

Ändring av del av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

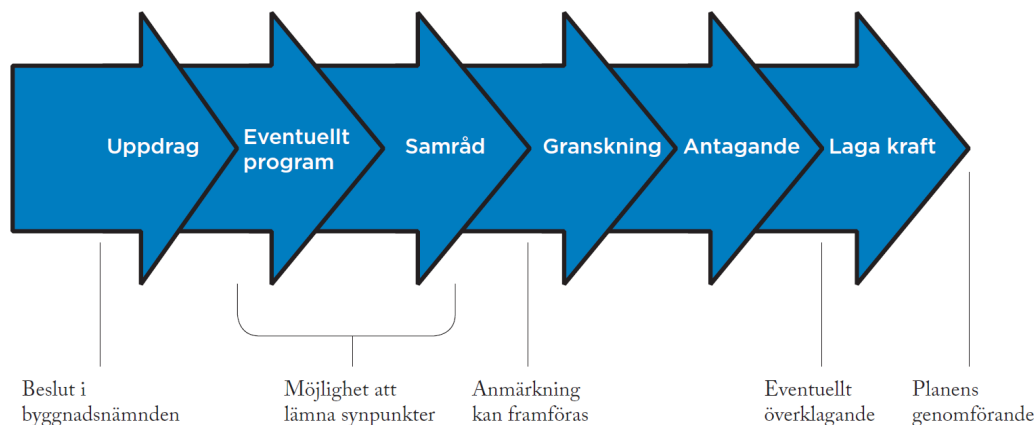


Granskningshandling maj 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2020-11-23

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid:

Granskningstiden är 2023-05-16 – 2023-05-30.

Information om planförslaget lämnas av:

Irén Forsberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 59

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2023-05-10

Aktbeteckning: 2-5628

Diarienummer SBF: 2023-00173, 1012/20

Handläggare SBF

Irén Forsberg

Tel: 031-368 16 59

iren.forsberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för bostäder i Brevik inom stadsdelen Näset i Göteborg

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

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Komplettering till planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Komplettering till plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning Kretslopp och vatten, 212000-1355, 2022-01-21, rev. 2023-03-02 beställd av SBK
- Geoteknisk Beskrivning David Johansson, 2022-02-28, rev. 2023-01-15 beställd av ägare till Näset 115:17 (exploatör)
- Trädinventering certifierad arborist, Anders Green, 2023-02-15, beställd av ägare till Näset 115:17 (exploatör)

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I BREVIK INOM STADSDELEN NÄSET I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	10
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	10
<i>Service</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Risk och störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik, parkering och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	16
<i>Naturmiljö</i>	16
<i>Sociala aspekter</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Övriga åtgärder</i>	18
<i>Fastighetsindelning</i>	19
<i>Fastighetsrättsliga prövning</i>	19
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	19
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	19
<i>Tidplan</i>	20
<i>Upplysningar</i>	20
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	20
<i>Nollalternativet</i>	21
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	21
<i>Miljökonsekvenser</i>	22
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	23
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	24

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

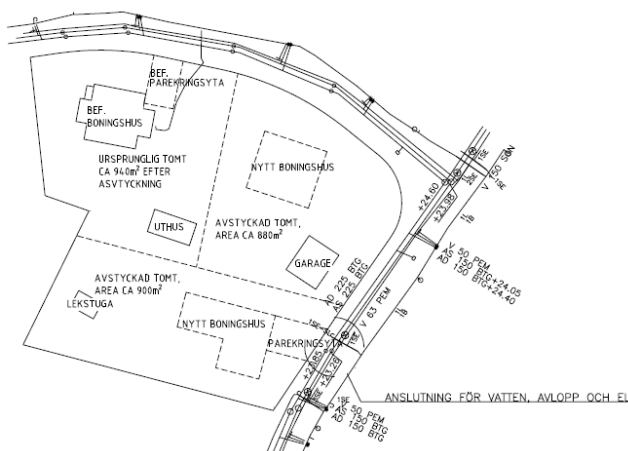


Figur 1. Snedbild 2005 fotograferad från söder, SBF Göteborg

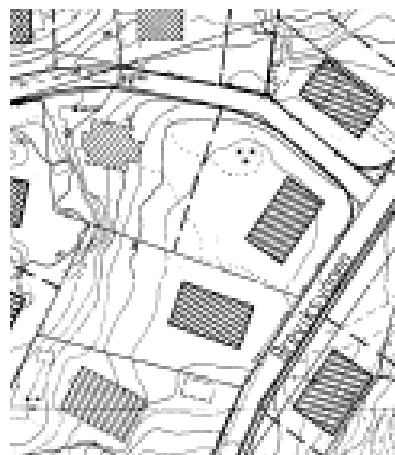
Planens innebörd och genomförande

Föreslagen planändring innebär att planbestämmelse om fastighetsindelning för fastigheten Näset 115:17 upphävs. Ny bestämmelse om fastighetsindelning föreskrivs för tre fastigheter för bostadsändamål. Det möjliggör att ytterligare två tillkommande enbostadshus kan uppföras i enlighet med den gällande detaljplanens intentioner och planbestämmelser. Föreslagen ändring innebär även att befintligt bostadshus blir planenligt och upprätthåller sina karaktärsdrag.

Ansvaret för genomförandet ligger hos de berörda fastighetsägarna.



Figur 2. Sökandens skiss från planbesked (dnr 0870/19)



Figur 3. Utdrag från illustrationskarta till detaljplan II-3773

Överväganden och konsekvenser

Genomförandet av planändringen innebär utöver befintligt bostadshus ett tillskott av två enbostadshus inom befintlig bebyggelsestruktur. Utbyggnad sker enligt gällande detaljplans intentioner från år 1994 på kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten har i det planarbetet bedömts som lämplig för ytterligare två enbostadshus, vilket även illustrationskartan till detaljplanen visar enligt figur 3 ovan. Gällande planbestämmelse om fastighetsindelning (fastighetsplan), som upprättades år 1993, strider mot planens intentioner att möjliggöra tre fastigheter, men var då i enlighet med intressentens önskemål.

Planförslaget innebär att gällande detaljplans intentioner för tre fastigheter blir möjliga att genomföra.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att den äldre befintliga trävillan från år 1926 blir planenlig och upprätthåller sina karaktärsdrag. För att säkerställa att villan blir planenlig och karaktärsdragen bibehålls införs till gällande planbestämmelser högsta nockhöjd och minsta takvinkel samt största byggnadsarea för huvudbyggnaden. De bestämmelser som är planstridiga för befintlig huvudbyggnad i underliggande detaljplan upphävs enligt plankarta.

För att säkerställa att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt för planerad bebyggelse och inte försämrar förhållanden nedströms införs en skyddsbestämmelse och begränsning av markens utnyttjande inom nordöstra och södra delen av planområdet.

Denna del av västra Göteborg ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering, men skälen ovan kan utgöra särskilda omständigheter som talar för förslaget. En utbyggnad anses därför motiverad.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Högexploaterad kust

Planförslaget som ligger inom riksintresse, Högexploaterad kust, är förenligt med riksintresset.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

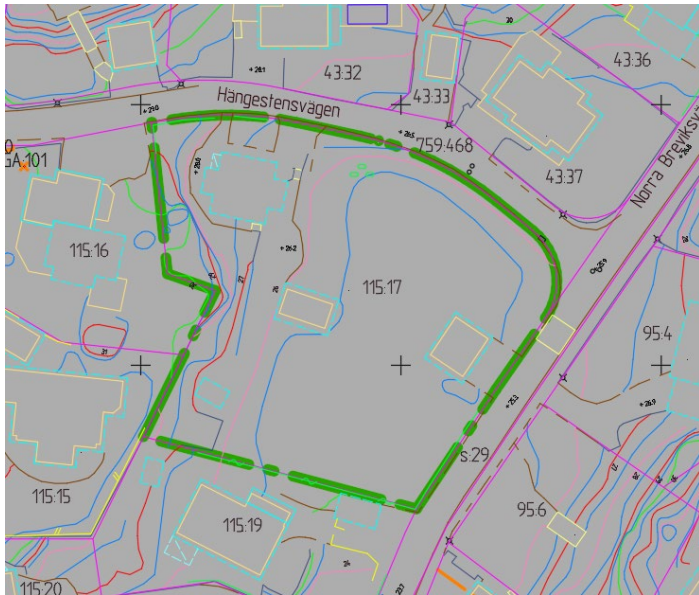
Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten Näset 115:17 till tre fastigheter för nybyggnad av två enbostadshus samt att befintligt bostadshus blir planenligt.

Läge, areal och markägoförhållanden



Figur 4. Orienteringskarta över Näset med aktuellt planområde markerat med röd linje

Planområdet är beläget vid Hängestensvägen/Norra Breviksvägen i Näsets villaområde, cirka 15 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och ca 5 kilometer sydväst om Frölunda Torg.



Figur 5. Grundkarta med plangräns som är grönmarkerad

Planområdet som motsvarar fastigheten Näset 115:17 är en större hörntomt som omfattar 2716 kvadratmeter och ägs av privata markägare.

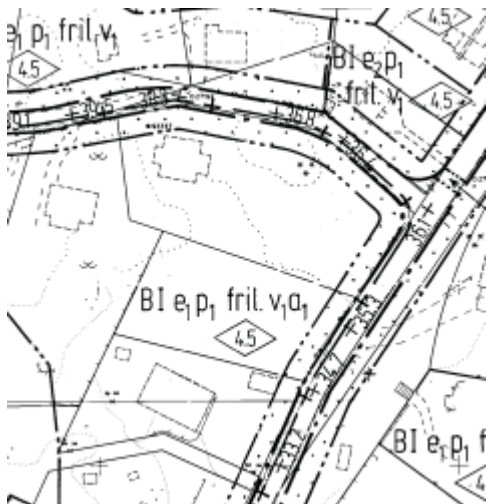
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

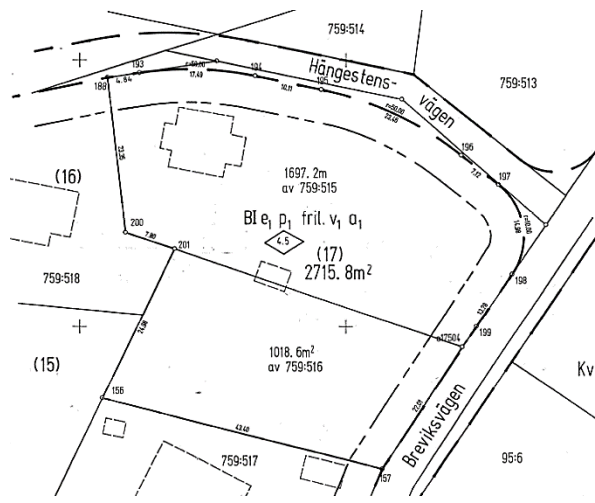
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för, Övriga mellanstaden, blandad stadsbebyggelse. Beskrivning: Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

För området gäller detaljplan akt II-3773, som vann laga kraft år 1994. Planen gäller med planbestämmelser om fastighetsindelning akt III-8314 (fastighetsplan) som upprättades år 1993. Planens genomförandetid har gått ut år 2006-01-01.

Detaljplanen akt II-3773 anger bostäder i en våning, friliggande enbostadshus som får uppföras till en högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Suterrängvåning får anordnas. Minsta tomtstorlek är 800 kvadratmeter med endast en huvudbyggnad per tomtplats. Högst en fjärdedel av fastighet får bebyggas varav garage högst 40 kvadratmeter med en högsta byggnadshöjd 3,0 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 5,0 meter från tomtgräns. För norra och östra delen av fastigheten mot Hängestensvägen respektive Norra Breviksvägen, anges att marken inte får bebyggas (prickad mark). Se Figur 6. Planbestämmelserna om fastighetsindelning reglerar nuvarande form och storlek. Se Figur 7.



Figur 6. Del av detaljplan akt II-3773



Figur 7. Planbestämmelse om fastighetsindelning för lotten (17) akt III-8314

Mark, vegetation och fauna



Figur 8. Snedbild 2005 SBF, fotograferat från söder.

Planområdet motsvarar fastigheten Näset 115:17 som är en stor villafastighet. Marken inom området utgörs av ett plant område i öster med en viss lutning upp mot den västra delen som består av berg.

I nordvästra delen av området ligger en äldre trävilla från år 1926 med omgivande trädgårdsytor och söder därom en komplementbyggnad. I nordligaste delen av området finns ett mindre bestånd av uppvuxna tallar. Inom den östra och södra delen av planområdet som är aktuell för avstyckning och nybyggnation finns garagebyggnad med carport och en komplementbyggnad. Den nordöstra delen utgörs främst av gräsmatta med enstaka fruktträd och buskar. Inom den södra delen finns gräsmatta och ett parti med tallar med

inslag av lövträd. Fastigheten omges till större del mot gata samt fastighet i söder av häck.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar och ligger ej i direkt närhet till några kända kulturhistoriska lämningar.

Befintlig bebyggelse utgörs av en äldre trävilla, garage/carport och uthus samt en mindre lekstuga.

Sociala förutsättningar

De sociala förutsättningarna bedöms påverkas obetydligt. Den föreslagna planändringen ändrar inte detaljplanens användning och är så pass liten att inga särskilda utredningar utifrån ett socialt perspektiv behövs. Ärendet bedöms till social komplexitetsnivå 1.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Nordvästra området nås med bil från Hängestensvägen. För befintligt bostadshus finns parkeringsplats anordnad inom denna del av området. Östra och södra delen av området nås med bil från Norra Breviksvägen. Inom östra delen finns befintligt garage med carport och uppställningsplatser med utfart till Norra Breviksvägen. Parkering anordnas på egen fastighet.

Komplettering med två bostadshus vid Norra Breviksvägen bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Däremot kan det bidra till att motverka stadens mål om att minska andelen bilresor och i förlängningen utbyggnadsbehov i andra delar av stadsområdet. Området har bristande infrastruktur för att bland annat möjliggöra för en attraktiv kollektivtrafik. Med dryga 800 meter till närmaste hållplats och smala trottoarer. Näsetvägen, och hela mellanområdet Bratthammar-Näset-Önnered, lider idag av utmaningar kring höga trafikflöden under rusningstrafik. Vilket visar sig påverka utbyggnaden enligt utbyggnadsstrategin och av stadens mer prioriterade områden.

Närmaste hållplats är belägen vid Näsetvägen och trafikeras av busslinjerna 92 och 94. Tillgängligheten anses otillfredsställande. Bebyggelsen är inte förenlig med riktlinjerna i stadens klimatprogram eller trafikstrategin, även om vi inte bedömer detta som tillräckliga skäl att avstyrka planen.

Service

Behovet av ökad kommunal service avseende förskola och skola kommer, enligt de nyckeltal som idag används, att bli ca 3-4 förskole- och skolplatser totalt. I det absoluta närområdet finns idag en jämvikt på förskoleplatser, i det utvidgade närområdet finns under en period i närtid, ca 1-5 år, ett överskott på förskoleplatser. Detta tillfälliga överskott kommer att sjunka i takt med tillkommande exploatering.

I området finns ett pågående uppdrag att bygga ut Åkeredsskolan F-6 och planarbete pågår med en detaljplan norr om Åkeredsvägen för en skola 7-9. Planansökan gällande utökning av två förskolor vid Åkereds Skolväg är inskickad för att möjliggöra en framtida expansion.

Teknisk försörjning

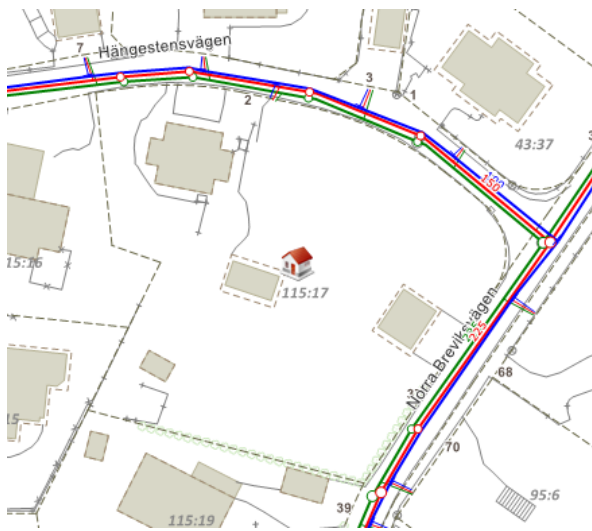
Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Anslutning kan ske till Hängestensvägen eller Norra Breviksvägen och en förbindelsepunkt gäller per fastighet.

Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms inte krävas vare sig inom eller utanför planområdet och kapaciteten bedöms vara god.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114.



Figur 9. Ledningskarta, Kretslopp och vatten (Kov)

Blå ledning=dricksvatten, röd ledning=spillvatten, grön ledning=dagvatten

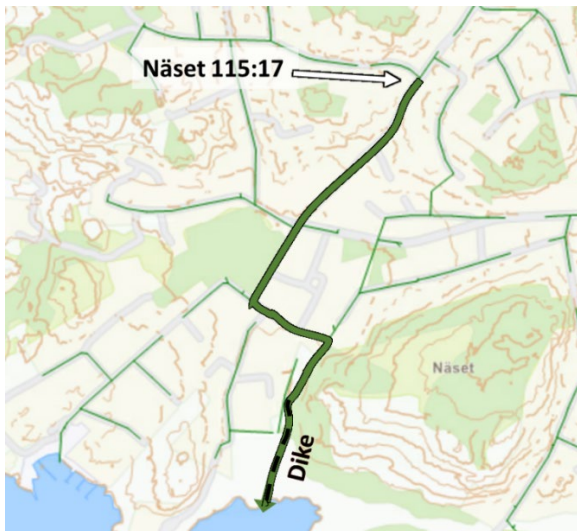
Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten, 2022-01-21, reviderad 2023-03-02.

Syftet med dagvatten- och skyfallsutredningen är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse.

Marken inom planområdet utgörs av ett plant område i öster med en viss lutning upp mot den västra delen. Planområdet består av postglacial sand med hög genomsläpplighet och en liten andel berg i den västra delen.

Dagvattnet från planområdet avleds via allmänna dagvattenledningar följt av dike till Askimsfjorden, som ingår i Askims fjord kustvatten. Se Figur 10.



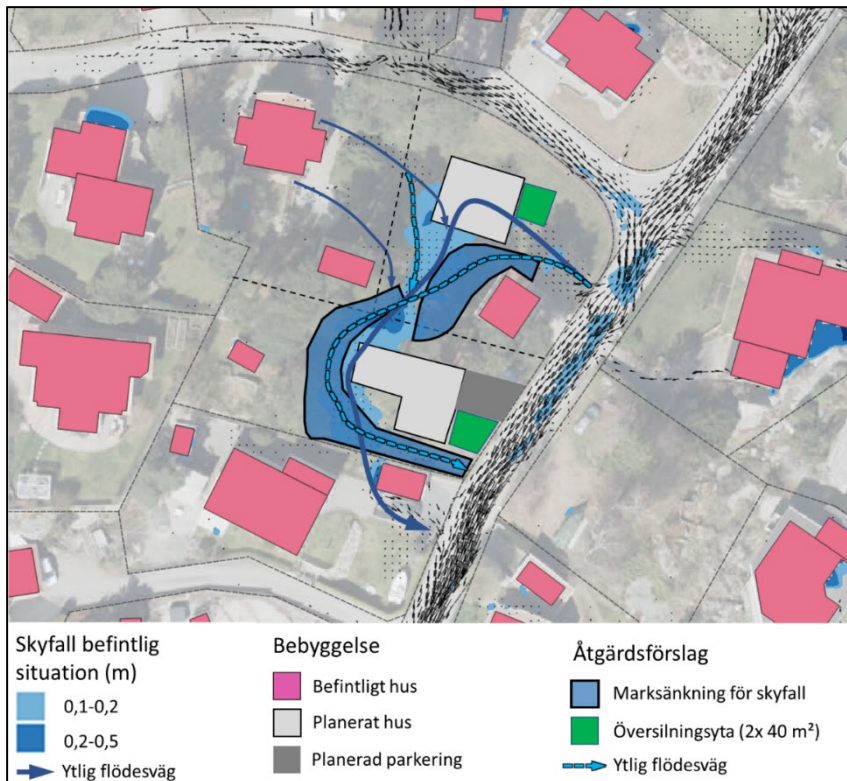
Figur 10. Karta över dagvattenförande lednings- och dikessystem. Mörkgrön linje visar avledningen från planområdet, Kov

Askims fjords kemiska status anges som *uppnår ej god* med hänsyn till TBT, bromerade difenyletrar och kvicksilver, undantag gäller dock för samtliga till 2027. Övriga ämnen inom kemisk klassning anges som antingen *god* eller *ej klassad*. Ekologisk status anges som *måttlig*, av de utslående parametrarna bedöms total mängd av kväve under sommaren vara relevant för planområdet.

Det allmänna dagvattenledningssystemet förväntas enligt modellresultat delvis inte klara dimensionerande nederbörd. Dimensionerande nederbörd bedöms dock leda till relativt begränsad översvämning. Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer eller flöden i närliggande vattendrag.

Två översilningsytor med total area av 80 m² föreslås för att uppnå Göteborgs stads krav på rening. Åtgärd för att fördröja totalt 6 m³ dagvatten krävs för att uppnå stadens krav på fördröjning. Avseende miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Askims fjord negativt med föreslagen dagvattenhantering.

En högupplöst skyfallsmodell har tagits fram av Kretslopp och vatten specifikt för utredningen. Modellresultaten visar på vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid. Modellen visar på upp till drygt 0,2 m översvämning inom planområdet. Med bebyggelse enligt sökandes skissförslag krävs åtgärder inom planområdet för att skydda nedströms bebyggelse vid skyfall. Planeringsnivåer föreslås för att skydda planerad bebyggelse i planområdet vid skyfall.



Figur 11. Karta som redovisar föreslagen lösning för att hantera dagvatten- och skyfalls- hantering, (Kov)

En skyddsbestämmelse införs, för att säkerställa att höjdsättning av mark ska ske så att planerad bebyggelse skyddas vid skyfall och att avvattning och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs inom planområdet (m_1). Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande (prickad mark) införs längs södra planområdesgränsen, för att avvattning och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn hanteras inom området för att inte försämma förhållanden nedströms.

EI

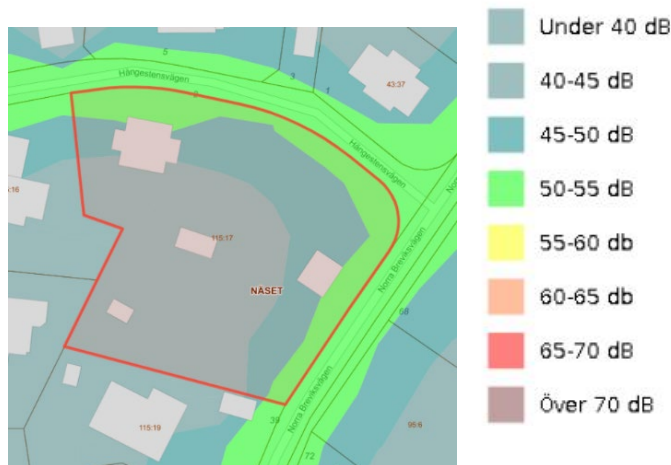
Befintlig servisleddning för el finns inom nordvästra delen av planområdet.

Anslutning till elnätet av ny fastighet beställs hos Göteborg Energi.

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 vid markarbeten" som omfattar elledningarna följas.

Risk och störningar

Buller



Figur 12. Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå dBA

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a § bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Trafikbuller beräknat på 2018 års trafikdata visar att planerad byggrätt inom planområdet ligger inom 40-55 dB.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och uppförandet av de bostäder som tillåts ger inte upphov till något buller som kan störa omkringliggande bostäder.

Översvämningsrisk

Det föreligger enligt dagvatten- och skyfallsutredningen risk att planerad byggnation riskerar att orsaka ökad avrinning till närliggande områden, eftersom bebyggelse planeras på yta som förväntas översvämmas vid skyfall i dagsläget.

Planbestämmelser införs, för att säkerställa att planerad bebyggelse skyddas vid skyfall och att avvattning och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs inom planområdet för att inte försämra förhållanden nedströms.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändringen av detaljplanen innebär att det blir möjligt att dela fastigheten Näset 115:7 till tre fastigheter för nybyggnad av två enbostadshus samt att befintligt bostadshus blir plan enligt och upprätthåller sina karaktärsdrag.

Följande planbestämmelser enligt plankartan upphävs inom planområdet för att möjliggöra delning av fastigheten:

- Fastighetsindelingsbestämmelse antagen år 1993 som fastighetsplan III-8314 upphävs inom planområdet
- **a**₁ Bygglov får inte lämnas för väsentligt ändrad markanvändning innan fastighetsplan vunnit laga kraft

Följande planbestämmelse införs inom planområdet som möjliggör att tre fastigheter kan bildas:

GRANSKNINGSHANDLING

- Områdets indelning i fastigheter Fgh A, Fgh B och Fgh C ska bildas med de gränser som anges på plankartan

Arealerna för Fgh A blir cirka 934 m², Fgh B blir ca 805 m² och Fgh C blir ca 977 m².

Gällande detaljplan överensstämmer i vissa delar inte med verkligheten med avseende på byggnationens omfattning och antal våningar. Begreppet våning definierades först 2011, innan dess fanns ingen definition. Gällande detaljplan är från år 1994.

Definitionen av en våning finns i Plan och byggförordningen 1 kap. 4 § och lyder:

Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

En källare ska anses vara en våning endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Definitionen har inneburit att exempelvis suterränghus idag anses ha två våningar då suterrängvåningen avgränsas av ytterväggar och tak. Detta innebär att det idag finns många byggnader som inte kan få bygglov för exempelvis om- och tillbyggnader då de bedöms strida mot gällande detaljplan avseende antal våningar.


Följande planbestämmelse upphävs inom planområdet för att ge befintlig bebyggelse planstöd samt skapa möjlighet att ge nya bygglov i området:

- **I** Högsta antal våningar

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att den äldre befintliga trävillan från år 1926 blir planenlig och upprätthåller sina karaktärsdrag. För att säkerställa detta införs följande planbestämmelser till gällande bestämmelser:

- **h₁** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 36,2 meter över angivet nollplan
- **o₁** Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27,0 grader
- **e₂** Största byggnadsarea är 100 kvadratmeter för huvudbyggnad

Bestämmelser som är idag medför att befintlig byggnad inom nordvästra delen av planområdet är planstridig i underliggande detaljplan. Följande bestämmelser upphävs:

- **e₁** Minsta tomtstorlek är 800 kvm. På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras. Högst en fjärdedel får bebyggas varav garagebyggnad högst 40 kvm
-  Högsta byggnadshöjd i meter (4,5 meter)

Följande planbestämmelse införs för komplementbyggnad inom nordvästra delen av planområdet:

- **e₃** Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter för komplementbyggnad

För övrig tillkommande bebyggelse innebär detaljplanen att regleringen följer det som gällt tidigare /alternativt/ i närliggande området.

För att säkerställa att detaljplanen inte är olämplig ur säkerhetssynpunkt avseende dagvatten och skyfall och inte heller försämrar förhållanden nedströms föreslås att följande två planbestämmelser införs:

- **m₁** Höjdsättning av mark ska ske så att avvattnings och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs. Berör nordöstra och södra delen av planområdet.

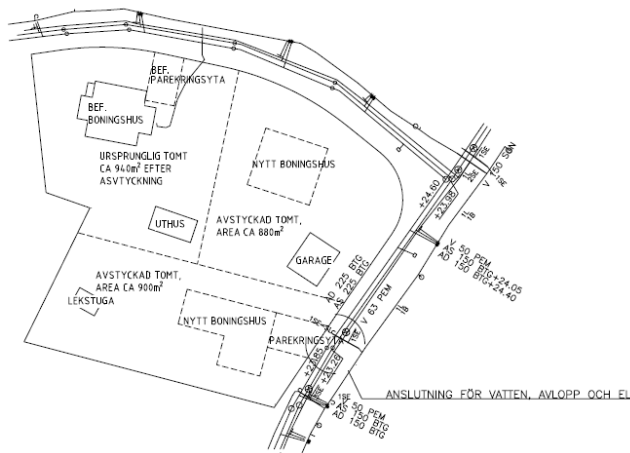


Marken får inte förses med byggnad. Berör södra delen av planområdet.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett befintligt bostadshus och tre komplementbyggnader. Planändringen medger uppförande av två nya enbostadshus och komplementbyggnader.



Figur 13. Sökandens skiss från planbesked

Trafik, parkering och tillgänglighet

Ändringen av detaljplanen innebär två tillkommande bostadshus. Komplettering med två bostadshus bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Däremot kan det bidra till att motverka stadens mål om att minska andelen bilresor och i förlängningen utbyggnadsbehov i andra delar av stadsområdet.

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten.

Med dryga 800 meter till närmaste hållplats vid Näsetvägen och smala trottoarer anses tillgängligheten otillfredsställande.

Parkering / cykelparkering

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. I det kommande bygglovsskedet avser trafikkontoret lämna synpunkter på de nya tomtutfarterna.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att anpassa entréförhållandena till markplanet.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 3-4 skol- och förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola och befintlig skola i det utvidgade närområdet.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk till följd av detaljplanen. Däremot kommer ett antal träd inom den sydöstra delen av planområdet att behöva tas ned i samband med detaljplanens genomförande. Enligt gjord trädinventering 2023-02-15 av certifierad arborist Anders

GRANSKNINGSHANDLING

Green, är slutsatsen enligt Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd bland de aktuella träden som berörs av planerad nybyggnation, men de har ändå vissa naturvärden.

Sociala aspekter

Förslaget bedöms inte påverka denna aspekt i någon nämnvärd omfattning. Bedömningen är att ett plangenomförande inte kommer att innebära någon större påverkan på sociala strukturer eller andra aspekter ur social dimension, men att det föreslagna inte tillför något som saknas i området i detta hänseende.

Teknisk försörjning

Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten, 2022-01-21, reviderad 2023-03-02.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Dagvattenavrinningen bedöms öka vid planens genomförande eftersom andelen hårdgjord yta kommer öka. Två översilningsytor med total area av 80 m² föreslås för att uppnå Göteborgs stads krav på rening. Åtgärd för att fördröja totalt 6 m³ dagvatten inom planområdet krävs för att uppnå Göteborgs stads krav på fördröjning.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Avseende miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Askims fjord negativt med föreslagen dagvattenhantering.

Området bedöms påverkas vid händelse av ett klimatanpassat 100-årsregn. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vattnet leds bort och fördröjs på lämplig plats. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Vatten och avlopp

Befintlig anslutning för Näset 115:17 kan fortsätta nyttjas för Fgh A. VA-anslutning till allmänt ledningsnät för Fgh B och Fgh C kan ske till Hängestensvägen samt Norra Breviksvägen.

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

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inte i området. Vid planens framtagande är det inte känt vilken uppvärmningsform som kommer anläggas.

El och tele

Befintlig elledning finns till befintligt bostadshus inom nordvästra delen av planområdet.

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

GRANSKNINGSHANDLING

av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Hämtning av avfall kommer för Fgh B och Fgh C att ske vid Hängestensvägen alternativt Norra Breviksvägen. Fgh B och Fgh C behöver vid hämtning av avfall dra fram sina kärl till gatan. För Fgh A är hämtning av avfall oförändrad vid Hängestensvägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

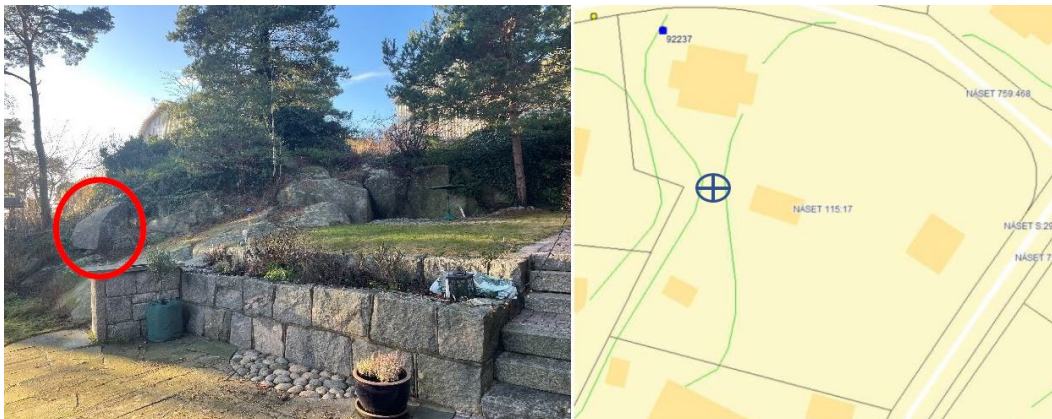
Geoteknisk beskrivning 2022-02-28 reviderad 2023-01-15 har tagits fram av David Johansson.

Marken inom området bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan påverka dess lämplighet. Sättningsrisken bedöms som ringa med hänsyn till djup till berg.

I väst finns berg i dagen, se Figur 14. Norr om berget har block påträffas, se Figur 15, vilket kan behöva tas i beaktande vid eventuella vibrationsalstrande arbeten i anslutning till blocket. Inga arbeten planeras dock i området för blocket i samband med utbyggnad av detaljplanen. Blocket ligger på plant underlag och ingen risk för ras föreligger under nuvarande förhållanden.



Figur 14. Bergsslätt i väster, Geoteknisk Beskrivning figur 2



Figur 15. Block i sydväst, Geoteknisk beskrivning figur 3

GRANSKNINGSHANDLING

I väster gränsar en kallmur på cirka 1 meter – 2,5 meter mot grannfastigheten i sydväst. Muren kan behövas tas i beaktande vid vibrationsalstrande arbeten.

Inför bygglov kommer det att krävas handlingar som visar hur planerad grundläggning tar hänsyn till rådande markförhållanden. Planerade marknivåer utifrån skyfallsutredningen ska beaktas med avseende på sättningsrisk och omgivningspåverkan.

Fastighetsindelning

Ändring av detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att tre fastigheter ska bildas inom planområdet. Gällande planbestämmelse om fastighetsindelning (fastighetsplan III-8314) inom planområdet upphävs. Bestämmelserna fortsätter att gälla i sina övriga delar.

Syftet med fastighetsindelningen är att få en ändamålsenlig indelning i fastigheter. Gällande detaljplan II-3773 föreskriver en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter.

Fastighetsindelningen framgår av plankartan.

Fastighetsrättsliga prövning

Blivande Fgh A, Fgh B och Fgh C är efter fastighetsbildning lämpliga för sina ändamål enligt fastighetsbildningslagen 3 kap 1 §.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats gata, Hängestensvägen och Norra Breviksvägen som förvaltas av stadsmiljöförvaltningen.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Näset 115:17		ca 805 kvm	Kvartersmark
Näset 115:17		ca 977 kvm	Kvartersmark

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheten Näset 115:17 ska avstyckas till tre fastigheter (Fgh A, Fgh B och Fgh C) med de gränser som anges på komplettering av plankarta II-3773, fastighetsindelning.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägare till fastigheten Näset 115:17 ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad. Fastighetsägare bekostar förrättning för genomförandet av planändringen.

Tidplan

Samråd genomfördes 23 juni – 18 augusti 2022

Granskning: Andra kvartalet 2023

Antagande: Tredje kvartalet 2023

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

Upplysningar

För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Marksänkning inom planområdet krävs om befintligt lågområde bebyggs. Magasineringsavskyfall efter exploatering får inte minska inom planområdet jämfört med idag.

Den dagvatten- och skyfallsutredning som är framtagen redovisar ett förslag på hur dagvatten- och skyfallshantering kan utformas.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget till planbestämmelser som ändringen avser är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Fgh A, Fgh B, Fgh C	Områdets indelning i fastigheter Fgh A, Fgh B och Fgh C ska bildas med de gränser som anges på kartan.	För att få en ändamålsenlig indelning i fastigheter.	Inom planområdet ligger Fgh A i nordvästra delen, Fgh B i nordöstra delen och Fgh C i södra delen.

GRANSKNINGSHANDLING

h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 36,2 meter över an-givet nollplan.	Lämplig utformning utifrån befintlig byggnad och sin karaktär.	Området inom nordvästra delen av planområdet
o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader.	Lämplig utformning utifrån befintlig byggnad och sin karaktär.	Området inom nordvästra delen av planområdet
e ₂	Största byggnadsarea är 100 m ² för huvudbyggnad.	Lämplig utformning utifrån befintlig byggnad och sin karaktär.	Området inom nordvästra delen av planområdet
e ₃	Största byggnadsarea är 40 m ² för komplementbyggnad.	Byggrätt för komplementbyggnad.	Området inom nordvästra delen av planområdet
m ₁	Höjdsättning av mark ska ske så att avvattning och fördröjning av dagvatten och skyfallsregn säkerställs.	Skyfallssäkra byggnader och inte försämra påverkan på nedströms bebyggelse.	Inom nordöstra och södra delen av planområdet
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad.	Säkerställa att skyfallsflödet kan styras om och inte försämra påverkan på nedströms bebyggelse.	Längs sydvästra planområdesgränsen

Nollalternativet

Inom området för denna planändring gäller detaljplan akt II-3773, vars avsikt var att kunna uppföra tre fristående enbostadshus inom nu aktuellt planområde. Fastighetsindelingsbestämmelsen som gäller för fastigheten Näset 115:17 hindrar en delning till tre fastigheter med möjlighet till två nya bostadshus.

Den ändring av detaljplanen som görs nu, syftar till att fastighetsrättsligt kunna bilda tre fastigheter och därmed kunna genomföra den byggnation som avsågs i ursprunglig detaljplan och som då prövades lämplig av planmyndigheten.

Om planen inte ändras innebär nollalternativet att det inte finns några förutsättningar för fastighetsägaren att dela fastigheten med byggrätt för två nya bostadshus samt möjliggöra att befintligt bostadshus blir planenligt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Det bedöms inte nödvändigt att ta fram en social- och barnkonsekvensanalys för området då den föreslagna planändringen inte ändrar detaljplanens användning och är så pass liten. Ärendet bedöms till social komplexitetsnivå 1.

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

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 med mera

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplanen medger endast en komplettering av två enbostadshus inom befintligt kvarter för bostadsändamål.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-05-06. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Planförslaget bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då planområdet utgörs av ett för staden relativt litet område. Nedan redogörs för de miljömål som bedöms påverkas.

Naturmiljö

Planområdet utgörs av en större villatomt med omgivande anläggningar, trädgårdsytor och trädpartier som är planlagt för bostadsändamål. Ingen naturmiljö tas i anspråk till följd av detaljplanen.

I nordligaste delen av området finns ett mindre bestånd av uppvuxna tallar.

Den östra och södra delen av området som är aktuella för avstyckning och nybyggnation utgörs i den östra delen främst av gräsmatta med enstaka fruktträd och buskar. Inom den södra delen av området finns ett parti med tallar med inslag av lövträd. Fastigheten omges till större del mot gata samt fastighet i söder av häck.

Inom den södra delen kommer ett antal träd inom den sydöstra delen av planområdet att behöva tas ned i samband med detaljplanens genomförande.

Enligt gjord trädinventering 2023-02-15 av certifierad arborist Anders Green, är slutsatsen enligt Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd bland de aktuella träden, men de har ändå vissa naturvärden.

Genomförandet betyder inte någon betydande påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms som försumbar.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) i recipienten Askims fjord.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Planavtal har upprättats mellan Göteborgs Stad genom dess byggnadsnämnd och beställare.

Kommunen får inga investeringskostnader till följd av planförslaget.

Kommunens exploateringsinvesteringar

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för enskild fastighetsägare

Fastighetsägare till fastigheten Näset 115:17 betalar kostnaderna för planen enligt plankostnadsavtal.

Fastighetsägare till fastigheten Näset 115:17 ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförande av bestämmelserna om fastighetsindelning och eventuella övriga åtgärder.

Fastighetsägare står för kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

GRANSKNINGSHANDLING

Inför bygglov kan fastighetsägare behöva teckna avtal med Stadsmiljöförvaltningen angående utfart. Fastighetsägare bekostar nödvändiga åtgärder för utfart och gata.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Irén Forsberg

Planarkitekt