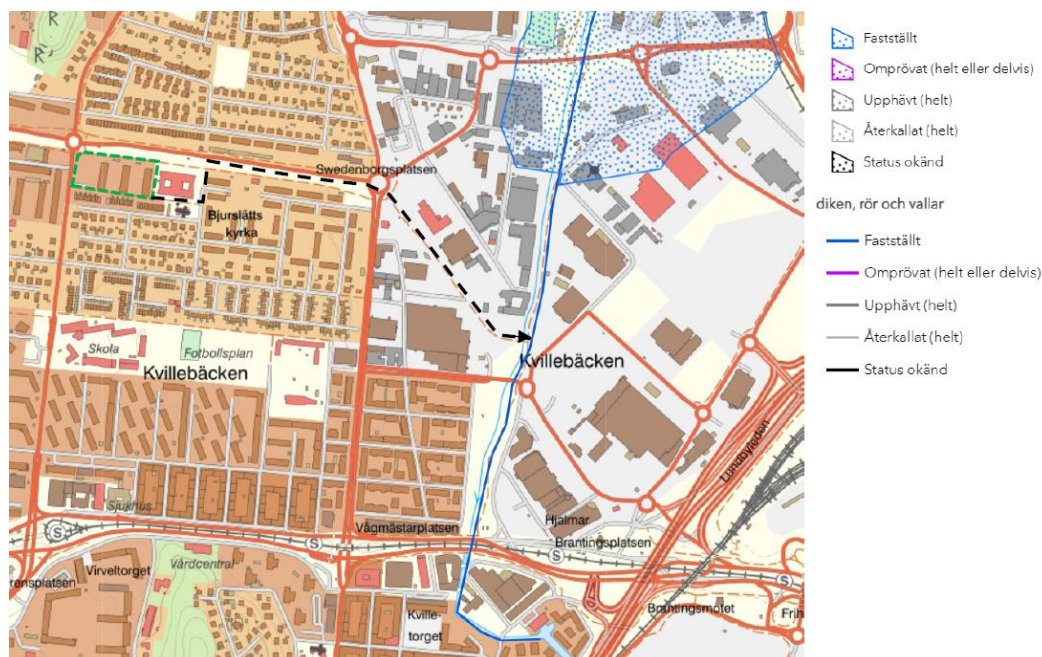
huskropp anses dessa framkomliga. Lägsta golvnivå ska planeras minst 0,2 m över förväntad översvämningsnivå. Upplysning avseende lägsta nivåer för färdigt golv framgår i plankartan.

Inom kvartersmark finns bestämmelse som reglerar att marken ska kunna omhänderta en vattenmängd om 900 m³. Mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen finns prickmark som säkerställer ytor för planerade skyfallsanläggningar. Söder och öster om kvarteret kommer kvartersgatan och markparkeringen utformas för att avleda ytvatten vidare mot skyfallsyta utmed Björlandavägen. Vid fastighetsgräns i söder och öster föreslås låga murar (0,1–0,3 m) som säkerställer att ytvatten leds mot Björlandavägen.

Markavvattningsföretag

Vid kraftiga regn avleds dagvatten från planområdet till markavvattningsföretaget för Kvillebäcken Tf 1945. Detta sker i samband med att avloppsvatten bräddar till Kvillebäcken. Avvattningsföretagets sträcka nedströms bräddutloppet fyller inte längre sin ursprungliga funktion som avvattning av båtadsområde för jordbruk. Det pågår därför ett arbete med att ompröva företaget. Syftet med omprövningen är främst att möjliggöra bebyggelse i Backaplan.

Utgångspunkten är att flödet inte ska öka till markavvattningsföretag. Vid anslutning till diket norr om planområdet kan flödet till Kvillebäcken i framtiden eventuellt komma att öka. I dagsläget har diket utlopp till kombinerat system men fullständig separering med utlopp till Kvillebäcken planeras.



Karta över markavvattningsföretag/båtnadsområden. Avledningen till markavvattningsföretaget från planområdet visas med svart streckad linje (Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2022).

Då omprövning av Kvillebäckens markavvattningsföretag pågår är det oklart hur Kvillebäcken kommer att förvaltas och regleras när utloppet anläggs. I skrivande stund pågår även arbete med att öka dikets avledning till kombinerat system för att avlasta diket.

Vatten och avlopp

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning av dagvatten föreslås ske mot dagvattendiket norr om planområdet för att minska belastningen på det kombinerade avloppsledningsnätet i området och minska bräddning av avloppsvatten till Kvillebäcken. I andra hand behålls de befintliga kombinerade serviserna mot avloppsledningen i Drakblommegatan. I projekteringsskedet behöver avledningen säkerställas.

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

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme. Befintlig allmän fjärrvärmeledning i planområdets norra del ligger i vägen för planerad byggnation. Ledningen föreslås i första hand få en ny sträckning i gångbanan norr om planområdet, i andra hand i ett ledningsstråk öster och söder om planerat kvarter. För att säkerställa omförläggning av ledningen inom kvartersmark finns ett markreservat för ledningar (u-område).

El och tele

Befintlig ledning för fiber föreslås justeras i sitt läge i samband med detaljplanens genomförande. Inga förändringar planeras för befintligt elskåp vid gång- och cykelvägen utmed Wieselgrensgatan.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Möjligheten att uppföra miljörum och komplementbyggnader för sophantering säkerställs inom fastigheten genom detaljplanen. Renhållningsfordon bedöms kunna vända på den föreslagna vändplanen placerad invid den planerade markparkeringen. Avstånd ifrån uppställningsplats för sophämningsfordon till miljörum ska inte överstiga 25 meter.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Schaktnings- och fyllningsarbeten

Organisk jord inom planerade byggnadsytor och hårdgjorda ytor ska skiftas ur. För att undvika tillskottslaster som riskerar att ytterligare öka långtidsbundna sättningar ska eventuella uppfyllnader lastkompenseras med lättfyllning.

Schakt och fyllning ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Släntlutningen ska anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommande belastningar med mera. Länshållning och tillfällig grundvattensänkning kan erfordras vid schaktning beroende på schaktdjup och tid för utförande. Schaktbottenbesiktning rekommenderas i byggskedet av geotekniker.

Grundläggning

Grundläggning bedöms kunna utföras genom pålning, antingen med spetsburna pålar eller kohesionspålar. Pålarna ska dimensioneras efter rådande sättningsförhållanden samt planerad last från konstruktioner med beaktande av påhängslaster.

Samtliga höjningar av marknivåer som tillför tillskottslaster bör undvikas för att inte ytterligare accelerera pågående sättningsförlopp. Där marknivåer ska höjas bör lastkompensation tillämpas.

Ledningar och anslutningar in till byggnad skall utföras flexibla så att rörelser medges.

Pålar till befintliga byggnader som rivs ska kapas på ett sådant djup att de inte orsakar skador i nyanlagd byggnad eller mark till följd av sättningar.

Omgivningspåverkan

Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen.

Markmiljö

Enligt analysresultaten från utförd markundersökning (Afry 2022) kan det konstateras att föroreningar, främst petroleumämnen och PAH, förekommer inom delar av området. Sju av totalt 13 analyserade prover uppvisar halter över riktvärden för KM, MKM eller FA. Den mer betydande föroreningssituationen (halter överstigande MKM och FA) är kopplad till den parkeringsyta som ligger väster om byggnaderna på fastigheten.

Vid parkeringsytan har det påvisats förorening av PAH och tyngre aromatiska kolväten. Asfaltsproverna från nuvarande asfaltslager påvisade halter under gällande riktvärden för tjärasfalt varför de förhöjda halterna av PAH ej bedöms vara orsakade av nuvarande asfaltslager. Det kan dock inte uteslutas att det tidigare funnits tjärasfalt på fastigheten som bidragit till föroreningshalterna.

Inom fastigheten har enstaka halter av arsenik, kobolt och bly påvisats som med försumbar marginal överstiger riktvärdet för KM.

AFRY:s rekommendationer utifrån ovanstående resultat är att den parkeringsyta som ligger väster om byggnaderna på fastigheten bör schaktsaneras för den föroreningen av PAH och aromater som påvisats ned till 1 m.u.my. Föroreningarna är inte avgränsade i djup- och sidled varför miljökontroll föreslås ske i samband med schaktsaneringen av området. Vid återanvändning av massor från undersökningsområdet på annan plats, utanför aktuell fastighet, ska en anmälan upprättas eller tillstånd sökas hos tillsynsmyndigheten, vilket i det här fallet är Miljöförvaltningen i Göteborg stad.

Eftersom förorening har påträffats i halter som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska denna rapport, i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt kap. 10 § 11, redovisas tillsynsmyndigheten.

Inom planområdet finns bestämmelse om villkorat startbesked som reglerar att nybyggnation inte får ske innan marken är sanerad.

Markgasförhållanden

Inom ytor för grundläggning av nya byggnader ska befintlig fyllning avlägsnas. Befintlig fyllning ska inte heller användas som motfyllning av nya byggnader. Under dessa förutsättningar kan marken inom det undersökta området betraktas som lågriskområde.

Fyllning som tillförs området utifrån för grundläggning eller motfyllning av nya byggnader ska klassificeras genom mätning av gammastrålning innan den används.

Buller

Bullerutredningar har upprättats enligt 4 kap 33a §. Inför granskningsskedet har en reviderad utredning (WSP 2023) tagits utifrån de förändringar som gjorts av bebyggelseförslaget. Utredningen utgår från bebyggelseförslag daterat 2023-10-13.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta bullernivån vid yttre fasader mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen ligger på 61 – 64 dB(A). Därmed bör lägenheterna anpassas genom att placera små lägenheter om 35 m² eller genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot innergården, där riktvärden för tyst sida klaras. Den östra och sydvästra yttre fasaden beräknas inte få överskridande över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Beräkningarna av de inre fasaderna vid bostadsgården visar att riktvärdet 60 dB(A) erhålls vid samtliga fasader.

Beräkningar av den ekvivalenta ljudnivån för planerade uteplatser på innergården visar att riktvärdet 50 dB (A) klaras vid samtliga punkter på innergården.

Den planerade byggnationen kommer över lag att minska ljudnivåerna på fastigheten i och med att kvarterets utformning skärmar av ljudet på ett betydligt bättre sätt än de tidigare byggnaderna. Befintliga bostäder och vård- och omsorgsboendet får både ökade och minskade ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Men eventuell ökning av trafik orsaker inget överskridande av riktvärdet 55 och 65 dB (A) ekvivalent ljudnivå för nyare respektive äldre befintlig bebyggelse.

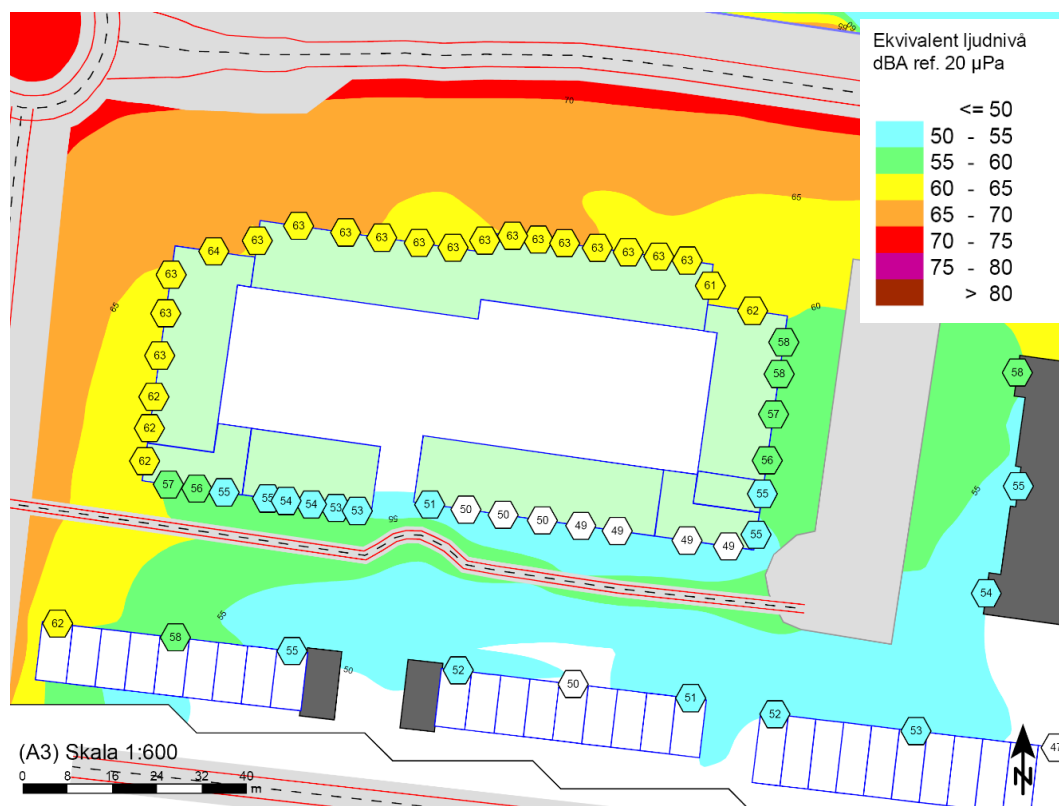


Bild visar ekvivalent ljudnivå vid yttre fasad (WSP 2023)

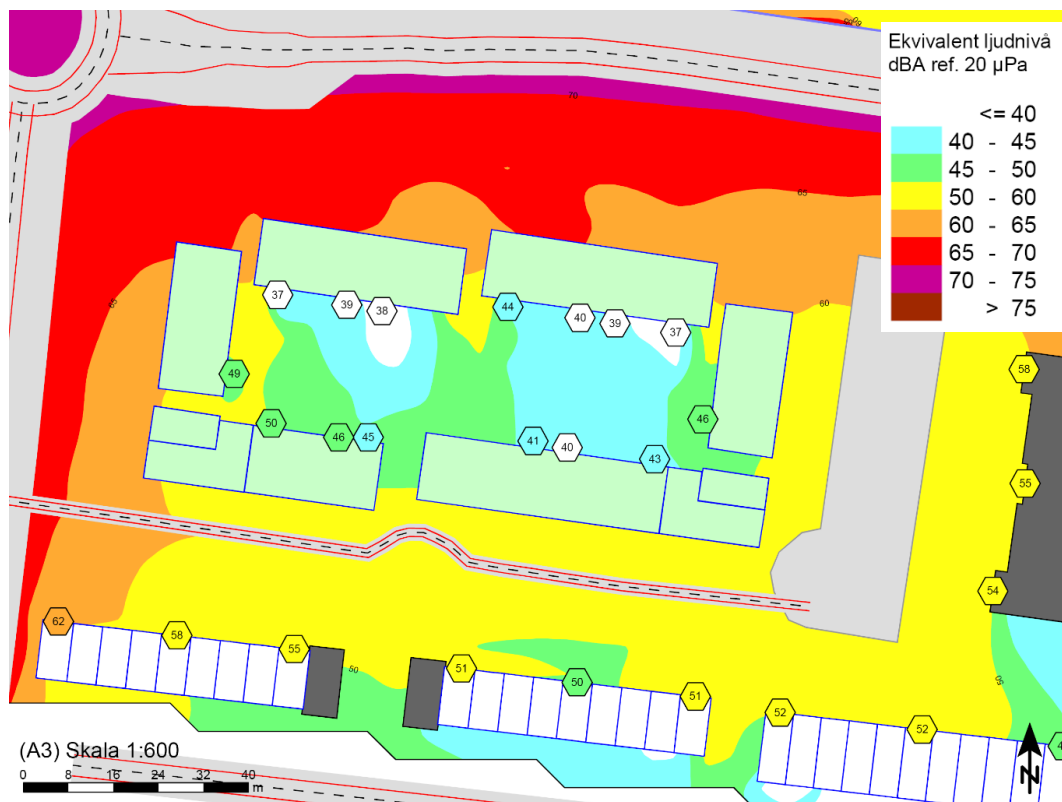


Bild visar ekvivalent ljudnivå vid uteplats på bostadsgård (WSP 2023)

Luft

Framtagen luftutredning (Cowi 2024) syftar till att ta fram underlag för bedömning av luftkvaliteten i området och risken att miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsmål (MKM) för luft överskrids. Utredningen innehåller därför detaljerade spridningsberäkningar av kvävedioxid (NO_2).

I utredningen har två scenarier beräknats; ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ. För att bedöma detaljplanens påverkan på luftkvaliteten beräknas ett utbyggnadsalternativ med framtida bebyggelse och förväntad trafikstring från både planerad detaljplan och övriga planer i området. Beräkningarna för både noll- och utbyggnadsalternativet utförs för år 2026, vilket är året för planerad inflyttning.

Beräkningarna visar att trafiken medför höga halter av luftföroreningar, dock i huvudsak på vägbanorna och längs med gatorna. I beräkningarna av framgår att utbyggnadsförslaget har en skärmande effekt mot omgivande gator vilket innebär att halterna av NO_2 beräknas bli låga på hela bostadsgården i jämförelse med nollalternativet.

Risk för överskridande av MKN av NO_2 bedöms som låg vid den planerade detaljplanen för både noll- och utbyggnadsalternativet. Även miljökvalitetsmålet (både Frisk luft och Göteborgs Stads mål) väntas klaras inom planområdet.



98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO₂ (µg/m³) år 2026 för nollalternativet (överst) och utbyggnadsalternativet (nedtill). Röd haltgräns visar nivå för halt över MKN. Planområdets utsträckning visas med en blå streckad linje (Cowi 2024).

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivån för grönytefaktorn inom planområdet är 0,35. Framtaget bebyggelseförslag innebär att mer grönyta med fler träd etableras inom planområdet vilket ger goda förutsättningar att nå målnivån.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver ingen fastighetsindelning. Föreslaget u-område mm framgår av plankartan.

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.

I planområdet ingår ett mindre område allmän plats "GATA". Gatuanläggningen är sedan tidigare utbyggd inom kvartersmark med stöd av servitutsrättighet. Genom planförslaget föreslås gatan istället planläggas som allmän plats och kommer fortsatt användas för gång- och cykelbana.

I samband med genomförande av detaljplanen behöver förbindelsepunkten för dagvatten vid Wieselgrensgatan flyttas närmare planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av områden som i detaljplanen är utlagda som allmänplats "GATA".

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet som avstår mark	Fastighet som erhåller mark	Areal	Markanvändning
Kvillebäcken 43:1	Tolered 731:257	260 kvm	Gata

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Inom planen finns ett område utlagt som allmän plats "GATA". Området är sedan tidigare upplåtet med servitut. Aktuellt område kommer genom fastighetsreglering föras till intilliggande gatufastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Servitut

Inom kvartersmark finns två luftare för fjärrvärme, ett elskåp samt fiberkabel som behöver hanteras med servitutsavtal. Servitutsavtal ska upprättas mellan fastighetsägare och berörd ledningsägare.

Ledningsrätt

Inom kvartersmarken finns idag ledningar för fjärrvärme. Huvudspåret är att omlägga befintliga fjärrvärmeledningar under gångvägen direkt norr om planområdet. Om detta är möjligt kan ledningarna läggas inom u-området.

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt avtalsservitut för gatanläggning i planområdets västra del ersätts av allmän plats enligt detaljplaneförslaget. Servitutet belastar fastigheten Kvillebäcken 43:1 till förmån för Tolered 731:257. I samband med genomförande av detaljplanen kommer servitutet att bli onyttigt och upphävas.

Inga övriga befintliga avtal bedöms beröras av planen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Framtiden Byggutveckling AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av nödvändiga kommunaltekniska anläggningar inom och intill planområdet samt att hänsyn

tas till intilliggande mark. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning ska upprättas i samband med exploateringsavtalet för att reglera marköverföringen mellan exploatörens fastighet och kommunens fastighet.

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet avser att säkerställa att de mobilitetsåtgärder som presenteras i mobilitets- och parkeringsutredningen genomförs. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanens antagande.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med 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 eller bildande av annan rättighet.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2022

Granskning: 2 kvartalet 2024

Antagande: 3 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas får den laga kraft cirka fem veckor efter antagande. Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2025

Färdigställande: 2 kvartalet 2028

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

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. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

De tre bostadshusen inom fastigheten Kvillebäcken 43:1 uppvisade höga radonvärden. Att åtgärda problemen bedömdes vara för kostsamt varför man nu vill uppföra nya. Gällande plan hindrar dock möjligheten att disponera om byggnaderna på ett sätt mer lämpligt till dagens förutsättningar.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Med en ny detaljplan kan bebyggelsen uppföras som ett storkvarter i enlighet med översiktsplanens intentioner, samtidigt som trygga utemiljöer med låga trafikbullernivåer och bättre luftmiljö kan skapas för de boende.

Framtagen bullerutredning visar att riktvärden för trafikbuller överskrids vid ett antal fasader mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan. Stadsbyggnadsförvaltningen motiverar lämpligheten i föreslagen bebyggelse med att bebyggelsens utformning och placering stärker kvartersstrukturen och stadskarakteren i området samt genererar bättre luft- och bullermiljö på den gemensamma gården. I dessa lägen föreslås lägenheter om max 35 kvm eller genomgående lägenheter där delar av bostaden vetter mot den tystare gårdsmiljön.

Planförslaget innebär att avståndet mellan planerad bebyggelse inom planområdet och den lägre radhusbebyggelsen söder om Drakblommegatan utökas från ca 15 m i gällande detaljplan (mätt till bostadens fasad), till ca 25 m i planförslaget. I öster utökas avståndet mellan vård- och omsorgsboendet till planerad bebyggelse från ca 17 m till ca 41 m.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs. I detta fall är det aktuella planområdet planlagt som kvartersmark för bostadsändamål, där delar av marken inte får bebyggas, vilket med nollalternativet skulle kvarstå. Nya bostäder som uppförs skulle inte klara gällande bullerkrav för utemiljöer utan särskilda åtgärder såsom bullerskärm eller delvis inglasade balkonger/uteplatser. Exploateringsgraden kan öka till viss del då ca 20 bostäder bedöms kunna tillskapas inom gällande detaljplan, vilket innebär att efterfrågan på bostäder i området skulle bestå i större utsträckning.

Nollalternativet innebär även att gång- och cykelväg samt hållplats får ligga kvar inom kvartersmark, och dess användning kan därför inte säkras i planen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Dialog har skett med representanter från kommunen, med verksamma och bosatta i närområdet i form av workshops med inriktning på sociala konsekvenser och barnperspektivet. Målet är en socialt hållbar stad, för alla.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Björlandavägen kommer även fortsatt att fungera som en barriär i området. Kopplingen från norr till söder som idag finns genom bostadsområdet är viktig att bevara och ett stråk medges därav öster om den föreslagna bebyggelsen samt till viss del genom kvarteret via bostadsgården och portaler i bottenplan. Stråken genom planområdet bör även kopplas ihop med omkringliggande noder och gång- och cykelvägar där människor rör sig idag.

Slutna fasader undviks och entréer föreslås mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen, vilket bidrar till trygga och aktiva gator.

Samspel

Ett helhetsgrepp föreslås tas för att skapa trygga och trevliga gårdsmiljöer som samspekar med omgivningen och bidrar till fortsatt gemenskap mellan boende i området. Den stora gården ska skapa goda förutsättningar för att kunna erbjuda rumsmiljöer och mötesplatser för olika behov. Det är viktigt att gårdens utformning bidrar till att skapa en helhet i området för att öka samhörigheten på gården och behålla en fortsatt god gemenskap mellan boende i hyreshus och radhus.

I och med den nya placeringen av bostadskvarteret kommer gården bli mer avskärmad från Björlandavägen och således upplevas som en lugnare gårdsmiljö. Genom att gården blir mer inramad av den nya bebyggelsen kommer den få en mer privat karaktär som kan skapa trygghet och orienterbarhet för dem som vistas där.

Det slutna och stora kvarteret samt den planerade kvartersgatan kan komma att upplevas som en barriär i området och påverka kopplingen mellan radhusen i söder och Björlandavägen i norr. Skalan på kvartersgatan, växtlighet och placering av entréer mot söder kan bidra till att mötet med radhusen sker på ett bra sätt. Den bevarade almen kan fungera som en orienteringspunkt utmed gatan och bidra till att koppla samman rörelsen på Drakblommegatan med det liv som förekommer på bostadsgården.

Mötet mellan föreslagen parkering i öst och vård- och omsorgsboendets uterum och västra gavel blir med fördel en lugn plats. Utformningen av denna yta blir viktig för att bibehålla en lugn miljö intill vård- och omsorgsboendet.

Vardagsliv

I aktuellt förslag föreslås endast bostäder, men detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet för att inte hindra en utveckling av området i framtiden.

Identitet

Boende i närområdet identifierar området idag som ”tryggt och öppet” och de boende känner gemenskap i området. Dessa beskrivningar bör förvaltas genom att undvika stängda fasader, skapa kontakt med bostäder mot Wieselgrensgatan och möjliggöra verksamheter. Gemenskapen föreslås behållas genom trevliga mötesplatser på gårdarna och anpassning av skalan i gaturummet och placeringen av entréer så att mötet med radhusen sker på ett bra sätt.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen gör gården mer skyddad från trafik och buller, vilket ökar säkerheten för barn att vistas ute. Generellt kan även sägas att den nya utformningen och placeringen av kvarteret resulterar i bättre luftkvalité på bostadsgården än mellan husen, medan de fasader som vetter mot Björlandavägen och Wieselgatan blir något sämre.

Enligt föreslagen skyfallshantering för planområdet bedöms förslaget inte förvärra situationen för kringliggande fastigheter vid skyfall i jämförelse med nuläget.

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.

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 (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

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 2022-05-25. 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

Planen har marginell påverkan på Göteborgs miljömål. Till grund för bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att planområdet ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. Berört område är ett för staden relativt litet område och det rör sig om en ombyggnation i ett befintligt bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk för ny bebyggelse. En välmående alm i södra delen av planområdet kommer att bevaras för att ingå i den planerade utemiljön. Planbestämmelse införs som reglerar att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen kompletteras med marklov för trädfällning. Almens rotsystem ska skyddas vid grävningsarbeten i närheten. Lämplig skyddszon är 4 m utanför trädets droppszon. I övrigt kommer träd och buskar att tas ner när bebyggelsen rivs men ersättas med nya träd och planteringar inom och runt om det nya bostadskvarteret.

Kulturmiljö

Inga kulturmiljövärden finns på eller i anslutning till platsen idag, varpå kulturmiljö inte bedöms påverkas av planförslaget

Påverkan på luft

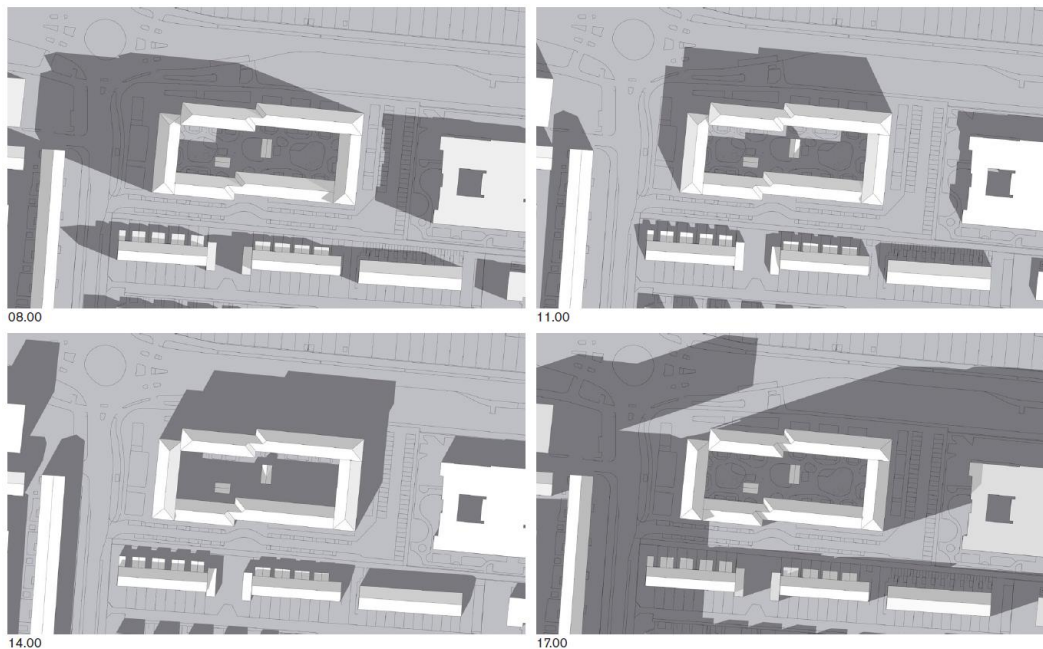
Genomförd luftmiljöutredning (Cowi 2024) visar att risk för överskridande av MKN av NO₂ bedöms som låg vid den planerade detaljplanen för både noll- och utbyggnadsalternativet. Även miljö kvalitetsmålet (både Frisk luft och Göteborgs Stads mål) väntas klaras inom planområdet.

Påverkan på vatten

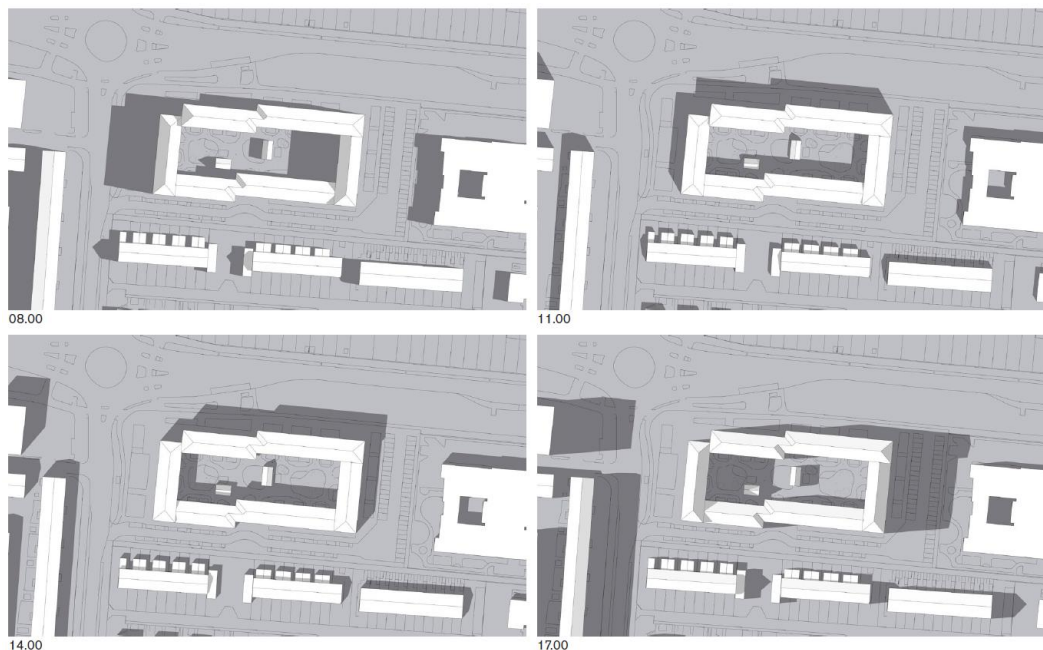
Genomförda föroreningsberäkningar (KoV 2024) visar att halter sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven, såväl halt som mängd av samtliga föroreningar minskar och målvärdena uppfylls. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Sol/skuggstudier

Planförslagets skuggpåverkan på omgivande bebyggelse har studerats vid framtagande av bebyggelseförslaget. Kvarteret är placerat ca 25 m norr om intilliggande radhus-bebyggelse (bostadens fasad) och ca 41 m väster om vård- och omsorgsboendet. Mot söder möjliggörs bebyggelse i 4 våningar likt tidigare bebyggelse inom planområdet. Utredningen visar att kvarterets läge medför ingen eller liten skuggpåverkan på omgivande bebyggelse och utemiljöer.



Sol- och skuggförhållande 21 mars (Kjellander Sjöberg).



Sol- och skuggförhållande 21 maj (Kjellander Sjöberg).

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningens inkomster och utgifter

Exploateringsförvaltningen kommer att få inkomster för exploateringsbidrag för inlösen och utbyggnad av allmän plats inom och intill planområdet. Exploateringsförvaltningen kommer att få utgifter för inlösen och utbyggnad av allmän plats inom och intill planområdet.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av eventuella anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill-, och dagvatten.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Inga övriga kommunala investeringar bedöms krävas för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsförvaltningens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Stadsmiljönämnden får fortsatt kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av befintlig gata inom allmän plats ”GATA”.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis projektering, bygglov, lantmäteriförrättning, eventuella ledningsflyttar, utbyggnad inom kvartersmarken, erforderliga utredningar, anslutningsavgifter m.m.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov, då plankostnaden regleras i planavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören ska betala exploateringsbidrag för kommunaltekniska åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt

Planchef

Agneta Runevad

Konsultsamordnare

Gustav Karnell

Planarkitekt

Liljewall arkitekter

GRANSKNINGSHANDLING

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Karl Falck
Projektledare