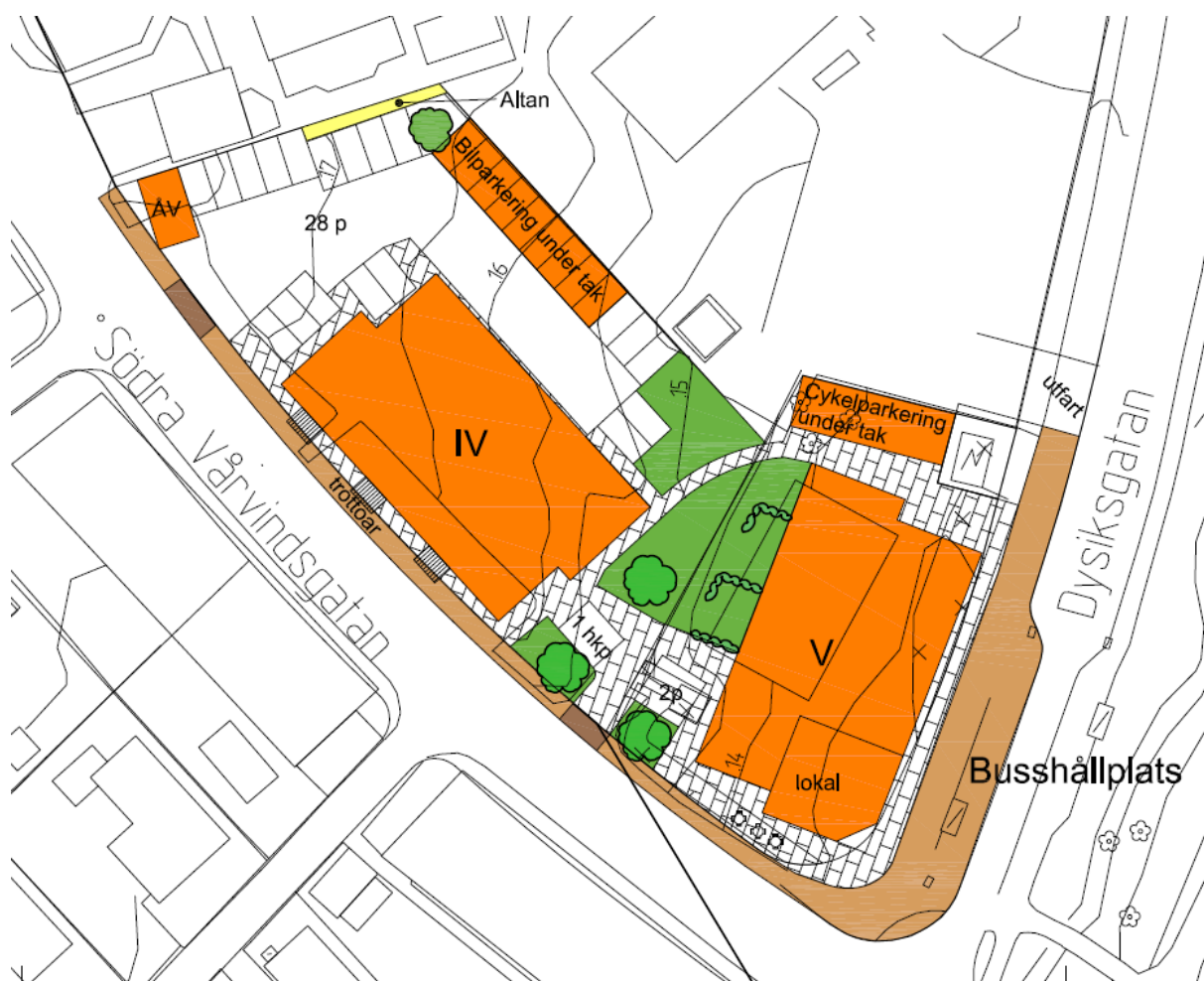


Detaljplan för Bostäder vid Södra Vårvindsgatan

Normalt planförfarande



Granskningshandling
oktober 2016

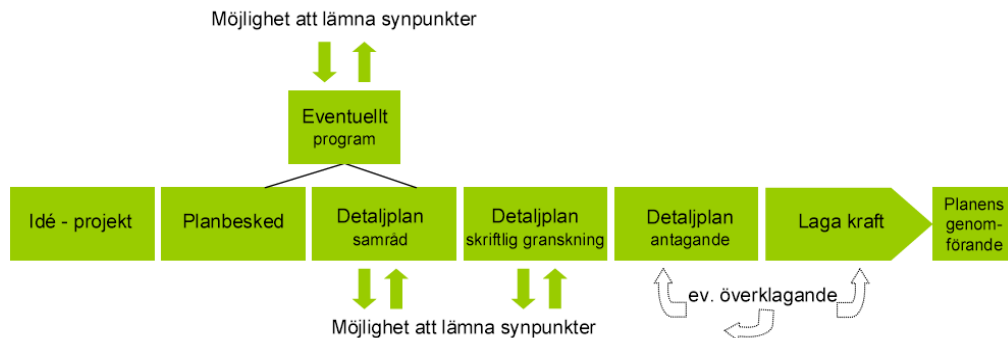


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Tea Cole, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 87

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Marcus Bengtsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 03

Samrådstitid: 9 november– 30 november 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum 2016-10-25 Granskning

Diarienummer SBK: 0643/12
Handläggare SBK: Tea Cole
Tel: 031-368 19 87
tea.cole@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0379/13
Handläggare FK: Marcus Bengtsson
Tel: 031-368 10 03
marcus.bengtsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Södra Vårvindsgatan inom stadsdelarna Lundby/Bräcke i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustration och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande 2015-03-19
- Miljöteknisk markundersökning 2015-06-24
- Dagvattenutredning, 2016-09-12
- PM Luftmiljö
- Trafikutredning, 2016-10-04

Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
Överväganden och konsekvenser	5
Avvikelser från översiktsplanen	5
Syfte	6
Läge, areal och markägoförhållanden	6
Planförhållanden	6
Mark, vegetation och fauna	7
Fornlämningar	7
Befintlig bebyggelse	7
Trafik och parkering	8
Gång- och cykel samt kollektivtrafik	8
Service	9
Teknik	9
Luftmiljö	9
Buller	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
Bebyggelse	10
Trafik och parkering	11
Tillgänglighet och service	11
Friytor	11
Teknisk försörjning	12
Övriga åtgärder	13
Fastighetsindelning	15
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	15
Drift och förvaltning	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Avtal	16
Avtal mellan kommun och exploatör	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	18
Nollalternativet	19
Sociala konsekvenser	19
Miljökonsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	21
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	23

Sammanfattning:



Planområdet ligger drygt 3,7 km (fågelvägen) från Brunnsparken. Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och är idag obebyggd, förutom två tekniska anläggningar varav en kommer att rivas i samband med exploateringen. Området avgränsas av fastigheterna Kyrkbyn 38:4 och 38:1 i norr, Dysiksgatan i sydöst och av Södra Vårvindsgatan i väster. Markområdet ägs av kommunen.

Avsikten är att pröva lämpligheten av att uppföra nya bostäder i form av ett eller flera flerbostadshus i fyra till fem våningar inrymmande cirka 70 bostäder varav 8 lägenheter ska anpassas för boende som har behov av särskilt stöd och service, ett så kallat BmSS-boende. I bottenplan möjliggörs även för centrumändamål och den tillkommande bebyggelsen stärker och förtydligar gaturummen både längs Dysiksgatan och Södra Vårvindsgatan.

Detaljplanen medför en förtätning av bostäder i ett kollektivtrafiknära område i stadsdelen. I en detaljplan är det inte möjligt att styra upplåtelseformen, utan detta kan enbart ske genom avtal när kommunen är markägare som i detta fall. Avsikten är att de nya bostäderna ska vara hyresrätter.

Överväganden och konsekvenser

I planarbetet har tätheten särskilt studerats. Idag har närområdet en relativt låg exploateringsgrad (glest bebyggt). I planarbetet har det bedömts att platsen tål en högre exploateringsgrad än omgivningen. Platsens förutsättningar vad gäller påverkan på solförhållanden för befintliga bostäder ses som gynnsam då den största delen av de befintliga bostäderna ligger sydväst om planområdet. I planarbetet har även byggrätten i den norra delen begränsats för att inte ge en för stor påverkan på befintlig villa norr om planområdet. Den höga exploateringsgraden som tillåts i planförslaget ställer krav på hur utemiljön utformas så att en god boendemiljö skapas.

Avvikelse från översiktsplanen

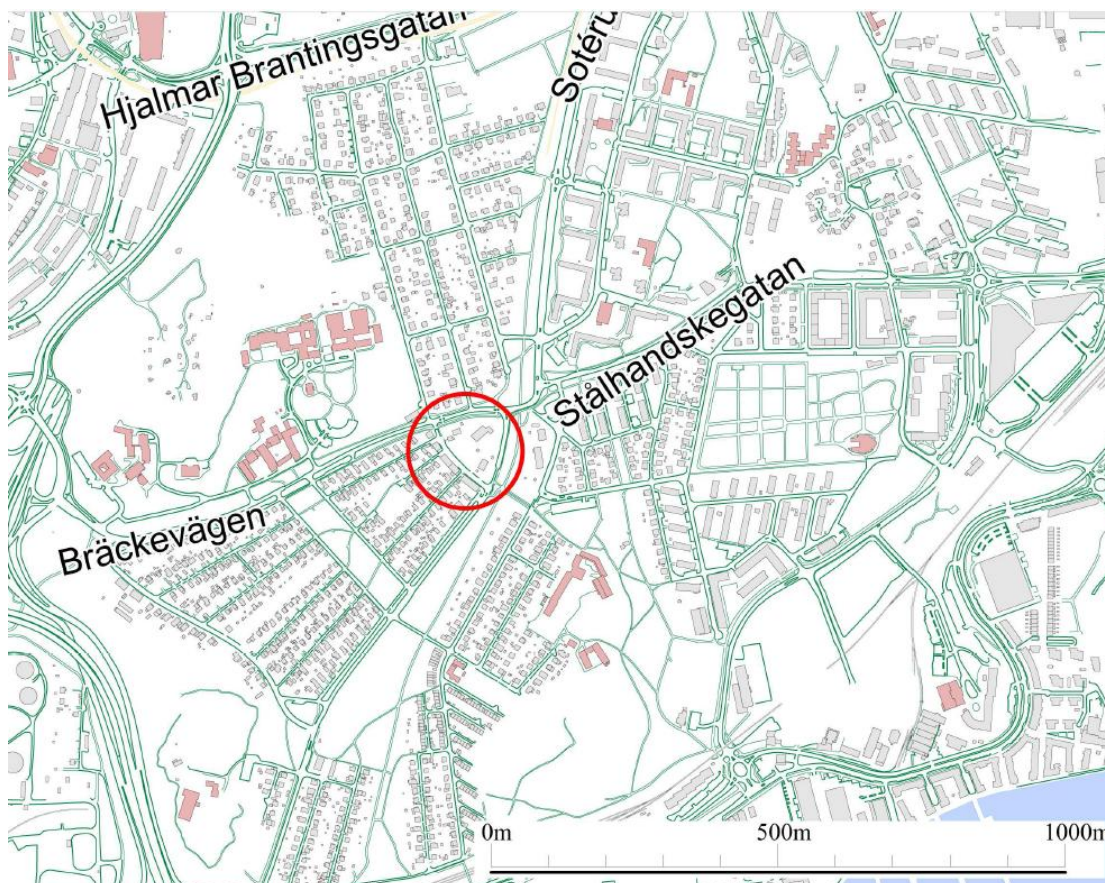
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en byggnation av ett eller flera flerbostadshus inrymmande ett boende med särskilt service, BmSS, med cirka 8 lägenheter. Det totala tillskottet av bostäder blir cirka 70 stycken. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för centrumändamål i bottenplan.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet ligger inom den röda cirkeln

Planområdet ligger i den södra delen av kvarteret som avgränsas av Bräckevägen i norr, Dysiksgatan i sydöst och av Södra Vårvindsgatan i väster. Planområdet ligger i stadsdelarna Bräcke och Kyrkbyn ca 3,7 km (fågelvägen) väster om Brunnsparken. Planområdet omfattar 0,4 hektar och markområdet ägs av kommunen.

Kommunen har med arrende upplåtit två områden av Kyrkbyn 38:5, dels till Bo Relam för uppställande av cyklar och en bensinlåda (250 kg), dels till Jehovas vittnen för gångbana in till fastigheten kyrkbyn 38:1. Fastigheten Kyrkbyn 38:1 är upplåten med tomträtt till Jehovas Vittnen. Fastighetsägare och rättighetshavare i och intill planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Föreslagen användning överensstämmer med kommunens översiktsplan med reservation för att planområdet ligger i utkanten av reservat för Hamnbanan. Planområdet påverkas inte av nu gällande sträckning.

Gällande detaljplan 4776 anger kvartersmark för parkering samt för samlingslokal och handel. För en mindre del i söder gäller stadsplan 2674 med användningen allmän plats - plantering, parkering lekplats o dyl. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer.

Berörd fastighet belastas av utfart från samlingslokalen i norr.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är relativt plant och sluttar i jämn lutning mot Dysiksgatan. Vid Dysiksgatan ligger marknivån på omkring +13 och i den nordvästra delen ligger marknivån på + 17,5 meter. Området består till stor del av en yta med vildvuxet gräs. I den västra delen av området mot Södra Vårvindsgatan finns en grusad parkeringsyta. I söder, kring de tekniska anläggningarna, finns mest gräs, buskar och mindre träd. Inom området finns också en del träd av större storlek och av olika arter bland annat klibbal, alm, björk och lind. I planens östra del står en större lind.



Stor lind i planområdets östra del, transformatorstation framför trädet.



Gräsyta samt del av parkeringen i väster

Fornlämningar

En boplatz har hittats i närheten, men det finns inga uppgifter på kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två tekniska anläggningar. I övrigt är planområdet obebyggt bortsett från en mindre plåtkonstruktion (bensinlåda) som finns intill parkeringen.

Väster om planområdet finns mindre flerbostadshus i två våningar där det i vissa delar finns handelslokaler i bottenplan. Norr om planområdet finns en villa och i öster ligger en samlingslokal.



Teknisk anläggning, nätstation



Teknisk anläggning med likriktarstation.



Flerbostadshus längs Södra Vårvindsgatan med handelslokaler i bottenplan.



Villa norr om planområdet.

Trafik och parkering,

Planområdet nås från Södra Vårvindsgatan via Bräckevägen eller Dysiksgatan. Södra Vårvindsgatan har relativt få fordonsrörelser per dag och låg andel tung trafik. De större trafikmängderna i området finns på Dysiksgatan och Bräckevägen.

Infarten till fastigheten norr om planområdet har sin tillfart genom planområdet.

Parkeringen längs Södra Vårvindsgatan är oreglerad förutom för 3 platser i utanför solariet. Det finns även en grusad yta i planområdet som används som parkering.

Gång- och cykel samt kollektivtrafik

Området har ett väl utbyggt gång- och cykelnät och ligger nära till kollektivtrafik. Det saknas dock en gångbana på den nordöstra sidan av Södra Vårvindsgatan.

Bushållplatsen Vårvindsgatan ligger i direkt anslutning i söder. Hållplatsen är utformad som en så kallad timglashållplats med farthinder vilket ger en god trafiksäkerhet. Det är 350 m till hållplatsen Bräcke Östergård och 640 m till hållplatsen Kyrkbytorget. Hållplatserna trafikerar av flera busslinjer med ca 15 min turtäthet i högtrafik. Med byte på Eketrägatan tar resan till Brunnsparken omkring 20 minuter. En flexlinje stannar på Södra Vårvindsgatan vid mötesplats 1893.

Service

Närmaste service finns på Kyrkbytorget 500 meter norr om planområdet. Här finns livsmedelsaffär, apotek, tandläkare, restauranger och en rad andra handelsverksamheter. En mer utökad service finns vid Wieselgrensplatsen (2,5 km) och vid Hjalmar Brantingsplatsen (3,5 km).

Det finns flera förskolor i närområdet. Bräckeskolan ligger 200 meter sydost om planområdet och har klasserna förskola till 6:e klass. Grundskola för elever 6-9 finns på Lindholmen. Lekplatser finns inom en radie av 250-300 meter från planområdet.

Teknik

Två tekniska anläggningar finns inom planområdet. I den östra delen av planområdet står en nätstation som kräver 5 meters skyddsavstånd till planerad bebyggelse. Den andra innehåller en likriktarstation. Den sistnämnda kommer att rivas.

Anslutning till dricks-, spill- och dagvatten kan ske till Södra Vårvindsgatan. Befintligt system i gatan är ett kombinerat system där spill- och dagvatten går kombinerat.

Dagvatten ska i första hand tas omhand inom kvartersmark och vid behov avledas till allmänna ledningar. Fördröjningsmagasin ska klara 10 mm/m² hårdgjord yta.

Det finns brandpost både i Södra Vårvindsgatan och i Dysiksgatan.

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till elnätet. Detta kräver eventuellt en utbyggnad av den befintliga nätstationen vid Dysiksgatan.

Det finns en fjärrvärmeledning i Södra Vårvindsgatan, men det är inte möjligt att ansluta till denna utan anslutning kan istället ske till ledningen i Londongatan.

Fibernät går att samförlägga med ledningar för fjärrvärme och el.

Luftmiljö

Mätningar av luftmiljön i centrala staden visar på att det lokala miljökvalitetsmålet för centrala staden uppfylls.

Buller

Trafiken på Dysiksgatan är områdets största bullerkälla och bullernivåerna kräver att bebyggelsen utformas enligt angivna riktvärden i trafikbullerförordningen (2015:216).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett eller flera flerbostadshus inrymmande ca 70 lägenheter där det är tänkt att omkring 8 lägenheter ska användas som ett boende med särskild stöd och service, ett så kallat BmSS-boende. I bottenplan möjliggörs för verksamheter och den tillkommande bebyggelsen hjälper till att förtydliga gaturummen både längs Dysiksgatan och Södra Vårvindsgatan. Genom exploateringen måste två tekniska anläggningar rivas.

Detaljplanen medför en förtätning i ett kollektivtrafiknära område och tillför mer boende till stadsdelen. I en detaljplan är det inte möjligt att styra upplåtelseform utan detta kan enbart ske genom avtal när kommunen är markägare, vilket det är i detta fall. Avsikten är att området ska innehålla hyresrätter.

Kvartersmarken är markanvisad till Tillämpat ledarskap i Göteborg AB (TLAB). Avtal om genomförande av detaljplanen och om förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Bebyggelse



Till vänster: Föreslagna byggnader i plan. Till höger: föreslagna byggnader i modell. De mörka husen är befintliga byggnader.

Exploateringen är i förslaget ovan fördelad på två huskroppar, där det mellan huskropparna är möjligt med en gemensam gård och entréparti. Längs Södra Vårvindsgatan medges en byggnad med 4 våningar. Takvinkel är inte reglerad och byggnadshöjd ochnockhöjd ligger relativt nära varandra vilket även möjliggör för en utformning där huset består av tre fullhöjdsvåningar och att den översta våningen är indragen eller får en inredd vind. Höjderna är reglerade med plushöjder i förhållande till kartans nollplan och är desamma för hela området. Längs Dysiksgatan är marknivån lägre vilket möjliggör för våningsantalet att gå upp en våning till totalt 5 våningar.

I den bakre delen av fastigheten redovisas skärmtak för parkering för både cyklar och bilar. Längs Dysiksgatan finns en bestämmelse (v_2) om att golvnivån för en yta av minst 100 m^2 av bottenplanet ska anpassas till gatunivån och att bjälklagshöjden minst ska uppgå till 3,7 meter. Bestämmelsen finns för att bottenplanet ska vara förberett för centrumändamål men kan om så önskas användas till bostad.

Byggrätten är reglerad genom bruttoarea (BTA) och får uppgå till 5200 m², dock får, utöver angiven BTA, källare anläggas under husen.

Trafik och parkering

Planområdet nås från Södra Vårvindsgatan via Bräckevägen eller Dysiksgatan. Ett utfartsförbud finns i planförslaget mot Dysiksgatan och den intilliggande busshållplatsen, Vårvindsgatan. Planförslaget kommer enligt bedömning innebära en biltrafikstring av cirka 140 resor/dygn, (2 resor/lägenhet). Med Trafikverkets uppräkningsstat för år 2030 blir antalet alstrade bilresor $1,25 * 140 = 175$ fordonsrörelser/dygn. Delar av denna biltrafik kommer att belasta Eriksbergsmotet, Ivarsbergsmotet samt Bräckemotet.

Infarten till fastigheten i norr sker idag mellan de två byggnadskropparna men är tänkt att flyttas och en ny infart öppnas mot Dysiksgatan. En del av fastigheten ingår därför i detaljplanen för att ta bort det utfartsförbud som finns i gällande plan.

Parkering sker i markplan och 31 platser har illustrerats vilket är 2 platser färre än stadens parkeringsnorm, med hänsyn taget till det lägre parkeringsbehov som föreligger för BmSS bostäderna.

I samband med exploateringen planeras en trottoar att anläggas på Södra Vårvindsgatans östra sida. I detaljplanen tillåts genom bestämmelsen (v₁) balkonger att kraga ut 1,4 meter över trottoaren om det finns en fri höjd om 3 meter under dem.

En bestämmelse (v₃) reglerar att siktlinjen för cykelbanan längs Dysiksgatan/Södra Vårvindsgatan säkerställs.

Tillgänglighet och service

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik.

Inom fastigheten finns möjlighet att skapa en god tillgänglighet.

I bottenplan tillåts centrumverksamhet inom hela byggrätten. I den byggnad som vetter mot Dysiksgatan ställs krav på golvbjälkshöjd som är anpassad för verksamhetslokaler. Denna lösning gör att ytan kan växla mellan att vara lokal och bostad.

Friytor

Planförslaget medför en relativt hård exploatering och med markparkering medför det att utemiljön blir påverkad. Det kommer dock att anläggas en mindre lektyta inom området. Övriga fri och lektytor finns inom en radie av 250-300 meter från planområdet. Det är cirka 40 meter till det grönstråk som löper från Färjenäsparken och norrut. Till Krokängsparken är det cirka 300 meter.

Naturmiljö

Påverkan på naturmiljön ses som måttlig. Större delar av området bedöms ha låga värden. Planen får dock till konsekvens att träden inom fastigheten tas ned.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet sluttar med jämn lutning mot Dysiksgatan. Vid Dysiksgatan ligger marknivån på omkring +13 och i den nordvästra delen ligger marknivån på +17,5. Dagvattenledningar finns utbyggda i området med möjlig anslutningspunkt på Södra Vårvindgatan eller på Dysiksgatan. Planområdet klassas som ett instängt område inom citybebyggelse och ska därmed dimensioneras för ett 10 minuters 10-årsregn. Fördröjning ska utformas så att den effektiva magasinvolymen motsvarar minst 10 mm per kvadratmeter på de hårdgjorda anslutna ytorna (ingen klimatfaktor ska läggas på dessa 10 mm). Ambitionen är att minimera anläggandet av nya ledningssystem och istället nyttja öppna diken - dels för att minimera ingreppen i befintlig miljö och dels för att minimera framtida driftskostnader.

Planerade byggnader får ej översvämmas vid regn med upp till 100-års återkomsttid och tillgängligheten till området ska säkerställas; vid 500-årsregn ska räddningstjänsten ska kunna ta sig fram.

Allmän platsmark och föreslås avvattnas med hjälp av gallerbrunnar till ett överbyggnadsmagasin som sträcker sig under hela trottoaren.

Inom kvartersmark föreslås att dagvattenmagasin anläggs för fördröjning och rening av dagvatten. Vid extrem nederbörd kommer dagvatten att rinna ytledes, vilket innebär att marken måste planeras så att vatten kan rinna till eller samlas på en plats där vattnet inte orsakar skada på byggnader eller konstruktioner samt inte utgör ett hinder vid evakuering.

Vatten och avlopp

Anslutning till dricks-, spill- och dagvatten kan ske till Södra Vårvindsgatan. Inom kvartersmark anläggs duplikatsystem. Detaljplanen har en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv i förhållande till anslutningspunkten för spillvatten.

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

Brandvatten finns i området. Ingen tillkommande brandpost krävs.

Värme

Anslutning till fjärrvärmenätet bedöms som rimlig.

El och tele

Fibernät dras till fastigheten i samband med dagning av el till fastigheten.

Avfall

Ett miljöhus är illustrerat i den norra delen av fastigheten och renhållningsfordonen kan nå soprummet från.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Fastighetskontoret har låtit upprätta ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande för området. Slutsatsen i rapporten är:

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering inom tomten och höjdsättningen av färdig golvnivå och marknivå är avgörande för hur omfattande schaktnings- och fyllnadsarbetena kommer att bli. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag, i samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin skall nya bedömningar av stabilitetsförhållandena utföras. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad 2015-06-24 har utförts av Sweco. I denna visar analysresultaten att jordlagren inom undersökningsområdet huvudsakligen uppvisar halter som ligger under eller i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (fem av sju analyserade prover).

Halter över naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM konstateras i fyllnadsmassor från två provgropar. I en av dessa, Pg 1507, kan föroreningspåverkan sannolikt delvis förklaras med närheten till en så kallad bensinlåda, där drivmedel har förvarats.

Undersökningen föregicks av en historisk inventering vilken konstaterade att det inte funnits några verksamheter inom området utöver den likriktarstation som står kvar på platsen. Utöver den kunde föroreningsrisker kopplas till förorenade fyllnadsmassor eller parkerade fordon.

Riskerna för att människors hälsa eller miljön skall påverkas negativt av de föroreningar som påträffats bedöms vara liten vid nuvarande markanvändning. I samband med detaljplaneläggning och framtida exploatering behöver dock hänsyn tas till föroreningssituationen inom området. Den påträffade föroreningen vid bensinlådan bör avgränsas och åtgärdas, inför eller i samband med eventuella framtida markarbeten. En utökad provtagning av fyllnadsmassorna rekommenderas också, eftersom denna översiktliga undersökning indikerar att det ställvis kan förekomma förhöjda halter av exempelvis bly. Några provtagningar av marken under byggnaderna i det södra delområdet har inte gjorts inom ramen för denna undersökning. Detta utförs lämpligen i det fall byggnaderna rivs inför kommande exploatering.

Rivningsrester och liknande förekommer relativt ofta i fyllnadsmassorna. Detta kan, även i de fall föroreningshalterna är låga, begränsa möjligheterna till såväl kvittblivning som återanvändning i samband med eventuella framtida markarbeten. Den utförda provtagningen är att betrakta som en stickprovsundersökning, där en provpunkt representerar ca 400 m². Annat jordmaterial, med ett annat föroreningsinnehåll än vad som redovisas i denna rapport, kan finnas inom området.

Den exploatering som planeras för planområdet innebär att de fyllnadsmassor där föroreningar påträffats i huvudsak kommer att hanteras som överskottsmassor i samband med byggnation. En kalkyl där hela ytans mäktighet med fyllnadsmassor (0.2-0.9 m) betraktas som förorenad jord innebär en kostnad som kan bäras av exploateringen.

En fördjupad miljöteknisk markundersökning kommer att genomföras under hösten 2016, vilken ska avgränsa påträffade föroreningar, utreda eventuell förekomst i grundvatten och visa på nödvändiga och genomförbara åtgärder.

En planbestämmelse reglerar att marken måste saneras innan startbesked ges.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i planområdet, ingen arkeologisk undersökning kommer att genomföras.

Buller

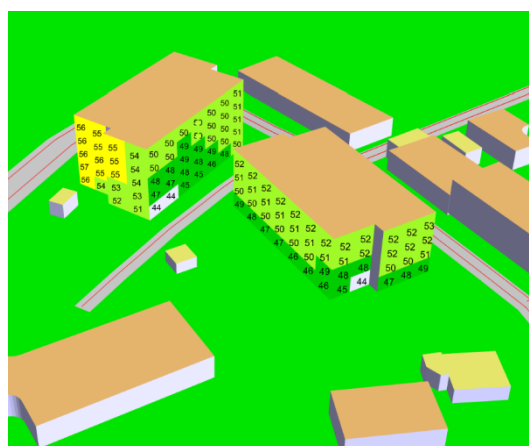
Den största bullerkällan som påverkar exploateringen är trafiken på Dysiksgatan. En bullerberäkning är genomförd för fastigheten. Denna visar på att nivåerna längs Dysiksgatan har nivåer på mellan 58 – 60 dBA och att sidan mot innergården har nivåer mellan 44-52 dBA. Angivna riktvärden i trafikbullerförordningen (2015:216) är vägledande vid prövning av platsens lämplighet för bostäder med tanke på bullernivåer.

Förordningen anger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Bostäder mindre än 35m² får ordnas mot fasad där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 60 dBA. Den anger också att buller vid en uteplats inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Detta ställer krav på att lägenheterna som ligger mot Dysiksgatan har minst hälften av bostadsrummen mot en luddämpad sida eller att lägenhetsstorleken understiger 35 m². Lägenheterna längs Södra vårvindsgatan har med undantag från hörnet mot Dysiksgatan nivåer som ligger under 55 dBA. Lägenhetsutformningen i detta hus behöver därför inte ta hänsyn till buller.



Vy från söder. (dBA dygnsekvivalent)



Vy från norr. (dBA dygnsekvivalent)

Kompensationsåtgärd

Det bedöms inte finnas anledning till kompensationsåtgärder då ingen naturmark tas i anspråk.

Fastighetsindelning

Det finns ingen bestämmelse kring fastighetsindelning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Allmän plats i detaljplanen omfattar nybyggnation av gångbana som ansluts till befintlig gångbana längs Södra Vårvindsgatan. Allmän plats omfattar även eventuell belysningsanordning, tillhörande gångbanan, inom kvartersmark.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar uppförandet av ny bebyggelse och anläggning inom kvartersmark för bostads- och centrumändamål, BC1-område inom detaljplanen.

Kommunen ansvarar för och bekostar ny infart och parkering inom fastigheten Kyrkbyn 38:1 samt erforderliga rivningsarbeten av befintliga anläggningar inom planområdet.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med genomförandet av detaljplanen ska den nya gångbanan anslutas till befintlig gångbana längs Södra Vårvindsgatan, utom planområdet.

Åtgärderna utom planområdet bedöms vara möjliga att utföra med stöd i befintlig detaljplan och har därför inte tagits med i planområdet.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom allmän plats, både inom och utom planområdet. Trafikkontoret ansvarar även för drift och förvaltning av anläggningar som tillhör allmän plats inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark för bostads- och centrumändamål, BC₁-område inom detaljplanen.

Tomträttsinnehavaren inom fastigheten Kyrkbyn 38:1 ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark för samlingslokal/föreningsgård, C₂-område inom detaljplanen.

Göteborg Energi ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark för teknisk anläggning, E-område inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering överförs ett markområde från Kyrkbyn 832:615 till Kyrkbyn 38:2. Fastighetsreglering kan även ske för att sammanföra fastigheterna Kyrkbyn 38:2 och 38:5 till en exploateringsfastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningsförrättning för upphävande av befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Kyrkbyn ga:18, med de ingående fastigheterna Kyrkbyn 38:1, 38:2 och 38:5 sker i samband med genomförandet av detaljplanen. Utfartsfrågan för de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna tryggas genom direktanslutning till allmän plats gata.

Servitut

Servitut för uppförande, drift och förvaltning av belysningsanordning, tillhörande allmän plats, kan tecknas inom kvartersmark.

Servitut för befintlig altan inom fastigheten Kyrkbyn 38:5 kan tecknas till förmån för fastigheten Kyrkbyn 38:4.

Ledningsrätt

Inom planområdet är befintliga ledningsrätter med följande lantmäteriaktbeteckningar upplåtna: 1480K-2015F127.1, 1480K-2015F127.2, 1480K-2004F324.1 och 1480K-2012F209.1. Ledningsförrättning för upphävande av ledningsrätt 1480K-2004F324.1 sker i samband med genomförandet av detaljplanen. I övrigt bedöms inte befintliga ledningsrätter påverkas av detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kyrkbyn 38:2	Ca 90 kvm		Kvartersmark
Kyrkbyn 832:615		Ca 90 kvm	Kvartersmark

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet finns två arrendavtal som behöver sägas upp i samband med genomförandet av detaljplanen. Avtalen belastar fastigheten Kyrkbyn 38:5 och avser dels plats för gångbana in till fastigheten kyrkbyn 38:1, dels plats för uppställande av cyklar och en bensinlåda (250 kg).

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal och avtal angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov tecknas mellan kommunen och Exploatören.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Innan detaljplanen antas ska fastighetsbildningsavtal tecknas mellan kommunen och tomträttshavaren till fastigheten Kyrkbyn 38:1 angående upphävande av befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Kyrkbyn ga:18.

Servitutsavtal kan tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Kyrkbyn 38:4 angående servitut för befintlig altan inom Kyrkbyn 38:5.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Granskning: 4 kvartalet 2016

Antagande: 1 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2017

Färdigställande: 2 kvartalet 2018

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

I planarbetet har tätheten särskilt studerats. Idag har närområdet en relativt låg exploateringsgrad (glost bebyggt). I planarbetet har det bedömts att platsen tål en högre exploateringsgrad än omgivningen. Platsens förutsättningar vad gäller påverkan på solförhållanden för befintliga bostäder ses som gynnsam då den största delen av de befintliga bostäderna ligger sydväst om planområdet. I planarbetet har även byggrätten i den norra delen begränsats för att inte ge en för stor påverkan på befintlig villa norr om planområdet. Den höga exploateringsgraden som tillåts i planförslaget ställer krav på hur utemiljön utformas så att en god boendemiljö tillskapas.

SOLSTUDIE

23:e juni



09:00



12:00



15:00

23:e september



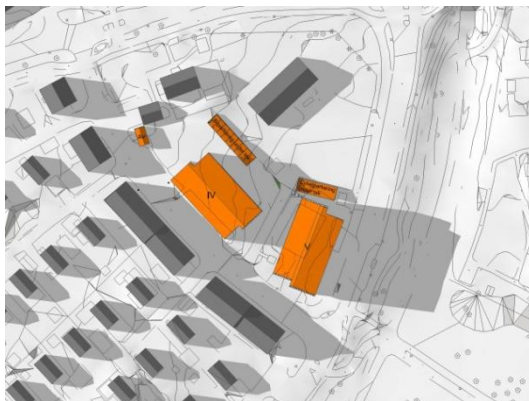
09:00



12:00



15:00



18:00



18:00

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs består området fortsatt av oanvända gräsytor, delar av den västra delen används som parkering. De befintliga tekniska anläggningarna står kvar på platsen alternativt bebyggs med en samlingslokal eller handelsverksamhet i enlighet med gällande detaljplan. Träd och buskage finns kvar.

Sociala konsekvenser

Den 6 april 2016 genomfördes stadsbyggnadskontoret en workshop med deltagare från förvaltningar och exploatörer för att analysera de sociala konsekvenserna av ett genomförande av en detaljplan för bostäder vid Södra Vårvindsgatan.

De kvaliteter idag samt kvaliteter som kan väntas förstärkas eller tillkomma har identifierats till följande:

- Fler bostäder
- hyresrätter
- Trygghetskänslan kan öka
- Leva som andra
- Mångfald

Områdets brister idag samt brister som kvarstår eller uppkommer i och med planens genomförande.

- utsikt försvinner
- höga hus
- fler trafikrörelser
- parkeringsytor för befintliga verksamheter försvinner
- Störningar under byggtid

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden

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.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och omfattar redan ianspråktagen mark. Den ligger i ett område där inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Riksintresset för kommunikation, (Lundbyleden), ligger inom upptagningsområdet för biltrafik. Stadens ambition är att ställa om och minska bilanvändning. Staden arbetar parallellt med flera olika handlingsprogram i linje med såväl stadens mål som regionala och nationella mål för att ställa om från personbilstrafik till andra, mer hållbara, färdmedel. En förutsättning för att kunna öka det hållbara resandet är att nya bostäder och verksamheter planeras i goda kollektivtrafik-, gång-, och cykellägen i enlighet med utbyggnadsplaneringen. På detta sätt kan fler välja hållbara transportslag och vi uppnår en god effektivitet i kollektivtrafiksystemen samtidigt som gator och vägar avlastas från personbilstrafik.

Kontoret bedömer därmed 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.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig stadsdel och angränsar till bebyggelse i söder. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 22 augusti 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Det finns inom staden lokala delmål till de nationella miljömålen. Planförslaget bedöms inte ge någon eller mycket liten påverkan på miljömålen *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning*, *Giftfri miljö*, *Ingen övergödning*, *Hav i balans*, *Grundvatten av god kvalitet*, *Ett rikt odlingslandskap* och *myllrande våtmarker och Levande skogar*.

Begränsad klimatpåverkan – utsläpp av koldioxid. Byggnationen kommer att leda till att fler resor sker med bil. Påverkan bedöms ändå som försumbar med eftersom området ligger i centralt läge, har tillgång till nära och god kollektivtrafik samt ett väl

och tillgängligt gång- och cykelvägnät. Andelen lägenheter som planeras är till stor andel mindre lägenheter där bilinnehavet tenderar att vara lägre än vid småhusboende eller större lägenheter.

God bebyggd miljö – attraktiv bebyggelsestruktur. Genom planförslaget förtätas ett område i centrala Hisingen och den befintliga bebyggelsestrukturen kompletteras med en ny typ av boende.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk, troligen kommer all vegetation inklusive den större linden att avverkas för att ge plats åt den tillkommande bebyggelsen.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö påverkas.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormerna bedöms klaras vid planområdet.

Påverkan på vatten

En beräkning av föroreningshalter är genomförd i dagvattenutredningen. Enligt föroreningsberäkningarna överskrider halterna av bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), fosfor (P), suspenderat material (SS), PCB, TBT och TOC Göteborgs Stads riktvärden för befintliga förhållanden. Efter exploatering föreslås att allt dagvatten inom planområdet passerar olika typer av reningsanläggningar.

TOC är ett mått på det totala organiska innehållet i vatten. TOC i dagvatten härstammar bland annat från döda organismer och slaggprodukter. Höga halter av ämnet i vatten kan leda till syrebrist. I dagvatten från såväl villaområden, parkområden och vägar/lokalgata utgör löst organiskt kol merparten av TOC. Enligt beräkningar är reduktionen av DOC i öppna makadamstråk 90%, varpå ett antagande kan göras om att TOC reduceras i tillräcklig grad för att riktvärdena ska underskridas. För att minimera utsläpp av dessa föroreningar i planområdet bör byggmaterial och ytskikt noga väljas.

Föreslagen anläggning ger erforderlig rening av olja, varpå oljeavskiljare i anslutning till parkeringsplatserna inte ska vara nödvändigt.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planeekonomin som helhet bedöms som godtagbar för kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark, alternativt i form av tomträttsavgäld vid tomträttsupplåtelse.

Fastighetsnämnden får utgifter för fastighetsbildningskostnader, planläggning, ledningsflytt, eventuell marksanering, utbyggnad av allmän plats både inom och utom

planområdet samt för anläggande av ny utfart och parkering inom fastigheten Kyrkbyn 38:1.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anslutningsavgift samt utgifter för upprättande av ny anslutningspunkt.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får utgifter för byggande av bostäder med särskild service, om dessa förläggs i separat byggnad inom planområdet.

Drift och förvaltning

Fastighetsnämnden får kostnader för hyra av bostad för vidare uthyrning till hushåll som beviljats förtur till bostad på grund av sociala eller medicinska skäl.

Lokalnämnden får kostnader för hyra av bostäder med särskild service om dessa integreras i exploatörens byggnad. Om bostäderna förläggs i separat byggnad får Lokalnämnden istället kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av bostäderna med särskild service.

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och skötsel av de allmänna anläggningar som ska byggas ut.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv, alternativt för tomträttsavgäld vid tomträttsupplåtelse, samt för utbyggnad inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren till Kyrkbyn 38:4 får utgift i form av ersättning vid eventuell servitutsbildning för altan inom fastigheten Kyrkbyn 38:5. I övrigt bedöms planförslaget inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Tea Cole, Ramböll
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Marcus Bengtsson
Exploateringsingenjör