

Detaljplan för Bostäder vid Drakblommegatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

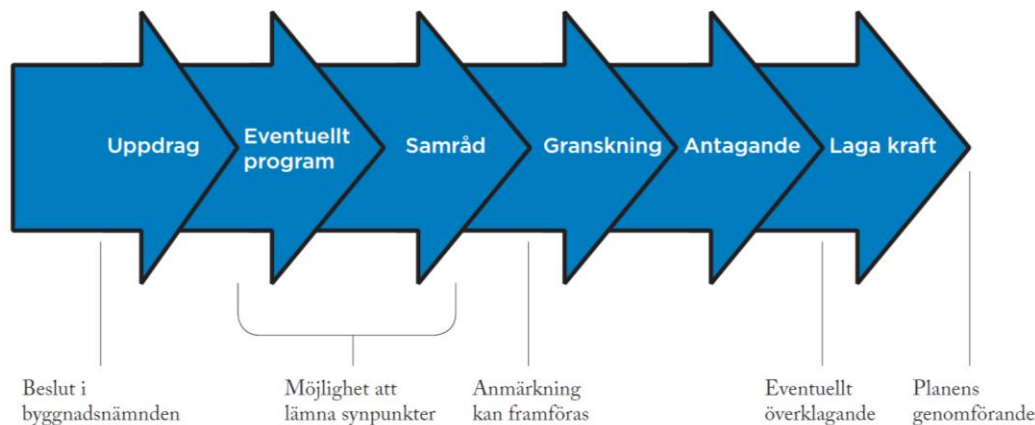


Samrådshandling, september 2022

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 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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samråds- /Granskningstid:

Samrådstiden är 2022-10-05 – 2022-10-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Karl Sandman, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 33

Leo Erik Lindegård, Fastighetskontoret, tfn 031-368 13 28

Kristina Hellström, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 90

Samrådshandling

Datum: 2022-09-20

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0888/20

Handläggare SBK

Agneta Runevad

Tel: 031-368 15 80

agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3300/21

Handläggare FK

Leo Lindegård

Tel: 031-368 13 28

leo.lindegard@fastighet.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)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Bullerutredning, WSP, 556057-4880, 2022-06-15, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-05-24, beställd av SBK
- Luftutredning, COWI, 556204-9501, 2022-05-10, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Urbanista Stad AB, 559063-8267, 2022-05-05, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)
- Geoteknisk utredning, ÅF Infrastructure AB, 556185-2103, 22-01-14, beställd av Framtiden Byggutveckling AB (exploatör)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID DRAKBLOMMEGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala förutsättningar</i>	10
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	11
<i>Service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Risk och störningar</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	18
<i>Friytor</i>	18
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Övriga åtgärder</i>	21
<i>Fastighetsindelning</i>	26
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Avtal</i>	27
<i>Tidplan</i>	28
<i>Genomförandetid</i>	28
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
<i>Nollalternativet</i>	29
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	29
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	32
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

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

Byggnaderna ska placeras inom fastigheten Kvillebäcken 43:1. Inom fastigheten finns idag tre flerfamiljshus som är uppförda i blåbetong och uppvisar radonhalter över tillåtna gränsvärden. Att åtgärda problemen har bedömts vara för dyrt varför dessa ska ersättas med nya flerbostadshus. I samband med detta föreslås något högre hus, upp till sex våningar, i två halvslutna kvarter mot Björlandavägen och Wieselgrensgatan.

Bebyggelsen får på detta sätt en mer stadsmässig karaktär och en bättre boendemiljö med avseende på trafikbullret och luftmiljön från de båda gatorna.



Planområdets läge i staden markerat med en röd cirkel.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget möjliggör för cirka 210 nya bostäder, en ökning med ca 50 jämfört med dagens bostadsbebyggelse, fördelat på 2 flerfamiljshus. I planförslaget medges utöver bostadsytor, såsom förråd och cykelparkering, även möjlighet att ombilda del av byggnad till lokal för centrumändamål.

Angöring föreslås ske från Wieselgrensgatan, och parkeringen delas upp i flera ytor med en del längs Wieselgrensgatan, en del längs med östra plangränsen, och en mindre andel kantstensparkerings längs Drakblommegatan.

Inom planområdet finns busshållplats och en gång- och cykelväg. Området förvaltas av trafikkontoret men ligger på kvartersmark. Detaljplanen avser ändra användningen till allmän platsmark för att det befintliga ändamålet ska säkerställas.

Överväganden och konsekvenser

Befintlig bebyggelse, med höga radonvärden behöver ersättas. Framtagna utredningar visar att det är höga gammastrålningsnivåer på grund av blå lättbetong från både ytter- och innerväggar på alla våningsplan. Långtidsmätningarna som är utförda i lägenheter på våning 1-3 visar att det finns 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 bedöms vara för kostsamt varför man nu vill bygga 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 mer stadsmässigt längs Björlandavägen, vilket även möjliggör ljuddämpade gårdsmiljöer och bättre luftmiljö.

Planförslaget innebär att befintlig återvinningsstation som ligger i anslutning till befintlig parkeringsplats behöver flyttas. Då ingen ny plats hittats inom närområdet är det inte möjligt med en flytt. För att belastningen på övriga återvinningsstationer i området ska klaras föreslås befintlig återvinningsstation vid Gullrisgatan att utökas.

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 2009-02-26, anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* inom hela planområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning.

Planförslaget överensstämmer med Göteborgs stads nya översiktsplan, som bifölles i Kommunfullmäktige 2022-05-19.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

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

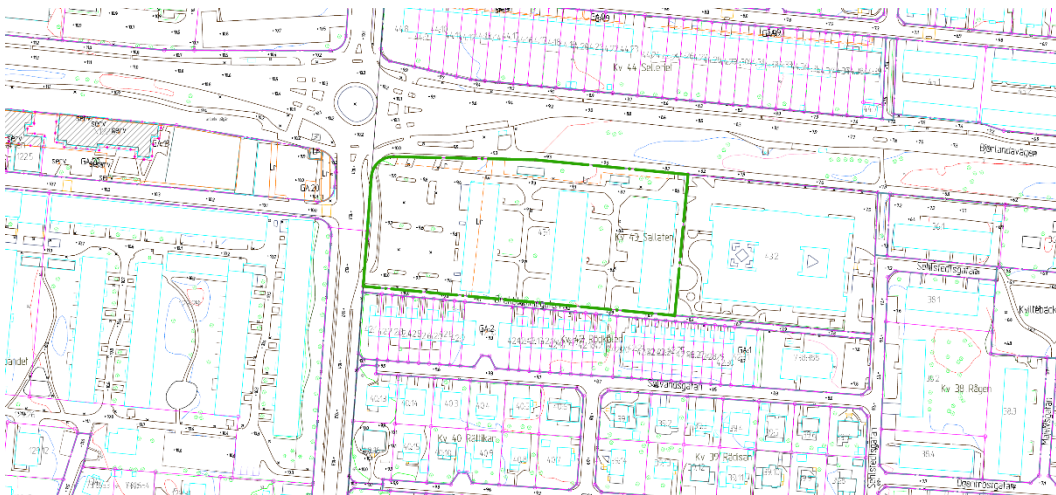


Planområde markerat med röd streckad linje.

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.

Marken inom området består av tre lamellhus i 4 våningar, totalt 161 lägenheter, samt tillhörande parkeringsplats. Utfart sker mot Wieselgrensgatan i sydväst.



Grundkarta med plangräns.

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.

Trafikkontoret är huvudman för Björlandavägen i norr, Wieselgrensgatan i väster och gång- och cykelbanan i söder. Trafikkontoret förvaltar GCM-vägen i planområdets västra del.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I Göteborgs stads nya översiktsplan finns områdesbeskrivning för Centrala Hisingen. I den 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.

Enligt granskningsförslag för ny översiktsplan är Björlandavägen utpekad som pendelcykelstråk. Inga åtgärder är planerade för befintlig GC-väg norr om fastigheten.

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 nordöstra delen av fastigheten återfinns den högsta uppmätta marknivån på ca +9,8. De lägsta marknivåerna på ca +8,4 återfinns i sydöstra hörnet av fastigheten. Generellt är topografin inom fastigheten relativt flack.

Marken utgörs av en asfalterad parkeringsyta samt öppna bostadsgårdar med gräsmattor och en del planteringar, buskar och träd. En enklare Grönstrukturutredning håller på att tas fram av kommunens Park- och naturförvaltning. För de västligaste delarna av planområdet är förutsättningen att grönstrategins inriktning inte uppfylls avseende avstånd till bostadsnära park och områdeslekplats, dvs behovet av tillgång och närhet till tillgänglig allmän plats PARK.

Geotekniska förutsättningar

Marken inom planområdet utgörs av postglacial lera. Leran bedöms vila ovanpå ett friktionslager som i sin tur vilar på berg. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jorddjupskarta skattas jorddjupet inom fastighetsområdet uppgå till mellan 20 och 30 m i större delen av området. Mot sydöst tilltar jorddjupen och kan uppgå till ca 50 m.

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



Foto över befintlig gård.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse består av tre lamellhus i fasadtegel uppförda i fyra våningar, med totalt 161 hyreslägenheter. Husen är byggda med så kallad blåbetong och uppvisar på flera ställen radonhalter över tillåtna gränsvärden. Inom planområdet finns även 2 komplementbyggnader placerade mot Björlandavägen norr om de två öppna gårdarna.



Foto över befintlig bebyggelse.

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.



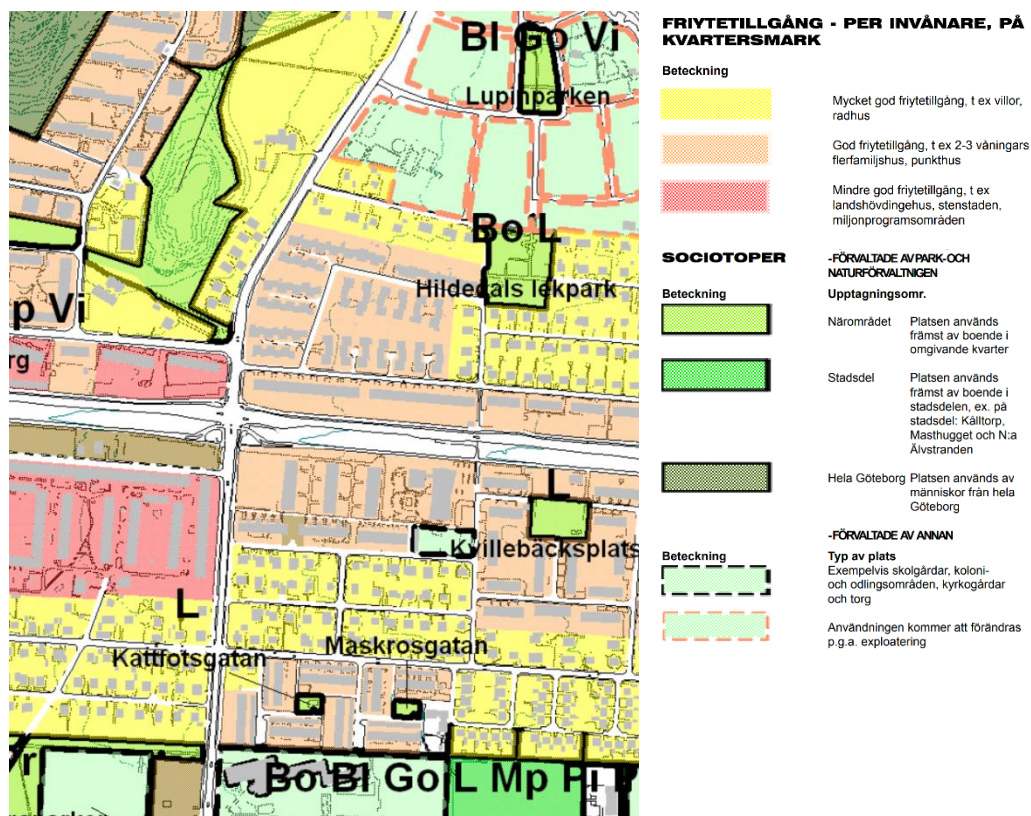
Foto över angränsande vård- och omsorgsboende på östra sidan om planområdet.

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, befintliga gröna gårdar 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).

Inom planområdet finns god tillgänglighet till friyta enligt Göteborgs stads Sociotopkarta.



Urklipp från Sociotopkartan. Observera att användningen för fastigheten väster om planområdet, som i karteringen är brunmarkerad, har ändrats från parkeringsyta till bostadsändamål.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Wieselgrensgatan, GC-väg finns längs med Wieselgrensgatan samt Björlandavägen. Drakblommegatan används idag som gång- och cykelväg. Parkering finns samlad i planområdets västra del.

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. Tillgängligheten anses god.

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.

Direkt väster om Wieselgrensgatan finns en kiosk och en mindre frukt- och grönsakshandel som säljer livsmedel. 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, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till allmänt vatten- och avloppsnät. Dagvattnet från planområdet avleds i dagsläget via allmänna kombinerade ledningar till Kvillebäcken.

Fjärrvärme, el och tele

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

Risk och störningar

Buller

Trafikbuller från angränsande vägar medför höga bullervärden inom planområdet. En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Enligt utredningen beräknas ljudnivån idag 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) mellan mittenhuset och huset i öst. Vid fasad för befintliga bostadshus på fastigheten klaras riktvärdet för att inte behöva anpassa lägenheterna, 60 dBA ekvivalent, på de östra, västra och södra fasaderna. 60 dBA överskrids dock mot Björlandavägen i norr. Läs mer under *Detaljplanens innebörd och genomförande/Övriga åtgärder*.

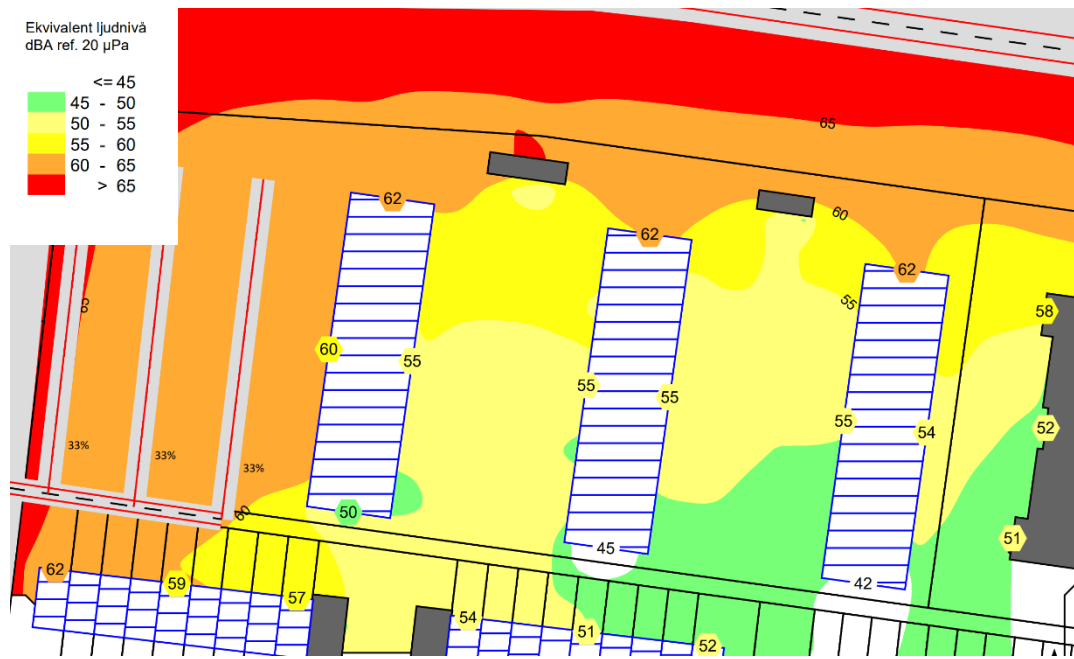


Bild visar ljudutbredning av ekvivalent ljudnivå vid befintliga bostäder. (WSP 2022)

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*.

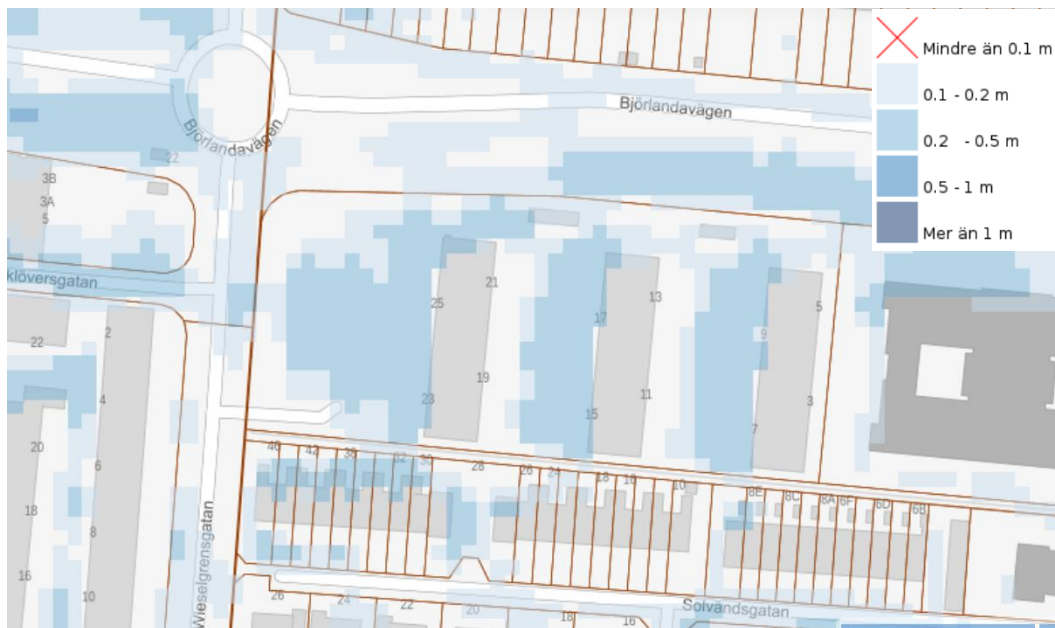
Översvämningssrisk

Området påverkas inte av höjda havsnivåer, då det ligger högre än dessa nivåer.

Beträffande risk för skyfall så kan delar av fastigheten påverkas av översvämning upp till 0,5 meter vid ett 100-årsregn.

I nuläget samlas ca 1 600 m³ vatten inom planområdet vid ett skyfall. Denna vattenvolym behöver även kunna härbärgeras inom planområdet efter exploatering. Detta för att inte försämra förutsättningarna vid skyfall för omkringliggande områden.

Norr om planområdet planeras en skyfallsled längs Björlandavägen. Diket är dimensionerat för ett 20-årsregn.



Blå områden visar vattendjup vid skyfall i området.

Markmiljö

Då förekomst av markföroreningar har upptäckts på grannfastigheten i öster i samband med byggnation av vård- och omsorgsboende har en markmiljöutredning 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

Detaljplanen medger uppförande av två flerbostadshus, när befintliga tre flerbostadshus rivs. Planen möjliggör uppförande av cirka 210 bostäder, en ökning med cirka 50 bostäder jämfört med befintlig bebyggelse. Föreslagen användning är bostäder, men även

centrumändamål i bottenplan möjliggörs för att inte hindra en framtida utveckling av området.

De tillkommande byggnadskropparna placeras som två kvarter, slutna mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen för att bidra till en tydligare kvarterskänsla och skapa bättre buller- och luftmiljö på gårdssidan. Föreslagna byggnader får uppföras i 3–6 våningar, med de högre våningstalen mot Björlandavägen. Parkering ska ske inom kvartersmark i form av markparkering och föreslås delas upp i en del mot Wieselgrensgatan i planens västra delar och en del mot vård- och omsorgsboendet i planens östra delar. Kvarteret angörs, som tidigare, från Wieselgrensgatan.

Detaljplanen innehåller inte någon utbyggnad av allmän plats. 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

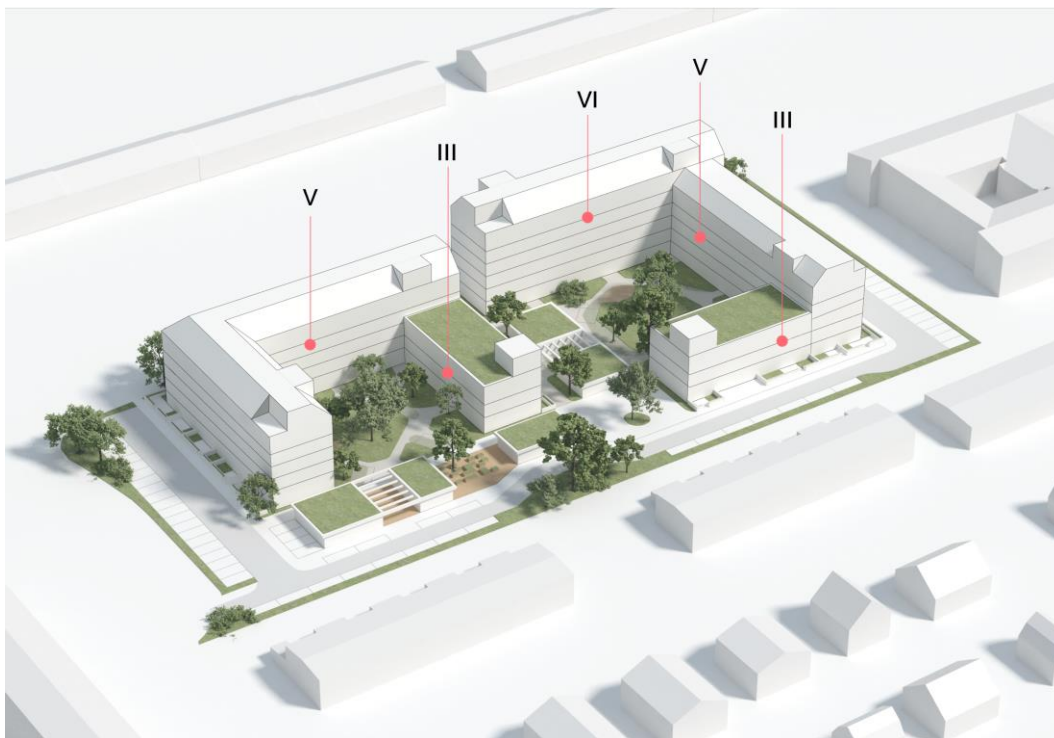


Illustration över föreslagen bebyggelse, bild: Kjellander Sjöberg

I dagsläget är bebyggelsen fördelad på tre lamellhus i fyra våningar och ytor för utevistelse mellan byggnadskropparna. Den nya bebyggelsen föreslås utformas i två halvslutna kvartersstrukturer som sluter sig mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen, och delvis öppnar upp mot befintliga radhus, söder om planområdet. Bebyggelsen föreslås utformas i 5 till 6 våningar mot de större vägarna och sedan trappas ner till 3 våningar mot befintliga radhus söder om planområdet. Bebyggelsens högsta tillåtna nockhöjd regleras på plankartan. Placeringen av byggnaderna samt entréer mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen bidrar till trygga och aktiva gator och möjliggör för två stora gårdar. Entréerna föreslås vara genomgående för att enkelt nå gårdarna.

Antalet lägenheter är cirka 210 stycken, varav majoriteten utgörs av smålägenheter. I bottenvåningen på den västra huslängan möjliggörs förhöjd takhöjd för att kunna medge verksamheter och handel i framtiden.

Gårdarna utformas gröna och en mindre lekplats föreslås på en av innergårdarna. På båda innergårdar möjliggörs komplementbyggnader och skärmtak för cykelparkering, miljörum samt tvättstugor. Komplementbyggnaderna bidrar även till en inramning av gårdarna.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse, bild: Kjellander Sjöberg.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader att rivas, på grund av uppmätta radonhalter över tillåtna gränsvärden. En ambition finns att tillvarata byggnadsdelar från dessa byggnader, och återbruka i den nya bebyggelsen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Med bil når man Drakblommegatan via Wieselgrensgatan som är en relativt högt trafikbelastad gata med ca 10 600 fordon/dygn (2015). Enligt förslaget ska tre befintliga flerbostadshus med 161 bostäder ersättas med nya flerbostadshus med totalt ca 210 bostäder. För område Lundby motsvarar detta ett tillskott på cirka 70 fordonsrörelser per vardagsdygn med nuvarande färdmedelsfördelning och cirka 30 fordonsrörelser med färdmedelsfördelning enligt stadens målbild Trafikstrategi 2035.

Gator, GC-vägar

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

Parkering / cykelparkering

En Mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för planområdet (Urbanista, 2022-05-05). 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.

Med 206 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.

Bilparkering kommer att lösas som markparkering i västra och östra delen av området. De 4 bilpoolsplatserna kommer finnas i anslutning till parkeringen och cykelhuset i västra delen av området. För att möjliggöra för framtida parkeringslösningar under mark tillåts gårdarna byggas under med parkeringsgarage. Där gårdarna byggs under ska bjälklaget utformas båda körbart och planterbart.



Illustration över föreslagen parkeringslösning. Parkeringsytor markerade med blått, bild: Kjellander Sjöberg.

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 bedöms ge liten eller ingen påverkan på behovet av kommunal service.

Friytor

Befintlig bostadsgård kommer att få högre rekreativa värden då den blir mer skyddad från buller och vind och dessutom får en ny och genomtänkt utformning. I förslaget ryms även lektytor på de båda gårdarna.

I närheten av planområdet finns flera parker, men för de västligaste delarna av planområdet är förutsättningen att grönstrategins inriktning inte uppfylls avseende avstånd till bostadsnära park och områdeslekplats, dvs behovet av tillgång och närhet till tillgänglig allmän plats PARK.

Som en konsekvens av planen skulle det därför behöva göras mindre förstärkningsåtgärder vid den bostadsnära parken "Kvillebäcksplatsen".

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär en mindre ökning av bostäder. Fler bostäder i området medför fler lägenheter med bättre tillgänglighet och fler mindre lägenheter kompletterar större bostäder 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. Gårdarna får en bättre luft- och ljudmiljö genom att de nya byggnaderna skärmar av mer från de omkringliggande vägarna Björlandavägen och Wieselgrensvägen. I förslaget ryms bland annat odlingslotter och lektytor för barn. Sammantaget skapas en mer privat och trygg utemiljö som lämpar sig bättre för barnlek.

För att öka den upplevda tryggheten och skapa rörelse på gatan föreslås entréer mot omgivande gator.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från kvartersmark ska fördröjas och dessutom genomgå enklare rening i första hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Öppna dagvattenlösningar är att föredra som fördröjningsmetod 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 skålad översilningsyta på innergårdarna samt makadamdike intill parkeringarna på kvartersmark.

En kombinerad lösning för dagvatten och skyfall i form av skålad översilningsyta på innegårdarna är att rekommendera eftersom en större volym behöver tas om hand inom planen. Fördröjning och rening av dagvatten via översilningsytor alternativt makadamdiken, 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.

Födröjningskravet av dagvatten på kvartersmark om 60 m³ kan anläggas inom planområdet. Förslag på vart makadamdiktet skulle kunna anläggas och en eventuell placering av översilningsytor/skålade ytor framgår av bilder nedan.



Schematisk utplacering och ytanspråk för dagvattenhantering via makadamdiken (utritade i blått i figur).



Schematisk utplacering och ytanspråk för dagvattenhantering via översilningsytor (utritade i blått i figur)

Inga åtgärder bedöms behövt på allmän plats. Anledningen är att planen medför att den reducerad ytan minskar, så ytterligare rening av dagvattnet, utöver de 60 m³ det är krav på inom kvartersmark, bedöms inte behövas för att uppnå reningskraven inom planen.

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 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.

Skyfall

I nuläget samlas ca 1 600 m³ vatten inom planområdet vid ett skyfall. Denna vattenvolym behöver även kunna härbärgeras inom planområdet efter exploatering. Detta för att inte försämrade förutsättningarna vid skyfall för omkringliggande områden.

Följande åtgärder behöver genomföras för att området ska uppfylla TTÖP:s riktlinjer för skyfall; byggnader och utrymningsvägar höjdsätts minst 0,2 m över respektive under förväntad maximal vattennivå vid skyfall. Höjdsättning behöver även planeras så att den volym vatten som i nuläget når planområdet vid ett skyfall och tillfälligt magasineras där fortsatt kan göra det även efter exploatering. Ansvarig för att genomföra dessa åtgärder är exploatören. Ifall området utformas så att den skyfallsvolym som uppstår inom planen i nuläget, även kan tas om hand inom planområdet efter exploatering och tillfälligt kan översvämmas/ magasineras i lågpunkter inom planen, utan att ge upphov till skador på byggnader samt att framkomlighet säkerställs och skyfallet styrs vidare nedströms kan planen möjliggöras.

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag, ett område som utgör diken, rör och vallar. Utgångspunkten är att flödet inte ska öka till markavvattningsföretag. Den reducerade ytan är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse. Om exploateringen innebär att flödet inte ökar i förhållande till befintlig situation så görs ingen vidare analys av detaljplanens påverkan på markavvattningsföretaget. Utifrån föreslagen plan minskar den reducerade arean, och därmed också flödet från planen till markavvattningsföretaget, vilket medför att ingen vidare analys av detaljplanens påverkan på markavvattningsföretaget görs.

Vatten och avlopp

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning av dagvatten föreslås ske i första hand till diket norr om planområdet, i andra hand till kombinerad ledning söder om planområdet. I projekteringsskedet behöver avledningen säkerställas.

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

Värme

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme. Allmän ledning genom planområdet flyttas i samband med rivning av befintliga byggnader och dess nya placering säkras med u-område.

El och tele

Befintlig ledning för fiber föreslås justeras i sitt läge, vilket kommer studeras vidare till granskning. Läget för befintligt elskåp vid GC-vägen ska studeras vidare till granskning.

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 komplementbyggnader för sophantering säkerställs inom fastigheten genom detaljplanen. Renhållningsfordon bedöms kunna vända på den föreslagna vändplanen centralt placerad mellan de två bostadshusen. Avstånd ifrån uppställningsplats för sophämningsfordon till miljörum ska inte överstiga 25 meter.



Illustration över infart, vändplats samt miljörum, bild: Kjellander Sjöberg

Planförslaget innebär att befintlig ÅVS som ligger i anslutning till befintlig parkeringsplats behöver flyttas. Ingen ny plats har hittats för den i närområdet varför en flytt inte är möjlig. För att belastningen på övriga ÅVser i området ska klaras föreslås befintlig ÅVS vid Gullrisgatan att utökas.

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, se vidare Arbetsmiljöverket/Statens geotekniska instituts handbok ”Schakta säkert”.

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 nu utförd markundersökning 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.

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

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §. Utredningen utgår ifrån bebyggelseförslag daterat 2022-04-07 och sammanfattas nedan:



Strukturplan för planerad bebyggelse med byggnadsvolymer som bullerutredningen utgår ifrån.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta trafikbullernivån vid fasad mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen ligger på 62–64 dBA. Därmed bör lägenheterna anpassas antingen genom att bygga små lägenheter om högst 35 m² eller genom att bygga genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot innergården, där riktvärdena för tyst sida klaras. WSPs rekommendation är att planera för genomgående lägenheter längs med större delen av fasaden samt planera för små (högst 35 m²) hörnlägenheter, där det kan vara svårt att placera minst hälften av bostadsrummen mot innergården.

För det östra huset kan uteplats fritt placeras vid fasad eller på innergården. För det västra huset rekommenderas en gemensam uteplats på innergården inom ett område där beräkningen visar på högst 49 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den planerade bebyggelsen kommer över lag minska ljudnivåerna på fastigheten i och med att byggnadernas utformning skärmar av ljudet på ett betydligt bättre sätt än de befintliga bostäderna.

Befintliga bostäder och vård- och omsorgsboende får både ökade och minskade ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Men eventuell ökning av trafik orsakar inget

överskridande av riktvärdet; 55 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå för nyare respektive äldre befintlig bebyggelse.



Bild visar ljudutbredning av ekvivalent ljudnivå. (WSP 2022)

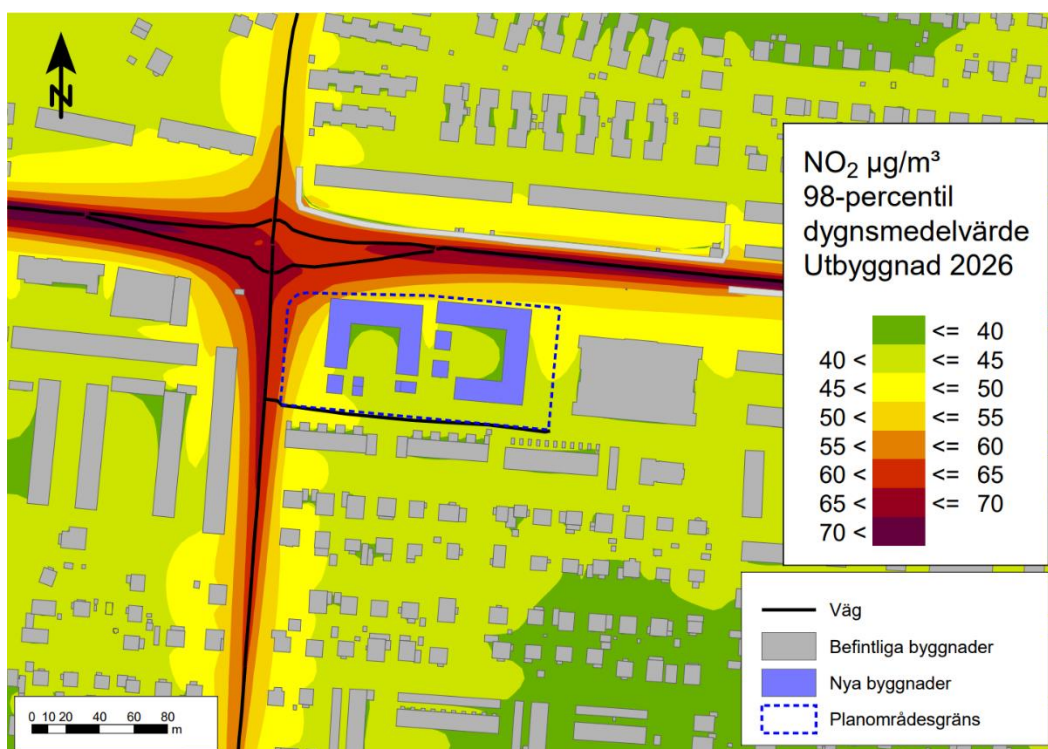
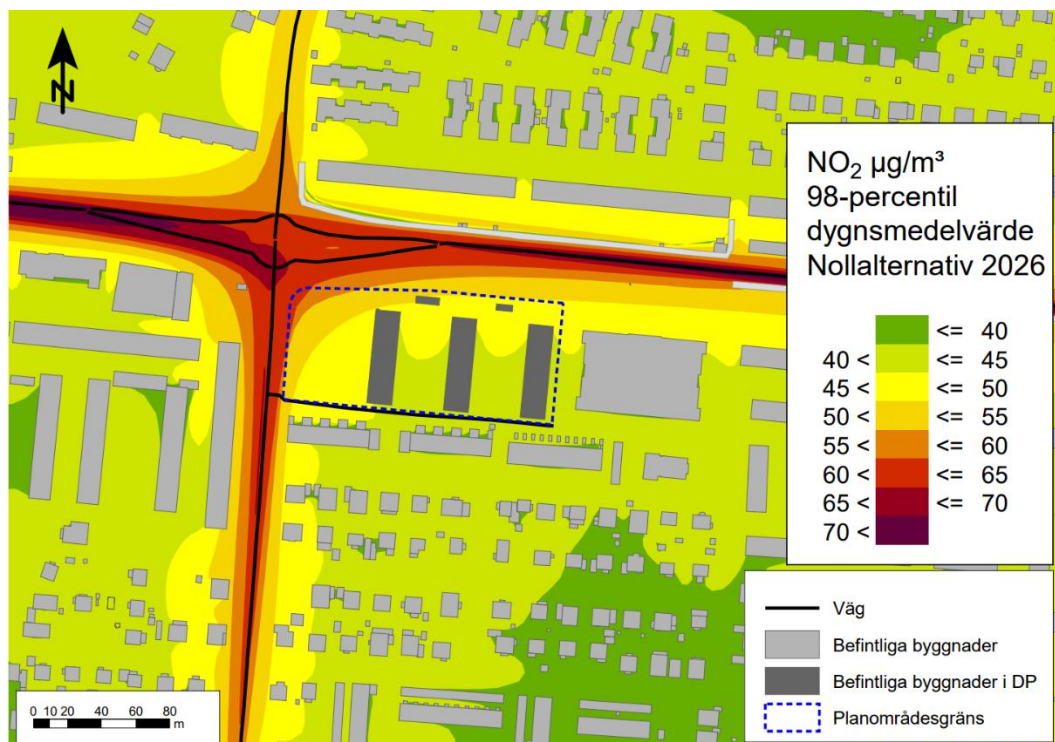
Luft

Framtagen luftutredning (Cowi, 220510) syftar till att ta fram underlag för bedömning av luftkvaliteten i området och risken att miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljö kvalitetsmål (MKM) för luft överskrids. Utredningen innehåller därför detaljerade spridningsberäkningar av kvävedioxid (NO_2).

I utredningen har två scenarier beräknats: ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ. Det har gjorts i ett beräkningsprogram som tar hänsyn till bebyggelsen, vilket har gett möjlighet att utvärdera detaljplanens påverkan på luftkvaliteten genom förändringar i både bebyggelsestruktur och trafikföring. Resultatbilderna visar att trafiken medför höga halter av luftföroreningar, dock i huvudsak på vägbanorna och längs med gatorna. Generellt kan sägas att den nya utformningen och placeringen av bostadshusen resulterar i bättre luftkvalité på innergårdarna än mellan husen, medan luftkvaliteten vid de fasader som vetter mot Wieselgrensgatan och Björlandavägen blir något sämre.

Miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde klaras i planområdet, medan miljö kvalitetsmålet för år överskrids, på grund av höga bakgrundshalter.

Trafikökningen i utbyggnadsalternativet är ytterst begränsad. Det faktum att det ena huset i utbyggnadsalternativet är placerat närmare såväl Wieselgrensgatan som Björlandavägen och cirkulationsplatsen, medför något högre dygnsmedelhalter i vägområdet. Halterna i det nordvästra hörnet av planområdet är relativt lika i de båda alternativen; MKN för dygn tangeras eller överskrids i en ytterst begränsad del av planområdet, i den västra kanten. Den planerade utformningen av byggnaderna i framtiden kommer förhindra att de höga NO_2 -halterna från trafiken når innergårdarna.



Illustrationer ovan visar utbredning av 98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO₂ (µg/m³) år 2026 för nollalternativet och utbyggnadsalternativet. Planområdets utsträckning visas med en blå streckad linje.

På grund av närheten till cirkulationsplatsen ligger de beräknade halterna för 98-percentilen av timmedelvärdet, särskilt i utbyggnadsalternativet, nära MKN i planområdets nordvästra del. Andelen gårdsyta som har halter under miljö kvalitetsmålet för timme är avsevärt större i utbyggnadsalternativet än i nollalternativet. Den planerade

bebyggelsen beräknas medföra en viss försämring av luftkvaliteten intill cirkulationsplatsen, där luften redan är påverkad av utsläpp från trafiken, medan luftmiljön inne i bostadskvarteret blir bättre.

När bostadsbebyggelse planeras i områden med sämre luftkvalitet är det viktigt att utforma byggnaderna på bästa sätt. Åtgärder för att minska exponeringen för dålig luft kan vara att placera entréer på de sidor av byggnaderna som vetter bort från högtrafikerade gator och att placera friskluftsintag högt och vänt från trafiken.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver ingen fastighetsindelning. Föreslagna u-områden 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". Den allmänna platsen är sedan tidigare utbyggd inom kvartersmark med stöd av servitutsrättighet. Genom planförslaget föreslås gatan istället planläggas som allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafikkontoret 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	256 kvm	Gata

Mark ingående i allmän plats, inlösen och fastighetsbildning

Inom planen finns ett område utlagt som allmän plats "GATA". Området är sedan tidigare upplåtet med servitut. Marken kommer att överlåtas utan ersättning till kommunen och den kommer genom fastighetsreglering föras till intilliggande gatufastighet.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Servitut

Inom kvartersmark finns två luftare, ett elskåp samt fiberkabel som ska hanteras med servitutsavtal. Servitutsavtal ska upprättas innan planen vinner laga kraft.

Ledningsrätt

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

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

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 kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet 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 kommer att upprättas för att reglera marköverföringen mellan exploatörens fastighet och kommunens fastighet.

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: 1 kvartalet 2023

Antagande: 3 kvartalet 2023

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

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2024

Färdigställande: 2 kvartalet 2027

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

Befintlig bebyggelse med höga radonvärden behöver ersättas. Att åtgärda problemen bedöms vara för kostsamt varför man nu vill bygga nytt. Gällande plan hindrar dock möjligheten att disponera om byggnaderna på ett sätt mer lämpligt till dagens förutsättningar. Med en ny plan kan bebyggelsen placeras mer stadsmässigt mot Björlandavägen, vilket även möjliggör bullerfria utemiljöer och bättre luftmiljö för de boende.

Enligt framtagna buller- och luftutredningar tangerar ett antal fasader för höga värden. Stadsbyggnadskontoret motiverar lämpligheten i föreslagen bebyggelse med att bebyggelsens utformning och placering stärker kvartersstrukturen och stadsmässigheten i området samt genererar bättre luft- och bullermiljö på de gemensamma gårdarna. I dessa lägen föreslås lägenheter om max 35 kvm eller genomgångslägenheter där delar av bostaden vetter mot den tystare gårdsmiljön.

Planförslaget innebär att befintlig ÅVS som ligger i anslutning till befintlig parkeringsplats behöver flyttas. All avfallssortering kommer för de nya bostäderna att lösas inom den egna fastigheten vilket innebär att de boende själva inte kommer att nyttja ÅVSen. Då ingen ny plats hittats inom närområdet är en flytt inte möjlig. För att belastningen på övriga ÅVser i området ska klaras föreslås istället att befintlig ÅVS vid Gullrisgatan att utökas.

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 samt bostadsmark som inte får bebyggas, vilket med nollalternativet skulle kvarstå. Nya bostäder som uppförs skulle inte klara gällande bullerkrav för utemiljöer. Exploateringsgraden kan inte heller öka, utan möjligheten att öka antalet bostäder i centrala Göteborg utnyttjas inte.

Nollalternativet innebär även att GC-väg 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 en workshop 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 byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, 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 mellan de två föreslagna bostadshusen. 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. Entréerna föreslås vara genomgående för att enkelt nå gårdarna.

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. De stora gårdarna 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 husen 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.

Skalan på gaturummet och placering av komplementbyggnader anpassas så att mötet med radhusen sker på ett bra sätt.

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

Vardagsliv

Återvinningsstationen inom området kommer i och med detaljplanen att tas bort, vilket kommer att skapa en ökad belastning för återvinningsstationer i omkringliggande områden.

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 komplementbyggnader 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 husen resulterar i bättre luftkvalité på innergårdarna än mellan husen, medan de fasader som vetter mot Björlandavägen och Wieselgatan blir något sämre.

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 den 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 beaktas och om möjligt bevaras. I övrigt kommer träd och buskar att tas ner när bebyggelsen rivs men ersättas med nya träd och planteringar på de två nya gårdarna.

Kulturmiljö

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

Påverkan på luft

Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten. Genomförd luftmiljöutredning visar att MKN för årsmedelvärde klaras inom hela planområdet och MKM klaras på innergårdarna i utbyggnadsalternativet.

Påverkan på vatten

Föroreningsberäkningar 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 miljökvalitetsnormerna för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Fastighetsnämnden får utgifter för lantmäterikostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden har 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 för kostnader för ev. lantmåteriförrättning, bygglov, utbyggnad inom kvartersmarken, erforderliga utredningar, anslutningsavgifter m.m.

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 Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Konsultsamordnare

Emelie Göransson & Karl Sandman
Planarkitekt, AL Studio

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Leo Lindegård
Exploateringsingenjör