

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

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

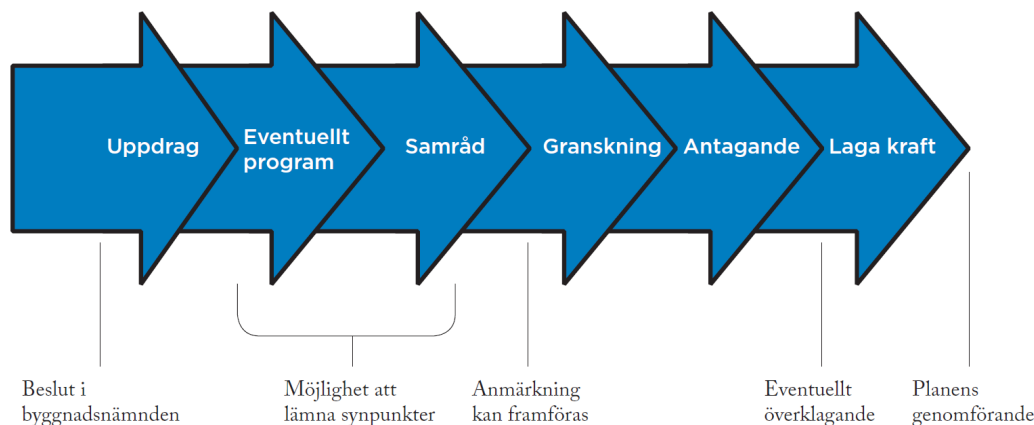


Samrådshandling juni 2022

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2022-06-23 – 2022-08-18.

Information om planförslaget lämnas av:

Irén Forsberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 59

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2022-06-17

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 1012/20

Handläggare SBK

Irén Forsberg

Tel: 031-368 16 59

iren.forsberg@sbk.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

1. Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning Kretslopp och vatten, 212000-1355, 2022-01-21, beställd av SBK
- Geoteknisk Beskrivning Johansson David, 2022-02-28, 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>Samrådstid:</i>	2
TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
1. 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>	10
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse</i>	13
<i>Trafik, parkering och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	14
<i>Naturmiljö</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Övriga åtgärder</i>	15
<i>Fastighetsindelning</i>	15
<i>Fastighetsrättsliga prövning</i>	15
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	16
<i>Tidplan</i>	16
<i>Upplysningar</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	17
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	17
<i>Nollalternativet</i>	17
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	17
<i>Miljökonsekvenser</i>	17
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	19
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	19

fastigheter för bostadsändamål. Det möjliggör att ytterligare två tillkommande enbostadshus kan uppföras i enlighet med den gällande detaljplanens intentioner och planbestämmelser.

Ansvaret för genomförandet ligger hos de berörda fastighetsägarna.

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.

Planförslaget gör även att befintligt bostadshus blir planenligt.

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

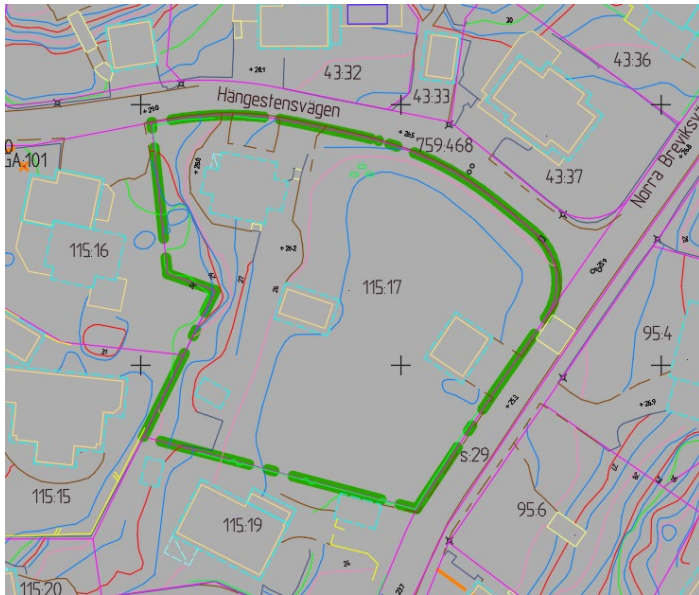
Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten Näset 115:17 till tre fastigheter för nybyggnad av två enbostadshus samt att befintligt bostadshus blir planenligt.

Läge, areal och markägförhållanden



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

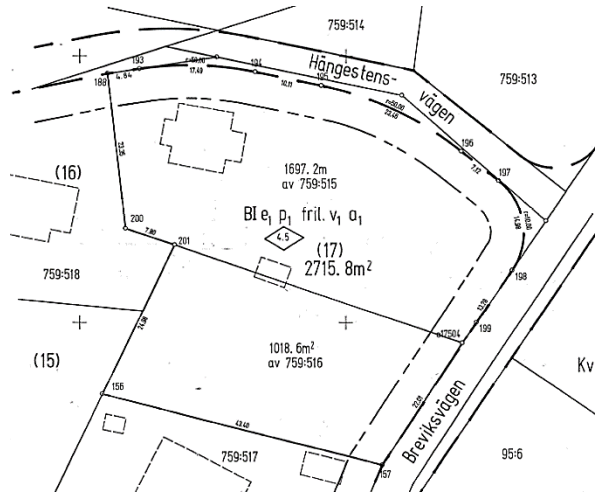
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Beskrivning: Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

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 SBK, 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 stora 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. Komplettering med två bostadshus vid Norra Breviksvägen bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt. Parkering anordnas på egen fastighet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Hammarvägen ungefär 800 meter från planområdet. Busslinje 92 och 94 trafikerar hållplatsen. 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

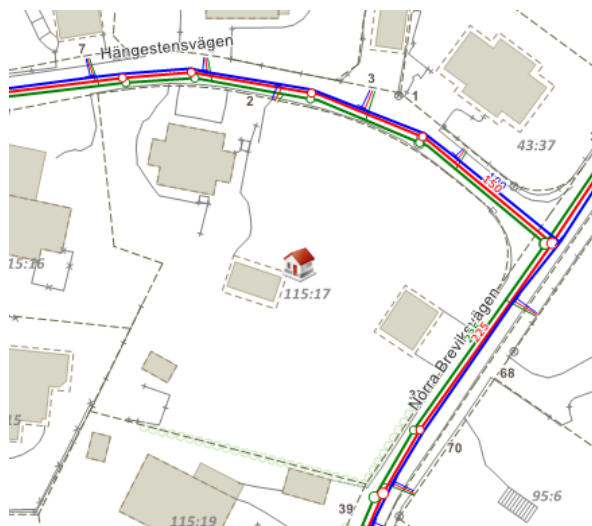
Behovet av ökad kommunal service avseende förskola och skola kommer, enligt de nyckeltal som idag används, att bli ca 3-4 förskole- och skolplatser totalt. I det absoluta närområdet finns idag en jämvikt på förskoleplatser, i det utvidgade närområdet finns under en period i närtid, ca 1-5 år, ett överskott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

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i området. Dricks- och spillvattenanslutningar kan ske till allmänt ledningsnät i Hängestensvägen och Norra Breviksvägen.



Figur 9. Ledningskarta, Kretslopp och vatten

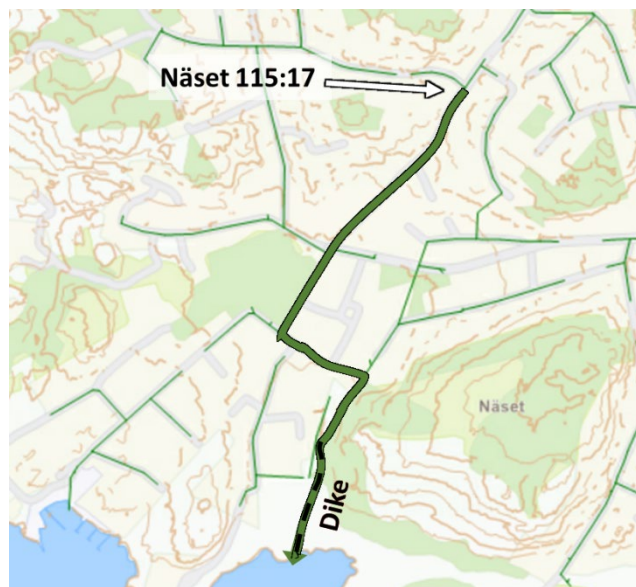
Blå ledning=dricksvatten, röd ledning=spillvatten, grön ledning=dagvatten

Dagvatten och skyfall

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

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 Västerhavets kustvatten. Se Figur 10.



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

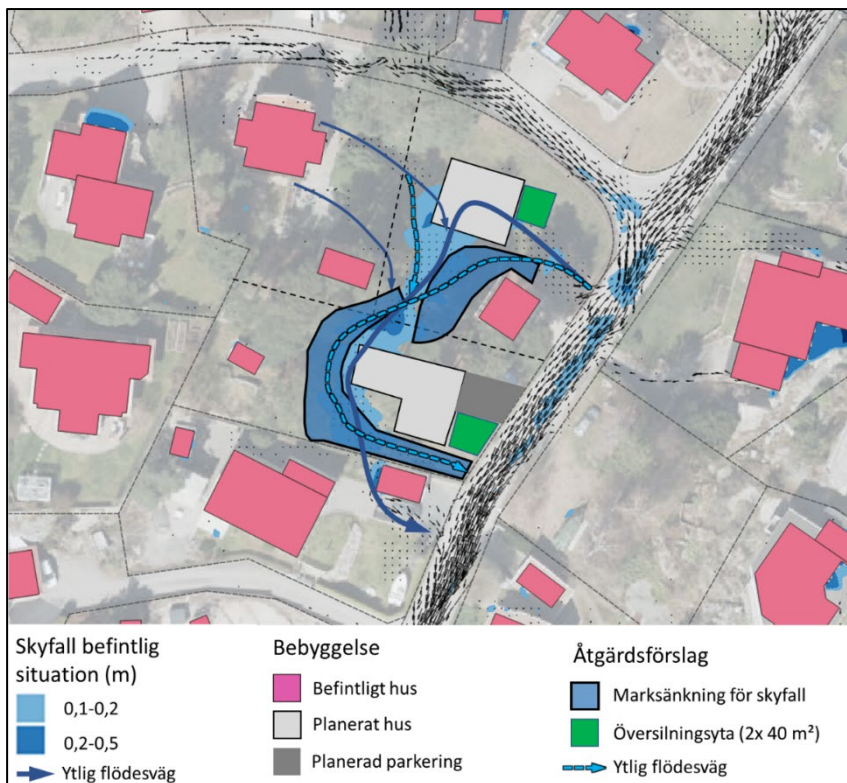
Västerhavets kemiska status anges som *uppnår ej god* med hänsyn till TBT, bromerade difenyletrar och kvicksilver, undantag gäller dock för samtliga till 2027. Övriga ämnen inom kemisk klassning anges som antingen *god* eller *ej klassad*. Ekologisk status anges

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 fördröjningsvolym på 6 m³ föreslås för att uppnå Göteborg stads krav på rening och fördröjning av dagvatten. Avseende miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Västerhavet 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

El

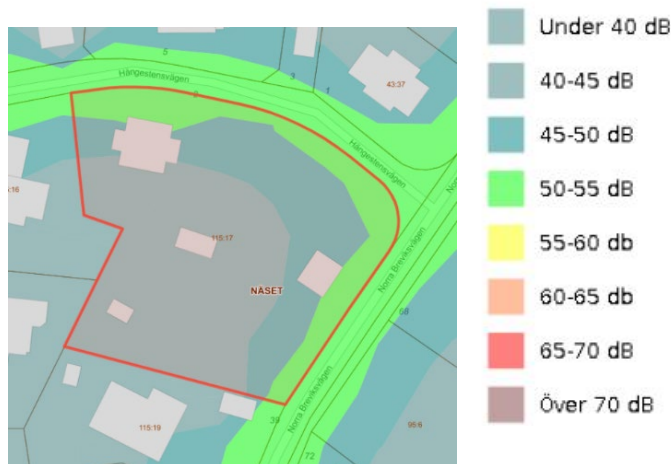
Befintlig servisledning för el finns inom nordvästra delen av planområdet.

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 ABs anläggningar ska "Bestämmelser vid markarbeten" som omfattar elledningar 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 omringliggande bostäder.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Ändring av detaljplanen innebär att planbestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheten Näset 115:17 upphävs. Bestämmelse om fastighetsindelning införs för tre nya fastigheter. Fastigheterna betecknas med Fgh A, Fgh B och Fgh C på plankartan. Planändringen medger uppförande av två nya enbostadshus. Ändringen medger även att befintligt bostadshus blir planenligt.

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

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 enligt gällande detaljplans bestämmelser och intentioner.

Trafik, parkering och tillgänglighet

Ändringen av detaljplanen innebär två tillkommande bostadshus. Komplettering med två bostadshus bedöms inte påverka trafiksituationen nämnvärt.

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.

Teknisk försörjning

Dagvatten- och skyfallshantering

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 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 Västerhavet 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.

En dagvatten- och skyfallsutredning (2022-01-21) har tagits fram av Kretslopp och vatten inför samråd av detaljplanen.

Vatten och avlopp

VA-anslutning till allmänt ledningsnät för Fgh B kan ske till Hängestensvägen och för Fgh C till Norra Breviksvägen. Befintlig anslutning i Hängestensvägen för Fgh A kan fortsatt nyttjas. Anslutningspunkter till allmänna VA-ledningar till Fgh B och Fgh C är utbyggda.

SAMRÅDSHANDLING

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.

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 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 har tagits fram av David Johansson inför samrådet av detaljplanen.

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 västra delen av planområdet finns berg i dagen. Norr om berget har block påträffats på platsen som kan behövas tas i beaktande vid vibrationsalstrande arbeten.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Fastighetsrättsliga frågor

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 tillägg till plankartan.

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: Andra kvartalet 2022

Granskning: Fjärde kvartalet 2022

Antagande: Första kvartalet 2023

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.

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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Egenskapsbestämmelser			
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.
h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 36,2 meter över angivet nollplan	Lämplig utformning utifrån befintlig byggnad och områdets karaktär.	Området inom fastighet Fgh A.
o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader	Lämplig utformning utifrån befintlig byggnad och områdets karaktär.	Området inom fastighet Fgh A.
e ₂	Största byggnadsarea är 100 m ² för huvudbyggnad	Lämplig utformning utifrån befintlig byggnad och områdets karaktär.	Området inom fastighet Fgh A.
e ₃	Största byggnadsarea är 40 m ² för komplementbyggnad	Byggrätt för komplementbyggnad.	Området inom fastighet Fgh A.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att om detaljplanen inte ändras finns det inte förutsättningar för fastighetsägaren att dela fastigheten med byggrätt för två nya bostadshus.

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 byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna ändring av del av detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4

kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

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

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 mindre 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 etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

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 är enligt gällande detaljplan kvartersmark för bostadsändamål. 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 Västerhavet.

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 plan-kostnadsavtal.

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.

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Monica Daxler

Avdelningschef lantmäteri

Irén Forsberg

Planhandläggare