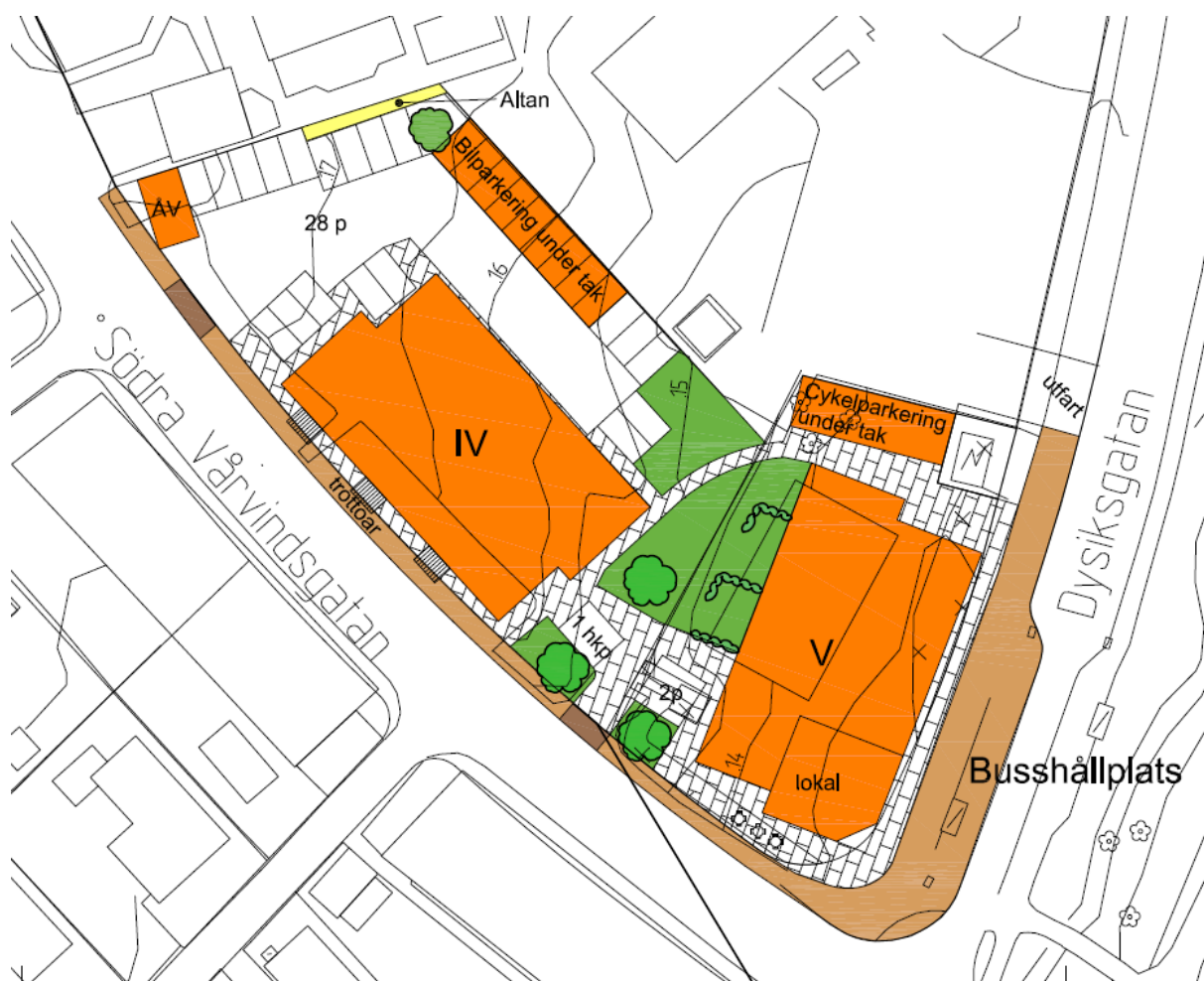


Detaljplan för Bostäder vid Södra Vårvindsgatan

Normalt planförfarande



Samrådshandling
februari 2016

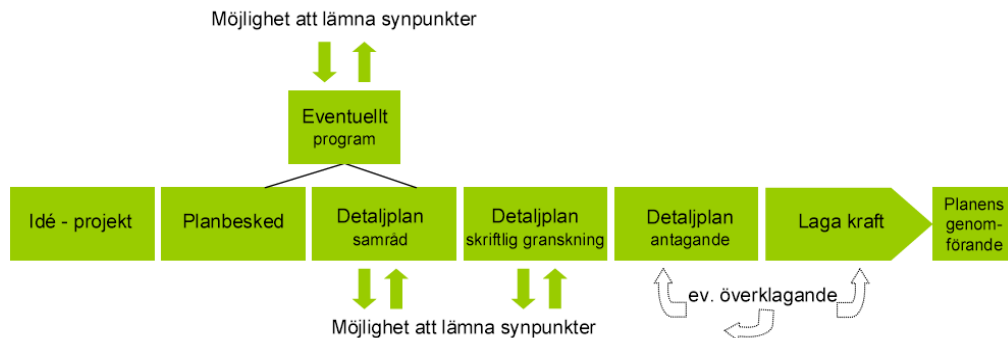


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Martin Blick, Trafikkontoret, tfn 072- 376 24 88

Samrådstitid: 24 feb – 5 april 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum 2016-02-09 Samråd

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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande 2015-03-19

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
Teknik	9
Luftmiljö	9
Buller	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
Bebyggelse	10
Trafik och parkering	11
Tillgänglighet och service	11
Friytor	12
Teknisk försörjning	12
Övriga åtgärder	12
Fastighetsindelning	14
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Avtal	15
Tidplan	16
Genomförandetid	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	16
Nollalternativet	18
Sociala konsekvenser	18
Miljökonsekvenser	18
Ekonomiska konsekvenser	19
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	20

Sammanfattning:



Planområdet ligger drygt 3,7 km (fågelvägen) från Brunnsparken. Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och är idag obebyggd, förutom tre tekniska anläggningar varav två 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 kollektivtrafiktäta 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 (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.

Avvikelser från översiktsplanen

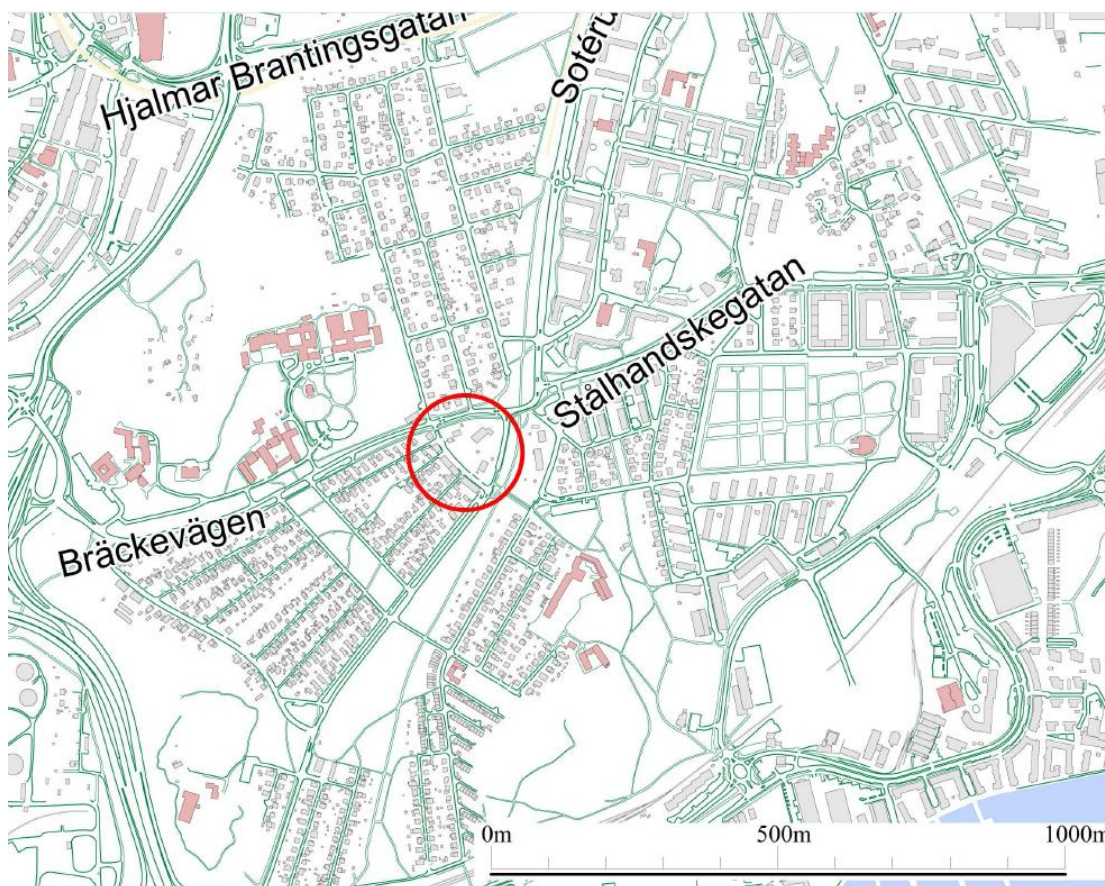
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre tekniska anläggningar. Alla anläggningarna är i drift där den södra innehåller en oljebehållare som servar högspänningsledningar som finns i Södra Vårvindsgatan. Högspänningskablar i sig bedöms inte vara i konflikt med planerad bebyggelse. 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 med olja.



Teknisk anläggning med likriktarstation.



Flerbostadshus längs Södra Vårvindsgatan där bottenvåningen innehåller handelslokaler.



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 trafikeras 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).

Bräckeskolan ligger 200 meter sydost om planområdet och har klasserna förskola till 9:e klass. Närmaste kommunala lekplats finns 500 meter söder ut i grönstråket som passerar öster om planområdet.

Teknik

Tre 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 och den tredje en oljebehållare som servar högspänningskablar i Södra Vårvindsgatan. De två sistnämnda kommer att rivas och funktionerna flyttas utanför planområdet.

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. Lerjorden försvårar infiltration av dagvatten.

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 kollektivtrafikhögt 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 exploitören. 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 svarta husen är befintliga byggnader. Den rosa markeringen på byggnaden illustrerar en lokal mot busshållplatsen som är avhuggen för att ge fri sikt mot cykelbanan.

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 fullhöjds våningar 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 minst 100 m² av bottenplanet ska anpassas till gatunivå och där bjälklagshöjden minst ska uppgå till 3,7 meter. Denna bestämmelse 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 4725m².



En alternativ utformning som medges i detaljplanen är att bygga samman de två huskropparna och sluta korsningen Dysiksgatan - Södra Vårvindsgatan. I förslaget ovan är huskroppen längs Dysiksgatan skjuten en bit åt norr för att ge god sikt i korsningen. Detta skapar samtidigt ett litet rum för en mindre uteservering i söderläge.

Trafik och parkering

Planområdet nås från Södra Vårvindsgatan via Bräckevägen eller Dysiksgatan. Ett utfartsförbud finns i planförslaget mot Dysiksgatan och den intilliggande busshållplatsen, Vårvindsgatan. Parkering sker i markplan och främst i den norra delen av planområdet där 28 platser illustreras. Mellan de två byggnadskropparna illustreras 3 parkeringsplatser vilket tillsammans ger 31 platser och är i linje med stadens parkeringsnorm.

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.

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. Detta kompenseras dock med det nära läget till grönområdet sydöst om planområdet.

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

Inga specifika hydrogeologiska undersökningar har påträffats inom eller i direkt närhet till det aktuella området. En dagvattenutredning kommer att genomföras innan granskning.

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.

Riskerna för att människors hälsa eller miljön skall påverkas negativt av de föroreningar som påträffats bedöms vara liten vid nuvarande markanvändning. I samband med detaljplanläggning 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. En planbestämmelse reglerar att marken måste saneras innan startbesked ges.

Arkeologi

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

Luft och 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.

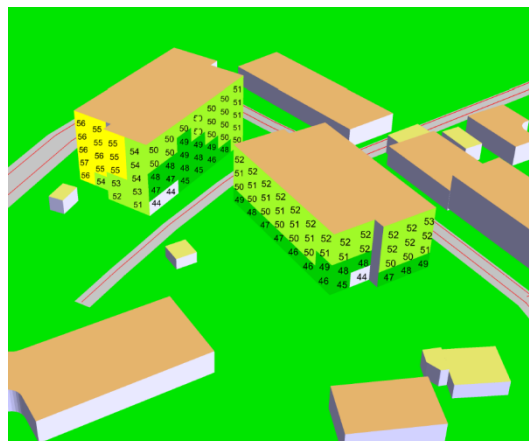
Förordningen anger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad. Bostäder mindre än 35m² får ordnas mot fasad där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 60 dBA. Den anger också att buller vid en uteplats inte bör överskrida 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 samtliga åtgärder inom kvartersmarken vad gäller uppförande av ny bebyggelse och markanläggning.

Kommunen ansvarar för och bekostar ny infart till Kyrkbyn 38:1 samt flytt och rivning 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 alla markområden och anläggningar inom kvartersmark.

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.

Detaljplanen möjliggör marköverföring för befintlig altan från fastigheten Kyrkbyn 38:5 till Kyrkbyn 38:4.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Kyrkbyn ga:18, upphävs i samband med genomförandet av detaljplanen.

Servitut

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

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter inom planområdet upphävs eller omprövas i nytt läge.

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 arrendeavtal 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 genomförandeavtal och avtal angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov tecknas mellan kommunen och Exploatören.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

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

Fastighetsbildningsavtal kan tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Kyrkbyn 38:4 angående marköverföring 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

Samråd: 1 kvartalet 2016

Granskning: 2 kvartalet 2016

Antagande: 4 kvartalet 2016

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



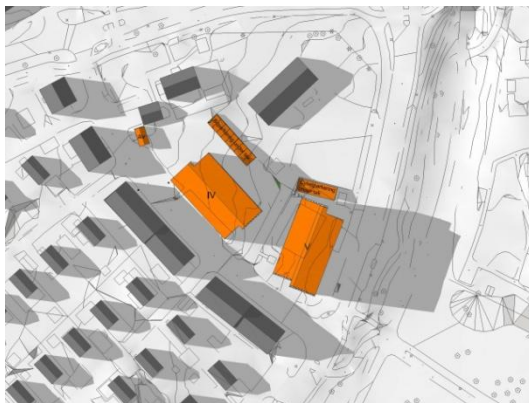
09:00



12:00



15:00



18:00

23:e september



09:00



12:00



15:00



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

Efter samrådet planeras en social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA-analys) att genomföras. Följande punkter kommer att utvecklas efter detta.

Integration, Tillgänglighet, Trygghet/säkerhet, Barnperspektivet, Jämställdhet, Folkhälsa, Vardagsliv och Visuell miljö.

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. 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.

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.

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

Påverkan på luft bedöms vara försumbar. Det finns ingen risk för att gällande riktvärden överskrids. Det nära läget till busshållplats ger möjligheter för ett kollektivt resande.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten bedöms vara försumbar. Hanteringen av dagvattnet kommer behandlas i kommande dagvattenutredning.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planekonomin 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 samt utbyggnad av allmän plats både inom och utom planområdet.

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

Planläggningen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Tea Cole, Ramböll
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Marcus Bengtsson
Exploateringsingenjör