



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF / BN den 22 / 11 2016
§ 516 / AC
Laga kraft den 28 / 12 2016 / AT

Planhandling

Datum: 2016-10-24

Aktbeteckning: 2-5361

Diarienummer SBK: 0549/14

Handläggare SBK

Anna Westergården

Tel: 031-368 17 64

anna.westergarden@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3178/14

Handläggare FK

Christian Jönsson

Tel: 031-368 11 27

christian.jonsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för BmSS vid Kabelgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse (upprättas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskningen)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
-

Utredningar:

- Dagvattenutredning, 2016-01-15, rev 2016-06-10
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2016-01-22

Innehåll

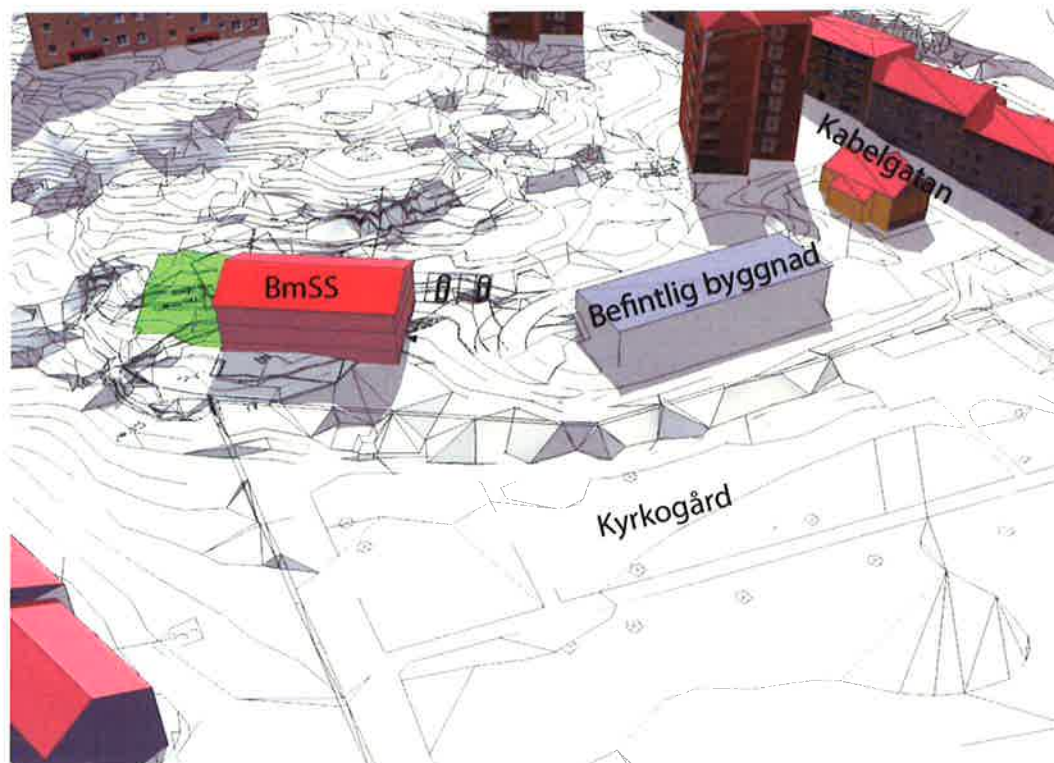
DETALJPLAN FÖR BMSS VID KABELGATAN	1
<i>Normalt planförfarande.....</i>	<i>1</i>
ANTAGANDEHANDLING NOVEMBER 2016	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för BmSS vid Kabelgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>5</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>7</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornminnen och kulturhistoria.....</i>	<i>8</i>
<i>Gråbergets strukturiomvandlingar</i>	<i>8</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Teknik</i>	<i>11</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>11</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>12</i>
<i>Tillgänglighet, service och friytor</i>	<i>13</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>13</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>13</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>15</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>15</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>16</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>18</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>18</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>18</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	19
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>19</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>19</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>20</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>21</i>
ÖVERRENSSTÄMMESE MED ÖVERSIKTSPLANEN	22

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Avsikten är att uppföra en gruppbostad med åtta bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Detaljplanen möjliggör även en flexibilitet i det fall att annat behov uppstår i framtiden och tillåter därför också verksamheter som inte är störande för omgivningen och även kontor. Planområdet är idag obebyggt och planlagt för samlingslokal och parkändamål.

Bebyggelse



I illustrationen ovan redovisas en byggnad i två plan.

Planens innebörd och genomförande

Kommunen är genom lokalförvaltningen exploatör av området. Del av den vegetation som idag finns i området förväntas tas ned för att ge plats för byggnaden.

Överväganden och konsekvenser

Genom planförslaget tas en del av ett område avsett för parkändamål i anspråk. Bedömningen är att vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än att bevara parkmarken. En alm som behöver tas ned i samband med exploateringen kompenseras genom nyplantering.

Avvikelser från översiktsplanen

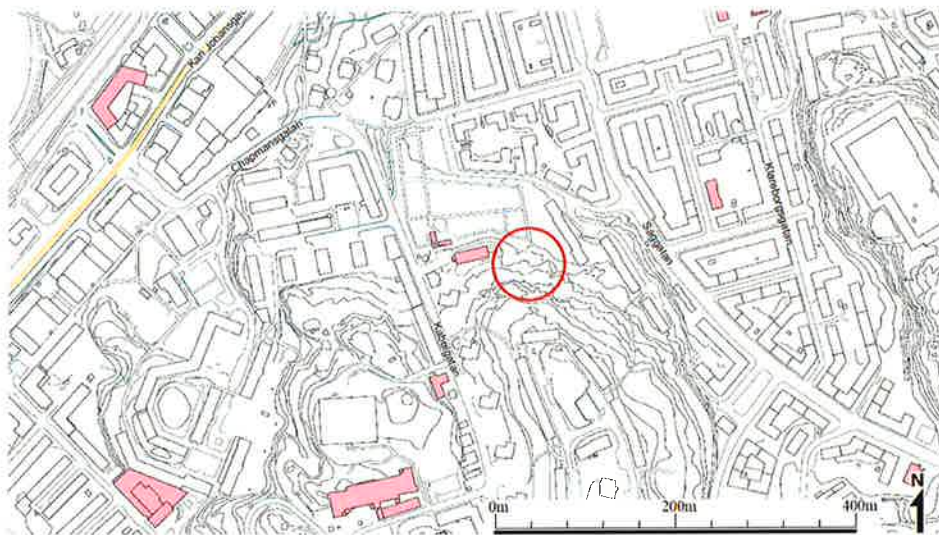
Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

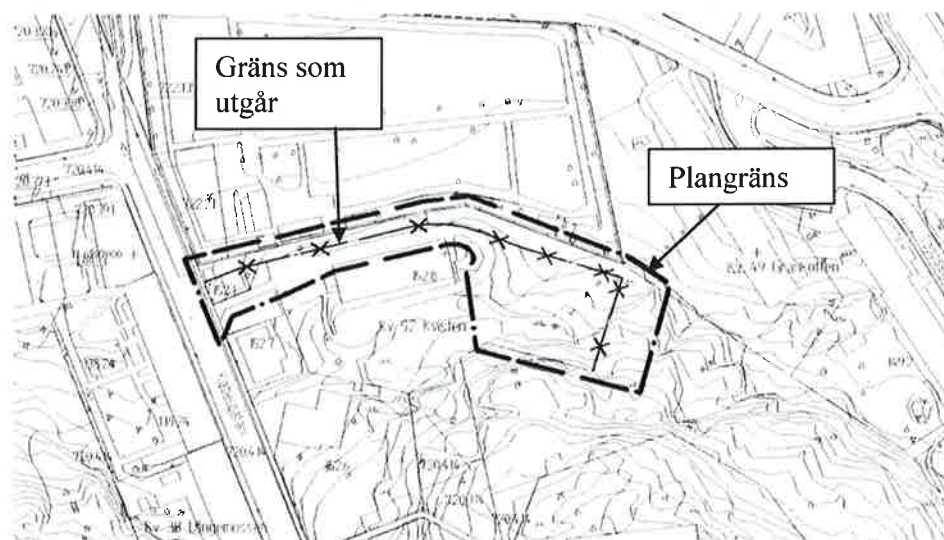
Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i en till två våningar, inrymmande ett boende med särskilt service, BmSS, med cirka 8 lägenheter samt personalytor. Detaljplanen syftar även till att ge flexibilitet i användningen och möjliggör också för kontor och verksamheter som inte är störande för omgivningen. På så sätt kan planen vara aktuell över tid om behov uppstår av att utnyttja byggnaden för till exempel en daglig verksamhet eller som kontor.

Läge, areal och markägförhållanden



Tillkommande byggnad är placerad i den röda cirkeln

Planområdet är beläget söder om Mariebergs kyrkogård och öster om Kabelgatan på Gråberget i Majorna, cirka 3,3 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 0,3 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

De största delarna av området används idag av lokalförvaltningen som har verksamhet i den byggnad som angränsar till planområdet. Fastigheten Majorna 152:8 upplåts till lokalförvaltningen via en kommunintern upplåtelse med fastighetskontoret. På Majorna 152:1 finns en äldre tegelbyggnad (strax öster om driftsatt transformatorstation) som tillhör lokalförvaltningen och markområdet upplåts genom en kommunintern upplåtelse mellan lokalförvaltningen och fastighetskontoret.

Göteborgs Energi Nät AB äger en transformatorstation (nr 3227) intill Kabelgatan på Nät AB med nyttjanderätt.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor". För området gäller två stadsplaner F2665 och F3065, som vann laga kraft år 1947 och år 1963. Stadsplanen från år 1947 som gäller i den östra delen av planområdet anger parkändamål. I stadsplanen från år 1963 anges användningen samlingslokal och terapiändamål och annat samhörigt ändamål. Planernas genomförandetider har gått ut.

För Majorna 152:1 som i sin helhet ingår i planområdet samt för Majorna 152:8 som delvis ingår i planområdet finns en gällande tomtindelning (1480K-III-5635). Tomtindelningen upprättades år 1950 och föreskriver hur tomtindelningen ska vara inom området. Tomtindelningen upphör att gälla inom det område som omfattas av den nya detaljplanen.

Program Majorna - komplettering med bostäder m.m. på Gråberget, antecknades vid byggnadsnämndens möte den 3 maj år 2012. Planområdet omfattar hälften av ett delområde som ges följande riktlinjer:

"Delvis ianspråktagen mark, delvis naturmark. Delvis brant- innebär sprängning. Ny infrastruktur krävs. Smal tillfart. Inom området ligger en fungerande byggnad för gruppbostad och daglig verksamhet. Lämpligt att riva byggnad och utnyttja marken mer effektivt? Viktigt att bevara grönzon mot randbebyggelsen. Lämpligt för förskola? Lämpligt med radhus? Ca 40 lgh"

Mark, vegetation och fauna



Terrasseringar i den sydöstra delen av planområdet.



Växtlighet på platsen

Planområdet ligger på en nordsluttning på Gråberget. Marken består delvis av berg och i de lägre partierna finns inslag av mer växtlighet och yngre skogsbestånd. Plan-

områdets nivåer ligger i söder på +42 meter och lågpunkten finns i väster intill Kabelgatan där höjden är +30 meter.

Befintlig bebyggelse

Inom området finns två tekniska anläggningar varav en är i drift. I den sydöstra delen av planområdet finns terrasseringar längs med och på berget. Intill planområdet finns en souterrängbyggnad som inrymmer ett gruppboende samt en daglig verksamhet.



Byggnad med befintligt boende och daglig verksamhet.

Fornminnen och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Mariebergs kyrkogård som gränsar i norr är ett kyrkligt kulturminne och omfattas av kulturminneslagens 4 kapitel vilket innebär att kyrkobyggnader, kyrkotomter och begravningsplatser som tillkommit före år 1940 inte på något väsentligt sätt får ändras utan tillstånd från länsstyrelsen.

Gråbergets sidor mot älven har varit bebyggda under en lång period och det kan finnas lämningar äldre än från år 1850 i området. Lämningar som kan dateras äldre än från år 1850 och som är varaktigt övergivna faller under Kulturmiljölagen. Ingrepp i fornlämning hanteras av Länsstyrelsen.

Gråbergets strukturomvandlingar

Bebyggelsen i Majorna var länge koncentrerad till Allmänna vägen och Majberget i norr. Mariebergs församling bildades år 1786 och året efter togs kyrkogården norr om planområdet i bruk. Kyrkogården utvidgades år 1834.

Senare bebyggdes även den nordvästra sluttningen av Gråberget och redan vid sekelskiftet 1800-1900 hade bebyggelsen fortsatt att växa upp för berget. Gråberget omnämns ofta som ett eget litet säreget samhälle i förstaden Majorna, bebyggt med framförallt en- till tvåvånings trähus, inramade av trädgårdar med höns och grisar.

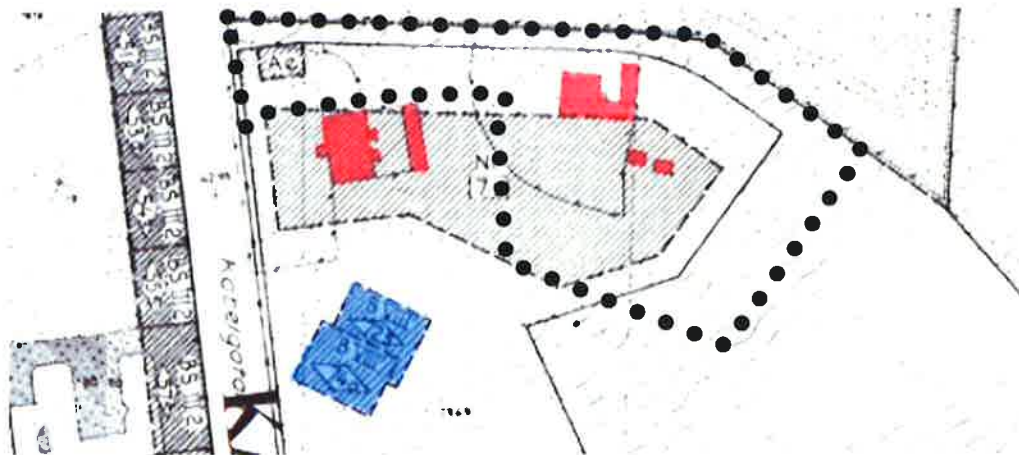
År 1940 var Gråbergets östra och södra del delvis obebyggt, eftersom området sedan år 1937 fått om- och nybyggnadsförbud i avvaktan på saneringutredning. Centralt på

Gråberget fanns två vattenreservoarer, Ekedalens barnhem samt ett område med nödbostäder som byggdes i samband med bostadsbristen under första världskriget.

I Kabelgatans backe byggdes på 1930-talet hus i trä. I norr på Majberget och på Gråbergets västra sluttning syns både längor av landshövdingehus och glest placerade en- och tvåvånings trähus med trädgårdar. Vid planområdets infart finns segelmakare Björndahls hus, som flyttades till sitt nuvarande läge år 1964.



Foto, UR: Garellick, Robert (2008) flytt av segelmakare Björndahls hus.



I stadsplanen från år 1947 ser vi att det funnits ett hus på platsen invid kyrkogården som idag är rivet. Byggnaden är markerad i rött ovan. Ungefärlig planområdesgräns är markerad med svart prickad linje.



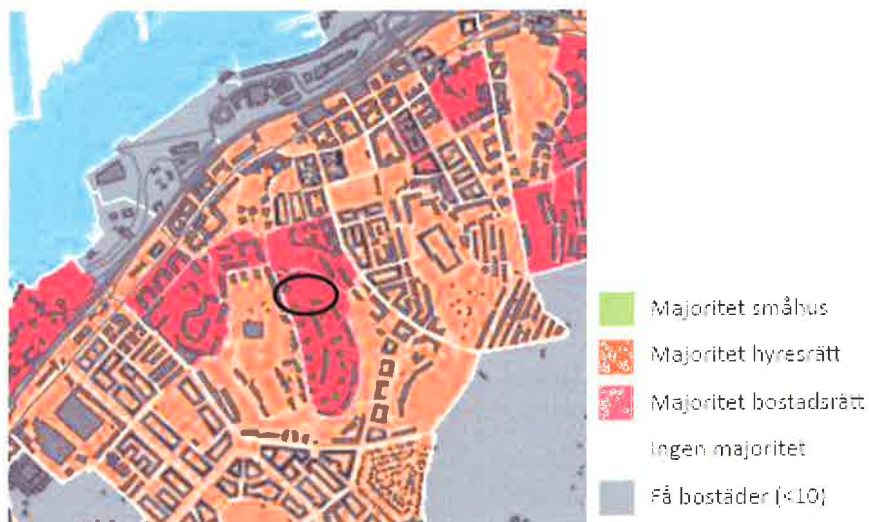
Fotou.nr:0:2949

Tillhör Göteborgs Stadsmuseum

Huset som legat inom planområdet hade beteckningen "Majornas 1 rote 202 AB". Den finns med på en karta över nordvästra Majorna år 1871, med samma planform som på stadsplanen ovan från år 1947.

Sociala aspekter

Området ligger i stadsdelen Majorna-Linné som befolkningsmässigt är den största stadsdelen i Göteborg, med drygt 62 000 invånare. Stadsdelen består av nio primärområden och planområdet ligger i primärområdet Majorna. Som en del av centrala Göteborg har stadsdelen många arbetsplatser, bostäder och verksamheter. Det finns totalt ungefär 35 000 bostäder i Majorna-Linné, varav 60 procent är hyresrätter. Endast sex procent är småhus. På Gråberget är majoriteten bostadsrätter.



Planområdet ligger inom den svarta cirkeln

Detaljplanen är en del av utvecklingen av området Gråberget. Detaljplanen bidrar med en större variation av bostadsutbudet vilket kan leda till en större social blandning inom stadsdelen.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Området nås med bil från Kabelgatan i planens västra del. Gatan kantas av trottoarer för gående på båda sidor. Cykelväg finns inte fram till planområdet. Kabelgatan har en kraftig lutning vilket ger en relativt dålig tillgänglighet till närmaste kollektivtrafikållplats, Blåsutgatan, som är belägen på Chapmansgatan ungefär 100 meter från planområdet. Tillgängligheten anses ändå godtagbar. Blåsutgatan trafikeras av linje 90, 86 och 96 med halvtimmetrafik till Göteborgs centrum och Frölunda Torg. Det är även möjligt att gå från hållplatsen nere på Chapman's torg där både bussar och spårvagnar trafikerar, dock är lutningen stor.

Chapman's torg är närmaste plats för service och ligger 300 meter nordväst om planområdet. Här finns restauranger, livsmedelsbutik, mindre affärer, apotek, bibliotek, teater, bank och hotell.

Teknik

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda i området och finns i Kabelgatan. Anslutning till fjärrvärme är möjlig. I den västra delen av planområdet finns en transformatorstation.

Störningar

Buller

Området är inte bullerstört.

Luftmiljö

Luftmiljökartor visar att området kan ha något sämre kvalitet på luftmiljö. Området bedöms dock som relativt luftigt och fritt för att vara i en stadsmiljö. Luftmiljöutredning bedöms ej som nödvändig att utföra.

Vid infarten till området finns befintliga parkeringar. På illustrationen är parkeringar för BmSS-boendets behov redovisat. Fler parkeringar än de som är illustrerade är möjliga att lösa inom kvartersmarken.

Tillgänglighet, service och friytor

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik.

Inom fastigheten finns möjlighet att skapa en god tillgänglighet från den interna vägen fram till entrén. Tomten är kuperad och en möjlighet att nå de högre belägna delarna i sydöst är genom en utgång från plan två. Detta är ett bra läge för en uteplats med goda solförhållanden. Från uteplatsen finns även möjlighet att nå vidare ut i naturområdet.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk och majoriteten av växtligheten inom fastigheten kommer att avverkas. Trädbeståndet som helhet har rekreativa värden som grönska i området på berget och som boplats för olika djur. Idag står en ek och en alm som anses vara den växtlighet med störst värden. Eken skyddas genom planbestämmelsen n_1 -träd får inte fällas. Eken får endast fällas om det konstateras att trädet drabbats av sjukdom och måste avverkas på grund av detta alternativt utgör en säkerhetsrisk. Almen kommer troligen behöva tas ned vid en exploatering och denna åtgärd kompenseras genom så kallade kompensationsåtgärder. Föreslagen åtgärd är nyplantering av 3 ekar i närområdet på allmän plats. Genom exploateringen påverkas även växtlighet som blommor vilket också kompenseras genom nyplantering av blommande buskar.

Sociala aspekter

Detaljplanen ger möjlighet för fler personer med särskilt behov av service att bo i Majorna. Eftersom det är ett fristående hus ges möjlighet för en bredare grupp av boende, än om boendet hade varit integrerat i ett flerbostadshus. Genom förslaget uppfylls en del av det som anges i programmet för Gråberget genom att bostadsutbudet i området breddas med fler typer av boenden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning är upprättad och föreslår att fördröjd avledning ska genomsyra dagvattenhanteringen i planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör utföras för att få en effektiv fördröjning av flödet vid dimensionerande regn. På det viset kan tillfällena när ledningssystemet överbelastas minska, vilket är ett miljömål för dagvattensystemet. En magasineringssvolym motsvarande 10 millimeter nederbörd eftersträvas. För det aktuella planområdet innebär det behov av en total volym på cirka 20 m³. Dagvattenutredningen föreslår att ett underjordiskt fördröjningsmagasin av denna storlek anläggs. Dagvatten från den nya byggnaden leds direkt till fördröjningsmagasinet, medan dagvatten från parkeringsplatser och gator leds via oljeavskiljare med by-passledning för att undvika risker att ansamlade föroreningar i oljeavskiljare leds in i fördröjningsmagasinet vid höga dagvattenflöden. Dagvatten från ovanliggande områden med naturmark föreslås fångas upp i öppna diken som leds till fördröjningsmagasinet. Det bedöms att dagvattenförhållanden i princip blir något bättre

efter planerad utbyggnad av detaljplanområdet och implementering av föreslagna åtgärder för framtida dagvattenhantering.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Ledningsnätet är kombinerat och då ska ytterligare hänsyn tas. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Kabelgatan. Ledningar behöver läggas i den interna gatan fram till tomten för BmSS-boendet. Dessa är tänkte som enskilda ledningar. Detaljplanen möjliggör genom ett u-område bildandet av en ledningsrätt för underjordiska ledningar.

Plankartan har en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vattens publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 81 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras.

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Anslutningspunkt finns i Kabelgatan.

El och tele

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

Avfall

Ett miljöhus är möjligt att placera på tomten eller integrerat i byggnaden. Närmaste återvinningsstation finns vid Blåsutgatan, 50 meter väster om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kan komma att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen till största delen utföras på berg och packad fyllning av bergkross alternativt plansprängt berg och packad sprängstensfyllning. Både före och efter eventuella sprängningsarbeten ska en erfaren bergtekniker besiktiga berget för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar, gäller även utanför själva planområdet. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag och beräknas inte så heller efter den planerade byggnationen.

Befintlig stenmur i norr får i samband med exploateringen inte utsättas för någon form av belastning om inte murens konstruktion verifierats av en konstruktör.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Vid sprängningsarbete ska en stabilitetsbesiktning och eventuella stabilitetsåtgärder utföras. Informationen finns som en upplysning på plankartan.

Markmiljö

Det finns inga uppgifter om att platsen använts på ett sätt som gör att det finns misstanke om föroreningar.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Buller

Området har nivåer som ligger under 50 dBA och någon bullerutredning är därför inte genomförd.

Luft

Ingen luftmiljöutredning genomförs.

Kompensationsåtgärd

Ett möte om kompensationsåtgärder har genomförts med berörda förvaltningar. För nedtagandet av en alm, som bedöms vara det värde som får den största påverkan, föreslås en kompensation med nyplantering med cirka tre stycken ekar och ett tiotal buskar som blommar under delar av året. Träd och buskar planteras på allmänplats i anslutning till planområdet.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelsen (Tomtindelning 1480-III-5635) anger en tomtutformning på Majorna 152:8 och 152:1. Tomtindelningen upphävs i sin helhet inom planområdet men fortsätter att gälla för den del av Majorna 152:8 som ligger utanför planområdet. För att Majorna 152:8 efter detaljplanens genomförande ska överensstämma med gällande tomtindelning förs all kvartersmark inom planområdet till Ma-

jorna 152:1. Rättigheter för väg och ledningar på den ombildade fastigheten Majorna 152:1 bildas till förmån för Majorna 152:8. Detaljplanen ger också möjlighet att säkra rätt till allmänna underjordiska ledningar.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar utanför planområdet

Det bedöms inte som nödvändigt att uppföra några anläggningar utanför planområdet till följd av detaljplanens genomförande.

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen. Grönområdet förvaltas av park- och naturförvaltningen och Kabelgatan av trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom den kvartersmark som ska användas för tekniska anläggningar (E på plankartan) ansvarar respektive ledningsägare för alla åtgärder och anläggningar. Lokalförvaltningen ansvarar för samtliga åtgärder och anläggningar inom resterande kvartersmark.

Drift och förvaltning

Respektive ledningsägare ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar inom i detaljplanen angett E- eller u-område.

Lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar och mark inom övrig kvartersmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintlig fastighetsindelningsbestämmelsen (Tomtindelning 1480-III-5635) som gäller för Majorna 152:1 och 152:8, upphör att gälla inom planområdet. Utanför planområdet kommer dock bestämmelsen att fortsätta att gälla för Majorna 152:8 och som en konsekvens av detta kan inte kvartersmarken inom planområdet föras till Majorna 152:8, utan förs istället till Majorna 152:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Samtlig kvartersmark inom planområdet ska genom fastighetsreglering föras till Majorna 152:1.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Infartsvägen från Kabelgatan kommer till vissa delar att vara gemensam för Majorna 152:8 och den ombildade fastigheten Majorna 152:1 och därför ska en gemensamhetsanläggning bildas. Områden som ska vara tillgängligt för gemensam väg har markerats med bokstaven g i plankartan. Även andra gemensamma anordningar kan hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning om det bedöms nödvändigt.

Planen reserverar inga området för bildande av servitut. Om det är nödvändigt att bilda servitut, till exempel för ledningar, är det möjligt så länge det inte strider mot detaljplanens syfte. Servitut kan bildas genom Lantmäteribeslut (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägarna (avtalsservitut).

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.

Markområdet vid befintlig transformatorstation (nr 3227) är upplåtet med nyttjanderätt till Göteborgs Energi Nät AB. Genom detaljplanen, där området för transformatorstationen anges med E, får anläggningen planstöd och kan säkras med ledningsrätt genom anläggningsägarens försorg.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med bokstaven 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. Kommunen ansöker och bekostar övriga lantmäteriatgärder.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen för respektive fastighet som ingår i planområdet.

Majorna 152:1

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att tillföras all kvartersmark inom planområdet, cirka 3 000 m².

Gemensamhetsanläggning för väg inrättas för väg inom område markerat med g på plankartan. Majorna 152:1 och 152:8 ska vara delägare i anläggningen.

Nödvändiga servitut för ledningar bildas.

Efter åtgärderna ovan har Majorna 152:1 en areal av cirka 3 100 m² och är lämplig för sitt ändamål enligt gällande detaljplan.

Majorna 152:8

Genom fastighetsreglering förs cirka 2 000 m² från fastigheten till Majorna 152:1.

Gemensamhetsanläggning för väg inrättas för väg inom område markerat med g i plankartan. Majorna 152:1 och 152:8 ska vara delägare i anläggningen.

Nödvändiga servitut för ledningar bildas.

Efter åtgärderna ovan har Majorna 152:1 en areal av cirka 2 400 m² och stämmer överens med gällande tomtindelning. Fastigheten är också lämplig för sitt ändamål enligt gällande detaljplan.

Majorna 720:314 och 720:345

Genom fastighetsreglering förs cirka 1 000 m² från fastigheterna till Majorna 152:1.

Majorna 720:314 och 720:345 blir efter åtgärden fortsatt lämpliga för sina ändamål som allmän plats.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintliga kommuninterna upplåtelser mellan fastighetskontoret och lokalförvaltningen ska ändras så att de stämmer överens med den nya fastighetsindelningen.

Befintligt nyttjanderättsavtal mellan fastighetskontoret och Göteborg Energi Nät AB kan fortsätta att gälla även efter genomförandet av detaljplanen. Om ledningsrätt bildas för transformatorstationen ska dock nyttjanderättsavtalet upphöra att gälla.

Avtal mellan kommun och exploatör

Kommunen kommer både att vara lagfaren ägare till marken inom planområdet (fastighetskontoret) och exploatör (loklförvaltningen). Kommuninternt avtal träffas mellan fastighetskontoret och lokalförvaltningen för upplåtelse av marken. I övrigt träffas inga avtal avseende planens genomförande.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Kretslopp och vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: 3 februari – 15 mars 2016

Granskning: 17 aug – 6 sep 2016

Antagande: 4 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2018

Färdigställande: 3 kvartalet 2019

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 genomföran-

detidens 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 detaljplanens uppstart diskuterades ett större planområde med större byggrätt alternativt att byggrätten för BmSS-boendet placerades ovanpå befintlig byggnad med gruppbostad och daglig verksamhet. Detta alternativ studerades inte vidare eftersom befintlig byggnad idag är ändamålsenlig och planeras inte att rivas eller genomgå större ombyggnationer.

Genom planförslaget tas en del av ett område avsett för parkändamål i anspråk. Bedömningen är att vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än värdet att bevara parkmarken.

Nollalternativet

Platsen kan bebyggas enligt gällande detaljplan med en byggnad i ungefär samma läge som detaljplanen möjliggör. Denna byggnad kan användas som samlingslokal eller för terapiverksamhet och tillhörande ändamål.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Ett möte som behandlade barn- och socialkonsekvensanalyser genomfördes 2015-10-14. Utifrån mötet framkom att området innehar både kvaliteter och brister på den sociala miljön både för barn och vuxna.

Sammanhållen stad

Området har idag en kollektivtrafik med låg turtäthet med bussar som passerar två gånger i timmen. Kabelgatans lutning gör också hållplatslägena otillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga och utgör därmed en barriär.

Där området har potential att utvecklas är i form av att stärka möjligheten att ta sig mellan Kabelgatan och Kabyssgatan på ett tillgängligt och tryggt sätt. Informella stigar visar på att det finns ett behov.

Samspel

Idag utgör platsen en avskild mötesplats, troligen för ungdomar. Det som vittnar om detta är bland annat graffiti på baksidan kyrkogårdsmuren och uppe bland terrasseringsringarna. Platsen verkar inte vara använd av så många andra grupper. Under mötet framkom även att en ny byggnad kan riskera att stänga en möjlig entré till grönområdet.

Vardagsliv

Idag upplevs platsen vid entrén till området som otrygg och det kan få personer att inte vilja gena denna väg under dygnets mörka timmar. Behov av en bättre anordnad

passage och bättre belysning framfördes under mötet. Idag upplevs området kring transformatorstationerna som skum och personer uppehåller sig här på kvällstid.

I den nära skalan är det viktigt att bevaka god angöring för färdtjänst och att bänkar vid entréer skapas. Bredare trottoarer, handledare vid trappor och lutande plan var även det något som togs upp på mötet.

Identitet

Idag finns en känsla av avskildhet på platsen, en slags oas. Det kan skapas en gemenskap för de framtida boende i hemmet och närmiljön. Samtidigt som en exploatering med ytterligare kommunal verksamhet kan exkludera allmänheten. Det som gör den attraktiv för ett boende går inte alltid ihop med att den ska vara tillgänglig för alla. I närområdet är vattenreservoaren längre upp längs Kabelgatan en viktig målpunkt för hela området. Inom planområdet finns en del av en oplanerad grönyta som erbjuder en lugn oas till boende och besökare som söker en naturlig karaktär.

Planområdet är en del av det naturområde som omger Gråberget. Både Gråberget och Godhemsberget är viktiga gröna öar och skapar landmärken och identitet åt staden. Ett för stort i anspråkstagande riskerar att påverkar detta värde.

Hälsa och säkerhet

För både barn och vuxna är entrépartiet otryggt och en gallring behövs. Det finns risk att det uppstår en konfliktzon i trafikmiljön på vägen in till området. På Kabelgatan utgör de smala trottoarerna en trafikrisk för både barn och vuxna.

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 det behov som finns av boende med särskild service. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna 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 inom befintlig bebyggelse. 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 av-

stämmd med Länsstyrelsen 23 oktober 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen bedöms inte påverka de nationella miljömålen negativt. Nya bostäder kommer att påverka området genom ökade trafikmängder dock tros dessa mot bakgrund av att de planerade boende troligen har ett lågt bilinnehav bli begränsade. Boendet kommer troligen generera trafik i form av den som uppstår med färdtjänst och besökande, men påverkan på koldioxidutsläppen bedöms ändå som försumbara.

På kort sikt, i de enskilda planområdena, kan det finnas en målkonflikt mellan att bygga i den täta transporteffektiva staden och hälsoeffekter av både buller och luftmiljö. Detta eftersom ny bebyggelse i många fall hamnar i miljöer med dålig luftmiljö och buller. Samtidigt skulle en mer spridd stad för att klara riktvärdena inte heller vara långsiktigt hållbar. En sådan lösning kommer i praktiken innebära ökade transportbehov med fler negativa effekter än i den täta staden.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Viss påverkan kommer att ske på växt- och djurlivet när området bebyggs. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär en liten ökning av andelen hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk, en del vegetation kommer att avverkas för att ge plats åt den tillkommande byggnaden och tillhörande angöringsytor. Den alm som troligen behöver tas ned kompenseras genom nyplantering av tre ekar. Det finns även blommande träd på platsen som kompenseras genom plantering av blommande buskar.

Kulturmiljö

Ingen påverkan sker på intilliggande kyrkogård.

Påverkan på luft

Påverkan på luft bedöms vara försumbar.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten bedöms vara försumbar.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster för genomförandet av detaljplanen. Fastighetsnämnden får kostnader främst för fastighetsbildning samt eventuella kompensationsåtgärder utanför planområdet.

Trafiknämnden och park- och naturnämnden bedöms inte få några utgifter vid genomförandet av detaljplanen.

Nämnden för kretslopp och vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för upprättande av ny förbindelsepunkt.

Lokalnämnden får utgifter för planläggning, eventuella kompensationsåtgärder inom kvartersmark, iordningsställande av kvartersmark samt uppförande av byggnad för BmSS-boende.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från den kommuninterna markupplåtelse som ska träffas med lokalnämnden.

Trafiknämnden och park- och naturnämnden får inga ökade kostnader.

Nämnden för kretslopp och vatten får intäkter från brukningstaxan. Nämnden för kretslopp och vatten får inga ökade kostnader för drift och förvaltning av anläggningen.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för tomtanläggningar och byggnad. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget bedöms inte medföra några kostnader för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret



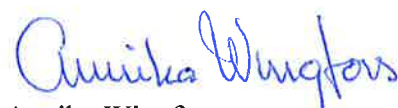
Viveca Risberg
Tf. Planchef

Fredric Norrå
Konsultsamordnare



Anna Westergården
Planarkitekt, Ramböll

För Fastighetskontoret



Annika Wingfors
Distriktschef



Christian Jönsson
Projektledare