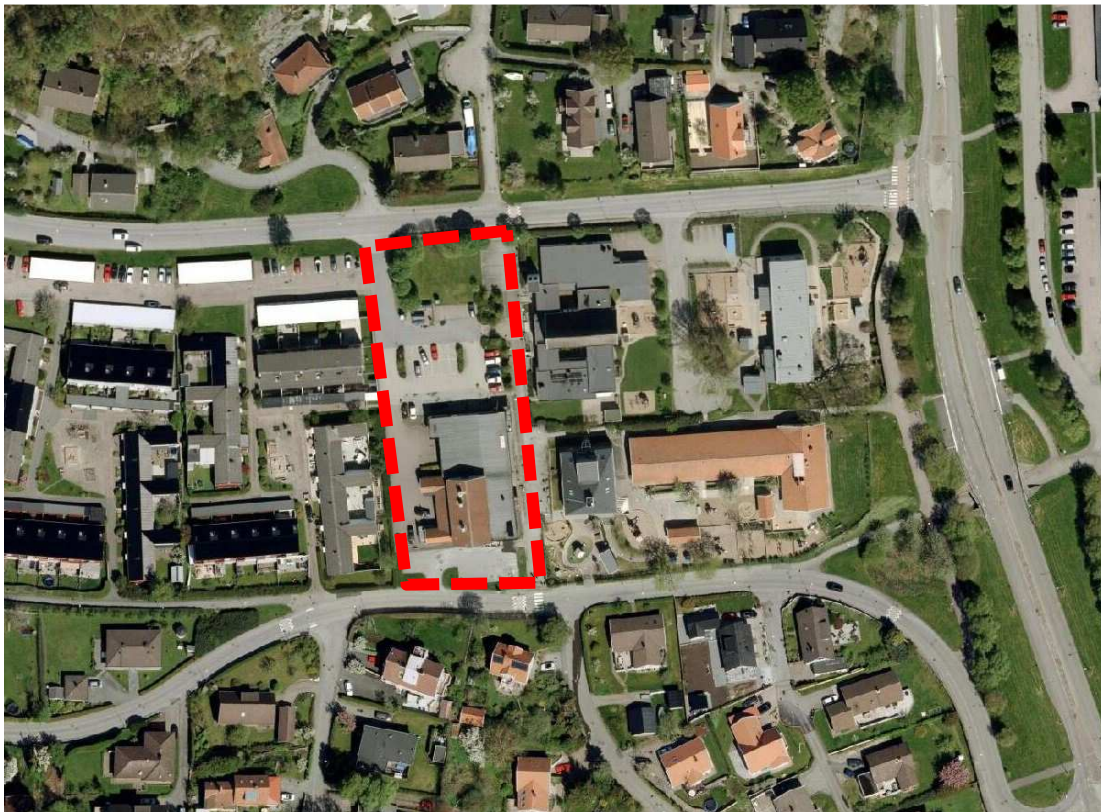


Detaljplan för Bostäder vid Hammarvägen Inom stadsdelen Näset

Standardförfarande



Samrådshandling
December 2018

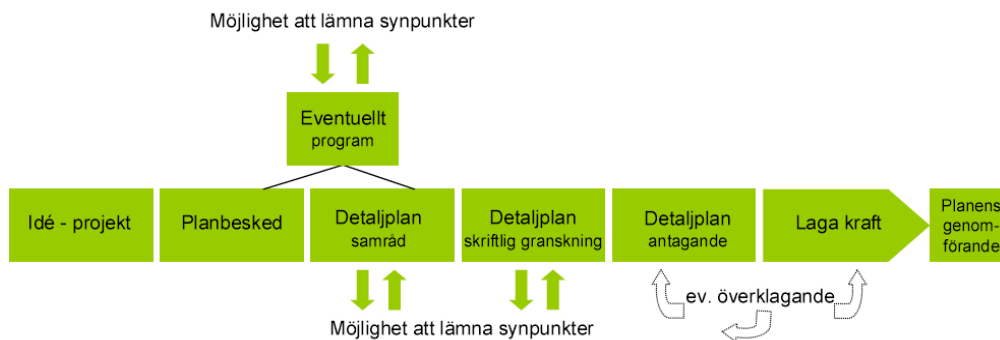


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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:

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Adam Pettersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 99

Christian Sköld, Fastighetskontoret, tfn 010-603 86 69

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Samråd tid: <dag månad – dag månad år>



Planhandling

Koncept Samråd

Datum: 2018-12-11, rev åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Diarienummer SBK: 0457/14

Handläggare SBK

Adam Pettersson

Tel: 031-368 19 99

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Christian Sköld

Tel: 010-603 86 69

fornamn.efternamn@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:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Trafikbulerutredning, Norconsult 2018-02-07.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2018-05-25.
- Tekniskt PM Geoteknik, WSP 2018-05-31.
- MUR Geoteknik, WSP 2018-05-31.
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2018-11-08.

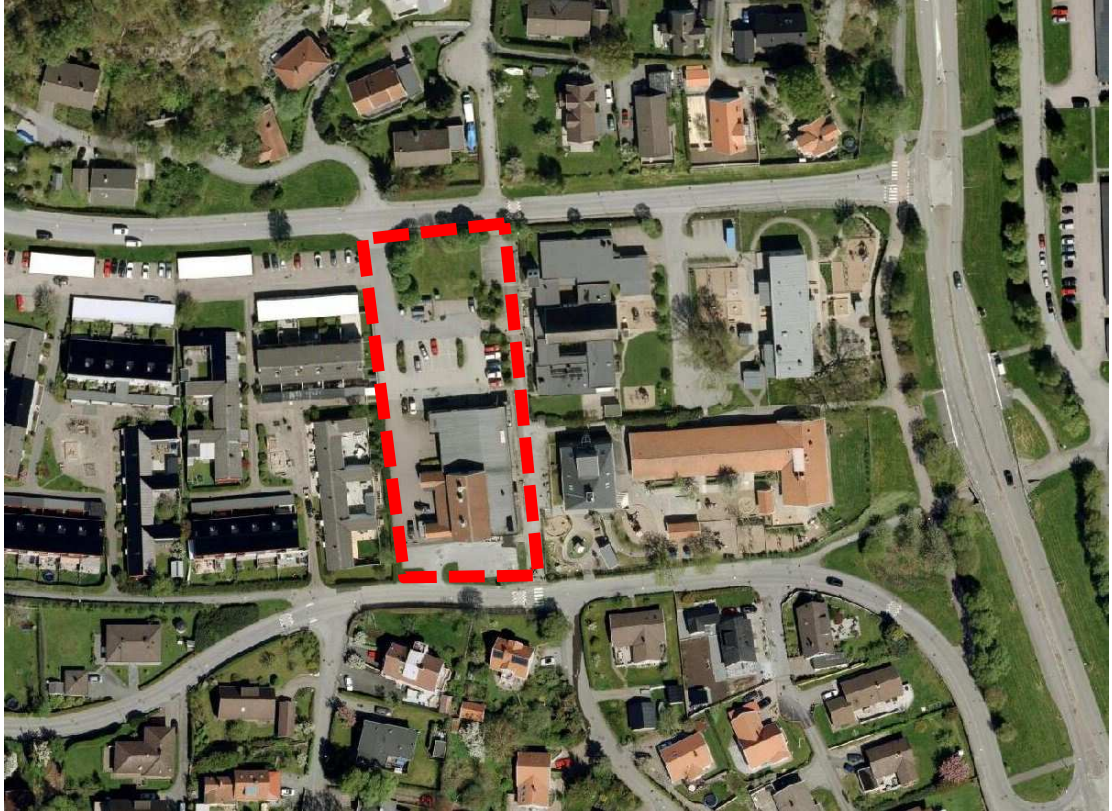
Innehåll

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</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	11
<i>Störningar</i>	11
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	15
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Friytor</i>	16
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	18
<i>Fastighetsindelning</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	22
<i>Avtal</i>	23
<i>Dispenser och tillstånd</i>	24
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	25
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet</i>	25
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	28
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	28

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 55 lägenheter i flerbostadshus kan tillskapas på mark som idag inrymmer parkering och en centrumbyggnad.

Bebyggelsen blir ett komplement till tidigare bebyggelse i närområdet. Bebyggelsen uppförs i fyra fristående flerbostadshus som bildar två gårdar. Under mark anläggs ett parkeringsdäck.

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



Föreslagen bebyggelse, (Semrén och Månsson 2018).

Överväganden och konsekvenser

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

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.

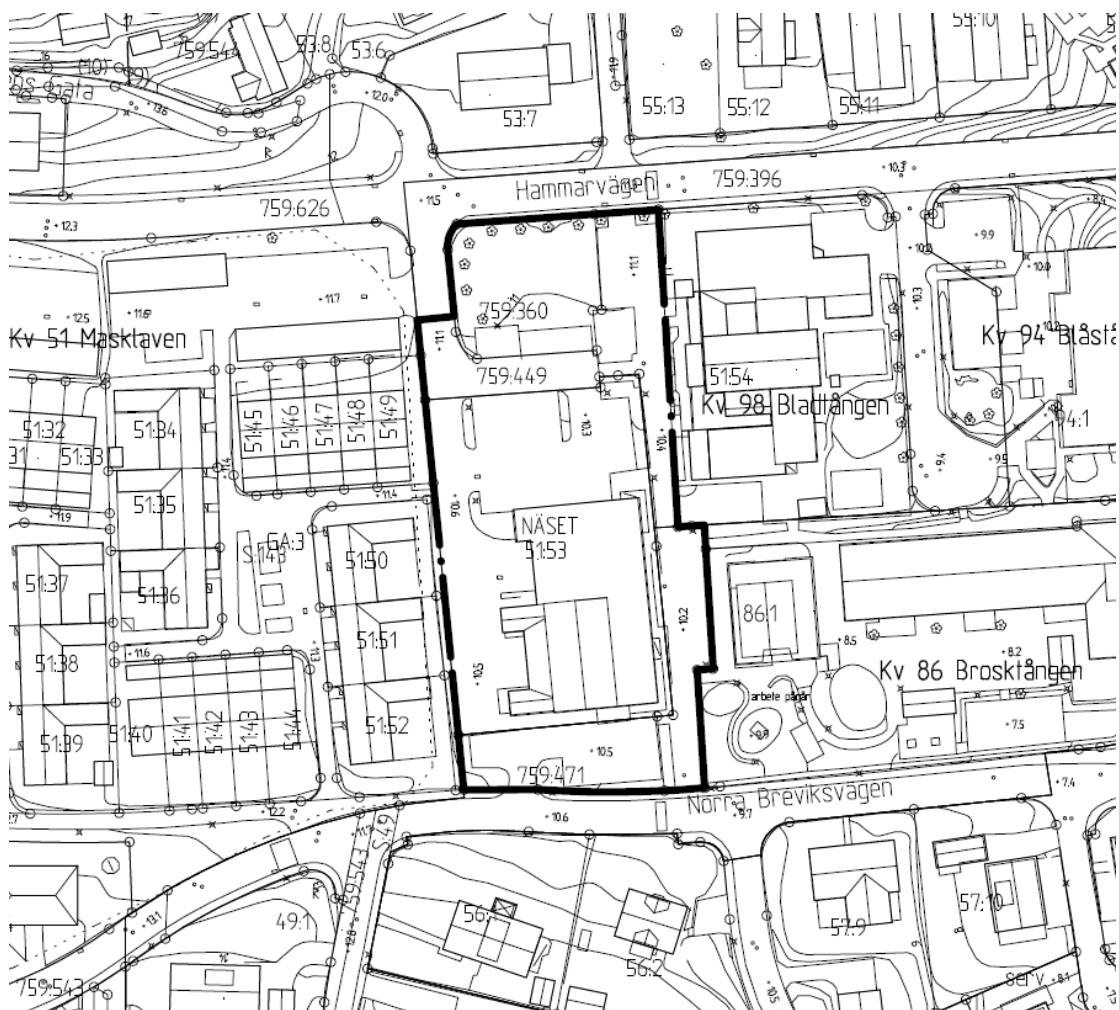
Fastigheten är mycket centralt belägen i stadsdelen Näset som domineras av villor och radhus från tidigt 50-tal till sent 90-tal samt äldre fritidshus som byggts om eller styckats till mindre enheter. Lokala smågator och gång- och cykelvägar förbinder knutpunkten med omgivande småhusområden. Denna del 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 markägförhållanden



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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangräns

Planförhållanden

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

Torgbildningen regleras av tre detaljplaner, från 1971, 1985 och 2003. Planernas genomförandetider har gått ut. Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Det grundläggande mönstret från 70-talet har bevarats men byggrätter och gränser har justerats utifrån aktuella behov. Den senaste planändringen innebär bl.a. att fastigheten 759:360 föreslås utformas som ett parkeringstorg 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.



Norra Breviksvägen 3.

Längs planområdets norra gräns finns en befintlig trädrad. Träden har bedömts vara i dåligt skick och något träd är dött.



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 övrigt en blandad bostadsbebyggelse, i norr och söder ligger friliggande villor, och i väster ligger ett större område med radhus. Öster om planområdet finns Näsets kyrka samt två stycken 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 %.

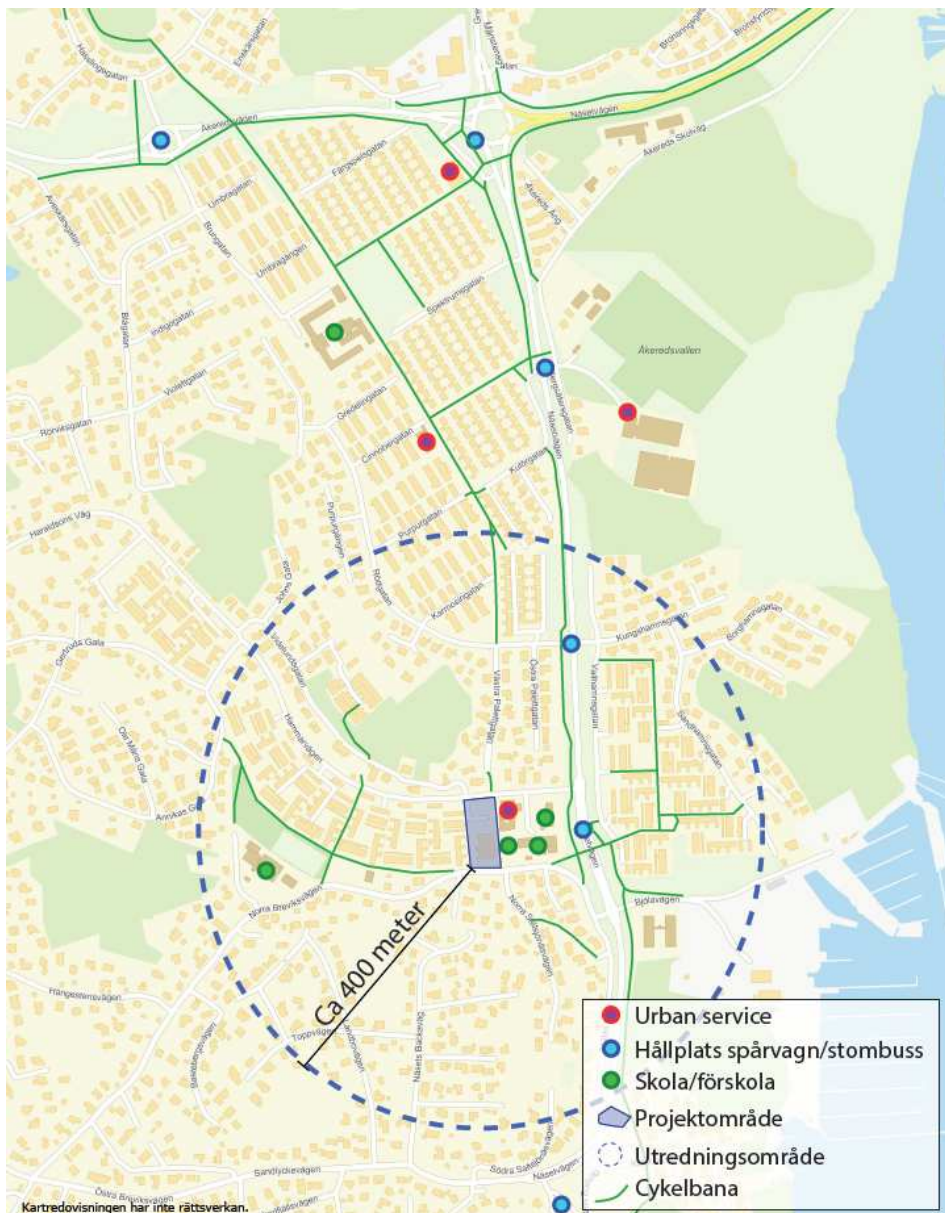
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Hammarvägen och Norra Breviksvägen.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Näsetvägen ungefär 150 meter från planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar.

Förskola finns i direkt anslutning till planområdet. I närområdet finns två grundskolor, Näsetskolan 250 meter väster om planområdet och Åkeredsskolan cirka 750 meter norr om planområdet.

Närmsta butik för dagligvaruhandel finns vid korsningen Näsetvägen/Åkeredsvägen cirka 1 kilometer norr om planområdet.



Utdrag ur mobilitets- och parkeringsutredningen.

Parkeringsstal för exploateringen har utretts i en Mobilitets- och parkeringsutredning. Lämpligt parkeringstal för bil är 1,0 för lägenheter, bostäder med särskild service (BmSS) har ett lägre parkeringstal än bostäder och har i detta skede inte utretts närmare.

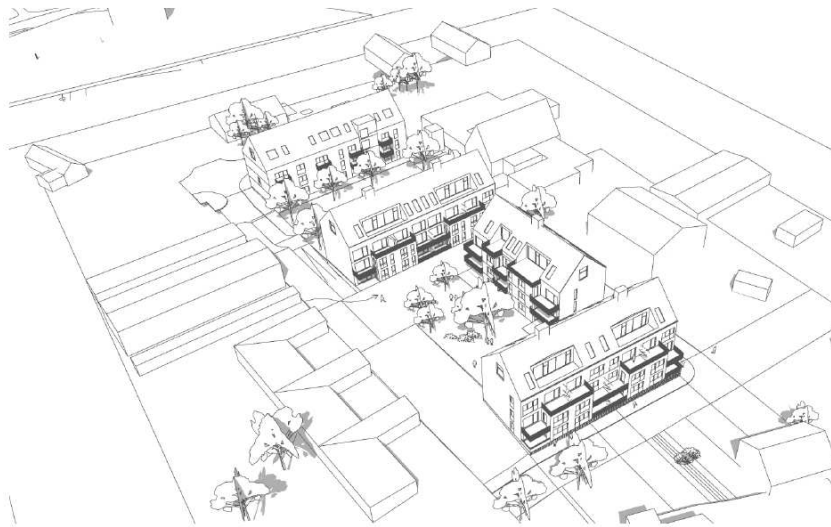
Teknik

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

Störningar

Buller

Planområdet är beläget mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen. Dessa gator inrymmer endast lokaltrafik, ej busslinjer eller tyngre transporter. Detta gör att bullersituationen i området är förhållandevis god. Då planområdet ger en ökad trafik i området har en bullerutredning tagits fram för att studera framtida förhållanden.

FLYGVY 1
ÖVERSIKT FRÅN SYDVÄST

Perspektiv vy från sydväst.

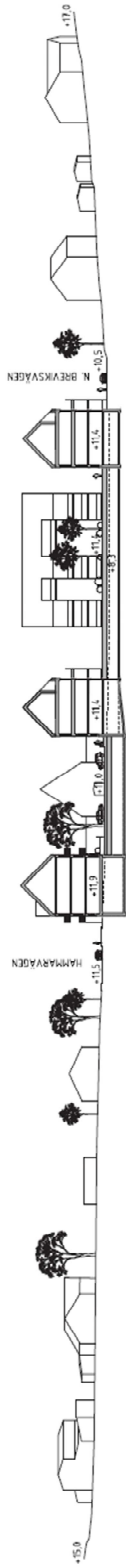
En solstudie har tagits fram för att visa ljusförhållandena för bebyggelsen och eventuell påverkan på kringliggande bebyggelse. Ljusförhållandena för bebyggelsen blir goda och påverkan på befintlig bebyggelse sett till skuggning blir måttlig under vår och höstdagjämning.



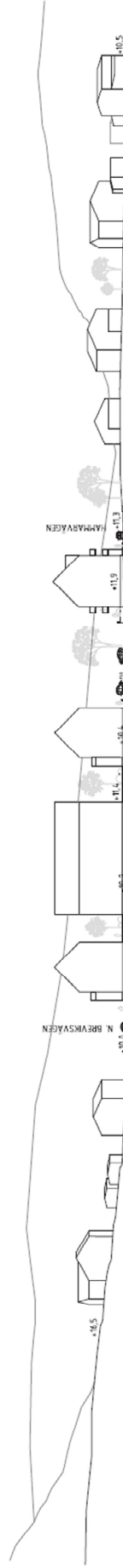
21 mars/september



21 juni



Vy mot öster genom gård och garage



Vy mot väster genom GC-väg

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader att rivas.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

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 sophämningsfordon och tillgänglighetsanpassad parkering kommer även behöva ske från Norra Breviksvägen söder om planområdet.

I den östra delen av planområdet bevaras den befintliga gång- och cykelvägen som utgör en viktig länk i området.

Parkering / cykelparkering

Parkeringstal för exploateringen har utretts i en Mobilitets- och parkeringsutredning. Parkeringstalet enligt utredningen, Stadsbyggnadskontoret 2018-11-08, är 1,0 parkeringsplatser/lägenhet för bil, samt 2,5 parkeringsplatser per lägenhet för cykel.

Parkering för exploaterings behov avses ske inom kvartersmark. Detta löses genom ett parkeringsgarage under den södra gården, samt markparkering på den norra gården. Infart till parkeringsgarage 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.

Markparkeringen på den norra gården kommer också att samnyttjas för besöksparkering både för lägenheterna samt för kyrkan öster om planområdet.

Tillgänglighetsanpassad parkering kan anordnas dels på den norra gårdens parkering, samt i den västra delen av den södra gården med infart från Norra Breviksvägen.

Förskolorna öster om planområdet har vid planens upprättande avtal om nyttjande av tillgänglighetsanpassad parkering i planområdets södra del där ny byggrätt tillskapas. Denna plats ersätts därför med en mindre yta med kvartersmark för utbildningslokaler, som möjliggör att anordna tillgänglighetsanpassad parkering för förskolornas behov.

Tillgänglighet och service

Utbyggnaden sker i ett läge som har nära till busstrafik med goda kopplingar mot Frölunda torg där ett fullt serviceutbud finns. Matbutik och samhällsservice finns inte i direkt närhet till planområdet, utan närmsta matbutik är cirka 1 kilometer norr ut 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. Bostadsgårdarna föreslås utformas för trevlig utevistelse i alla åldrar.

Naturmiljö,

I planområdets norra del finns en trädrad. Trädens skick är varierande och något träd är dött. Trädraden avses därför tas bort till följd av exploateringen. Dispens från biotopskydd söks.

Sociala aspekter och åtgärder

Gångstråket genom planområdet bevaras från norr till söder. Detta ger en tryggare 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.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för planområdet, Kretslopp och vatten 2018-05-25. Denna dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med detaljplanarbetet.

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 kustvattnet (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. Planförslagets höjdsättning medför att denna skyfallsled blockeras, varför det är av vikt att skyfallet istället kan avledas söderut till Norra Breviksvägen. Detta styrs med höjdsättning av marken och förslagsvis genom avledning via ett öppet dike. Diket kan med fördel även nyttjas för normal fördröjning och rening av dagvatten från de västra delarna av fastigheten. Diket bör även erosionssäkras genom att det exempelvis stensätts. I öster utmed befintlig GC-väg föreslås ett kantstöd/upphöjning anläggas för att förhindra ytlig skyfallsavrinning in på den förskola och kyrka som är belägna i öster.

Dagvatten från de sydöstra delarna föreslås utjämnas och renas i regnbäddar innan anslutning sker till allmän ledning. För fastigheten i norr föreslås dagvattnet avledas till makadamdiken för rening och utjämning. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen med föreslagna dagvattenlösningar inte kommer att påverka statusen för Askims fjord negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalhalterna och mängderna som släpps ut per år inte ökar.

Vatten och avlopp

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.

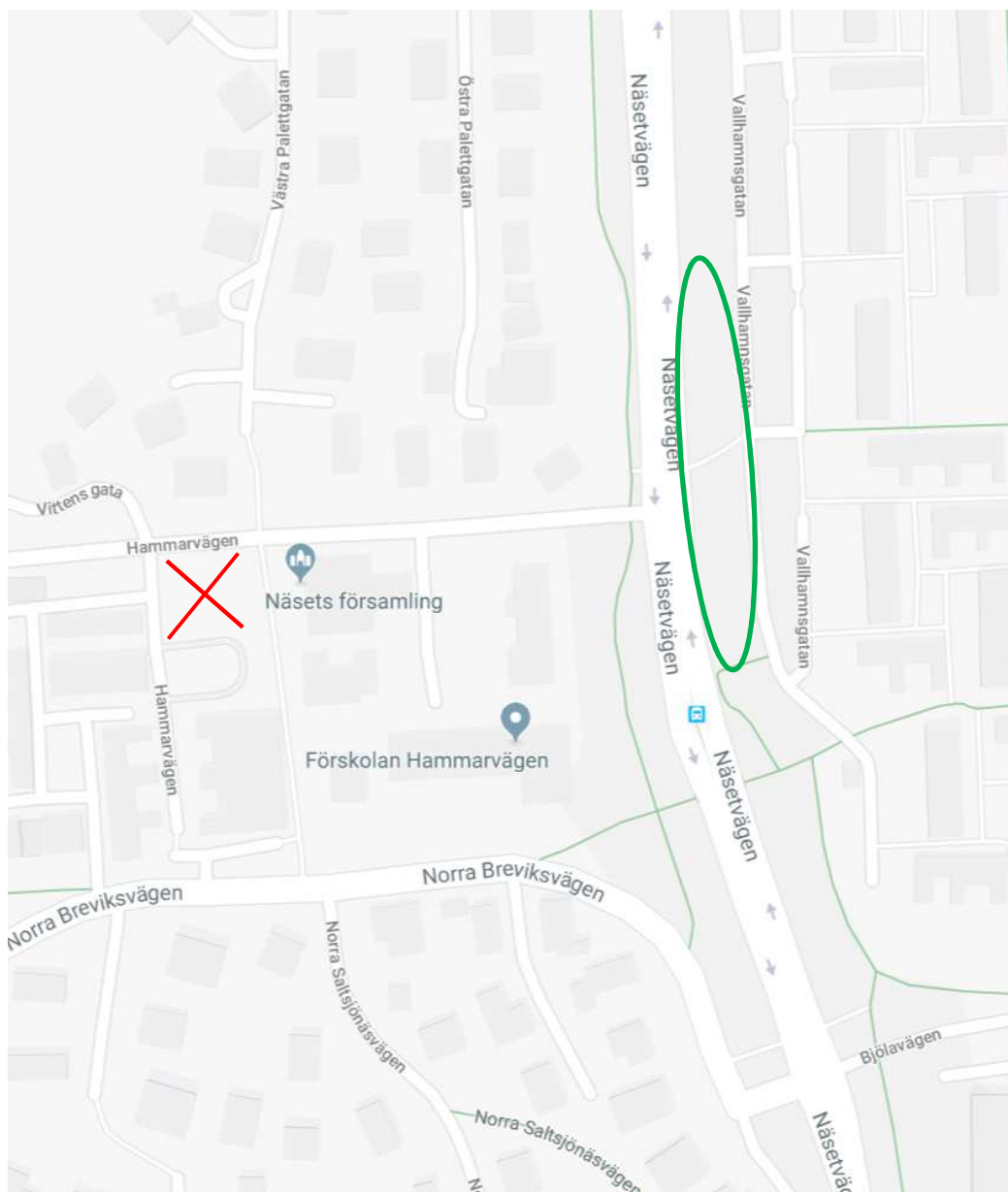
Inom planområdets byggrätter finns både i norr och i öster el-ledningar som påverkas av exploateringen.

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 i moloker samt i miljöhus på gården inom 50 meter från entréer. Uppställningsplats för sophämningsfordon säkerställs inom 25 meter från miljöhus. Sophämningsfordon bedöms kunna stanna på Hammarvägen och Norra Breviksvägen vid sophämtning. Vid behov föreslås sophämningsfordon T-vända på kvartersmark, inom parkeringsytan i den norra delen av planområdet.

Den återvinningsstation (ÅVS) som ligger inom planområdet kommer att flyttas till ett nytt läge efter exploateringen. Nytt föreslaget läge är mellan Näsetvägen och Vallhamnsvägen, i höjd med infarten till Hammarvägen. Angöring med bil till den nya stationen föreslås ske från Vallhamnsvägen, alternativt med endast infart från Näsetvägen. Ny utfart mot Näsetvägen har inte bedömts lämpligt.



Befintligt läge för ÅVS markerat med rött kryss. Nytt föreslaget läge för ÅVS markerat med grön ring.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geotekniskutredning har tagits fram för planområdet, WSP 2018-05-31.

Området är plant. I norra och södra delen finns gräsytor med planterade träd. I övrigt består området främst av asfalterad yta med parkeringsplatser samt mindre buskage och planteringar. Marknivån inom undersökningsområdet har en svag sluttning från nordväst mot sydöst, med marknivåer från ca +11 till ca +10.

Sammanfattningsvis, utgörs jorden överst av fyllnadsmaterial ovan lera och friktionsmaterial, ner till mellan cirka 5 och 10 meter under markytan. 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 sättningkänsligt. Jord med organiskt innehåll är mycket sättningkänsliga. 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 projekteringskedet. 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.

Grundläggning skall utföras och kontrolleras i Geoteknisk kategori 2 (GK2) och Säkerhetsklass 2 (SK2). Det planerade garaget sträcker sig 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 m 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 geotekniskt PM, WSP 2018-05-31.

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.

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) detekterats med avseende på metaller, alifater, aromater och PAH:er. En provpunkt har även halter över gränsvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) med avseende på aromater och PAH:er samt halt över gränsvärdet för farligt avfall (FA) för PAH:summa cancerogena (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. Förerenade massor ska köras till godkänd mottagningsanläggning med godkänd transportör.

Den miljötekniska markundersökningen föreslår att en avgränsning av föreningens 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 proven som är tagna i olika nivåer i fyllningen kan man tänka sig att fyllningen överlag har en föreningshalt 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.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar påverkas.

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§, Norconsult 2018-02-07. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Trafiken på närliggande vägar kan komma att ge upphov till höga ljudnivåer vid de planerade bostadsbyggnaderna. Med anledning av detta har Göteborgs stad gett Norconsult AB i uppdrag att utföra en trafikbullerutredning.

Beräkningar har gjorts för en situationsplan, en tidig skiss under bearbetning. Resultatet av beräkningarna baserade på situationsplanen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad varierar mellan 31–60 dBA d v s riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras vid samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdena för ljudnivå på uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA, kan klaras om (privata eller gemensamma) uteplatser anordnas på ytor i centrala delen av planområdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Riktvärdet klaras även för flertalet lägenheter vid privata uteplatser vid fasad.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, Norconsult 2018-02-07.



Maximala ljudnivåer vid fasad, Norconsult 2018-02-07.

Bullerutredningen visar på för höga bullernivåer vid fasad både mot Norra Breviksvägen och Hammarvägen. Således kommer genomgående lägenheter alternativt enkelsidiga lägenheter bort från vägen att krävas i dessa byggnader. I övrigt noteras inga bullernivåer över riktvärden.

Utemiljö med godkända bullernivåer uppnås på gårdarna.

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 exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder med hänsyn till de naturvärden som träddraden innebär kommer att göras efter samrådet. Utvärderingen genomförs tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. I övrigt bedöms i detta skede inte finnas några natur- eller rekreationsvärden inom planområdet som kan kräva kompensationsåtgärder.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att Näset 51:53 utökas med hela Näset 759:471 och tillskottsmark från Näset 759:396 för att bilda en fastighet för bostadsändamål.

Näset 759:360 tillförs kompletteringsmark från Näset 759:396 för att bilda en bostad för bostadsändamål och eventuellt Bmss.

För in och utfart föreslås bildas en gemensamhetsanläggning i nordvästra hörnet där Näset 51:53 och 759:471 är deltagande fastigheter.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Anläggningar inom kvartersmark byggs ut av exploitör.

Drift och förvaltning

Markområden och anläggningar inom planområdet ska förvaltas av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering utökas Näset 51:53 och 759:471 med mark från Näset 759:396.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning föreslås bildas för in- och utfart i planområdets nordvästra hörn. Deltagande fastigheter är Näset 51:53 och 759:471.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören 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.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

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 genomförandeaftalet.

Exploator och kommun ansöker gemensamt om fastighetsbildning som behövs för fastighetsbildning inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Näset 51:53	Ca 503 kvm		Bostäder
Näset 759:360	Ca 412 kvm		Bostäder
Näset 759:396		Ca 457	Bostäder
Näset 759:471		Ca 458	Bostäder

Avtal

Befintliga avtal som berörs

På fastigheten Näset 759:360 är idag en del av området utarrenderat till Citypark Operation AB.

På fastigheten Näset 759:471 är idag en del av området utarrenderat till lokalförvaltningen (p-platser).

Avtalen ska sägas upp.

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 m.m. 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 bl a 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 mm.

Avtal om fastighetsbildning för överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas.

Mellan Jutabo och kommunen ska markanvisningsavtal tecknas för fastigheten Näset 759:471 och mindre del av Näset 759:396 för att komplettera fastigheten Näset 51:53.

För fastigheten 759:360 och mindre del av 759:396 ska markanvisningsavtal upprättas mellan kommunen och exploatör.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal 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.

Dispenser och tillstånd

Ingen dispens förväntas finnas behov av. Markägaren ansvarar för eventuell ansökan om dispens.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2018

Granskning: 4 kvartalet 2019

Antagande: 4 kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2021

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:

Nollalternativet

Om området lämnas som idag innebär det att stadsdelen går miste om fler lägenheter som ett komplement till den idag relativt homogena bebyggelsestypen 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

Området har idag flera kvaliteter, bland annat är den angränsande kyrkan en samlingsplats med många besökare. Platsen framför kyrkan kan i och med planen stärkas och utformas mer som ett entrétorg eller plats. Gångstråken i planområdet används flitigt. Dessa gångstråk stärks och säkerställs i planen. Planområdet är dessutom kollektivtrafiknära.

Vid den sociala konsekvensanalysen ansåg deltagarna det vara positivt att en plats som upplevs lite övergiven tas omhand. Fler bostäder i området ses som positivt om dessa vänder sig till exempelvis 55+ boende.

Det finns en oro att de närmsta befintliga bostäderna ska påverkas negativt med exempelvis insyn, skuggning, försämrad luftkvalitet och mer trafik. Bebyggelseförslaget och solstudierna visar att risken för insyn är liten och att skuggning inte kommer ske med föreslagna bebyggelse. 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.

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 tillskapas nya för exploateringen. Kyrkans behov avses kunna tillgodoses i markparkeringen inom planområdet. Trafiksituationen i det övriga vägnätet är inte något denna planläggning kan påverka. Hammarvägen har exempelvis hög framkomlighet och kapacitet.

Sopstationen som försvinner i planområdet avses ersättas i närområdet.

Vid workshopen rörande SKA/BKA framkom också att en plats för ungdomar saknas i närområdet. Detta är inget som detaljplanen tillgodoser.

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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer 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 avstämmd 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 miljö kvalitetsmål 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, ett rikt växt- och djurliv, 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 bebyggelsestyp. 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, frisk luft samt giftfri miljö* anses förslaget innebära en positiv påverkan. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshanteringen eller på annat sätt bidrar till förbättringar. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas omhand.

Delvis negativ påverkan som förslaget bedöms bidra till är miljömålet *ett rikt växt- och djurliv* då en biotopskyddad trädrad i dåligt skick kommer att tas bort. Bedömningen är dock att förslaget påverkan i ett större perspektiv får anses vara begränsad, då andra grönområden finns tillgängliga i närområdet.

Naturmiljö

En trädrad i dåligt 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 av Näset 759:471, 759:360 och del av 759:396.

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

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av Bmss-lägenheter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för förvärv av mark, samt förrätnings- och bygglovskostnader mm.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Planchef

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Adam Pettersson
Planarkitekt, Norconsult AB

Christian Sköld
Exploateringsingenjör, Nai Svefa

