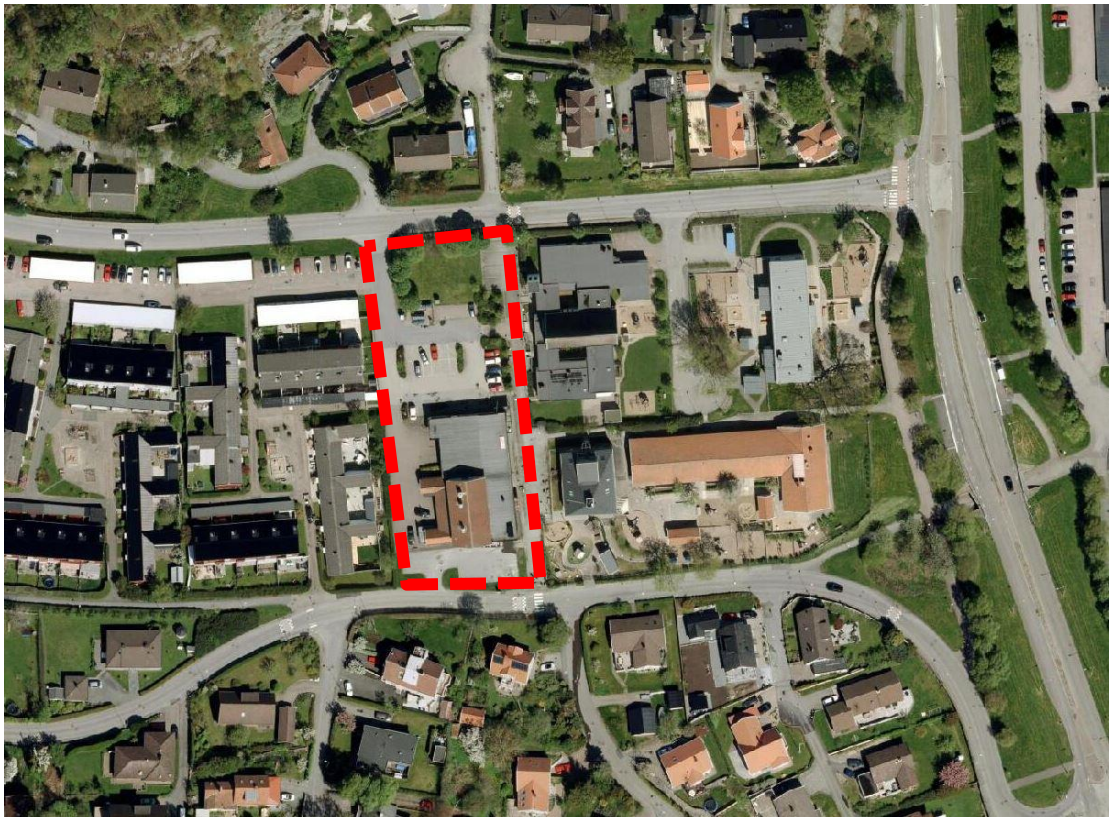
Detaljplan för
Bostäder vid Hammarvägen
Inom stadsdelen Näset

Standardförfarande



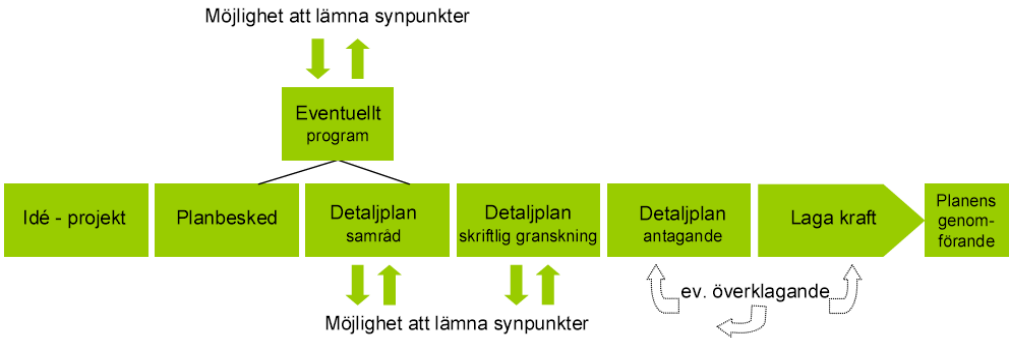
Antagandehandling
mars 2021

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2017-09-08

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Eva-Marie Pålsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 00

Jens Edholm, Fastighetskontoret, tfn 0708-93 66 63

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande
Datum: 2021-03-16
Aktbeteckning: 2 -5544

Diarienummer SBK: 0457/14
Handläggare SBK
Eva-Marie Pålsson
Tel: 031-368 16 00
eva-marie.palsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: FN7241
Handläggare FK
Jens Edholm
Tel: 0708-93 66 63
jens.edholm@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Trafikbuller- och klockringningsutredning, Norconsult 2020-02-25.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2020-02-14.
- Tekniskt PM Geoteknik, WSP 2018-05-31.
- MUR Geoteknik, WSP 2018-05-31.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2018-05-24
- PM riskbedömning markmiljö, WSP, 2019-11-04
- PM Information om miljöövervakning vid byggverksamhet, WSP, 2019-09-17
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2020-03-16.
- Solstudie, Semrén & Månsson, 2021-01-19

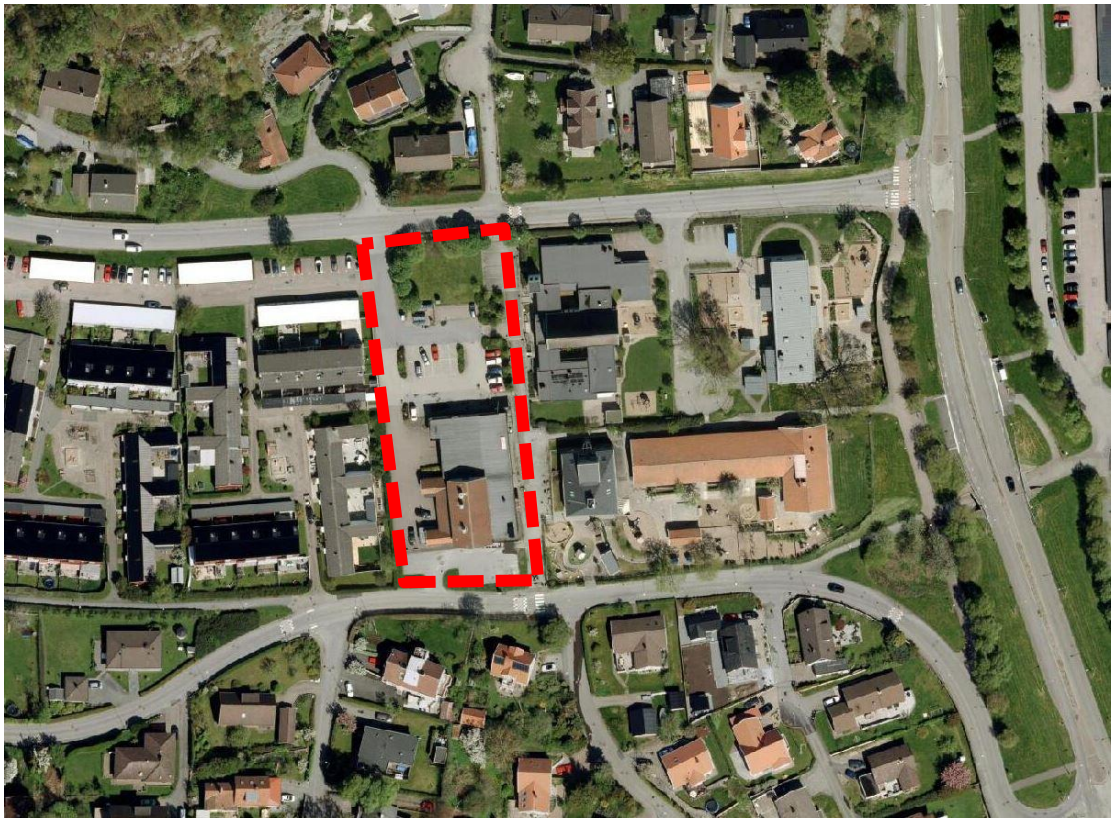
Innehåll

SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *5*
Överväganden och konsekvenser *6*
Överensstämmelse med översiktsplanen *6*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte *7*
Läge, areal och markägoförhållanden *7*
Planförhållanden *8*
Mark, vegetation och fauna *9*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *10*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *11*
Teknik *13*
Störningar *13*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 13
Bebyggelse *14*
Trafik och parkering *25*
Tillgänglighet och service *28*
Friytor *28*
Sociala aspekter och åtgärder *29*
Teknisk försörjning *30*
Övriga åtgärder *32*
Fastighetsindelning *37*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *38*
Avtal *39*
Dispenser och tillstånd *40*
Tidplan *40*
Genomförandetid *40*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 41
Nollalternativet *41*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *42*
Miljökonsekvenser *44*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *46*
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 48

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra nya bostäder.



Planområdets avgränsning

Planens innebörd och genomförande

Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 50–60 lägenheter i flerbostadshus kan byggas på mark som idag inrymmer parkering, återvinningsstation och en centrumbyggnad.

Bebyggelsen blir ett komplement till tidigare bebyggelse i närområdet. Bebyggelsen uppförs i fyra fristående flerbostadshus som bildar två gårdar, varav den ena gården till stor del utgörs av parkering. Under mark anläggs ett parkeringsgarage.

Bebyggelsen avses få sadeltak och ges en höjdsättning som tar hänsyn till närliggande bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse, Semrén och Månsson.

Överväganden och konsekvenser

En ny detaljplan upprättas för att möjliggöra en förtätning på Näset 51:53, 759:360, 759:471 och 759:396.

Denna del av västra Göteborg ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering men platsen uppfyller kravet att vidareutveckla ett befintligt sammanhang och tillför ett relativt stort antal lägenheter i en boendeform som saknas i närområdet. En utbyggnad anses därför motiverad.

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

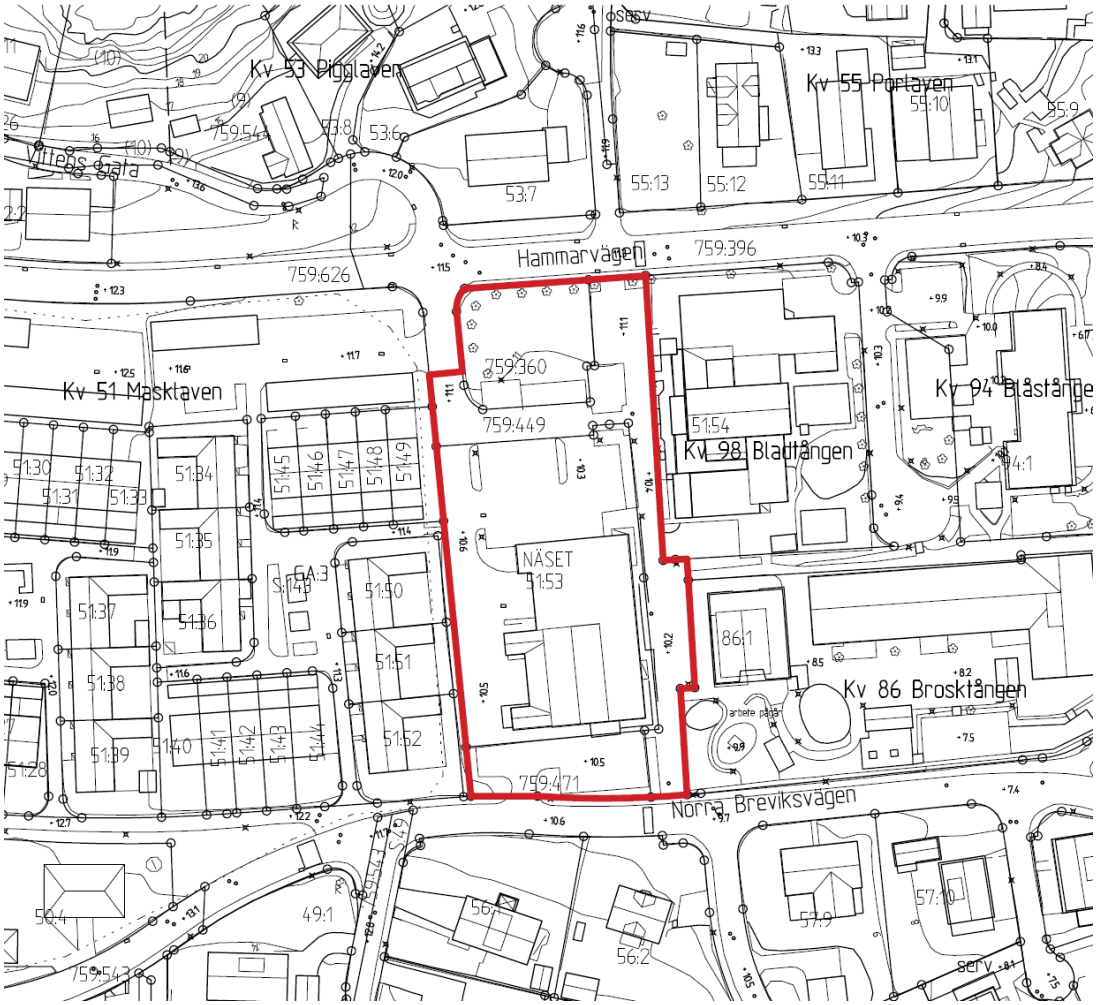
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att ersätta befintlig byggnad med nya bostäder i yteffektiva tillgänglighetsanpassade lägenheter.

Fastigheten är mycket centralt belägen i stadsdelen Näset som domineras av villor och radhus från tidigt 50-tal till sent 90-tal samt äldre fritidshus som byggts om eller styckats till mindre enheter. Lokala smågator och gång- och cykelvägar förbinder knutpunkten med omgivande småhusområden. Denna del av västra Göteborg ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering men platsen uppfyller kravet att vidareutveckla ett befintligt sammanhang och tillför ett relativt stort antal lägenheter i en boendeform som saknas i närområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Hammarvägen, cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet, som utgörs av fastigheterna Näset 51:53, 759:360, 759:471 och 759:396, omfattar cirka 0,5 hektar och ägs av Wood & Hill Näset 2 AB och kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

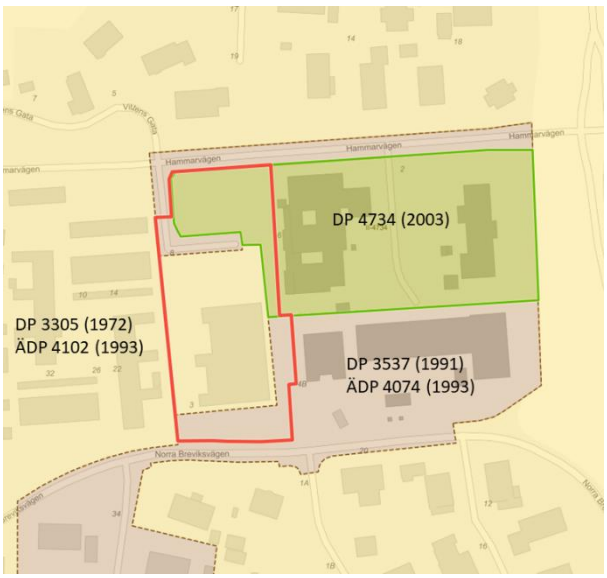


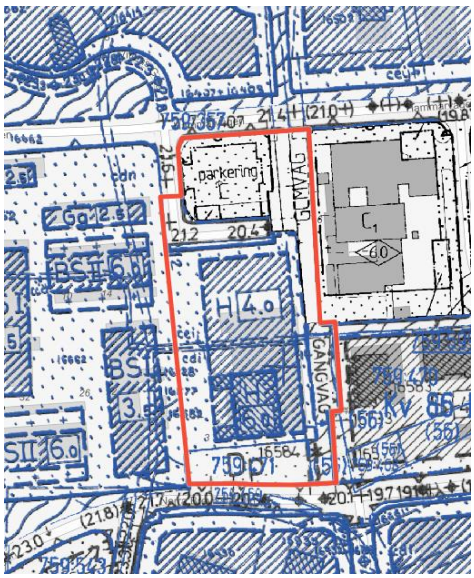
Grundkarta med plangräns markerad i rött.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor utan särskilda restriktioner för områdets användning.

Planområdet regleras av en stadsplan från 1972 (II-3305) för det mittersta området och två detaljplaner från 1991 (II-3537) respektive 2003 (II-4734) för övriga delar. För stadsplanen och detaljplanen från 1991 finns ändringar av detaljplanerna framtagna 1993 (II-4102 respektive II-4074), dock innebär dessa inga större förändringar för gällande planområde. Planernas genomförandetider har gått ut. Inom delar av planområdet finns en tomtindelning (1480K-III-7168).





Översikt över vilka planer som gäller för planområdet till vänster, samt en sammanslagning av gällande planbestämmelser till höger.

Det grundläggande mönstret från 70-talet har bevarats men byggrätter och gränser har justerats utifrån aktuella behov. Detaljplanen från 1972 (gul yta i bilden ovan) anger handelsändamål med en byggrätt för 4 och 6 meters byggnadshöjd. Detaljplanen från 1991 (rödbrun yta i bilden ovan) anger allmän plats för gata och gång-, cykel- och mopedväg inom planområdet samt parkering i söder mot Norra Breviksvägen. Den senaste detaljplanen från 2003 (grön yta i bilden ovan) innebär bland annat att fastigheten 759:360 föreslås anläggas med parkering för att tillgodose kyrkans behov av besöksparkering. Parkeringen har inte byggts ut enligt plan.

Området omfattas inte av något strandskydd, Natura 2000 eller artskydd. Längs den norra delen av planområdet finns en trädrad som omfattas av biotopskydd.

Mark, vegetation och fauna

Näset 51:53 är idag bebyggd med en tvåvåningsbyggnad som tidigare inrymt närbutik, kvartersrestauranger och gym. Affärslokalerna står i nuläget tomma och fastigheten utnyttjas endast för ett fåtal bostadslägenheter på andra våningen.

Planområdet sett söderifrån. Befintlig verksamhetslokal och gång- och cykelvägen.

Längs planområdets norra gräns finns en befintlig trädrad ståendes i en mindre grönyta. Trädens skick är varierande där vissa av träden har håligheter och sprickor i stammarna samt begränsad förekomst av blad. Träden omfattas av biotopskydd då de är placerade som en allé. Under hösten 2020 togs två av träden ner av Park- och naturförvaltningen då de var i dåligt skick. Dialog har förts med Länsstyrelsen och träden kommer kompenseras i enlighet med av Länsstyrelsen tidigare godkänd dispensansökan.

I norra delen av planområdet finns en befintlig trädrad längs Hammarvägen samt en återvinningsstation.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns en fornlämningsmarkering Västra Frölunda 175, omedelbart väster om det aktuella detaljplaneområdet. Fornlämningen, en boplats, är undersökt och borttagen.

Planområdet innefattar i övrigt en äldre centrumbyggnation där det tidigare funnits verksamheter och restaurang. Byggnaden avses rivas till följd av den nya exploateringen.

Kring planområdet finns i norr och söder friliggande villor, och i väster ett större område med radhus. Öster om planområdet finns Näsets kyrka som även har en förskola, samt två stycken kommunala förskolor.

Sociala förutsättningar

Inom primärområde Näset bor cirka 6100 personer. Andelen utlandsfödda är cirka 8,5%, vilket är lägre än genomsnittet i staden. Arbetslösheten är cirka 1,8 %, vilket också är lågt jämfört med genomsnittet i staden. Cirka 95% av bostadsbeståndet i primärområde Näset utgörs av småhus, motsvarande för hela staden är 19,1 %. Området utgörs därmed till stor del av privata enfamiljshus omgivna av privata trädgårdar. Offentliga miljöer som inte är naturmark finns längre bort från planområdet. Det finns både kommersiella mötesplatser och offentliga mötesplatser i stadsdelen, men i närområdet saknas utpekade mötesplatser.

Kyrkan och dess funktion som samlingsplats ses som en kvalitet i området idag, och befintlig parkeringsplats framför kyrkan används vid högtider som bröllop, skolavslutning, konfirmationer med mera. Dock har det framkommit i dialog med boende i området att skötseln av buskarna och träden intill parkeringsytan är undermålig.

I området finns en brist på grönområden och lekplatser för barn och ungdomar. Trafiksäkerheten i närområdet ses av många närboende som ett problem med dålig belysning, osäkra gång- och cykelvägar samt för låga farthinder vilket gör att folk kör för fort.

Områdets identitet är förknippad med småskalig bebyggelse och närhet till vattnet. Dessutom upplevs kyrkan som en del i områdets identitet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil eller cykel från Hammarvägen och Norra Breviksvägen.

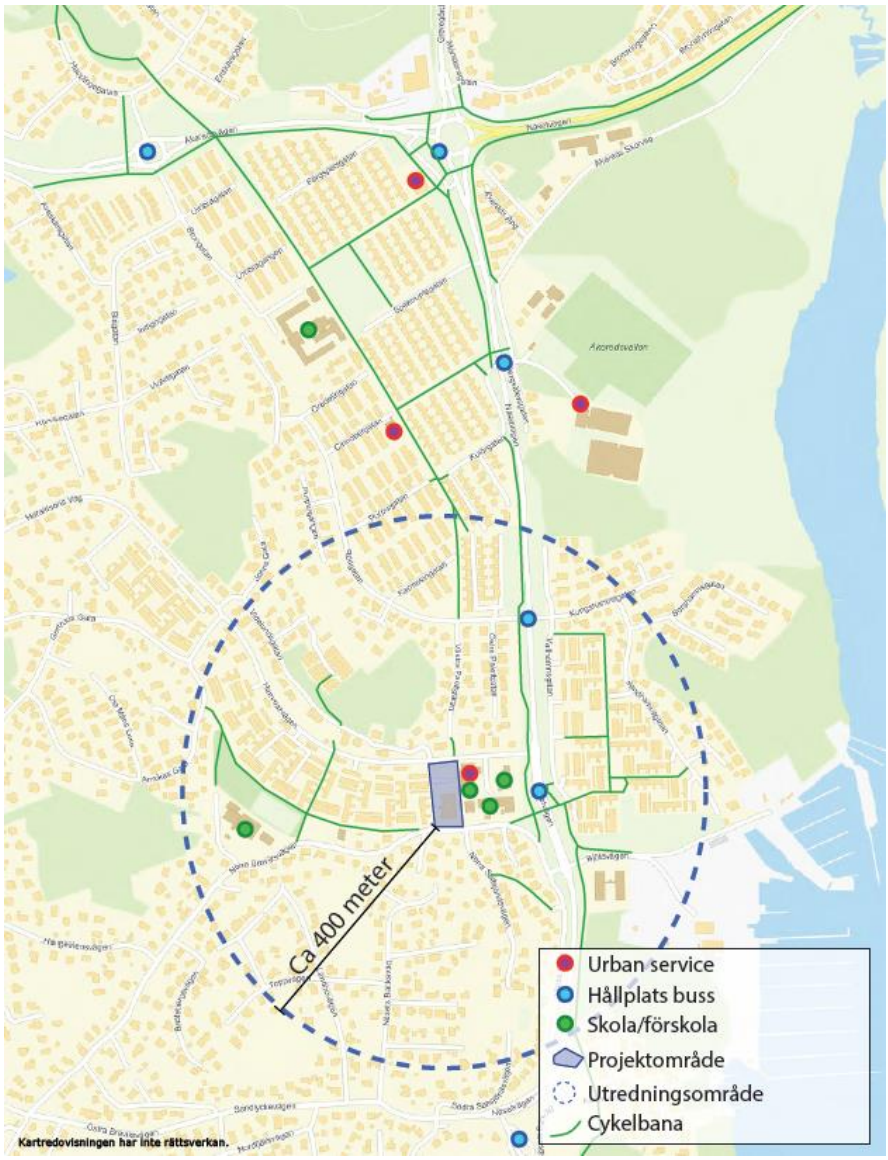
Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Näsetvägen ungefär 150 meter från planområdet. Härifrån går 3 busslinjer med vardera halvtimmestrafik till Frölunda torg. Det finns även en busslinje till Järnvågen och Operan som trafikeras under vardagsmorgnar. Tillgängligheten anses godtagbar.

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Denna leder vidare norrut mot Åkered. Norr och söder om planområdet finns lokalgator med separat trottoar, dessa gator bedöms ha goda möjligheter för cyklister att ta sig fram i en trygg trafikmiljö. Separat cykelbana finns dels rakt norrut, men också cirka 100 meter öster om planområdet utmed Näsetvägen, dessa leder norrut mot bland annat Åkered, Opaltorget och Frölunda torg.

I övrigt bedöms möjligheterna att som cyklist nyttja lokalgatorna inom utredningsområdet vara goda.

Inom planområdet finns idag en befintlig parkeringsanläggning med 37 betalparkeringar som är tillgänglig för allmänheten att använda. Parkeringarna inom privat mark har tidigare varit avsedda för de nu nerlagda verksamheterna inom planområdet. Idag används parkeringen troligen främst av förskolorna och kyrkan direkt intill området. En beläggningsstudie har gjorts till mobilitets- och parkeringsutredningen (Stadsbyggnadskontoret, 2020) som visar att beläggningen på parkeringsplatsen varit väldigt låg sedan parkeringen blev avgiftsbelagd 2016. Den genomsnittliga beläggningen på parkeringen har varit mellan 3,4 och 6,6 % per år, med som högst värden på 7 % under ett kvartal. Dock är det möjligt att parkering sker utan att avgift betalas, varpå

även en fysisk räkning gjordes under tre dagar i november 2019. Undersökningen noterade att den genomsnittliga beläggningen under respektive dags mätperiod (tisdag och onsdag 6–21 och söndag 10-14) var mellan 10-13 % och som mest 30 % vid ett enskilt tillfälle under dagen (tisdag). De båda delarna av beläggningsstudien visar sammantaget att beläggningen inom planområdet är låg, varpå bedömningen är att angränsande verksamheter inte kommer påverkas negativt av föreslagen bebyggelse i och med att det fortsatt kommer finnas avgiftsbelagda parkeringsplatser som kan nyttjas av besökare till hela närområdet.



Utdrag ur mobilitets- och parkeringsutredningen.

Tre förskolor finns i direkt anslutning till planområdet, två kommunala med totalt 10 avdelningar och en förskola som drivs av kyrkan med en avdelning. I närområdet finns två grundskolor, Näsetskolan 250 meter väster om planområdet och Åkeredsskolan cirka 750 meter norr om planområdet. Totalt sett bedöms närheten till offentlig service i form av förskolor och skolor vara god, även om söktrycket på dem i dagsläget är stort. Dock finns tillgängliga platser inom förskolor i andra delar av stadsdelen,

och grundskoleförvaltningen har en plan för utökning av antalet skolplatser i närområdet. Föreslagen exploatering bedöms av grundskoleförvaltningen rymmas inom pågående projekt.

Avståndet till övrig offentlig service och kommersiell service är rätt långt, där närmaste livsmedelsaffär finns cirka 1 km norr om planområdet vid korsningen Näsetvägen/Åkeredsvägen. Vid Frölunda Torg, cirka 4 km norr om planområdet, finns ett stort utbud av service. Från den närbelägna busshållplatsen på Näsetvägen går ett flertal bussar till Frölunda Torg med ungefär 20-minuterstrafik.

Teknik

Planområdet är bebyggt och anslutet till teknisk infrastruktur idag. Området bedöms fortsatt kunna försörjas via befintlig infrastruktur.

Störningar

Trafikbuller och klockringning

En trafikbuller- och klockringningsutredning har upprättats inom planarbetet (Norconsult, 2020-02-25). Planområdet är beläget mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen. Dessa gator inrymmer endast lokaltrafik, ej busslinjer eller tyngre transporter. Trafikbullersituationen i området är förhållandevis god. De beräknade ljudnivåerna för nuläget uppfyller gällande trafikbullerriktlinjer vid fasad. Riktvärden för uteplats överskrids med enstaka decibel vid några befintliga uteplatser.

Direkt öster om planområdet ligger Näsets kyrka. Klockringning sker normalt totalt cirka 30 minuter i veckan, 2–5 minuter per gång vid nio tillfällen utspridda på tre dagar.

Då planområdet ger en ökad trafik i området och de nya bostäderna är placerade nära klocktornet vid Näsets kyrka har trafikbuller- och klockringningsutredningen studerat dessa framtida förhållanden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av nya bostäder i form av fyra stycken flerbostadshus med 50–60 lägenheter. Ett av dessa planeras för hyresrätter och bostäder med särskild service (BmSS) medan resterande tre är tänkta att innehålla bostadsrätter.

Exploatören är lagfaren ägare till Näset 51:53, medan resterande kvartersmark har markanvisats av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören innan planens antagande. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Detaljplanen innehåller allmän plats för gång- och cykelbana i östra delen av planområdet samt en 1 meter bred remsa i söder mot Norra Breviksvägen vilket möjliggör en breddning av trottoaren. Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Bebyggelse

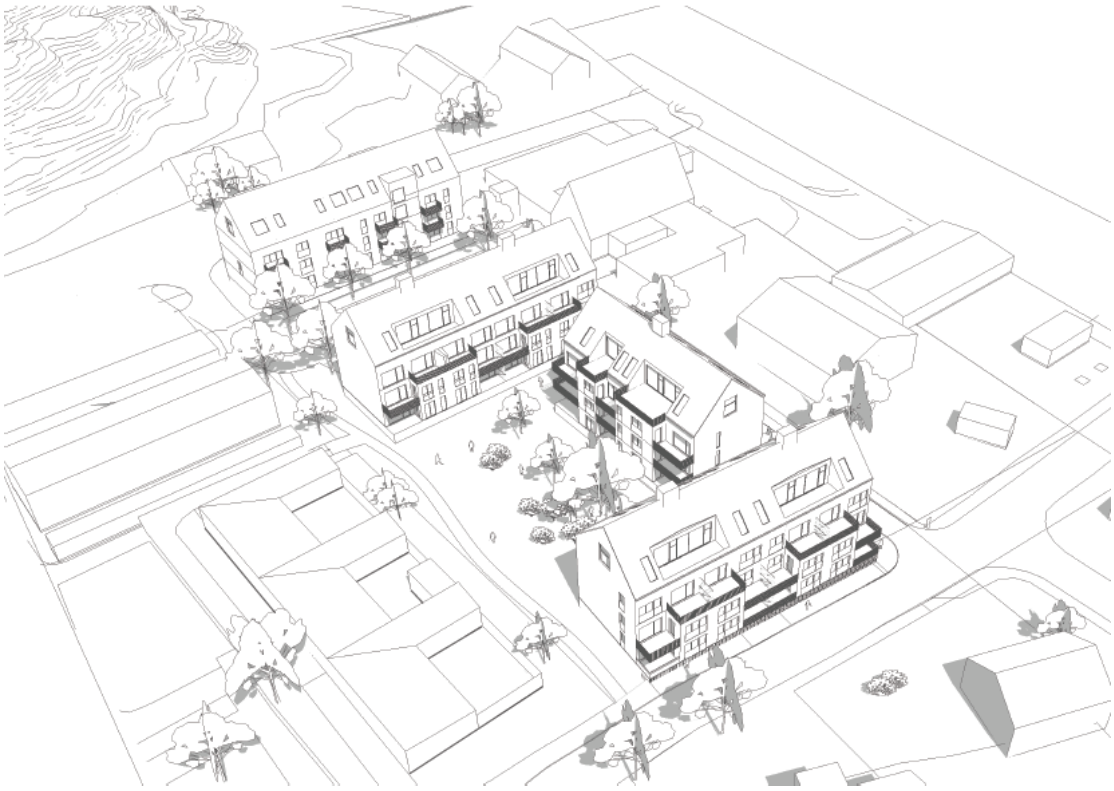
Bebyggelseförslaget visar fyra stycken flerbostadshus om tre våningar samt inredd vindsvåning. Byggnaderna placeras nära angränsande gator samt gång- och cykelvägen genom området för att skapa en gårdsmiljö mellan byggnaderna i söder. Mot Norra Breviksvägen i söder möjliggörs bebyggelse en meter från nuvarande gångbana, med indragna balkonger, vilket möjliggör breddning av befintlig gångbana för att uppnå högre standard för fotgängare. Under byggnaderna och bostadsgården anläggs ett parkeringsgarage med nedfart från norr. Den föreslagna byggnationen avser stärka gaturummen mot Norra Breviksvägen och Hammarvägen, samt gång- och cykelvägen i öster. Mot bebyggelsen i väster öppnar kvarteret upp sig och skapar med sin gård ett naturligt avstånd till befintliga bostäder på större delen av området.

Byggnaderna uppförs med sadeltak och indragna balkonger i vindsvåningarna för att ge rena takfall. Fasaderna varieras med burspråk och balkonger, vilka är vända mot söder och väster för maximal solinstrålning. Balkongernas placering har även anpassats för att minska insynspåverkan mot befintliga bostäder, varpå planen förses med bestämmelser kring placering av balkonger på byggnaderna. Exploatörens gestaltningsidé för området anger att alla byggnaders har ljusa tegelfasader för att skapa ett sammanhållet kvarter. Sockeln utförs i en avvikande kulör, vilket tar ner skalan och skapar större variation i fasaden. Taken kläs med plåt med infällda takfönster i takets lutning. Intentionen är att upplevelsen av husets gestaltning ska vara nutida och gediген, med hållbara och sunda material som står sig och behåller sitt uttryck och sin kvalité år efter år.

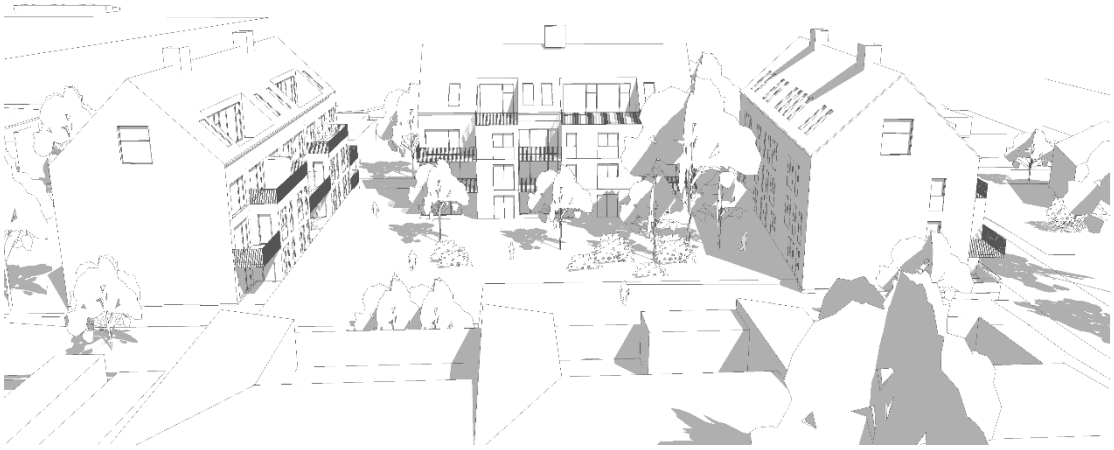
Lägenheterna planeras framförallt som treor och fyror, men även ettor och tvåor förekommer. Merparten har balkonger eller uteplatser mot söder eller väster. Bottenvåningarna är upphöjda, både för att få plats med ett underjordiskt garage under gården och bostäderna, men även kopplat till skyfallshanteringen. Husens entréer är vända mot norr och öster vilket skapar bättre ljusförhållanden i alla bostäderna och även gör att uteplatserna kan maximeras i söder- och västerlägen.

Mellan de två norra huskropparna skapas ett rum där kyrkan står som fond. Här planeras för markparkering som bland annat kan nyttjas av kyrkans besökare. Mellan de tre södra byggnaderna öppnar en bostadsgård upp sig, med plats för umgänge och lek.

Illustration över möjlig utformning av planområdet.

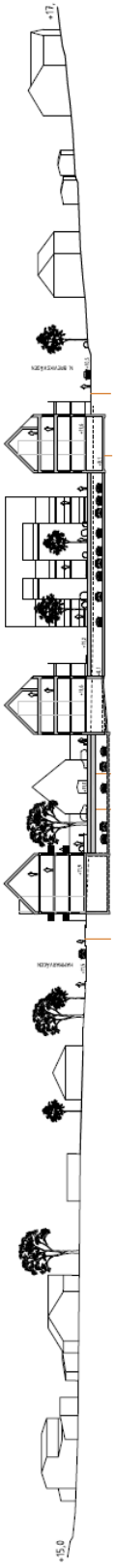


Flygvy från sydväst, Semrén & Månsson.

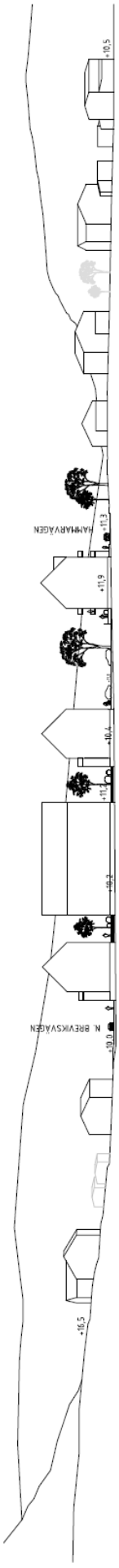


Flygvy från väster över bostadsgården, Semrén & Månsson.

Bebyggelsen föreslås bekläs med ljust tegel med tak och fönsterkarmar i mörkgrå plåt samt en avvikande sockel i exempelvis mörk skiffer.



Vy mot öster genom gård och garage



Vy mot väster genom GC-väg

Sol- och skuggförhållanden

En solstudie (Semrén & Månsson, 2021-01-19) har tagits fram för att visa ljusförhållandena för bebyggelsen och eventuell påverkan på kringliggande bebyggelse. En jämförelse har gjorts för dagens situation mot planförslagets byggnader. Boverkets rekommendationer anger att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vår- och höstdagjämning. Uteplatser och lekplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid vår- och höstdagjämning. Solstudien har uppdaterats inför planens antagande med längre höjd på befintliga plank runt uteplatserna för radhusen närmast i väster.

Solstudien har gjorts genom programmet SketchUp Pro, där solens placering beräknas utifrån platsens specifika koordinater och tidszon, i detta fall UTC +01.

De tidpunkter under året som valts ut är:

• Vår- och höstdagjämning (21 mars / 21 september)

• Sommarsolstånd (21 juni)

• Vintersolstånd (21 december)

Beräkningen har gjorts efter ett generiskt år. Specifika år kan höst- och vårdagjämning infalla på angränsande datum.

Studien baseras på ett utsnitt ur kommunens grundkarta. Markhöjden i det berörda utsnittet varierar med cirka en meter i dagsläget. Begränsningar i underlaget har resulterat i att marken inte har justerats i höjdled. Därför har modellen samma markhöjd rakt igenom. Markhöjden är satt till 11,6 meter, vilket motsvarar syd-västra hörnet av fastigheten Näset 51:52. Hela modellens bebyggelse har anpassats så att höjdskillnaden mellan byggnadernas taknock speglar verkligheten. Omkringliggande höjder finns inte redovisade i solstudien då underlag saknas. Dessa höjder bedöms inte ha någon påverkan på den nya bebyggelsens skuggning av grannhusen. Underlag saknas för träd och växtlighet som skuggar befintlig bebyggelse.

På vår- och höstdagjämningen blir det viss ökad skuggpåverkan på befintliga radhus i väster under förmiddagar, dock gör deras plank att deras uteplatser redan idag är delvis skuggbelagda under morgon och förmiddagar. En liten skuggpåverkan sker även mitt på dagen på bostadsträdgården norr om planområdet, dock är området närmast huset fortsatt solbelyst efter exploateringen, vilket ger goda möjligheter för solbelyst uteplats. Mot kyrkan och förskolan sker skuggning från eftermiddagen och in på kvällen. Dock har förskolegården goda solförhållanden under de tider som barn framförallt vistas utomhus, varpå påverkan inte bedöms som stor.

Nuläge: 21 mars/september

Föreslagen bebyggelse: 21 mars/september

Under sommaren är skuggpåverkan på befintlig bebyggelse begränsad och sker främst tidiga morgnar mot enstaka bostäder i väster.

Nuläge, 21 juni

Föreslagen bebyggelse: 21 juni

I december går solen så lågt att hela området ligger i skugga vid klockan 9 respektive klockan 18 enligt modellen, varpå endast skuggsituationen för klockan 12 och 15 visas nedan. Befintlig bostad norr om planområdet skuggas i dagsläget inte av någon bebyggelse, och får en påverkan mitt på dagen genom föreslagen bebyggelse. Fastigheten inringas dock av häckar, buskage och träd, vilket inte finns inlagt i modellen, som också ger skuggpåverkan på tomten. Även efter exploateringen kommer det finnas ytor på tomten som inte påverkas av skuggning från den nya exploateringen eller annan kringliggande bebyggelse mitt på dagen.

Nuläge 21 december

Föreslagen bebyggelse 21 december

Ljusförhållandena för den nya bebyggelsen blir goda både inne i lägenheterna och på gården. Solstudien visar sammantaget att det sker en viss påverkan på befintlig bebyggelse sett till skuggning, dock bedöms påverkan totalt sett som måttlig och fullt acceptabel i ett tätbebyggt område.

Insynsförhållanden

Det finns idag inget regelverk som anger vilka avstånd som är acceptabla för insyn, och upplevelsen av hur mycket insyn som är besvärande är individuell.

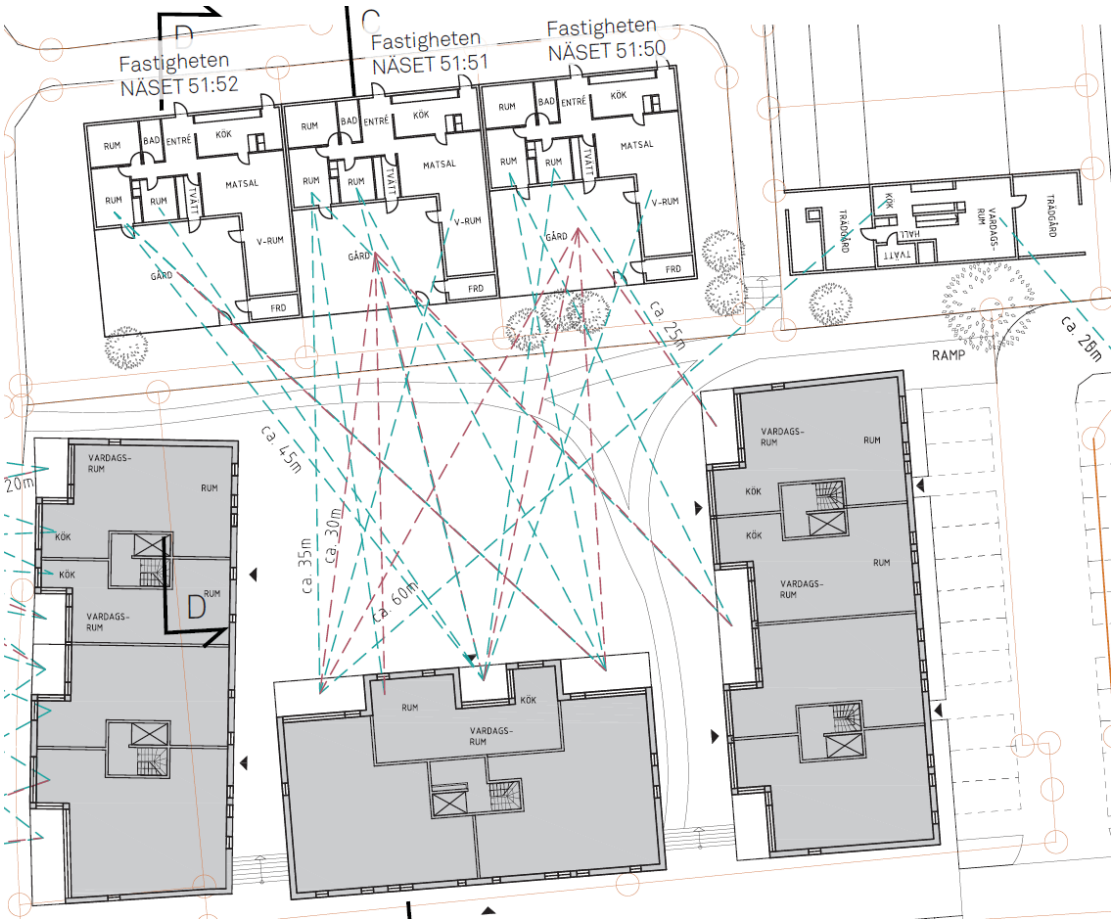
För att bedöma den påverkan som den nya detaljplanen ger upphov till sett till insyn har en jämförelse gjorts med en vad som är möjligt att bygga på platsen enligt gällande detaljplan för 1972.

Vid en jämförelse mellan insynssituationen med en fullt utnyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan och planförslaget så kommer insynen att öka för några av de befintliga bostäderna med den föreslagna bebyggelsen, dock bedöms skillnaden inte vara speciellt stor. Överlag kan insynen för flera av de boende i området upplevas som mindre med planförslaget då byggrätterna är begränsade i sin omfattning i motsats till den cirka 50 meter långa byggrätt som gällande plan möjliggör.

Några uteplatser på kringliggande bebyggelse får insyn från den föreslagna bebyggelsen, men för flera av dem är det möjligt att ordna uteplats på annan sida av bostaden. Redan idag får några av dessa insyn på uteplatserna från de befintliga lägenheterna inom planområdet. Det blir fortsatt viss insyn in i vissa befintliga bostäder, men på de närmaste befintliga byggnaderna finns det på fasaden närmast planområdet inga eller väldigt små fönster.

Fotografi över befintliga fasader väster om planområdet, där fasaderna mot föreslagen bebyggelse har små eller inga fönster. (2019)

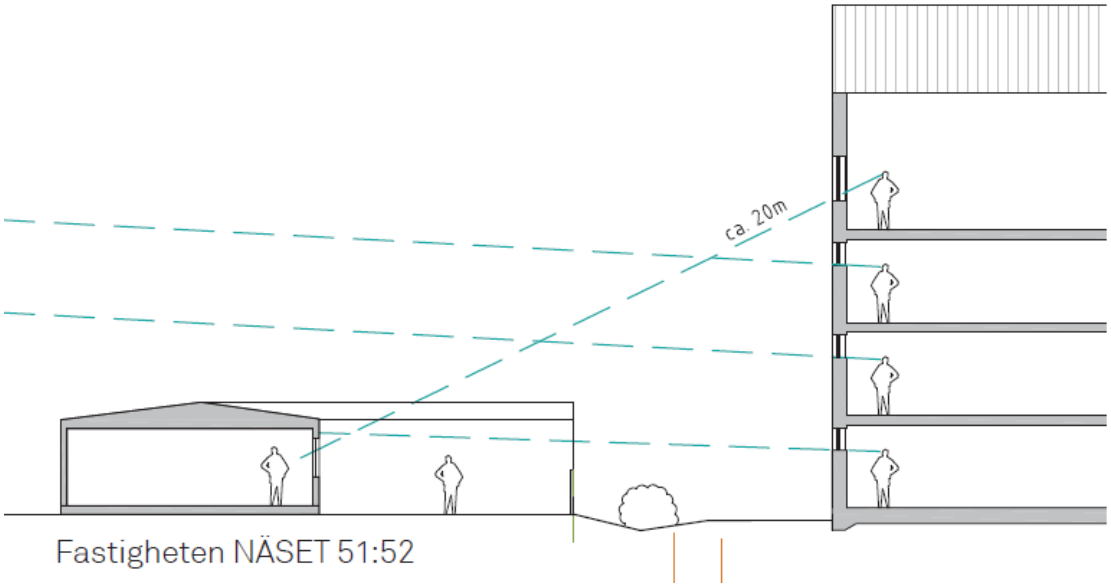
Det bedöms vara fastigheterna Näset 51:52 och Näset 51:49 som utsätt för störst påverkan av insyn. Avståndet mellan fasad på föreslagen bebyggelses och den närmaste fasaden på befintlig bebyggelse är 9 respektive 8 meter. Dock finns som tidigare nämnts inga eller små fönster på fasaderna på befintlig bebyggelse. Bostaden på Näset 51:49 ligger parallellt med gaveln på föreslagen bebyggelse, dessutom något längre norrut. Detta gör att insyn från balkong i söder på föreslagen bebyggelse blir väldigt begränsad, då bostaden blir snett bakom balkongen och därmed inte lika naturlig utblickspunkt. Bostaden på Näset 51:52 är L-formad där stora fönsterpartier finns mot gavelfasaden på föreslagen bebyggelse. Dock är dessa längre ifrån föreslagen bebyggelse. Det kortaste avståndet mellan den fönsterklädda fasaden på Näset 51:52 och byggrätten för föreslagen bebyggelse är cirka 16 meter. Även mot denna bostad kommer få insyn snett bakom balkongen vilket minskar insynspåverkan.



Skiss över insynsförhållanden sett till planlösningen för befintliga och föreslagna bostäder. Turkosa streck visar siktlinjer mot grannhuset medan vinröda streck visar siktlinjer mot trädgård.

Inför antagandet av detaljplanen har stadsbyggnadskontoret fått uppgift om att de västra grannfastigheternas plank hade felaktig höjd under planens granskningsskede. Enligt uppgift är dessa 1,40 meter höga istället för 2,0 meter som illustrerades i granskningen. Orsaken till skillnaden beror på att sektionerna utgick från grundkartans höjder på planket, där måttet gick vid plankens överliggare som är något högre än resterande plank. Sektionerna har därför inför antagandet av planen studerats utifrån förutsättningen att alla planken hos fastigheterna i väster är 1,40 meter höga. Detta leder till att insyn även är möjlig från de nedersta våningsplanen från den föreslagna bebyggelsen.

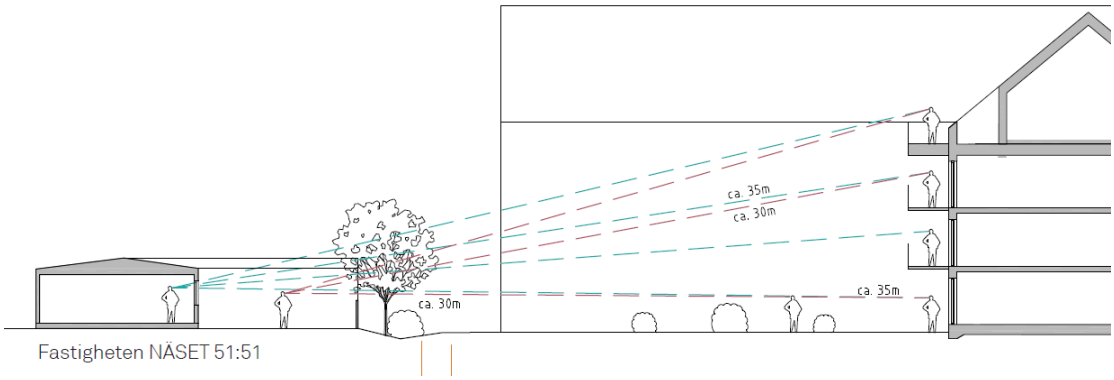
Planen reglerar så att balkonger inte får anläggas mot väster på de två byggnader som är närmast befintlig bebyggelse, vilket gör att insynspåverkan minskas. För att minska insynspåverkan ytterligare har det inför antagandet av detaljplanen lagts till en bestämmelse i plankartan som reglerar fönstersättningen på den nya bebyggelsen så att fönster på de 3 nedersta våningsplanen ska placeras minst 1,8 meter från golvnivå på de fasader som är närmast befintlig bebyggelse. Genom bestämmelsen begränsas insynen mellan ny och befintlig bebyggelse. För vindsvåningen krävs större fönster för att klara dagsljuskraven, men då de är så pass högt upp bedöms insynspåverkan som liten.



Sektion över insyn från byggnaden i söder mot närmaste bostad enligt föreslaget planförslag. Från de tre nedersta våningsplanen sker ingen insyn då fönsterna sitter så pass högt upp. Turkosa streck visar siktlinjer mot grannhuset.

Insynen till villorna på andra sidan Norra Breviksvägen är cirka 30 meter till bostaden. Trädgården syns från samtliga våningsplan på cirka 20 meters avstånd. Det finns mycket grönska på villatomterna vilket gör att sikten begränsas vissa årstider, både till trädgården och bostäderna. Uteplatserna ligger på södra sidan av villorna vilket gör att insynen till dem är oförändrad av en exploatering.

Från byggnaden näst längst i söder finns en siktlinje rakt över bostadsgården mot radhusen i väster, dock är avståndet cirka 35 meter till bostaden och cirka 30 meter till uteplats.



Sektion över insyn från byggnaden på andra sidan gården enligt föreslaget planförslag. Turkosa streck visar siktlinjer mot grannhuset medan vinröda streck visar siktlinjer mot trädgård.

Från den norra föreslagna byggnaden sker insyn till bostad på andra sidan Hammarvägen. Avståndet in i bostaden är cirka 30 meter och cirka 25 meter till trädgården som

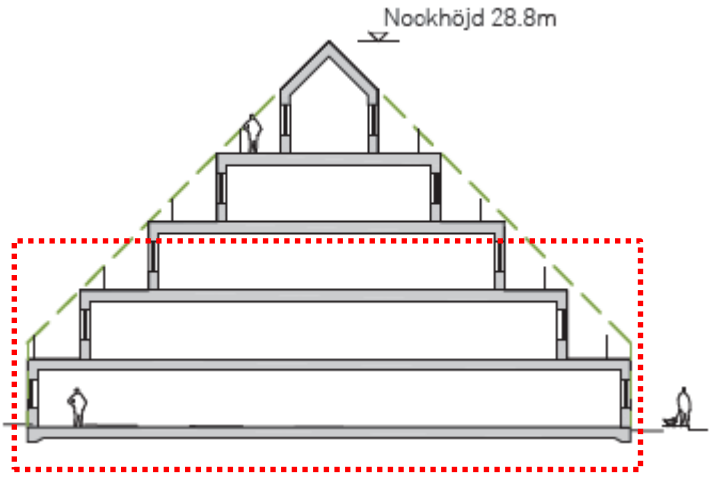
syns från samtliga våningsplan, dock finns mycket grönska i fastighetsgränsen vilket gör att de boende skyddas från insyn vissa årstider.

Genom en ytterligare bestämmelse som begränsar insynen från den nya bebyggelsen mot de befintliga bostäderna bedöms påverkan fortsatt som acceptabel trots att höjden på planken är lägre än redovisat i granskningsskedet. I och med den nya regleringen av fönstersättningen så bedöms insynspåverkan bli mindre för de befintliga bostäderna närmast den nya bebyggelsen, varpå det inte bedöms vara en väsentlig ändring mot granskningsförslaget av planhandlingarna.

Totalt sett bedöms påverkan av insyn från föreslagna bostäder som acceptabel för ett så här tätbebyggt område.

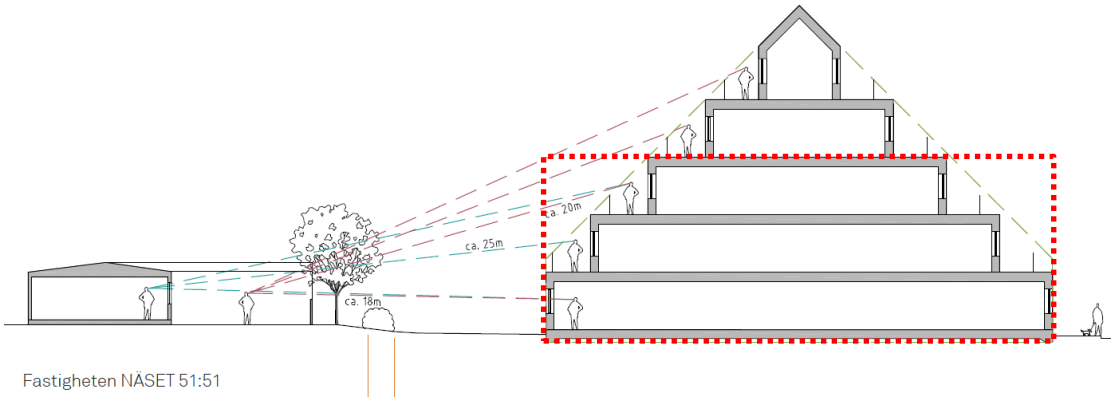
Insyn enligt gällande detaljplan

Inom den gällande planen möjliggörs en cirka 50 meter lång byggrätt för handel (med möjlighet till inslag av andra användningar) med en byggnadshöjd på 4 respektive 6 meter. Byggnadshöjden innebär höjden från mark till takfot, och medger därutöver ett tak inom 45 grader från punkten där vägg möter tak. Inom detta ”tak” kan flera våningar byggas enligt illustrationen nedan.



Maximerad byggrätt inom gällande detaljplan med en byggnadshöjd om 4 meter. Grön linje anger teoretisk byggrätt, röd linje anger den delen av byggrätten som bedöms som rimlig att bygga sett till planens syfte, dvs tre våningar.

Även om planen teoretiskt möjliggör ett byggande enligt ovan illustrerade pyramidform, är det dock orimligt att uppföra en byggnad på det sättet, då det kan antas strida mot planens syfte. Däremot är det inte ovanligt att det inom denna typ av byggrätter uppförs byggnader i 2–3 våningar, där man skulle kunna tänka sig att de övre våningsplanen utgörs av bostäder medan det nedersta skulle få handelsändamål. Även om byggrätten är 50 meter lång är det i realiteten inte möjligt att bebygga hela byggrätten då även bland annat parkering och friyta behöver lösas inom fastigheten. Dock ger den stora byggrätten en osäkerhet för kringboende kring vilka delar av området som kan förses med en byggnad i upp till tre våningar. I illustrationerna över den gällande byggrätten visas en sektion där byggnadshöjden är satt till 4 meter. I verkligheten går det inom de södra delarna att ha en byggnad med byggnadshöjd om 6 meter, vilket skulle innebära ännu högre byggnad inom vissa delar.



Sektion över insyn från en byggnad uppförd enligt gällande detaljplan. Turkosa streck visar siktlinjer mot grannhuset medan vinröda streck visar siktlinjer mot trädgård.

Ovanstående sektion visar insyns-siktlinjer mot radhuslängan i väster från en maximal utbyggnad av gällande detaljplan. Sektionen visar att det blir insyn både in i byggnaden och till trädgården på cirka 25 respektive 15–20 meters avstånd. Byggrätten är cirka 50 meter lång vilket gör att insyn kan förekomma längs med hela den fasaden. Siktavståndet från den maximala byggrätten in till byggnaderna på andra sidan Norra Breviksvägen är runt 40 meter, och mot byggnaden på andra sidan Hammarvägen drygt 60 meter. Insynen till trädgårdarna är cirka 30 respektive 55 meter.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas.

Trafik och parkering

Gator, gång- och cykelvägar

Detaljplanen innebär inga förändringar av det allmänna gatunätet. Angöring till planområdet föreslås främst ske ifrån Hammarvägen, där infart till parkering och parkeringsgarage sker via den befintliga infarten i nordväst.

Angöring för sophämtningsfordon kommer även behöva ske från Norra Breviksvägen söder om planområdet.

Den befintliga gång- och cykelvägen i den östra delen av planområdet utgör en viktig länk i området och bevaras i planförslaget. Stråkets bredd varierar längsmed området, vilket både möjliggör att befintlig cykelparkering för kyrkan kan vara kvar, och även att ytan framför kyrkan är något bredare för att kunna skapa en tydligare platsbildning. Totalt sett blir stråkets bredd likt dagens läge. I den norra delen av planområdet mot Hammarvägen är gång- och cykelbanan cirka 6 meter bred, vilket möjliggör för goda siktförhållanden vid passagen.

Det befintliga gång- och cykelstråket bevaras genom området. Vy mot norr med förskolan och kyrkan till höger och den nya bebyggelsen till vänster.

Planförslaget innebär att befintlig trottoar längs Norra Breviksvägen breddas en meter längs planområdet och möjliggör breddning av befintlig gångbana för att uppnå högre standard för fotgängare

Parkering / cykelparkering

Parkeringstal för exploateringen har utretts i en mobilitets- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadskontoret, 2020-03-16). Lämpligt parkeringstal är 1,0 parkeringsplatser för bil, samt 2,5 parkeringsplatser för cykel per lägenhet. Bostäder med särskild service (BmSS) har ett lägre parkeringstal än bostäder och har i detta skede inte utretts närmare, utan får styras vid bygglov.

Sammanfattning Parkeringstal		
Funktion	***Parkeringstal Bil***	***Parkeringstal cykel***
Bostäder	*1,0 platser/lägenhet*	*2,5 platser/lägenhet*
BmSS	*(0,4 platser/lägenhet)*	*(1,5 platser/lägenhet)*

Antal parkeringsplatser			
Funktion	***Lägenheter***	***Bilplatser***	***Cykelplatser***
Bostäder	*56 lägenheter*	*56 platser*	*140 platser*
BmSS	-	-	-
Totalt	***56 lägenheter***	***56 stycken***	***140 stycken***

Parkering för exploateringens behov avses ske inom kvartersmark. Detta löses genom ett underjordiskt parkeringsgarage, samt markparkering på den norra gården. Både boendeparkering och eventuell personalparkering till BmSS-boendet avses lösas i garaget. Nerfart till parkeringsgaraget avses ske med ramp och infart norrifrån, från Hammarvägen. Rampen och stödmur ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns så att det bevaras en passage och ges plats för underhåll. För en mer flexibel framtida

användning av parkeringsgaraget med uthyrning till exempelvis närliggande verksamheter har kvartersmarken även parkeringsändamål som användning. För att säkerställa att parkering endast löses med underjordiskt garage samt med markparkering anges att parkering endast tillåts under +12,5.

Markparkeringen på den norra gården kommer att kunna samnyttjas för besöksparkering både för lägenheterna samt för kyrkan och förskolorna öster om planområdet. Genom planförslaget minskar antalet markparkeringsplatser från 37 till 22 stycken, vilket är en minskning med 15 parkeringsplatser tillgängliga för besökare, varav en plats är parkering för rörelsehindrad till förskolan i söder. Övriga 21 parkeringsplatser är tillgängliga för alla besökare till området. Parkeringsplatserna är tänkta som besöksparkeringar till framförallt kyrkans verksamhet och till lägenheterna inom planområdet, men de kan även nyttjas av de som hämtar och lämnar på förskolan. Då förskolans parkeringsbehov framförallt är fokuserat vid enstaka timmar under morgon och eftermiddag, så bedöms det möjligt med stort samnyttjande med kyrkans verksamheter och besökare till lägenheterna som framförallt är under helger och kvällar.

Enligt uppgift från boende i området finns idag brist på parkeringsplatser både för förskolans och kyrkans behov. De beläggningsstudier som tagits fram till mobilitets- och parkeringsutredningen visar dock att beläggningen överlag är låg på parkeringsplatsen, se mer under *Planens syfte och förutsättningar - Trafik och parkering, tillgänglighet och service.* Inom mobilitets- och parkeringsutredningen har en beräkning tagits fram för att se hur många parkeringsplatser för bil som förskolorna behöver enligt stadens gällande riktlinjer. Resultatet anger att 34 parkeringsplatser för bil behövs för de 11 förskoleavdelningarna, varav 15 platser för anställda och 19 för hämta/lämna. I gällande detaljplan från 2003 finns en yta öster om kyrkan där cirka 26 parkeringsplatser kan anordnas. Ett iordningställande av denna mark som parkering skulle resultera i 18 ytterligare parkeringsplatser till kyrkan och förskolan, då det skulle ta i anspråk befintliga 30-minutersparkeringar för hämta/lämna samt de 5 personalparkeringarna. Totalt blir det 15 färre parkeringsplatser inom planområdet som är öppna att använda mot avgift. Kyrkan och förskolan har möjlighet att anlägga 18 ytterligare platser i anslutning till befintlig skaftväg med vändzon. Därmed så finns möjlighet att anlägga lika många parkeringsplatser som de som försvinner som följd av exploateringen, ifall behov finns från verksamheterna. Det bedöms inte rimligt att exploatören av en grannfastighet ska ha fullt ansvar att tillhandahålla ett stort antal parkeringsplatser för andras verksamheter, när det finns möjlighet för verksamheterna att ordna egen parkering utan alltför stor påverkan. Se mer i bifogad mobilitets- och parkeringsutredning.

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas dels på den norra gårdens parkering, samt i det underjordiska parkeringsgaraget.

Förskolorna öster om planområdet har vid planens upprättande avtal om nyttjande av parkering för rörelsehindrade i planområdets södra del där ny byggrätt skapas. Denna plats ersätts därför med en mindre yta med kvartersmark för skola längst i söder, som möjliggör att anordna parkering för rörelsehindrade för förskolornas behov. Parkeringsplatsen förläggs längs med gång- och cykelvägen genom området och tillfart blir direkt från Norra Breviksvägen för att undvika backning ut på gång- och cykelvägen. Då parkeringsplatser för rörelsehindrade är extra breda bedöms det inte bli problem med sikten vid backning in och ut från parkeringsplatsen ut på Norra Breviksvägen.

Cykelparkering är tänkt att dels ordnas i det underjordiska garaget, och dels på gården med cykelställ som ger möjlighet att låsa fast cykeln.

Tillgänglighet och service

Utbyggnaden sker i ett läge som har nära till busstrafik med relativt goda kopplingar mot Frölunda torg där ett fullt serviceutbud finns. Matbutik och samhällsservice finns inte i direkt närhet till planområdet, utan närmaste matbutik är cirka 1 kilometer norrrut vid korsningen Näsetvägen/Åkeredsvägen.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs i bygglovet. Parkeringsplats och angöring för rörelsehindrade och färdtjänst ordnas i området. Bland annat anläggs en parkering för detta på gården.

Friytor

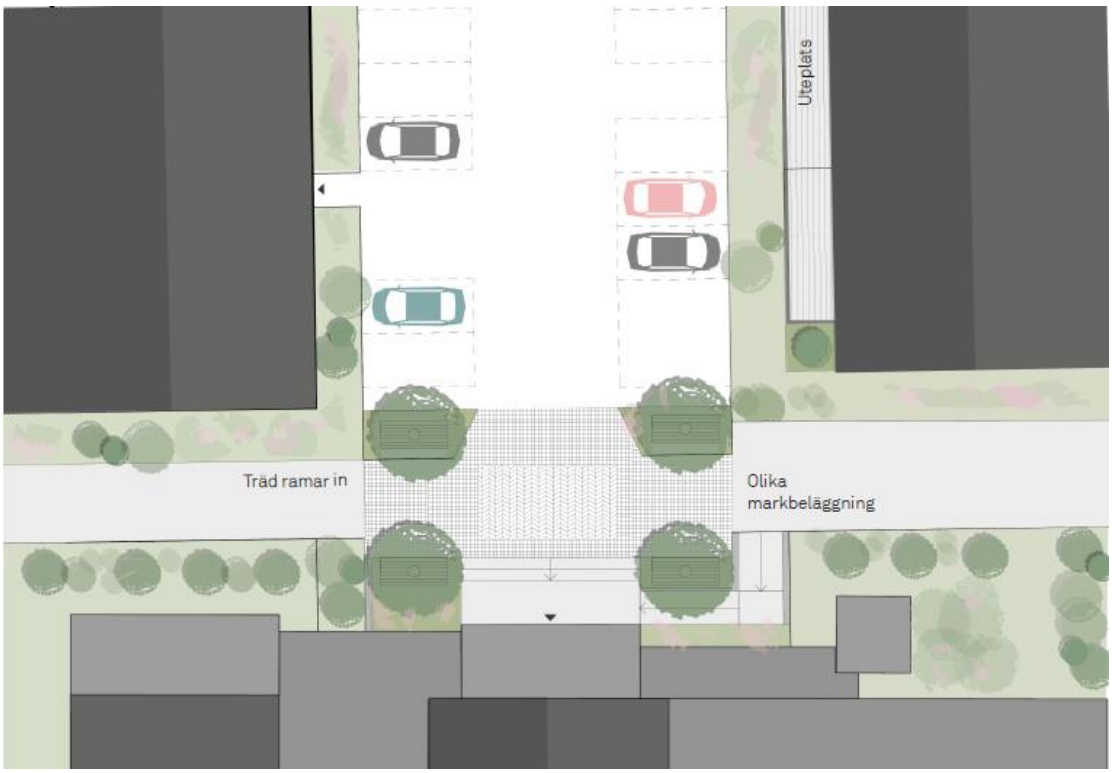
Inom planområdet byggs inga allmänna ytor för lek eller rekreation. Den södra bostadsgården föreslås utformas för trevlig utevistelse i alla åldrar med bland annat en mindre lekplats, medan den norra gården består av parkeringsyta och mindre uteplatser längs med byggnaderna. Genom att alla boende inom planområdet har tillgång till gemensam bostadsgård finns tillgång till ljuddämpade uteplatser för samtliga lägenheter. Boende inom BmSS-lägenheterna i den norra byggnaden är tänka att ha en gemensam uteplats på den södra sidan av entréplanet.

Framför kyrkans entré kommer det fortsatt att vara öppet i form av en parkeringsplats.

Idag använder kyrkan befintlig gång- och cykelväg samt parkeringsyta som samlingsplats i anslutning till bland annat bröllop, konfirmationer och begravningar. Ytan framför kyrkans entré kommer fortsatt erbjuda denna möjlighet då gång- och cykelvägen är breddad vid detta parti vilket skapar möjlighet till en öppen yta med genomtänkt gestaltning. Den föreslagna ytan för markparkering kommer också erbjuda fortsatta möjligheter som tillfällig samlingsplats i anslutning till kyrkans aktiviteter. Gestaltningen på gångbanan framför kyrkan och på parkeringsplatsen är idag inte genomtänkt och kan upplevas som ovårdad. Genom planförslaget görs ett helhetsgrepp

på gestaltningen av utemiljön vilket ger möjlighet till en tydligare gestaltning framförallt kopplat till kyrkans entré.

Nedan visas ett exempel på hur en sådan gestaltning kan se ut. Olika markbeläggningar skapar mönster på gång- och cykelvägen, och med träd i blommande rabatter eller blomurnor kan området ramas in ytterligare. Vidare projektering får avgöra hur området kommer utformas.



Exempel på hur ytan framför kyrkans entré kan utformas. Utformningen får studeras närmare i ett senare skede.

Naturmiljö

I planområdets norra del finns en trädrad med oxlar. Träden har bedömts av biolog som angett att deras skick är varierande där vissa av träden har håligheter och sprickor i stammarna samt begränsad förekomst av blad. Trädraden avses tas bort till följd av exploateringen. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet har inlämnats till länsstyrelsen som har beslutat att ge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort nio oxlar i en biotopskyddad allé på fastigheten Näset 759:360. Träden ska ersättas på annan plats.

Sociala aspekter och åtgärder

Gång- och cykelstråket från norr till söder genom planområdet bevaras. Detta ger en trygg skolväg för elever som rör sig mellan skolorna norr och söder om planområdet.

Planområdet innebär ett komplement med lägenheter som en ny bostadsform i ett område som annars är dominerat av enbostadshus. Detta ger ökade möjligheter till dynamik på bostadsmarknaden i området samt möjligheter att stanna kvar i området då livet förändras.

Ytan för markparkering framför kyrkans entré kommer fortsatt kunna nyttjas som samlingsplats vid behov och inga komplementbyggnader tillåts uppföras på delen närmast kyrkan för att bevara en öppen karaktär framför kyrkan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för planområdet (Kretslopp och vatten, 2020-02-14) för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med detaljplanearbetet.

Kapaciteten i dagvattennätet som omger planområdet bedöms uppfylla kraven enligt Svenskt Vattens publikation P110 och är således tillräckliga. Dagvattenhanteringen på fastigheterna ska uppfylla stadens krav på fördröjning om 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta, samt stadens reningskrav. Dagvattnet avleds till kustvatten (Askims Fjord) som betraktas som en mycket känslig recipient.

Det är av stor vikt att säkerställa att planen inte försämrar situationen vid ett skyfall. Genom planområdet löper en central väst-östlig skyfallsled. Enligt ritningar från exploatören (Semrén & Månsson, 2019-12-13) medför planförslagets höjdsättning att avrinningen vid skyfall kommer att ske på samma sätt som tidigare. Genom föreslagen höjdsättning ändras inte översvämningsrisken utanför planområdet mot idag, och höjdsättningen garanterar också framkomlighet till alla byggnader inom planområdet vid skyfall. Kretslopp och vatten rekommenderar att höjdsätta färdigt golv på den norra byggnaden cirka 30 cm över den högsta marknivån kring byggnaden, och att höjdsätta färdigt golv på övriga tre byggnader till minst +11,6 för att säkerställa cirka 20 cm marginal över högsta vattennivå vid skyfall.

Dagvatten från bebyggelsen föreslås utjämnas och renas i makadam- eller regnbäddar innan anslutning sker till allmän ledning. Samtliga föroreningshalter i dagvattnet förväntas underskrida stadens riktvärden efter exploateringen, utom fosfor som ligger marginellt över riktvärdet. Med föreslagen dagvattenlösning med regnbäddar, makadamdiken eller likvärdigt minskar halten och mängden fosfor jämfört med nollalternativet. Därför bedöms överskridandet av riktvärdet inte utgöra grund för behov av ytterligare reningsåtgärder, och föreslagen rening bedöms som tillräcklig.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen med föreslagna dagvattenlösningar inte kommer att påverka statusen för Askims fjord negativt. Denna bedömning grundar sig i att föroreningshalterna och mängderna som släpps ut per år minskar jämför med nuläget.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Norra Breviksvägen och Hammarvägen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Vid planens framtagande är det inte känt vilken uppvärmningsform som kommer anläggas. Planområdet har inte tillgång till fjärrvärme vid planens upprättande.

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.

Inom planområdet finns flera befintliga el-ledningar i stråket längs gång- och cykelbanan. För dessa säkerställs u-område samt allmän platsmark i planen. Inom planområdets byggrätter finns både i norr och i öster el-ledningar som påverkas av exploateringen. Inom planområdet finns också en rad ledningar för tele. Dessa kommer behöva flyttas eller justeras. Exploatören ansvarar för att informera om och beställa detta.

Avfall

Avfallshanteringen för tillkommande exploatering kommer att ske inom 50 meter från entréer. Uppställningsplats för sophämtningsfordon säkerställs inom 25 meter från miljöhus. Sophämtningsfordon bedöms kunna stanna på Hammarvägen och Norra Breviksvägen vid sophämtning. För de tre södra byggnaderna kommer avfallshanteringen antingen att lösas via ett miljöhus på gården eller inne i byggnaden längst i söder. Avfallshanteringen för den norra byggnaden avses ske med moloker mot Hammarvägen eller i ett miljörum inne i byggnaden.

Den återvinningsstation (ÅVS) som ligger inom planområdet kommer att flyttas till ett nytt läge före exploateringen. Nytt föreslaget läge är vid infarten till Norra Breviksvägen från Näsetvägen. Anläggningen föreslås utformas med en parkeringsficka.

Befintligt läge för ÅVS markerat med rött kryss. Nytt föreslaget läge för ÅVS markerat med gul oval.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geotekniskutredning har tagits fram för planområdet (WSP, 2018-05-31). Marknivån inom undersökningsområdet har en svag sluttning från nordväst mot sydöst, med marknivåer från cirka +11 till cirka +10 meter över nollplanet.

Jorden utgörs överst av fyllnadsmaterial ovan lera och friktionsmaterial. Djupet till berg varierar mellan 5–6 meter i norra delen och är cirka 10 meter i södra delen av området.

Marken i området är relativt plan och stabilitetsförhållandena goda, utan risk för spontana ras eller skred. Generellt är området dock sättningskänsligt. Jord med organiskt innehåll är mycket sättningskänsliga. Leran i området är normalkonsoliderad, vilket innebär att marken ej kan belastas utan att sättningar uppstår. Pågående sättningar, så kallade krypsättningar, bedöms pågå i området då befintlig bebyggelse studerats.

Planerad byggnation kommer att innebära schaktdjup upp till cirka 4 meters djup ner till grovschaktbotten i norra delen av området. I södra delen blir motsvarande schaktdjup cirka 3 meter ner till grovschaktbotten. Detaljschakter för fundament kommer att bli ännu djupare. Schakter för planerad byggnation kräver detaljerade stabilitetsutredningar i projekteringsskedet. Av utrymmesskäl kan spontning komma att krävas.

All påförd last kommer att ge sättningar. Kommande marknivåer bör därför i möjligaste mån ligga i nivå med befintlig markyta för att undvika uppfyllnad med lätta massor. Marken ska ej belastas ovan befintliga ledningar som är känsliga för rörelser. Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering.

Det planerade garaget sträcker sig upp till cirka 100 meter från norr till söder. Grundläggningen kommer således att utföras delvis på friktionsjord och delvis på lera. Inom friktionsjorden kan byggnaden sannolikt grundläggas med platta på mark. För att undvika differenssättningar krävs grundläggning med pålar/plintar för den del av byggnaden som hamnar inom lera. Eftersom garaget under mark delvis kommer att hamna under grundvattenytan rekommenderas vattentät konstruktion.

All schakt, fyllning och packning rekommenderas att utföras i torrhet. Då schaktbotten efter urgrävning bedöms kunna ligga under grundvattenytan rekommenderas en tillfällig grundvattensänkning.

Schaktning kan utföras med släntlutning 1:1 ner till 2 meters djup under markytan. Marken kan belastas med max 2 ton/m² på ett avstånd av 1 meter från släntkrön. Återfyllning efter urgrävning ska utföras med grovkornig friktionsjord, enligt rekommendationer i framtaget geotekniskt PM.

Arbete under byggnationen kan komma att ge upphov till vibrationer i marken. Undergrunden består till stor del av lera som bedöms vara vibrationskänslig. I denna utredning har dock ingen hänsyn tagits till vibrationer. Information kring hantering av bland annat vibrationer under byggskedet kan läsas i PM Information om miljöövervakning vid byggverksamhet.

Radon

Mätning av markradon har inte utförts på aktuellt område. SGU:s geofysiska urankarta visar på låga värden inom området.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet (WSP, 2018-05-24). Genomförda undersökningar har visat att i totalt sex provpunkter har halter över gränsvärdet för känslig markanvändning (KM) upptäckts med avseende på metaller, alifater, aromater och PAH:er. En provpunkt i sydvästra delen av planområdet har även halter över gränsvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) med avseende på aromater och PAH:er samt halt över gränsvärdet för farligt avfall för PAH:summa cancerogena (provpunkt 18W03).

Eftersom bostäder ska uppföras på fastigheten gäller Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM. Eftersom parkeringshus planeras under de nya byggnaderna kommer massor ner till berg att köras bort. Förorenade massor ska köras till godkänd mottagningsanläggning med godkänd transportör.

Den miljötekniska markundersökningen föreslår att en avgränsning av föroreningens omfattning görs vid provpunkt 18W03 före entreprenadarbeten startar för att undvika stopp i arbetet. När schaktarbetet väl startar rekommenderas att massor i området kring provpunkt 18W03 tas omhand och körs bort först. Därefter körs resten av fyllnadsmassorna ovanför leran bort som KM-massor. Baserat på de analyserade proverna som är tagna i olika nivåer i fyllningen kan man tänka sig att fyllningen överlag har en föroreningshalt över riktvärdet för KM och klassa massorna efter det.

Halten kobolt ligger precis på riktvärdet för KM i provpunkt 18W05 som består av siltig torrskorpelera. Erfarenhetsmässigt detekteras ofta kobolt i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM i naturlig lera i göteborgsområdet. De styrande riskerna för kobolt är intag av växter.

Vid uppkomst av länshållningsvatten i samband med kommande schaktarbeten bör miljöförvaltningen kontaktas för samråd gällande hantering.

Inför granskning av planen har ett kompletterande PM med riskbedömning inför sanering tagits fram (WSP, 2019-11-04). En sanering är en riskminskande åtgärd i sig då exponeringsrisken och spridningsrisken minskar i och med att den totala mängden förorening inom området minskar. Vid en sanering kan det under en begränsad tid innebära en risk för närboende, varpå riskminskande åtgärder bör vidtas. Totalt sett bedöms risken att exponeras för föroreningar vara större med befintlig situation, än vad den sammanvägda risken en sanering och efterföljande tid utan föroreningar i marken utgör.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar påverkas.

Buller och ljud från klockringning

En trafikbuller- och klockringningsutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§ (Norconsult, 2020-02-25). Utredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller från trafik och klocktornet på Näsets kyrka.

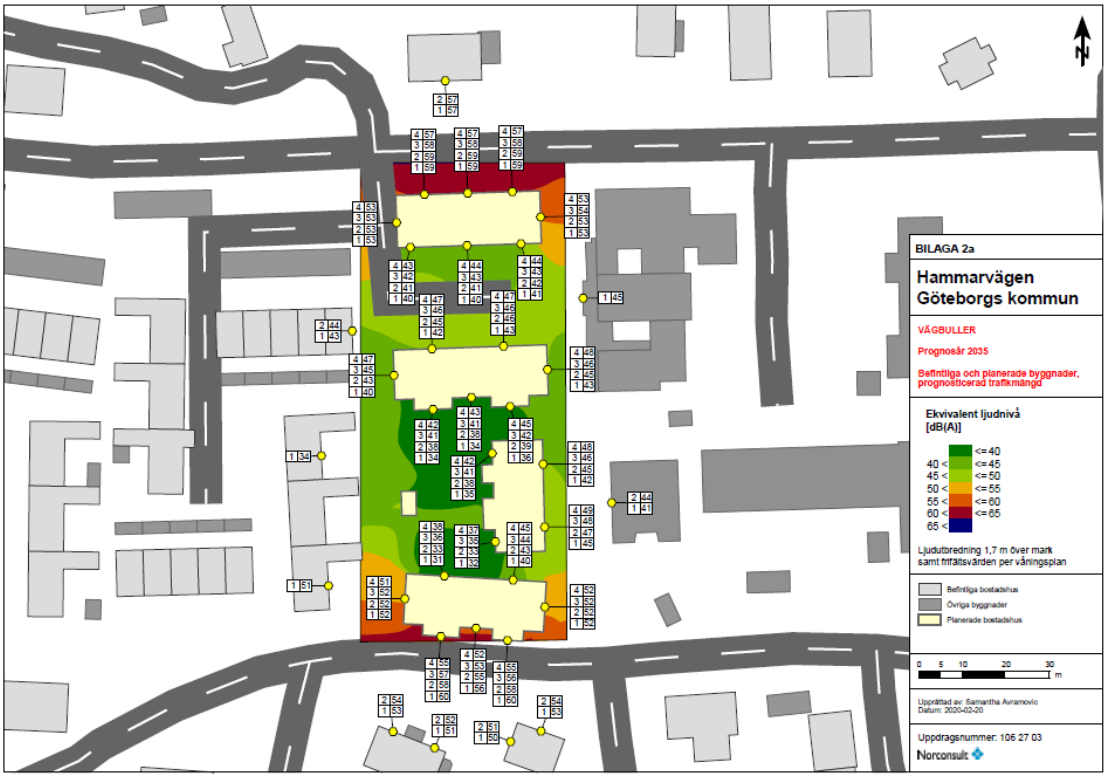
Beräkningar har gjorts för en situationsplan, en tidig skiss under bearbetning, samt prognosår 2035 för trafikmängd.

Trafikbuller

Resultatet av trafikbullerberäkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid de planerade byggnadernas fasader varierar mellan 31–60 dBA. Det gör att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras vid samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Eftersom riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras finns det inga riktvärden för maximal ljudnivå vid fasad som behöver klaras. Beräkningarna visar att riktvärdena för ljudnivå på uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA, klaras vid de planerade byggnaderna utan särskilda bullerskyddsåtgärder så länge (privata eller gemensamma) uteplatser anordnas på grönmarkerade ytor i figurerna nedan. Gemensamma uteplatser planeras dels som en bostadsgård mellan de tre södra byggnaderna, men även som en mindre gemensam uteplats på den södra sidan av den norra byggnaden planeras, vilket gör att alla boende i området får tillgång till en utemiljö med godkända bullernivåer.

Vid befintliga byggnader direkt öster och väster om planområdet beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad minska med 1–7 dBA och de maximala ljudnivåerna vid fasad minska med 0–5 dBA. Denna ljudnivåförändring beror på att de planerade byggnaderna skärmar av trafikbullret.

Det befintliga huset norr om Hammarvägen får enligt beräkningarna en marginell ökning av ekvivalent ljudnivå på knappt 1 dBA beroende på reflektion i planerad bebyggelse. Den maximala ljudnivån vid fasad är oförändrad. Befintliga byggnader söder om Norra Breviksvägen får en i stort sett oförändrad bullersituation, med någon tiondels dBA ökning. Dessa marginella förändringar av ljudnivåerna i närområdet är knappt hörbara.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, Norconsult 2020-02-25.

Maximala ljudnivåer vid fasad, Norconsult 2020-02-25.

Klockringning

Strax öster om den norra byggnaden ligger Näsets kyrka med dess klocktorn. Klockringning sker normalt tre dagar i veckan i 2–5 minuter per tillfället, totalt cirka 30 minuter per vecka. Ordinarie klockringning sker varken tidiga morgnar, sena kvällar eller på nätter, när störningar kan upplevas som störst av boende.

I Boverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller redogörs för vilka typer av verksamheter som vägledningen avser, där klockringning från kyrkor inte är medräknad. Stadsbyggnadskontoret har därför bedömt att ljud från klockringning inte ska räknas som industri- och verksamhetsbuller. Avstämning har skett med kommunens miljöförvaltning och med Länsstyrelsen i Västra Götaland (februari 2020), som instämmer med Stadsbyggnadskontoret om att i detta fall ska ljud från kyrkklockor inte räknas som industri- och verksamhetsbuller.

Tidigare domstolsbeslut kring störningar från klockringning har studerats. Mark- och miljööverdomstolen har i avgörandet MÖD 2002:3 bedömt frågan om olägenhet från klockringning från en kyrka. Utgångspunkt för den bedömningen var den maximala bullernivån. Mark- och miljööverdomstolen fann att klockringningen nattetid från den i det målet aktuella kyrkan var att bedöma som en olägenhet för människors hälsa. Vidare fann domstolen att det saknades stöd för bedömningen att klockringningen dagtid kunde påverka människors välbefinnande i sådan grad att en olägenhet i miljöbalkens mening förelåg. 2018 fattade Nacka tingsrätt beslut i mål M 67-18 där de avslog ett överklagande med utgångspunkt på tidigare nämnt beslut från Mark- och miljööverdomstolen. Orsaken var att de uppmätta maximala bullernivåerna inte överstiger det rekommenderade riktvärde som bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Nacka tingsrätt hänvisade även till Folkhälsomyndig-

heten som i allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13, som lämnar rekommendationer om riktvärden som bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Som riktvärde för maximalt ljud anges L_{AFmax} 45 dB, oavsett tid på dygnet.

Klockringning från Näset kyrka sker inte på nattetid, dock kan de maximala ljudnivåerna under dagtid vara höga. Inomhusvärden för ljudnivåer undersöks i bygglovsskedet i enlighet med BBR. Det bedöms vara möjligt att med hjälp av val av fasadutformning och fönsterdimensionering klara maximala ljudnivåer på 45 dBA i samtliga lägenheter. Efter att mätningarna av kyrkklockans ljudnivåer utförts till utredningen, har ljuddämpning satts upp i kyrkans klocktorn, vilket av akustiker bedöms sänka ljudnivåerna med cirka 10 dBA inom området. Nya mätningar har dock inte gjorts då ljudnivåerna inomhus bedömdes klaras även innan ljuddämpningen utfördes.

Även om det inte finns stöd i tidigare domar för några särskilda åtgärder strävar Stadsbyggnadskontoret efter att ljudmiljön ska bli så god som möjligt både inomhus och utomhus för de föreslagna bostäderna. Den fasad närmast klocktornet förses därför med bestämmelse om att fasaden inte får ha öppningsbara fönster eller fönsterdörrar. Planen reglerar även att bullerdämpande skärmar kan uppföras inom ringprickat område söder om den nordligaste byggnaden för att ytterligare ha möjlighet att sänka ljudnivåerna för lägenheterna och uteplatserna, genom att murar och plank får uppföras inom ringprickade områden.

Ljudnivåer från klockringning.

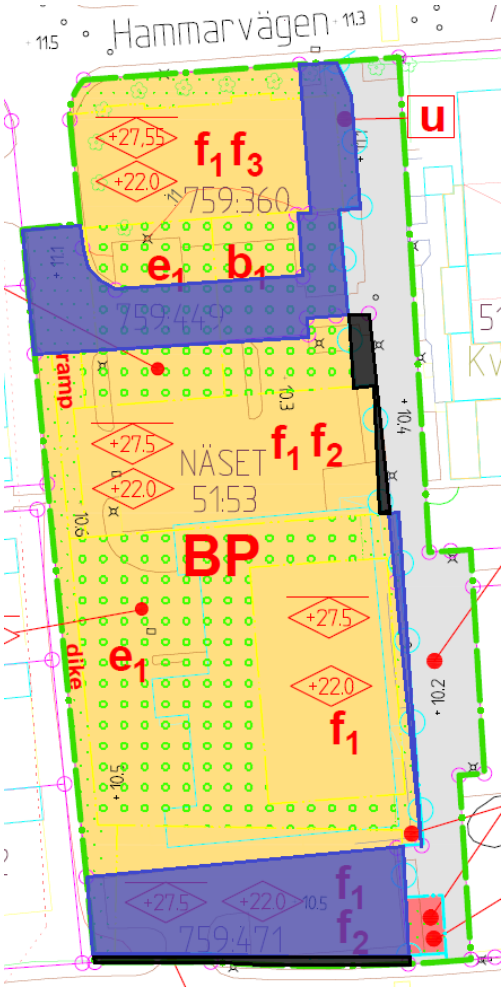
Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Befintlig trädrad inom planområdet omfattas av biotopskydd och då den kommer att tas ned som en följd av exploateringen kommer nya träd att istället planeras som kompensation. Detta i enlighet med det beslut om dispens från biotopskyddet, som Länsstyrelsen har lämnat till Fastighetskontoret.

Fastighetsindelning

Genomförande av detaljplanen förutsätter att marköverlåtelser sker så att exploatören blir fastighetsägare till kvartersmarken och kommunen till allmän platsmark. Dessa överlåtelser beskrivs i kartan och tabellen nedan.



Karta över nödvändiga marköverlåtelser. Blåmarkerade områden överlåts från kommunen till exploatören medan de svarta områdena överförs till kommunala fastigheter för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Areal (kvm)	Erhåller (kvm)	Avstår (kvm)	Ny areal (kvm)	Markanvändning i ny DP
Näset 51:53	2 558 kvm	Ca 582	Ca 32	Ca 3 108	Kvartersmark
Näset 759:360	689	Ca 330	-	Ca 1 019	Kvartersmark
Näset 759:471	458	-	458	0	Kvartersmark och allmän platsmark
Näset 759:396	16 524	Ca 32	Ca 492	Ca 16 064	Allmän plats
Näset 759:449	22 782	Ca 38	0	Ca 22 820	Allmän plats

Tabell över nödvändiga marköverlåtelser

De tre bostadsbyggrätterna längst söderut i planområdet innebär att Näset 51:53 utökas med Näset 759:471 (förutom cirka 38 kvm för gångbana i söder) och tillskottsmark från Näset 759:396. Cirka 32 kvm överförs från 51:53 till gång- och cykelbanan i öster. Näset 759:360 tillförs kompletteringsmark från Näset 759:396 för att möjliggöra byggrätten närmast Hammarvägen.

Gällande tomtindelning för 51-Masklaven i Näset, akt 1480K-III-7168 upphör att gälla inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

I planområdet finns allmän plats (lokalgata och gång- och cykelväg) som förvaltas av kommunen.

Eftersom den allmänna platsmarken har kommunalt huvudmannaskap är kommunen ansvarig för utbyggnad av aktuella anläggningar. Det som planeras är ny markbeläggning på gång- och cykelbanan framför kyrkan samt en breddning av gångbanan på norra sidan av Norra Breviksvägen.

Anläggningar inom kvartersmark

Anläggningar inom kvartersmark byggs ut och förvaltas av exploatör.

Servitut

Det område inom kvartersmark på Näset 759:396 som i plankartan är betecknat med användningen ”S” avses upplåtas med avtals- eller officialservitut för ändamålet parkering till förmån för Näset 86:1. Ytan ska iordningsställas av exploatören, vilket regleras i exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Om flera bostadsfastigheter i planen behöver tillgång till det underjordiska garaget kan en gemensamhetsanläggning föreslås bildas för dess in- och utfartsramp i planområdets nordvästra hörn. Alternativt kan hela parkeringsgaraget föreslås utgöra en gemensamhetsanläggning eller 3D-fastighet.

En gemensamhetsanläggning föreslås också inrättas för markparkeringen i planområdet, där bostadsfastigheterna i planen och kyrkans fastighet Näset 51:54 föreslås ingå.

Ledningsrätt

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. Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt gälla ledningens nya läge.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med ”**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. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtale.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

En del av fastigheten Näset 759:360 är idag utarrenderad till Citypark Operation AB.

Fastigheten Näset 759:471 arrenderas idag delvis av lokalförvaltningen och Wood & Hill Näset 2 AB (ägaren till Näset 51:53) för parkering.

Avtalen ska sägas upp i samband med planens genomförande.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören

innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Exploatören erhöll 2019 markanvisning för Näset 759:360, 759:471 och mindre del av 759:396. Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas i anslutning till exploateringsavtalet.

Ägarna till de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna kan i ansökan till lantmäterimyndigheten bifoga avtal om de andelstal som man anser ska gälla, eller så avgörs dessa i anläggningsförrättningen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelse-avtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Avtal för återvinningsstation

Markarrendeavtal ska tecknas mellan Fastighetskontoret och Kretslopp och Vatten för nytt läge av återvinningsstation. Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI, ansvarar för byggnation och drift av återvinningsstationen. Fastighetskontoret och exploatören ska bära kostnaderna för flytt av anläggningen, vilket regleras i exploateringsavtalet

Dispenser och tillstånd

Länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av nio av de träd som står i planområdets norra ände, 2019-10-30 samt 2020-05-12. Beslutet är villkorat av att nya träd planteras i närheten.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2019

Granskning: 3 kvartalet 2020

Antagande: 1 kvartalet 2021

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Byggstart om planen ej överklagas: 2 kvartalet 2022

Färdigställande om planen ej överklagas: 4 kvartalet 2025

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar

fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: det enskilda intresset att utveckla fastigheten med bostäder, det allmänna intresset att skapa fler bostäder och BmSS-lägenheter i staden samt enskilda intressen beträffande olägenheter för närliggande boende.

Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med bostäder då befintlig verksamhetslokal inte är lönsam och därför outhyrd. På området finns även 37 parkeringsplatser som enligt beläggningsstudier till stor del är outnyttjade.

Aktuell detaljplan möjliggör 50-60 nya lägenheter i ett område som idag främst består av enbostadshus. Av dessa lägenheter kommer även cirka 11 stycken att vara boende med särskilt stöd (BmSS). Det finns en bostadsbrist i Göteborg varpå det är ett allmänt intresse att möjliggöra fler bostäder inom staden. Att skapa fler BmSS-bostäder är ett prioriterat mål för staden och av stort allmänt intresse där stadens önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintlig bebyggelsestruktur. Det finns även ett allmänt intresse att ha så effektivt markutnyttjande som möjligt. Dagens markanvändning ses inte som mest lämpliga då både parkeringsplatser och verksamhetslokaler till stor del står tomma. Planen bedöms därmed tillgodose ett angeläget allmänt intresse i staden.

De boende i området kan uppleva ökade olägenheter till följd av ett genomförande av detaljplanen i form av bland annat ökad skuggning och insyn. För de boende kan även den nya bebyggelsen upplevas som främmande då den är högre än befintlig bebyggelse och består av flerbostadshus i ett område med främst enfamiljshus.

Sammanvägt bedöms tillskottet av bebyggelsen inkluderande kategoriboende och ett mer effektivt markutnyttjande väga högre än det enskilda intresset beträffande angivna olägenheter för boende som får accepteras och förväntas i den här typen av tätbebyggt område.

Nollalternativet

Om området lämnas som idag innebär det att stadsdelen går miste om fler lägenheter som ett komplement till den idag relativt homogena bebyggelsetypen i området. Centrumbyggnaden som idag i stora delar står tom och utan verksamheter har vad man kan utläsa inte haft tillräckligt besöksunderlag eller attraktivitet att fortsatt driva verksamheter. Detta betyder att området sannolikt främst skulle nyttjas för ett fåtal bostäder samt för parkeringsbehov för besökande till kyrkan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En workshop med temat social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomfördes februari 2018. Deltagare var representanter från olika förvaltningar, fastighetsägare och boende i området. På workshopen diskuterades både nuläget och konsekvenser. Nedanstående analys fokuserar på konsekvenserna av förslaget. Nulägesanalysen sammanfattas kort under stycket Sociala förutsättningar.

Sammanhållen stad

Gångstråket inom planområdet används flitigt. Gångstråket bevaras som en viktig länk i området och säkerställs i planen. Planen innebär att gångbanan längs Norra Breviksvägen breddas en meter längs med planområdet, dessutom möjliggörs att gångbanan längs Hammarvägen kan breddas på sikt. Tillsammans ger åtgärderna för gång- och cykeltrafiken förbättrade möjligheter att röra sig i området för fotgängare och cyklister.

Planförslaget möjliggör en större variation av boendeformer i området. Vid den sociala konsekvensanalysen ansåg deltagarna att fler bostäder i området ses som positivt om dessa vänder sig till exempelvis 55+ boende. Även om bostäderna inte planeras att endast rikta sig mot en äldre målgrupp så bedöms det troligt att en del av de som bor i villor i området idag kommer att se de föreslagna bostäderna som ett intressant alternativ när de blir äldre och vill flytta ifrån sin villa.

Samspel

Samspel och möten mellan olika generationer är önskvärt i ett bostadsområde. Detaljplanens utbyggnad innebär inga nya allmänna mötesplatser. Däremot får de nya lägenheterna en bostadsgård. Platsen framför kyrkan kan dessutom i och med planen stärkas och utformas mer som ett entrétorg och markparkeringen kan även fortsättningsvis användas som samlingsplats i anslutning till kyrkans verksamheter som bröllop och konfirmationer. Vid den sociala konsekvensanalysen ansåg deltagarna det vara positivt att en plats som upplevs lite övergiven tas omhand.

Bostadsgården kommer utformas som en mötesplats för boende i de nya lägenheterna, där bland annat lekutrustning för mindre barn får plats. Bostadsgården innebär inte ett tillskott av mötesplats för befintliga boende i området.

Vid workshopen rörande SKA/BKA framkom också att en plats för ungdomar saknas i närområdet. Detta är inget som detaljplanen tillgodoser då det inte finns lämplig yta inom planområdet.

Vardagsliv

Näset har fina kvaliteter genom bland annat närhet till havet och skogsområden. Genom ett utökat bostadsbestånd får fler människor möjlighet att ta del av dessa kvaliteter.

Ur ett barnperspektiv är det av stor betydelse att det finns rika möjligheter till en lekfull omgivning, både allra närmast hemmet och i närområdet. Gestaltningen av gården är viktig för att ge möjlighet till fantasifulla och kreativa lekar och som samtidigt är säker och trygg. Planen utgör en god grund för att sådana miljöer kan skapas i det

fortsatta arbetet med utformningen av området. Då planområdet idag består av asfalterad parkering och en byggnad tas inga befintliga vistelseytor för barn i anspråk av planförslaget.

Det finns en oro att de närmaste befintliga bostäderna ska påverkas negativt med exempelvis insyn, skuggning, försämrad luftkvalitet och mer trafik. Bebyggelseförslaget och solstudierna visar att viss skuggning kommer ske med föreslagen bebyggelse. Även en studie över insyn har tagits fram, vilken visar att insynspåverkan kommer öka med föreslagen bebyggelse jämfört med dagens bebyggelse. Men vid en jämförelse mot den byggrätt som möjliggörs i gällande stadsplan från 1972 bedöms det inte innebära någon betydande skillnad även om vissa fastigheter får ökad insynpåverkan medan andra får minskad insynspåverkan. För att minska insynen reglerar detaljplanen både placering av balkonger och fönster på de två fasader som är närmast den befintliga bostadsbebyggelsen. Totalt sett bedöms den insyns- och skuggningspåverkan som tillkommer av föreslagen bebyggelse vara av den typ som får accepteras och förväntas i tätbebyggt område.

I området är boende oroade över parkeringsbrist samt trafiksituationen både på Näsetvägen och intilliggande vägar samt vid hämtning och lämning vid förskolan. Planförslaget tar en del parkeringar i anspråk, men samtidigt skapas nya för exploateringen. Kyrkans behov avses kunna tillgodoses i markparkeringen inom planområdet. Förskolornas behov av parkeringsplatser för hämtning, lämning och personalparkering har studerats inom mobilitets- och parkeringsutredningen, vilken konstaterar att tillräckligt med parkeringen finns i området och att det i annat fall finns möjlighet att skapa fler parkeringsplatser utan att det innebär negativ påverkan på gårdsmiljön. Trafiksituationen i det övriga vägnätet är inte något denna planläggning kan påverka. Hammarvägen har exempelvis hög framkomlighet och kapacitet enligt Trafikkontorets bedömning.

Återvinningsstationen som försvinner i planområdet avses ersättas i närområdet, varpå funktionen kommer fortsatt finnas kvar i området.

Identitet

Föreslagen bebyggelse i 3 våningar plus inredd vindsvåning blir ett nytt och mer storskaligt element i området som idag främst består av 1-2-våningshus vilket kan upplevas som negativt för de som bor i området idag.

Genom en ny sammanhållen bebyggelse kan dock planområdets karaktär omvandlas från ett ganska tråkigt område som inte upplevs omhändertaget till ett område med väl genomtänkt utformning som tas hand om med mer omsorg.

Möjlighet till kvarboende genom olika typer av boenden i området har betydelse för den identitet man har som invånare i området.

Näsets kyrka ligger precis bredvid planområdet och många i området tycker att kyrkan är ett viktigt inslag i området och är en del av områdets identitet. Kyrkan har ett relativt lågt tak med en fristående klockstapel. Genom föreslagen bebyggelse som är högre än kyrkan kommer kyrkan och klocktornet att skymmas västerifrån. Från övriga håll kommer kyrkan fortsatt att synas, men kan få ett minskat upplevelsevärde med en högre bebyggelse tätt inpå. Näsets kyrka är redan idag placerad mitt i ett bostadsområde, i en dalgång med bostadsklädda höjdkullar både i norr och söder. Historiskt har

kyrkor placerats på höjder, försedda med ett högt klocktorn, för att synas och höras över ett stort område, vilket varken stämmer med Näsets kyrkas placering eller utformning. Syftet med kyrkans utformning bedöms därmed inte vara att den ska ses på långt avstånd varpå Stadsbyggnadskontoret bedömer att kyrkan inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Området är idag utsatt för buller både från Hammarvägen och Norra Breviksvägen samt ljud från kyrkans klocktorn. Planerade nya bostäder kan utformas så att alla lägenheter får tysta sidor. Gården omgärdas av bebyggelse vilket skyddar den från buller och gör att alla boende har möjlighet till en tyst uteplats.

Mätningen från kyrkans klockringning har tagits fram och beräkningar visar att det för fasaderna mot klocktornet kan bli höga ljudnivåer. Planen har justerats efter samrådet så att byggnaden flyttats längre från klocktornet och plankartan reglerar även att fönster på fasaden närmast klocktornet inte ska vara öppningsbara. Inför granskning av planen har även ljuddämpning satts upp på klocktornet för att sänka ljudnivåerna. Det bedöms möjligt med goda ljudnivåer inne i alla lägenheterna, och även om ljudnivåerna är höga vid några fasader bedöms det möjligt med bostäder inom planområdet då kyrkklockan ringer så sällan och varken på nätter eller tidiga morgnar eller sena kvällar.

Bebyggelsen kan öka den upplevda tryggheten på gångstråket genom området genom att fler befinner sig på platsen.

Det befintliga gångstråket bevaras genom föreslagen detaljplan vilket är positivt för framförallt barn och ungdomar som rör sig i området. Idag förekommer olovlig parkering framför kyrkan på allmän plats för gångväg där backning sker ut i gångbanan. Genom föreslagen detaljplan tas denna möjlighet bort och säkerheten för framförallt barn stärks därmed på stråket.

En ökad mängd bostäder innebär sannolikt att fler resor kommer ske till och från planområdet. Om dessa sker med bil så kan det påverka luftkvaliteten, området är dock öppet och påverkan bedöms därför endast bli marginell.

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 föreliggande behov. Detaljplanen innebär en kompletterande typ av bostäder i området och säkerställer ett viktigt gångstråk för boende och barn i närområdet. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planen innebär att en trädrad med biotopskydd tas bort, men har en positiv påverkan genom att förorenade jordmassor transporteras bort och tas om hand.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen 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.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- 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.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2 mars 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Göteborgs stad har tagit fram 12 lokala delmål. I behovsbedömningen har en bedömning gjorts om genomförandet av detaljplanen leder till att måluppfyllelsen blir bättre eller sämre jämfört med nuläget och med nollalternativet.

Detaljplanen anses inte ha någon direkt påverkan på följande miljömål i Göteborg: *bara naturlig försurning, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, ett rikt odlingslandskap, hav i balans* samt *myllrande våtmarker, levande skogar*.

För miljömålet *en god bebyggd miljö* anses planens läge i nära anslutning till befintliga bostadsområden och infrastruktur innebära att den bidrar till en attraktiv bebyggelsestruktur. Planen innebär ett komplement i ett område med en annars relativt homogen bebyggelsetyp. Planen kan också bidra till en god inomhusmiljö och en god ljudmiljö om byggnaden utformas och placeras på ett sätt som minimerar bullerstörningar på gårdsbildningarna.

För miljömålen *begränsad klimatpåverkan* samt *giftfri miljö* anses förslaget innebära en positiv påverkan. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshanteringen och en förbättrad dagvattenhantering inom området vilket är positivt för klimatpåverkan. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas omhand vilket ger positiva effekter för giftfri miljö.

Delvis negativ påverkan som förslaget bedöms bidra till är miljömålet *ett rikt växt- och djurliv* då en biotopskyddad trädrad i delvis dåligt skick kommer att tas bort. Bedömningen är dock att förslagets påverkan i ett större perspektiv får anses vara begränsad, då andra grönområden finns tillgängliga i närområdet och de aktuella träden inte bedöms ha några höga naturvärden. Även miljömålet *frisk luft* bedöms ge delvis negativ påverkan då förslaget innebär fler invånare i området som kan tänkas använda bilen vilket ökar utsläpp till luften något.

Naturmiljö

En trädrad i varierande skick som omfattas av biotopskydd föreslås tas bort.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms ta en rimlig hänsyn till Näsetkyrkan, i övrigt bedöms inga byggnader med kulturmiljöintresse påverkas.

Påverkan på luft

Marginell påverkan med hänsyn till fler boende och transporter.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ge någon ökad föroreningsbelastning i dagvatten. En rening av dagvattnet innebär en förbättring gentemot dagens situation.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark (Näset 759:471, 759:360 och del av 759:396) medan beställning av projektering och utbyggnad av allmän platsmark och ny återvinningsstation medför kostnader för densamma.

Trafiknämnden och park- och naturnämnden bedöms inte få några utgifter.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden får kostnader till exploatören för blockhyra av BmSS-anläggningen samt ökade personalkostnader. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av BmSS-lägenheterna.

Trafiknämnden kan få utökade kostnader för drift av allmän platsmark i planområdet, medan Park- och naturnämnden får minskade driftskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för förvärv av mark, medfinansiering av allmän platsmark samt förrättnings- och bygglovskostnader med mera.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Eva-Marie Pålsson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Jens Edholm
Exploateringsingenjör, Svefa