772

Antagen av ~~KF~~ / SBN den 23/9 2025
§ 549 /25
Laga kraft den 22/4 2026 / KT

Datum: 2024-11-22 rev. 2025-08-29

Aktbeteckning: 2-5651

Diarienummer
Stadsbyggnadsförvaltningen:
SBF-2023-00041
Handläggare SBF
Rebecka Olsson
Tel: 031-368 23 33
rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer
Exploateringsförvaltningen:
EXF-2023-00297
Handläggare EXF
Olof Thimfors
Tel: 031-368 10 31
olof.thimfors@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vi Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0311/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Trafikbullerutredning, WSP, org nr: 556057-4880, 2023-05-04, beställd av Stadsfastighetsförvaltningen.
- Trafikbullerutredning, Efterklang: part of Afry, org.nr. 556185-2103, 2024-07-05, beställd av Stadsfastighetsförvaltningen.
- Industribullerutredning, Efterklang: part of Afry, org.nr. 556185-2103, 2025-06-30, beställd av Stadsfastighetsförvaltningen.

- Naturvärdesinventering NVI, Naturcentrum AB, org.nr. 559253-6345, 2024-06-19, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, org.nr. 212000-1355, Göteborgs stad, 2023-02-10, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen. Uppdaterad 2024-10-03.
- Geotekniskt PM, Fastighetskontoret, Göteborgs stad, org.nr. 212000-1355, 2022-01-10.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, DeKa Enviro AB, org.nr. 559169-4368, 2023-05-26, beställd av Exploateringsförvaltningen.
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen, Göteborgs stad, org.nr. 212000-1355, 2020-08-11, rev. 2023-05-25.
- Helikopterbuller Östra sjukhuset Göteborg: Utredning av ljudnivåer vid helikopterplatta på Nya barnsjukhusets tak, WSP 2013-12-16.
- PM Trafik- och utformningsförslag, Exploateringsförvaltningen, org.nr. 212000-1355, 2024-10-07.

Innehållsförteckning

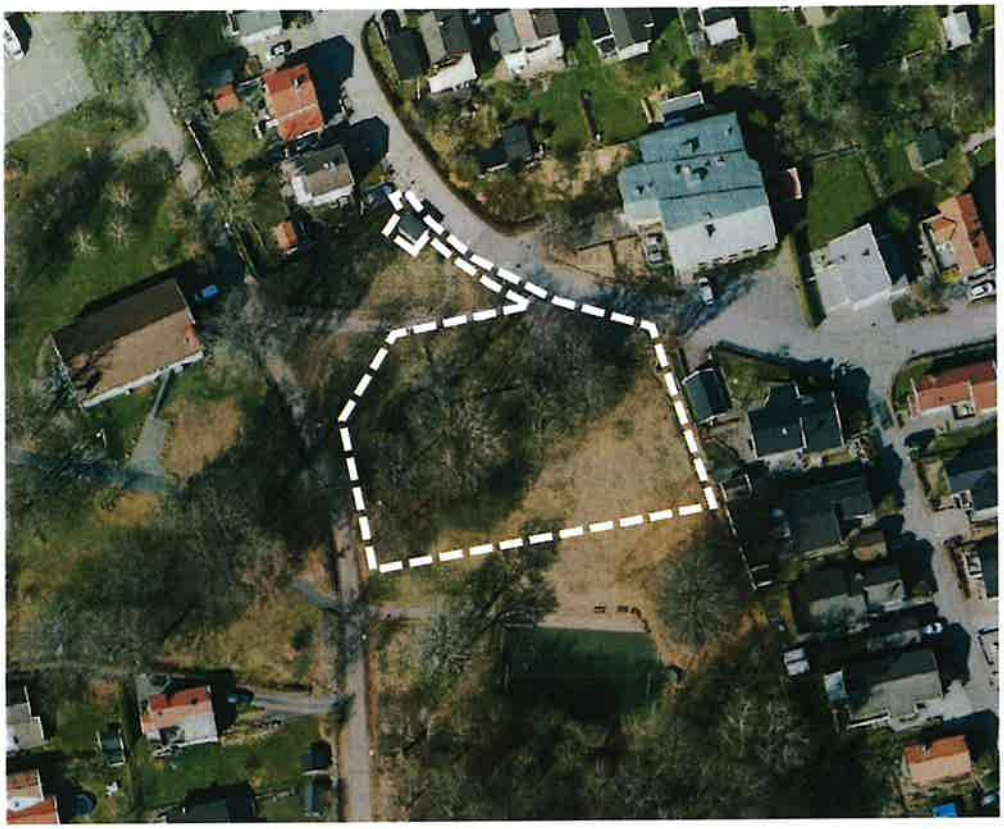
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID HEMBYGGAREVÄGEN INOM STADSDELEN SÄVENÄS 1
Planprocessen 2
Planinformation 2
PLANBESKRIVNING 3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING 5
SAMMANFATTNING 6
Planens syfte och förutsättningar 6
Planens innebörd och genomförande 6
Överväganden och konsekvenser 7
Överensstämmelse med översiktsplanen 7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8
Syfte 8
Läge, areal och markägoförhållanden 8
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden 9
Mark, vegetation och fauna 11
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 12
Sociala förutsättningar 14
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 14
Service 15
Teknisk försörjning 15
Risk och störningar 15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 19
Bebyggelse 19
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 21
Friytor och naturmiljö 22
Sociala aspekter och åtgärder 24
Teknisk försörjning 25
Övriga åtgärder 30
Fastighetsindelning 32
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 32
Fastighetsrättsliga frågor 33
Avtal 34
Dispenser och tillstånd 34
Tidplan 35
Genomförandetid 35
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 35
Motiv till detaljplanens reglering 36
Nollalternativet 38
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 38
Miljökonsekvenser 39
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen 41
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 42

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmark blir så litet som möjligt.

Området består idag av parkmark med ett antal större lövträd samt en plan grusad yta som delvis används som parkering. Från Hembyggarevägen i öster löper ett gångstråk in mot parkens centrala delar. Hela område sluttar nedåt mot norr.



Figur 1. Planområdet och dess närmaste omgivning. Flygfoto: Stadsbyggnadsförvaltningen

Planens innebörd och genomförande

Planen gör det möjligt att centralt inom området uppföra ett BmSS i form av en suterrängbyggnad i två våningar. Byggnaden utnyttjar terrängförhållandena så att suterrängvåningen ansluter till den plana grusytan i norra delen av området och ovanvåningen ansluter till sluttningen i söder. Exploateringen medför att ett antal större lövträd måste tas ned vilket leder till att kompensationsåtgärder behövs. Befintlig gångväg från Hembyggarevägen in i parken kan komma att behöva flyttas något.

Allmänt VA-ledningsnät för avlopp är kombinerat varför det är extra viktigt med fördröjning av tillkommande dagvatten inom planområdet.

Kommunen är exploatör genom Stadsfastighetsförvaltningen.

Överväganden och konsekvenser

Genom planförslaget tas en del av ett område avsett för parkändamål i anspråk. Staden har gjort bedömningen att behovet och vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än att bevara den aktuella delen av parkmarken.

Anpassningar till befintlig situation har gjorts. Läget för befintlig entré till parkområdet från Hembyggarevägen har bevarats och krav ställs enligt stadens rutiner på kompensationsåtgärder för de ekosystemtjänster och naturvärden som påverkas negativt. Planområdet har anpassats till befintlig öppen dagvattenhantering samt till den ek som flyttats till området i samband med bygget av Västlänken.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts. Ytan som tas i anspråk används idag av närboende för lek och pulkaåkning. Andelen plan yta i parken påverkas negativt i den i övrigt till stora delar kuperade parken. Tillgängligheten till parkområdet och till den smala vägen ner mot Partillevägen/E20 bevaras genom byggnadens placering söder om gångstråket in mot parken från Hembyggarevägen. Likaså påverkas inte möjligheten att använda bollplanen strax söder om det planerade boendet. Ur ett socialt perspektiv blir det ett tillskott med fler bostäder med stöd och service inom stadsdelen. För att minska de negativa konsekvenserna av att yta för lek och plan yta tas i anspråk ska kompensationsåtgärder göras i närområdet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Genom att planområdet anpassats till terrängförhållanden och befintliga gångstråk, samt att kompensationsåtgärder krävs för de naturvärden som påverkas negativt, bedöms planförslaget även överensstämma med översiktsplanen vad gäller anpassning till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmark blir så litet som möjligt.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Fräntorps Folkets Hus i Fräntorpsparken, knappt 6 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Figur 2. Planområdets läge i östra delen av Sävenäs. Flygfoto: Lantmäteriet.



Figur 3. Planområdet i förhållande till kringliggande fastigheter.

Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

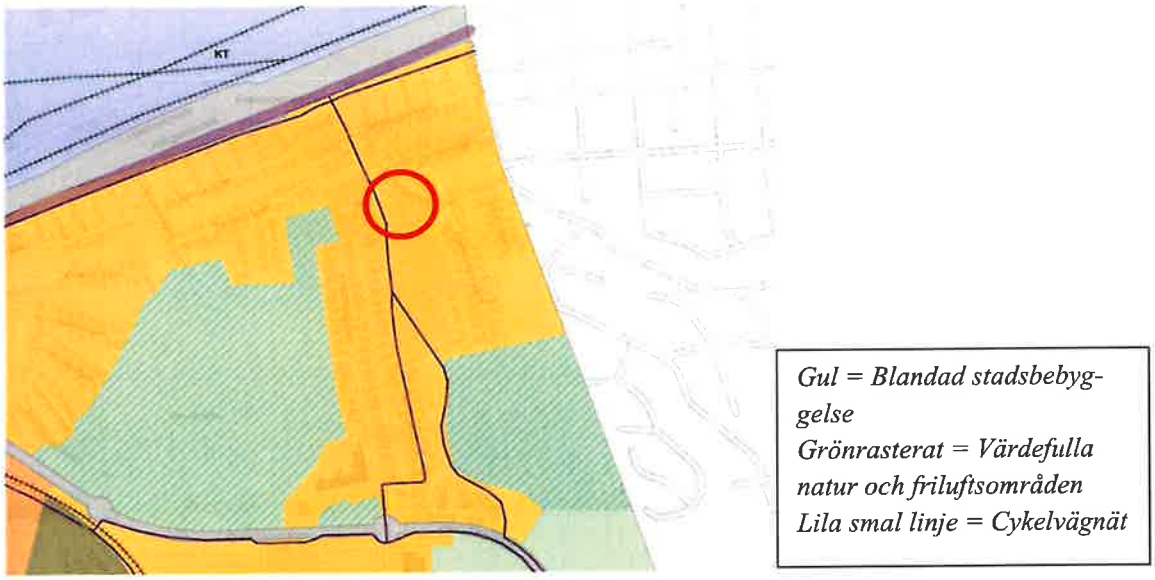
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit mark för transformatorstation. Nyttjanderätten innehas av Göteborg Energi Nät AB och kommer att påverkas av den nya planen, för mer information läs under avsnittet "Avtal". Några övriga nyttjanderättshavare finns inte.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs stad (ÖP 2022) anger att planområdet ligger inom blandad stadsbebyggelse inom övriga mellanstaden (orange i kartan nedan). Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.



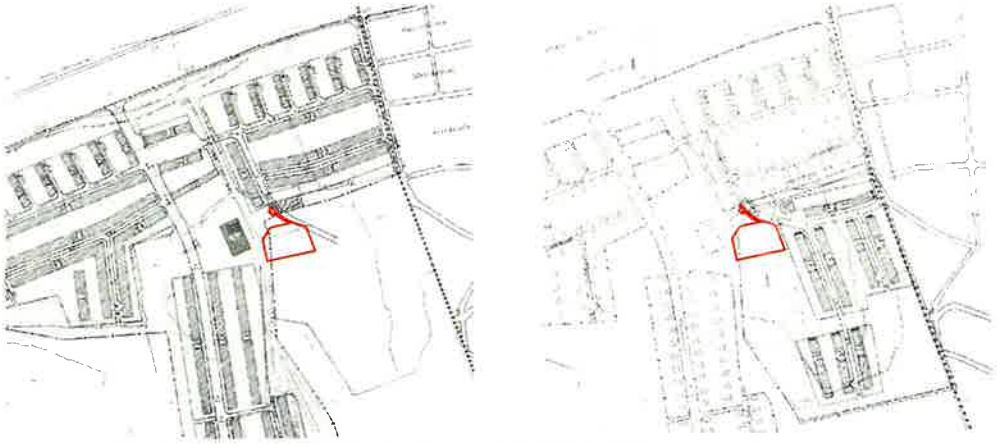
Figur 4. Utsnitt från översiktsplanen. Planområdet är inom den röda cirkeln.

I översiktsplanen påpekas att Stadens grönstruktur har en avgörande roll för en hållbar utveckling. Närmaste värdefulla natur- och friluftsområde är Fräntorp Bokskogen och Fräntorp Källberget. Utbyggnadsstrategin utgår från en bebyggelseutveckling som är följsam till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen. Enligt översiktsplanen skapar natur- och kulturmiljöer kvaliteter som har betydelse för Göteborgs attraktivitet och hållbarhet. En grönstruktur som är väl integrerad säkerställer tillgången till parker och natur även i den täta staden. Vidare påpekas att de blågröna stråken behöver värnas och utvecklas till en robust och väl integrerad grönstruktur, i såväl innerstaden, mellanstaden och ytterstaden.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanerna II-2110, *Stadsplan för del av stadsdelen Sävenäs i Göteborg*, antagen 20 juni 1935 och II-2264, *Ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelen Sävenäs i Göteborg (område vid Fräntorps småstugeområde)*, antagen

17 juni 1937 under Uno Åhréns tid som stadsplanechef i Göteborg. Båda planerna anger park för aktuellt område. Planernas genomförandetid har gått ut.



Figur 5. Gällande detaljplaner, II-2110 till vänster och II-2264 till höger.

Biotop- och artskydd

En naturvärdesinventering har genomförts av Naturcentrum AB (2024). Vid inventeringen identifierades en naturvärdesbiotop i form av en lövdunge med visst naturvärde, naturvärdesklass 4. Fyra värdeelement identifierades varav tre grövre lövträd och en stenmur, inget av träden uppfyller kriterierna för att betecknas som särskilt skyddsvärda träd.



Figur 6. Naturvärdesbiotoper och värdeelement. NVI utförd av Naturcentrum AB.

Vidare har inga skyddade arter (förutom fåglar) noterats. Av rödlistade arter som bedöms ha relevans för området noterades enstaka skogsalm och ask samt ett antal svamparter knutna till dessa träd. Av fåglar som alla är fridlysta, konstaterades eller bedömdes runt 35 arter häcka i det utökade inventeringsområdet. Inga av dessa häckar dock inom NVI-

området, men vissa kan utnyttja det för födosök. Mindre hackspett bedöms inte häcka i det utökade inventeringsområdet detta år, men gör det vissa år enligt befintligt underlagsmaterial.

Mark, vegetation och fauna

Området består till största delen av en sluttande gräsyta och en plan, delvis uppgrusad yta. En stödmur skiljer de båda ytorna åt. Söder om, ovanför stödmuren växer lövträd av olika arter.

De högst belägna partierna i söder ligger på nivåer kring + 33 meter över havet medan den plana grusade ytan ligger på en nivå strax över + 25 meter över havet.

Träd som växer i området är alm, ask, björk, hägg, lönn och bok. Asken har en början till hålighet i en av stammarna som är runt 40 cm i diameter, men då det varken kan sägas vara en väl utvecklad hålighet eller en huvudstam så bedöms trädet inte uppfylla kriterierna för särskilt skyddsvärt träd.

Gräsytan i söder har delvis ängskaraktär med arter som t.ex. teveronika, rödfibbla, smörblomma, ängssyra, daggkåpa och groblad, samt bredbladiga gräs.



Figur 7. Till vänster planområdet sett från Hembyggarevägen. I mitten i bilden syns den kallmurade stödmuren. Till höger planområdet sett uppifrån från söder. Ovanför stödmuren finns flera större träd.

Marken inom planområdet utgörs av svallgrus enligt SGUs jordartskarta. Lera kan förekomma under gruset. Området ingår i en översiktlig stabilitetskartering utförd av Sweco (2011) där stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande goda inom hela delområdet.

Fastighetskontoret har tagit fram ett geotekniskt PM, *Detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdel Sävenäs, Göteborgs Stad*, 2022-01-10. Enligt detta finns överst ett lager mulljord som följs av ett lager postglacial sand. Under sanden antas det finnas lager av glacial lera och morän innan berg. Enligt SGUs jorddjupskarta kan jordens mäktighet inom planområdet variera mellan 20–50 meter. Vid avläsning av mätpunkterna i kartan kan man dock enligt PM:et komma fram till att jorddjupet inte bör understiga 32 meter.

PM:ets stabilitetsbedömning bygger på Swecos tidigare stabilitetskartering från år 2011. Här har stabiliteten beräknats i en sektion genom Fräntorps Folkets Hus cirka 40 meter väster om planområdet. Enligt PM:et bedöms dessa beräkningar även representera förhållanden för slänten inom planområdet. Stabilitetsförhållandena bedöms enligt PM:et vara

tillfredsställande goda för befintliga och planlagda förhållanden inom och i anslutning till planområdet. Dock skall kontroll av stabilitet utföras vid avschaktning större än 0,5 meter inom planområdet, då detta kan försämra stabiliteten.

För att klargöra förhållandena inom planområdet föreslås utökad provtagning inför byggnation, se avsnittet *Övriga åtgärder*.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga fornlämningar. Den kallmurade stödmuren som finns inom området kan ha kopplingar till Fräntorps gård som låg i anslutning till planområdet från år 1813 till mitten av 1930-talet då alla byggnader revs. Gårdens huvudbyggnad låg enligt uppgift där Fräntorps Folkets Hus ligger idag. Troligtvis är det muren som syns på ortofotot från 1931.



Figur 8. Ortofoto från 1931 där Fräntorps gårds huvudbyggnad syns till vänster på platsen för nuvarande Folkets Hus. Det som troligtvis är stödmuren går att skymta inom den gula markeringen. En äldre väg löper strax söder om stödmuren.

Den smala vägen omedelbart väster om planområdet är rester av en äldre väg som även den kantas av kallmurade stödmurar.



Figur 9. Till vänster i bild syns planområdet och den kallmurade stödmuren. Till höger i bild syns stödmuren som löper längs med den smala vägen som är en äldre väg.

Efter att Fräntorps gård revs på 1930-talet började egnahemsbebyggelse växa fram i området. Fräntorp var ett av tre egnahemsområden i Göteborgs utkanter som byggdes ut efter förslag i småstugeberedningen 1933. Stadsplanen gjordes av förste stadsingenjören Uno Åhrén och typhusen ritades av Harry Kjellkvist. Ursprungligen var husen av två typer, 50 m^2 med källare respektive 80 m^2 radhus i två plan, med ljusa locklistpaneler och tvåluftsfönster. De placerades nära tomtgräns för att maximera odlingsyta och solförhållanden. Endast ett par hus har kvar sitt originalutseende i Fräntorp. På 1950-talet byggdes Folkets Hus friliggande i parkmiljö med samlingslokaler och ett litet andelstvätteri i källaren. Folkets Hus finns kvar med en kemtvätt i källaren.



Figur 10. Ortofoto från området år 1960. Folkets hus syns som en större fristående byggnad centralt i parken.



Figur 11. Egnahemsbebyggelse längs med Hembyggarevägen.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i en park i Fräntorp i östra delen av stadsdelen Sävenäs i ett område med övervägande småhusbebyggelse. Delar av parken som är tillgänglig utgör bostadsnära park för bostäderna i närområdet och finns inom ett gångavstånd på 300 meter.

Parken innehåller flera sociala värden, framför allt möjlighet till lek och promenader. Enligt den grönstrukturutredning som tagits fram av Park- och naturförvaltningen, 2020-08-11 rev. 2023-05-26, finns behov av att utveckla sociotopvärdena *Vila* och *Mötesplats* i området runt Folkets Hus med kvalitativa mötesplatser med rumslighet och sittplatser.

Fräntorpsparken tillhör enligt grönstrukturutredningen Kategori 2, vilket betyder att det är ett grönområde som i delar har förutsättningar för tillgänglighet men i andra delar är otillgängligt. Minst 0,2 hektar av ytan ska vara relativt plan. Dessa ytor innehåller ofta både ytor med parkkaraktär och naturmark.

Inom stadsdelen Fräntorp finns det tillräckligt med offentlig friyta men samtidigt brist på tillgänglig offentlig friyta. Majoriteten av friytorna är svåra att ta sig till och det råder brist på plana friytor.

I samband med samrådet framkom att ytan inom planområdet används för lek och pulkaåkning.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Fräntorpsmotet vid E20 via Småstugevägen och Hembyggarevägen. Väster om planområdet finns en smal väg som ingår i det lokala cykelvägnätet. Motortrafik är förbjuden på denna smala väg med undantag för de fastigheter som har infart från vägen. Vägen leder ner mot Småstugevägen och busshållplats vid Partillevägen.

I PM Trafik- och utformningsförslag (2024) framgår det att år 2011 var ÅVMD strax under 200 fordon varav 8% var tungtrafik (15 st). Inga senare uppgifter finns varför en uppskattning gjorts att det i nuläget trafikerar ca 300 - 500 bilar per dygn. Uppskattningen är gjord med marginal och det är troligt att den verkliga trafikmängden är närmre 300 än 500 fordon per dygn.

Inga uppgifter finns för andelen cyklister eller gående men antalet bedöms som lågt och bestå av boende som ska till centrumverksamheter, hållplatser eller andra målpunkter i närområdet.

I dagsläget finns inga parkeringsplatser inom planområdet även om delar av den plana uppgrusade ytan används för parkering ibland. Kantstensparkering är möjligt längs Hembyggarevägen.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är busshållplatsen Fräntorp belägen på Partillevägen ca 200 meter norr om planområdet. Spårvagnshållplats finns vid Östra sjukhuset ca 700 meter mot söder.

Tillgängligheten till planområdet är god. Bilar och transporter kan komma fram via Hembyggarevägen och gående och cyklister kan komma fram till planområdet via Hembyggarevägen eller från den smala vägen väster om planområdet. Dock sluttar både Hembyggarevägen och den smala vägen förhållandevis mycket ner mot busshållplatsen vid Partillevägen varför det kan vara ansträngande att nå området med rullator eller rullstol.

Service

Planområdet ligger i Fräntorpsparken. Vårdcentral finns bland annat vid Torpavallen en dryg kilometer mot väster.

Viss kommersiell service finns vid Småstugevägen cirka 150 meter norr om planområdet. I övrigt finns kommersiell service av olika slag bland annat längs Partillevägen/Göteborgsvägen.

Teknisk försörjning

Området är väl utbyggt vad gäller teknisk försörjning. Allmänt VA-ledningsnät finns i Hembyggarevägen i direkt anslutning till planområdet. Befintlig avvattning av planområdet sker genom ytlig avrinning, främst direkt till Hembyggarevägen. En del dagvatten från den västra sidan av planområdet leds dock till ett befintligt dike precis norr om planområdet. I Hembyggarevägen leds dagvattnet i kombinerat system. Mängden dagvatten som genereras inom planområdet kommer behöva fördröjas inom planområdet för att undvika att det sker en ökning av mängden dagvatten ut från planområdet.

Kretslopp och vatten medger kapaciteten i ledningsnätet för uttag av vatten för boendesprinkler vilket är ett krav för BmSS.

Tillgång till fiber finns genom GothNets ledningar inom området. Göteborg Energi har även gasledningar i området.

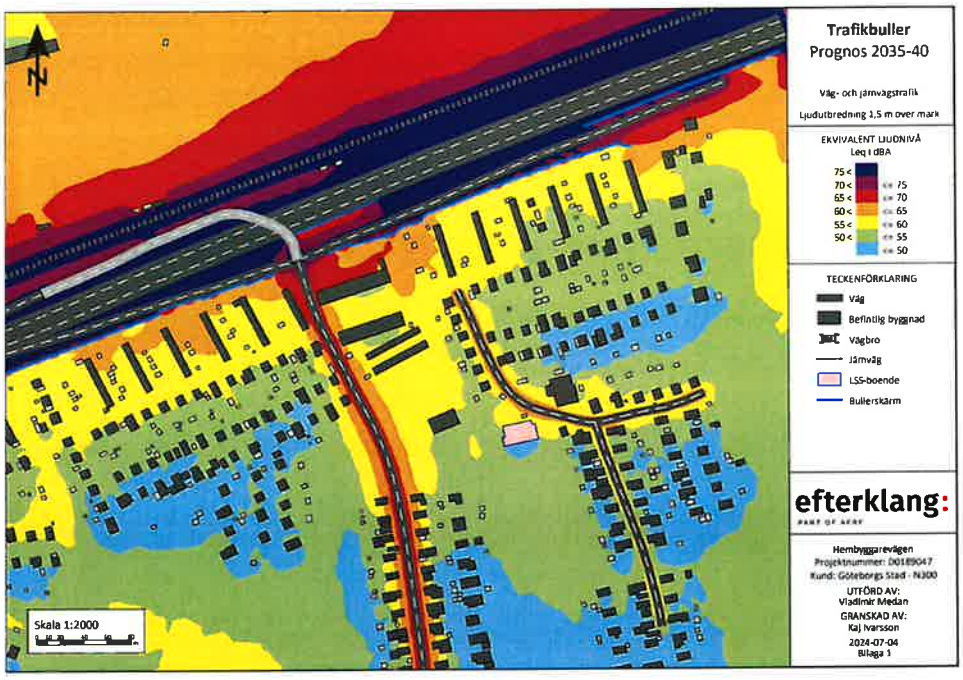
Fjärrvärme finns cirka 70 meter nordväst om planområdet.

Risk och störningar

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats av Efterklang: part of Afry, (2024-07-05), vilken har undersökt ifall planförslaget uppfyller riktvärden SFS 2015:216 t.o.m. 2017:359. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik har beräknats i mottagarpunkter på fasad för plan 2 på planerat BmSS-boende. Beräkningspunkter är beräknade på plan 2 eftersom samtliga rum som tillhör lägenheter med riktvärden är lokaliserade på

plan 2 enligt planritningen. Resultatet visar att riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen uppfylls och möjligheter till exploatering är goda sett ur trafikbullerperspektiv. Fri planlösning kan tillämpas på plan 2. För uteplatser gäller att en gemensam uteplats anordnas i ett skyddat läge, övriga uteplatser ses då som ett komplement.



Figur 12. Beräknat trafikbuller utifrån ekvivalent ljudnivå. Beräknat utifrån prognos för väg- och järnvägstrafik år 2035-40.

Efterklang: part of Afry har även genomfört en industribullerutredning (2025-06-30). Utredningen har omfattat genomgång av tidigare utförda industribullerutredningar av närbelägna industriverksamheter samt ljudmätning under en veckas tid vid platsen för det planerade boendet vid Hembyggarevägen och i referenspunkter nära Sävenäs rangerbangård.

I närområdet till planområdet finns Sävenäs rangerbangård, Renova Sävenäs avfallskraftvärmeverk (Renova Sävenäs AKVV) samt Göteborg Energi Sävenäsverket. Beräkningar av de ekvivalenta nivåerna av industribuller har utförts med underlag av de senaste utförda bullerutredningarna för dessa verksamheter. Avseende maximala ljudnivåer från industrier nattetid har Efterklang analyserat erhållna mätdata.

Utredningen visar att de beräknade totala kumulativa ekvivalenta nivåerna av industribuller med marginal innehåller Boverkets/Naturvårdsverkets riktvärden för Zon A (d.v.s. bostadsbyggnader bör kunna accepteras).

Avseende momentana maximala nivåer av industribuller under nattetid så innehålls riktvärdet om 55 dBA. Det är framför allt verksamheten vid Sävenäs rangerbangård som skulle kunna ge upphov till betydande toppar i bullerspridningen. Studien och mätningen visar dock att de maximala ljudnivåer som uppmättes vid platsen för det planerade BmSS-boendet inte kan kopplas till de ljudnivåer som registrerats simultant vid referenspunkterna i närheten av rangerbangården.

Buller från helikopter till Östra Sjukhuset har inte tagits med i trafikbullerutredningen. Östra Sjukhuset har ett miljötillstånd som tillåter helikoptertrafik. Helikoptertrafiken skall dock begränsas till enbart brådskande organtransporter och transporter av sjuka och skadad eller personal där akut sjukvård erfordras och andra transportsätt inte är medicinskt lämpligt. I rapporten *Helikopterbuller Östra sjukhuset Göteborg: Utredning av ljudnivåer vid helikopterplatta på Nya barnsjukhusets tak* (WSP 2013-12-16) framgår att in- och utflygning inte sker över planområdet. Av rapporten framgår att normalt undviks överflygning av tätbebyggda områden på låga höjder. Det framgår även att Helikopterflygplatsen är placerad på ett sjukhus och är avsedd för helikoptertransporter i samband med allvarliga sjukdoms- och olycksfall. "Ambulans and rescue flights only"

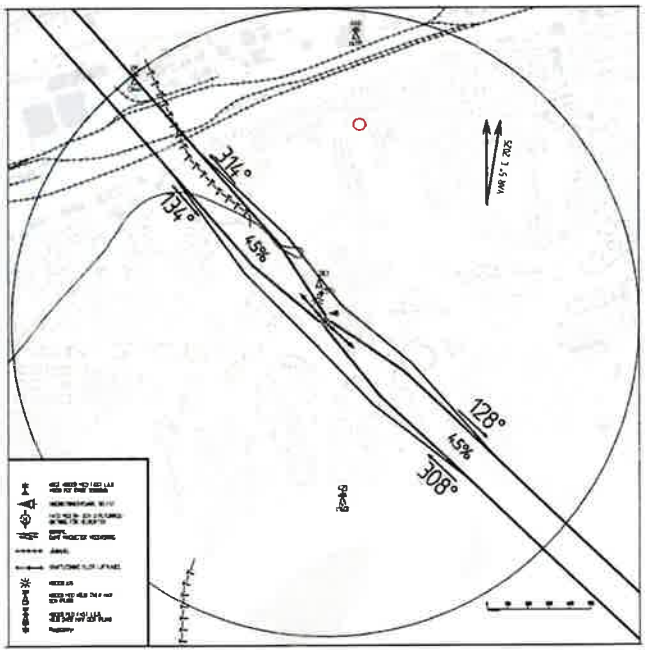
Bedömning av frekvensen av landningar under överblickbar tid är, upp till i genomsnitt en landning om dagen, med variation på 0 – 4 landningar per dygn, mer än en landning kan ske nattetid.

Ljudnivåer över riktvärdena i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* kan komma att överskridas av helikopterbuller över planområdet. Dock framgår det enligt 7§:

"Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik som anges i 6 § första stycket ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än

1. *sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och*
2. *tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00."*

Eftersom det i rapporten (WSP 2013) framgår att det i normalfallet inte sker mer än 0–4 landningar per dygn har bedömningen gjorts att överskridandet av ljudnivåerna inte kommer ske fler gånger än vad som är tillåts enligt förordningen.

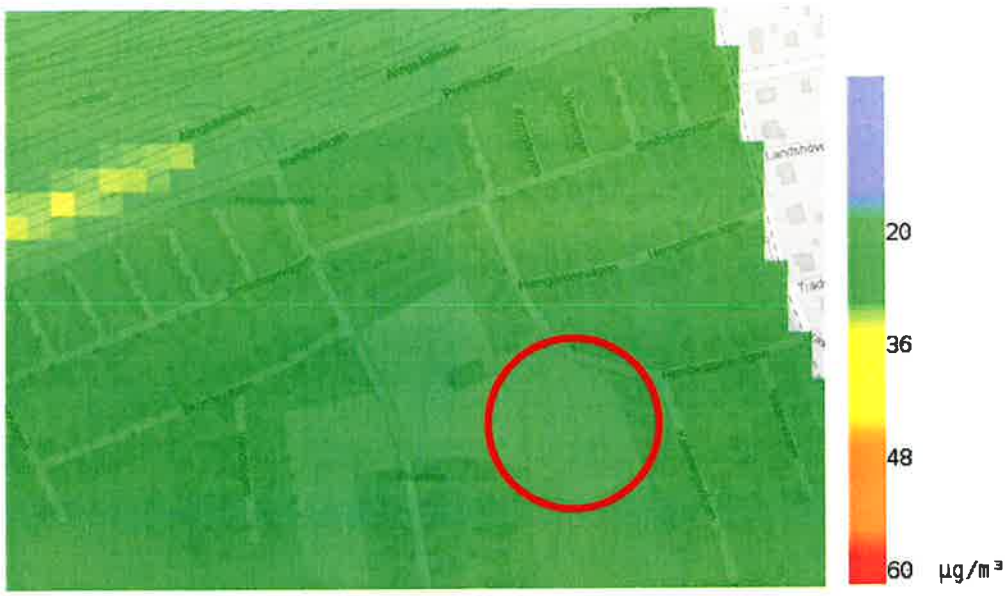


Figur 13. Kartbild som visar inflygningen för helikopter till Östra Sjukhuset. Planområdet markerat med röd cirkel. Bild från Västra Götalandsregionen. (Hämtad 2024-10-02 Flygplatskarta ESHB 01.00.pdf (vgregion.se))

Luftkvalitet

Enligt genomförd platsbedömning underskrider kvävedioxidhalterna miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Det finns inga mikroförhållanden som kan ge upphov till lokalt kraftigt förhöjda halter.

Kvävedioxid är den luftförorening som i högst grad överskrider sina gränsvärden i Göteborg. På platser där halterna av kvävedioxid ligger klart under MKN är därför risken liten att någon annan luftförorening överskrider gränsvärdena i sin respektive miljökvalitetsnorm. Bedömningen är därför att inga ytterligare utredningar behövs.



Figur 14. Beräknade kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för 2022. Planområdet är inom röd ring.

Markföroreningar

Cirka 50 meter väster om planområdet, i källaren till Fräntorps Folkets Hus, finns en kemtvätt. Med anledning av detta har en översiktlig markmiljöundersökning genomförts av DeKA Enviro AB (2023).

Resultat efter utförd miljöteknisk markundersökning visar att det förekommer halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning samt mindre känslig markanvändning. Jordprover visar på förekomst av enskilt förhöjda halter av alifater, aromater och PAH:er. Förhöjda halter har påvisats i en provtagningspunkt. I övriga analyserade prover har inga halter över riktvärden uppmätts. Analyserade asfaltsprover påvisar låga halter av PAH16 och bedöms därför vara fria från stenkolstjära.

Analysresultaten för grundvatten påvisar inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns avseende alifater, aromater, BTEX, PAH-16 eller klorerade alifater.

Nu erhållna resultat visar inte på någon oacceptabel påverkan (föroreningsspridning) från kemtvätten med avseende på klorerade alifater.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett BmSS (bostäder med särskild service) med sex lägenheter fördelade på två våningar, varav den ena är en suterrängvåning. I samband med detta möjliggörs även en breddning av befintlig trottoar. Byggrätt ges även för befintlig transformatorstation längst i norr.

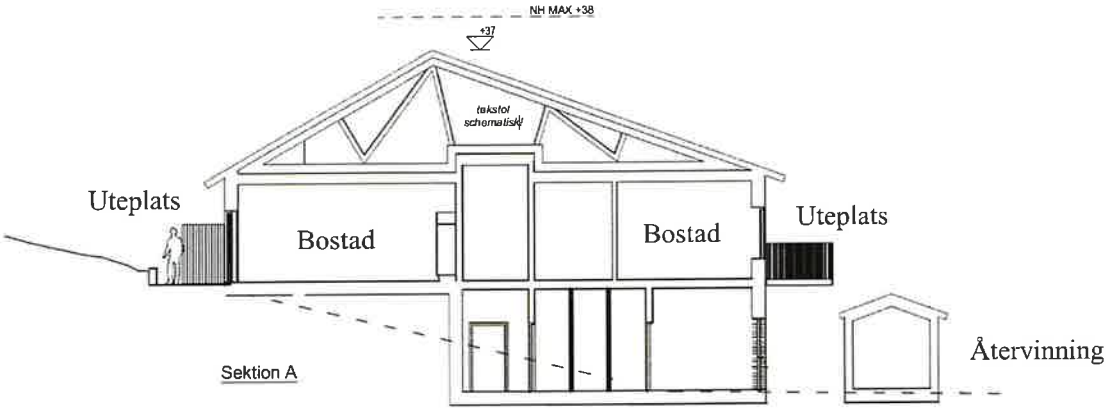
En exploatering enligt planförslaget förutsätter att träd i den södra delen av planområdet tas ner och ersätts med kompensationsåtgärder i närområdet.

Stadsfastighetsförvaltningen är exploatör och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats gata.

Bebyggelse

För att anpassa bebyggelsen till platsen planeras boendet som en suterrängbyggnad i två våningar, en suterrängvåning och en hel ovanvåning. Suterrängvåningen placeras till största delen på den plana ytan nedanför den kallmurade stödmuren och ovanvåningen ansluter till slänten i söder.



Figur 15. Utformningsförslag sektion. Streckad linje är marknivån bakom huset. Illustration: Fredblad arkitekter 2024-09-04.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att anpassa byggnaden till terrängens lutning och intilliggande parkmark bland annat genom att låta en befintlig hitflyttad ek nordväst om planområdet få möjlighet att utvecklas till ett fullvuxet träd utan att komma i konflikt med bebyggelsen inom planområdet. Byggnadens placering har också anpassats till befintliga gång- och cykelstråk.



Figur 16. Illustration som visar hur byggnaden skulle kunna se ut från parken/Folkets hus. Illustration Fredblad arkitekter.

Gestaltningsidéerna samt fastighetens avgränsning i söder i relation till den kuperade terrängen har studerats i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen för att komma fram till en lämplig utformning av byggnaden.



Figur 17. Illustration över möjlig utformning. Illustration Fredblad arkitekter.

Byggrätten ger möjlighet att placera återvinningshus norr om huvudbyggnaden i anslutning till parkering och angöringsyta.



Figur 18. Illustrationsförslag. Pilarna visar befintliga gång och cykelstråk. Den flyttade eken är illustrerad med en trädkrona.

Totalt får 670 m^2 (BTA) av fastigheten bebyggas med huvudbyggnad samt 80 m^2 (BYA) komplementbyggnad. Högsta nockhöjd sätts till + 38,0 meter vilket är cirka 12,5 meter över befintlig marknivå på den plana ytan mot norr. För att styra utformningen till en suterrängbyggnad införs utformningsbestämmelse om att huvudbyggnaden ska utföras med suterrängvåning. För komplementbyggnader regleras högsta nockhöjden till 4 meter. Byggrätt ges även för befintlig transformatorstation längst i norr. Byggrätten anpassas så att transformatorstationen ska kunna flyttas längre från gatan om det blir aktuellt att byta ut den.

Bevarande, rivning

Förutom ovan nämnda transformatorbyggnad är området inte bebyggt. Den äldre kallmurade stödmur som finns inom planområdet kommer behöva tas bort. Likaså kommer befintliga träd behöva tas ner.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte medföra några större förändringar av trafikflödet i området. Det beräknas att tre till sex personer kommer att arbeta på boendet samtidigt. Till detta kommer besökare och leveranser.

Gator, Gång- och cykelvägar

I samband med plangenomförandet kommer befintlig trottoar att breddas in mot planområdet. Befintlig trottoar är 1,5 meter bred. I detaljplanen tas höjd för en trottoarbredd på 2,0 meter samt en intilliggande remsa för belysningsstolpar och eventuellt elskåp på 0,5 meter.

Förbi transformatorstationen breddas trottoaren så mycket som det går utan att byggnaden behöver flyttas. Dörrarna på transformatorstationen kommer fortsatt att öppnas ut över trottoaren och allmän plats.

Den gångväg som förbinder Hembyggarevägen med parkområdet ligger omedelbart norr om planområdesgränsen och kan komma att behöva flyttas något åt norr i delar av sträckningen. Flyttas gångvägen bör den göras tillgänglighetsanpassad utifrån lutningar och underlag. Det är också viktigt att den fortsatt fungerar som en publik entré till parken.

Parkering / cykelparkering

Parkeringstal för bil i område mellanstaden utanför prioriterade utbyggnadsområden är 0,3 bilplatser per lägenhet i boende med särskild service. Parkeringstalet inkluderar både anställda och besökare, inga boende antas ha bil eller cykel. Behovet av cykelplatser är 18% för anställda och 8% för besökare beräknat på veckomaxtimmen.

Med 6 lägenheter och 3 till 6 anställda på plats innebär detta ett behov av 2 parkeringsplatser för bil och 2 cykelplatser. I förslaget finns en plats för rörelsehindrade och två vanliga parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för verksamheten bedöms därmed vara tillgodosett.

I samband med projektering behöver hänsyn tas till att backrörelser ut över trottoaren ska undvikas. Därmed rekommenderas ett skyddsavstånd på 2 m mellan parkerade bilar och trottoar.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafiken. Busshållplats finns längs med Partillevägen ca 200–300 m gångväg från planområdet.

Tillgänglighet

Tomten sluttar mot norr men är förhållandevis plan i öst-västligt riktning. God tillgänglighet uppnås genom att entréytornas höjdläge anpassas till gatans och angöringsytornas nivåer. Angöringsyta och parkering för rörelsehindrade föreslås i direkt anslutning till entrén.

Friytor och naturmiljö

Friytor

De boende på BmSS-boendet kommer att få viss tillgång till friytor inom fastigheten. Tomten är kuperad men genom att byggnaden uppförs i suterräng kommer det kunna anläggas begränsade plana ytor både i norr och i söder. Vidare kommer de boende att ha möjlighet till promenader och rekreation i Fräntorpsparken.

Naturmiljö

Vid en exploatering enligt förslaget kommer huvuddelen av träden inom planområdet att påverkas då de ligger inom byggrätten eller står så nära att rotsystem och krona kommer

att påverkas vid schaktning och byggnation. Eventuellt kan några träd bevaras om rätt åtgärder vidtas vid projektering och anläggande.

Både planområde och byggrätt har anpassats för att skydda den ek som flyttats till platsen i samband med bygget av Västlänken. Avståndet från stam till plangräns är fem meter och till byggrätten är avståndet nio meter. Planerad byggnad ligger som närmast drygt 10 meter från trädet.



Figur 19. Planområdet sett från väster. Närmast syns den ek som flyttats till parken i samband med byggandet av Västlänken.

Naturvärdesbiotoper

Naturvärdesbiotopen som identifierats inom planområdet är en lövdunge som bedöms hysa visst naturvärde. Då biotopen därmed endast har viss särskild betydelse för biologisk mångfald samtidigt som den är mycket liten och liknande biotoper återfinns i stor mängd utanför inventeringsområdet görs bedömningen i naturvärdesinventeringen att påverkan på denna biotop endast medför marginella negativa konsekvenser på naturvärdena på lokal nivå. Några särskilda åtgärder gällande detta bedöms inte behöva vidtas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Värdeelement

De påträffade värdeelementen i inventeringsområdet utgörs av en stödmur i sten samt grova träd av respektive skogsalm, ask och våtbjörk. Stenmuren bedöms ha värden främst för insekter och småkryp. Om dessa värden ska kunna bibehållas, då muren påverkas av planförslaget, kan stenen läggas upp som ett röse i ett solexponerat läge i närheten, alternativt kan en ny mur byggas upp. Gällande träden är den grova almen kraftigt angripen av almsjuka, och bedöms vara död inom de närmaste åren. Den flerstammiga asken och den grova björken är däremot friska, om de friska träden tas ner kan stammarna och grenarna med fördel läggas i närliggande skogsområde som biotoper.

Rödlistade arter

De påträffade rödlistade arterna (förutom fåglar) är skogsalm och ask samt svamparter kopplat till dessa. Med tanke på arternas vanlighet och deras hotbild bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtagas i samband med genomförandet av detaljplanen.

De fågelarter som eftersökts särskilt är mindre hackspett och entita, vilka båda förekommer i omgivande lövskogar. Mindre hackspett bedöms inte häcka i det utökade inventeringsområdet detta år, men gör det vissa år enligt befintligt underlagsmaterial. I naturvärdesinventeringen görs bedömningen att NVI-området inte anses lämpligt för någon av de

två arterna att förlägga sin boplats i. Området bedöms likaså inte ha någon särskild betydelse som födosöksmiljö. Sammantaget anses genomförandet av detaljplanen inte få någon märkbar negativ påverkan. För att undvika att fåglar av någon art skadas eller dödas bör avverkning av träd inte ske under fåglarnas häckningsperiod under våren-sommaren.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen har utformats för att påverka parkmark och kommunikationsstråk så lite som möjligt.

Enligt den sociala konsekvensanalys som tagits fram får planen påverkan lokalt på platsen och dess närmiljö. För stadsdelen innebär den nya bebyggelsen att plan parkyta för spontan vistelse tas i anspråk samt yta för lek och pulkaåkning. Parkens funktion som tillgänglig bostadsnära park riskerar att påverkas så pass att den inte längre kan klassas som bostadsnära, utifrån befintliga och tillkommande bostäders behov i Fräntorp. Som en konsekvens av planläggningen behöver ny plan yta anläggas på annan plats i Fräntorpsparken då de plana ytorna har stort värde på grund av marklutningen i denna del av staden.

På stadsdelsnivå framgår det av den sociala konsekvensanalysen att Fräntorps- och Sävenäsbor med behov av särskild service ges ökade möjligheter att få boende i samma stadsdel som familj och vänner.

Vidare konstateras att en ny upplåtelseform införs i ett förhållandevis homogent egnahemsområde och att människor med olika förutsättningar och möjligheter därmed ges förutsättningar att mötas. De boende på BmSS ges även möjlighet till gemenskap och socialt utbyte med varandra. Vissa aktiviteter i Folkets Hus kan dock komma att påverka de boende på BmSS i viss mån. Eventuell påverkan bedöms bli den samma som redan finns på befintliga bostäder i närområdet och har därmed bedömts som acceptabel.

Den direkta närheten till parkområdet ger möjlighet för de nya boende till bostadsnära rekreation. Befintliga stråk till och igenom parkområdet samt entrén till parken bevaras då gångstråket mellan Hembyggarevägen och Fräntorpsparken blir kvar. Entrén in till parken kan bli mindre tydlig i samband med att planområdet byggs ut. Den nya verksamheten ger delvis ny identitet åt den berörda delen av parken då den kallmurade stödmuren försvinner, vilken har påmint om den tidigare verksamheten vid Fräntorps gård.

Barnkonsekvensanalysen visar att möjligheten att ta sig till olika delar av parken så som lekplats och bollplan inte påverkas nämnvärt av det planerade BmSS-boendet. Dock försvinner en del av Fräntorpsparken som har använts till lek och pulkaåkning. Det trafiktillskott som boendet genererar bedöms inte vara av den storlek att det påverkar trafiksäkerhet för barn på väg till skola eller andra aktiviteter.

Barnens vardagsliv påverkas genom att tillgänglig plan yta för spontan lek och vistelse minskar, vilket är en viktig funktion för att parken ska vara en bostadsnära park, utifrån översiktsplanens inriktning. Tillgången till ytor för fri lek bedöms dock fortsatt vara god. Eventuella aktiviteter som förekommer på den plana yta som tas i anspråk av boendet bedöms kunna utföras till exempel på fotbollsplanen söder om planområdet. Nya plana ytor planeras också att anläggas i Fräntorpsparken som kompensation för den plana yta som tas i anspråk. Staden har ingen möjlighet att ersätta den yta som har använts som pulkabacke eftersom staden inte anlägger pulkabackar. En lutningsanalys har gjorts av övriga delar av parken som visar på att det finns andra ytor inom parken som kan fungera för

pulkaåkning. Dock görs andra förstärkande åtgärder i Fräntorpsparken för att kompensera för bortfallet av ytan som tas i anspråk.

Det är viktigt att boendet utformas så det blir och upplevs som en trygg miljö både för de boende och allmänheten. Barn kan bli skrämda av olika typer av utåtagerande beteende som de är ovana vid vilket kan få dem att känna obehag när de passerar boendet. Mötet kan även leda till att närboende barn få en ökad förståelse för andra människors situation och förutsättningar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Befintlig avvattning av planområdet sker genom ytlig avrinning, främst direkt till Hembyggarevägen. I Hembyggarevägen leds dagvattnet i kombinerat system med slutrecipient Rivö Fjord efter rening i Ryaverket, eventuell bräddning sker till Säveån. Recipienterna Rivö fjord och Säveån är klassade som mindre känslig respektive känslig, Miljöförvaltningens målvärden gäller därmed. Ekologisk och kemisk status för båda recipienterna är klassade som måttlig respektive uppnår ej god, se Tabell 1.

Recipient	Ekologisk status	Kemisk status
Säveån – Olskroken till Brodalen	Måttlig Krav: God status 2039	Uppnår ej god Krav: God status
Rivö fjord nord	Måttlig Krav: Måttlig status 2039	Uppnår ej god Krav: God status

Tabell 1 visar status och krav på påverkade recipienter.

Recipient	Begränsning ekologisk status	Begränsning kemisk status
Säveån – Olskroken till Brodalen	Fisk	Bromerad difenyleter* Kvicksilver* Flouranten Polyaromatiska kolväten
Rivö fjord nord	Övergödning Morfologiska förändringar och kontinuitet Flödesförändringar Särskilda förorenande ämnen	Antracen Bromerad difenyleter* Kvicksilver* Tributyltennföreningar

Tabell 2 visar begränsande ämnen för statusklassning i recipienterna.
*Gränsvärdena för bromerad difenyleter och kvicksilver överskrids i alla undersökta ytvattenförekomster i Sverige. Utsläpp av bromerad difenyleter och kvicksilver har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Detta är en nationell klassificering av bromerad difenyleter och kvicksilver som gjorts av Vattenmyndigheterna. Klassificering baserad på gruppering enligt bilaga 6 till HVMFS 2013:19, om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster.

Undantag för båda recipienterna finns till år 2027 och har getts för att uppnå god kemisk status, se Tabell 3 .

Recipient	Undantag - Mindre stränga krav	Undantag - Tidsfrist
Säveån – Olskroken till Brodalen	Bromerad difenyleter Kvicksilver	Benso(a)pyrene Benso(b)flouraten Benso(k)flouraten Flouraten Kvicksilver

Rivö fjord nord	Bromerad difenyl-eter Kvicksilver	Antracen Tributyltennföreningar

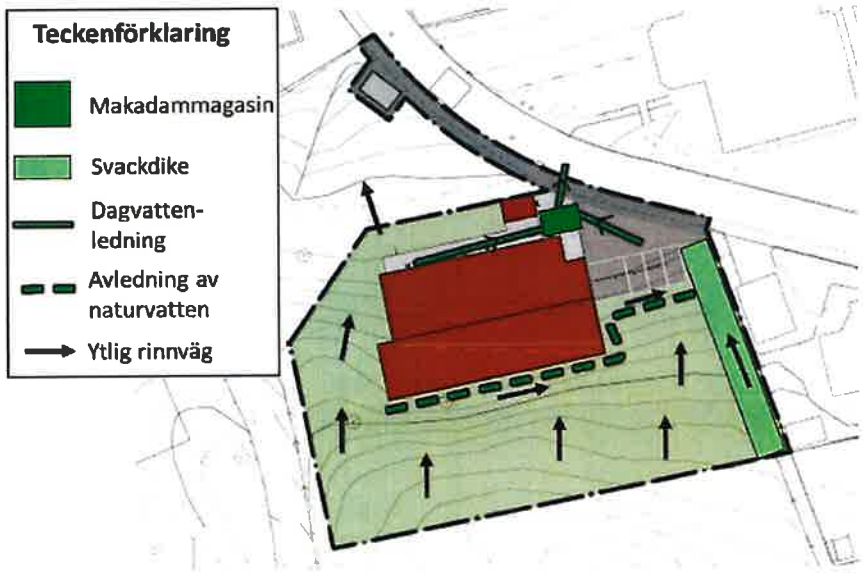
Tabell 3. Undantag god kemisk status för recipienterna

Båda recipienterna har även fått undantag för ekologisk status för ett flertal faktorer. Säveån har undantag kopplat till förändring av morfologiskt tillstånd till 2027 samt hydrologisk regim – vattenkraft till 2039. Rivö fjord har undantag för ett stort antal påverkanskällor, bland annat reningsverk och urban markanvändning.

Enligt VISS kan Säveån ha en betydande påverkan från bland annat dagvatten. Rivö fjord kan ha en betydande påverkan från bland annat Ryaverket och dagvatten.

Ämnen från planområdet som kan skapa risker för miljöproblem samt sänkt status i recipienten är framför allt totalkväve och totalfosfor. Eventuellt även byggmaterial under byggtid. Säveån har ett angett förbättringsbehov på 2 000 kg kväve och 9 kg fosfor per år. Rivö fjord har ett angett förbättringsbehov på 240 000 kg kväve och 2 400 kg fosfor per år.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten. För att göra planen genomförbar ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv föreslår utredningen diken och ett underjordiskt makadammagasin enligt figur nedan. Göteborg stads krav om 10 mm fördröjning av dagvatten uppfylls med ett makadammagasin som har en volym som kan ta emot minst 7 m^3 vatten. Magasinet ska placeras inom kvartersmark, förslagsvis under angöringsytan i nordöst. Notera att placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.



Figur 20. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Illustration: Kretslopp och vatten.

Genomförd dagvatten- och skyfallsutredning visar att föroreningshalten efter exploatering förväntas understiga målvärden, se Tabell 4. Efter exploatering, med rening i makadammagasin, beräknas halterna ungefärligt motsvara koncentrationer från befintlig mark.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Rivö fjord nord eller Säveån negativt. Denna bedömning grundar sig

främst i att totalmängderna som släpps ut per år endast beräknas öka marginellt för några ämnen, se Tabell 5.

En viss ökning av främst metaller är i stort sett ofrånkomlig vid exploatering på befintlig naturmark. Sett till recipientens hela avrinningsområde bedöms föreslagen dagvattenhantering vara fullt tillräcklig. Övriga ytor i avrinningsområdet planläggs med samma krav på rening, även där framtida markanvändning innebär lägre föroreningsbelastning. De krav som ställs i nya detaljplaner i avrinningsområdet förväntas därmed övergripande bidra till att föroreningsbelastningen till recipient minskar.

Beräknad rening enligt Tabell 4 bedöms sannolikt underskattad då den inte tar hänsyn till förväntad hög grad av infiltration på grund av att marken består av grusig sand. Utöver infiltration och sedimentation i föreslaget magasin förväntas ökad rening ske i östra delen av planområdet med föreslaget svackdike. Med hänsyn till att dagvattnet även går till kombinerat system förväntas en hög grad av rening dessutom ske i Ryaverkets reningsverk.

	P (µg/l)	N (µg/l)	Pb (µg/l)	Cu (µg/l)	Zn (µg/l)	Cd (µg/l)	Cr (µg/l)	Ni (µg/l)	Hg (µg/l)	SS (µg/l)	Olja (µg/l)	TOC (µg/l)
Före exploatering	110	1 100	2,6	8,6	18	0,12	2,2	1,5	0,014	13 000	210	6 700
Efter exploatering	91	1 400	4,9	15	46	0,31	6,3	2,9	0,019	25 000	250	9 300
Efter rening	82	1 000	2,2	8,6	21	0,16	3,1	1,8	0,014	12 000	170	7 100
Målvärde	150	2 500	28	22	60	0,9	7	68	0,07	60 000	1 000	20 000

Tabell 4. Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) med och utan rening med makadammagasin. Jämförelse mot målvärden. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

	Före exploatering	Efter exploatering	Efter rening
P (kg/år)	0,12	0,14	0,12
N (kg/år)	1,3	2,1	1,6
Pb (g/år)	3,0	7,4	3,3
Cu (g/år)	9,8	23	13
Zn (g/år)	21	69	31
Cd (g/år)	0,14	0,46	0,24
Cr (g/år)	2,5	9,5	4,6
Ni (g/år)	1,7	4,4	2,7
Hg (g/år)	0,016	0,029	0,021
SS (kg/år)	14	37	18
Olja (kg/år)	0,24	0,37	0,25
TOC (kg/år)	7,7	14	11

Tabell 5. Föroreningsmängder per år (dagvatten+basflöde) med och utan rening med makadammagasin. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

Skyfall

Eftersom byggnaden planeras i suterräng så behöver den delvis konstrueras vattentät för att klara en översvämning upp till planeringsnivå för skyfall. För den södra fasaden blir planeringsnivån 0,2 m över högsta förväntad vattennivå vid skyfall. Om byggnaden utformas enligt illustrationsförslaget kan ett avskärande dike placeras i sluttningen söder om byggnaden och skydda planerad byggnad mot inträngande dagvatten och skyfallsflöden. Diket kan utformas som krossdike intill eller under planerade uteplatser. Krönet på diket bör ligga 0,2 meter under golvnivån för våning två. För att säkerställa att byggnaden

klarar ett skyfall finns en planbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad utförs med vattentät konstruktion upp till 0,2 meter över anslutande marknivå.

Risker vid skyfall föreslås delvis hanteras med avledning till svackdiket i öster. Befintligt dike i den östra delen av planområdet föreslås grävas ut till ett större tvärsnitt, motsvarande ett svackdike. Diket föreslås ges ett maximalt djup om ca 1 meter och släntlutning ca 1:5. Eftersom marken lutar relativt mycket i dikets sträckning föreslås dämningar skapas i diket så att volymen nyttjas maximalt. Dagvatten- och skyfallsflöden från naturmark söder om byggnaden föreslås samlas upp i ett dike utmed bebyggelsens södra gräns för avledning till svackdiket.

En yta för svackdiket säkerställs i plankartan med en remsa på 10 meters bredd längst med planområdets östra gräns. Vidare säkerställs anläggningen av svackdiket genom bestämmelse om villkor för startbesked.

Rening av dagvatten

Högre halter av föroreningar har endast uppmätts lokalt i det övre jordlagret och kommer tas bort. Infiltration bedöms därmed vara en lämplig metod för rening av dagvatten från planområdet. Vidare förespråkas infiltration i den framtagna miljötekniska markundersökningen. Förutsatt att befintliga markföroreningar tas bort i enlighet med planförslaget samt att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs finns således ingen risk för spridning av föroreningar till recipienterna.

Vid eventuell länshållning ska utsläppspunkt uppfylla Göteborgs Stads riktvärden för utsläpp till dagvatten och ytvatten om inte avsteg görs i samråd med miljöförvaltningen. Resultat på utförda vattenanalyser visar på att metallföroreningar till stor del är partikelbundna. Om det uppstår länsvatten i samband med entreprenaden bedöms återinfiltrering i jord vara tillämpningsbar hantering.

Vatten och avlopp

Området kan försörjas från befintliga ledningar i Hembyggarevägen. Kapaciteten på VA-ledningsnätet för dricksvatten medger uttag av boendesprinkler.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Anslutning sker i första hand till befintliga serviser och bedömning om det finns behov av uppdimensionering av befintliga serviser görs i samband med inskickad VA-beställning.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida.

Värme

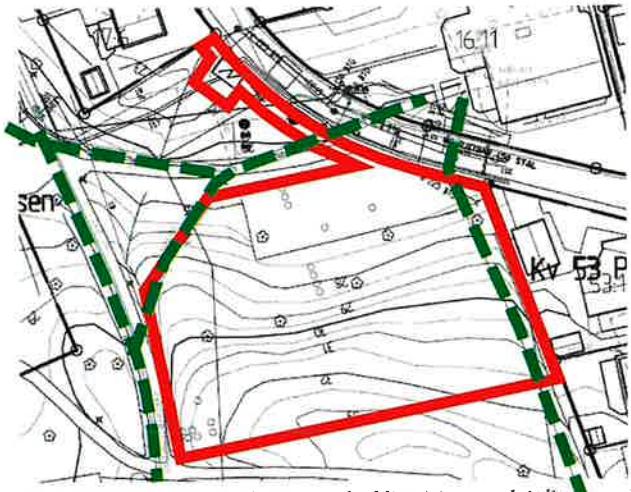
Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet som finns cirka 70 meter nordväst om planområdet.



Figur 21. Befintlig fjärrvärmeledning (ljusblå linje) nordväst om planområdet.

El och tele

En teleledning löper genom planområdets östra del, cirka fem meter från planområdesgränsen/fastighetsgräns mot Sävenäs 53:1. Ledningen kan behöva flyttas både vid arbeten med svackdiket och vid arbeten inom byggrättens östra delar. Det finns även en teleledning som berör planområdets nordvästra hörn. Denna skyddas av ett u-område i planen.



Figur 22. Teleledningar (grön streckad linje) inom och i direkt anslutning till planområdet.

Elledningar finns huvudsakligen i marken under trottoaren längs Hembyggarevägens västra sida. Det borde även finnas belysningsel längs det gångstråk som löper omedelbart norr om planområdet i öst-västlig riktning. Dock finns inga ledningar med i samlingskartan. 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.

Övriga ledningar

Det finns ett antal övriga ledningar som korsar trottoaren/planområdet i öst-västlig riktning mellan byggrätten för boendet och ytan för transformatorstationen. Bland annat går här en gasledning.

Avfall

Ett avfallshus/förråd planeras inom 25 m dragavstånd till Hembyggarevägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Enligt det geotekniska PM som tagits fram av Fastighetskontoret, *Detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdel Sävenäs, Göteborgs Stad*, 2022-01-10, är det viktigt att grundvattennivån i omgivningen inte påverkas vid exploatering, då detta kan leda till sättningar och skador på omgivande byggnader. Eventuella schakt ner till lera ska därför utföras vattentät. Markvatten förekommer i jordens ytliga lager av fyllningsjord. Nivån påverkas av nederbördsmängden, ytavrinning och dräneringar. Befintligt dagvattensystem inom området ska ses över och eventuellt anpassas för den planerade exploateringen.

PM:et konstaterar vidare att området är klassificerat som normalriskområde för radon och att nya byggnader ska uppföras radonskyddande, dvs. med en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft.

Val av grundläggning beror på sandlagrets mäktighet. Om mäktigheter på ca 1,5 meter eller mer uppmäts förväntas enkla tvåvåningshus kunna grundläggas med platta på mark. Eventuell avschaktning innan rekommenderas för avlastning. Om en mäktighet närmare en meter påträffas kan det behöva pålas för att undvika stora sättningar i leran. Det behövs därför nya undersökningar i området som exakt visar på sandens mäktighet samt sandens och lerans egenskaper. Om pålning blir aktuellt behöver även jorddjupet vara känt.

Markmiljö

En markmiljöundersökning har utförts av DeKa Enviro AB (2023). Inom området förekommer något förhöjda halter av markföroreningar överstigande Naturvårdsverkets riktvärden i del av området. Behov av kompletterande provtagningar eller ytterligare avhjälpandeåtgärder i form av utredningar för att uppfylla platsens lämplighet för planerad utbyggnation bedöms inte föreligga. Beroende på kommande utformning kan kompletterande provtagning och miljökontroll dock krävas i senare skede i samband med entreprenaden för att därmed utgöra ytterligare underlag för masshantering och avgränsning.

Nu erhållna resultat i uttagna grundvattenprover eller efter utförd passiv mätning av luft i de installerade grundvattenrören, visar inte på någon oacceptabel påverkan (föroreningsspridning) från kemtvätten med avseende på klorerade alifater.

Återanvändning av massor inom området kan generellt ske upp till den bedömda markanvändningen och aktuellt åtgärdsmål. Högre halter måste generellt hanteras på mottagningsanläggning. Avseende återanvändning av massor utanför området ska dock massor med halter över nivå för mindre än ringa risk anmälas till Miljöförvaltningen, även om dessa nivåer underskrider den bedömda markanvändningen på platsen.

Inför eventuell återanvändning av tjärasfalt som klassas som icke farligt avfall ska en anmälan göras till miljöförvaltningen i god tid (sex veckor) före planerade åtgärder.

Om det uppstår länsvatten i samband med entreprenaden bedöms återinfiltrering i jord vara tillämpningsbar hantering. Vid utsläpp till dagvattennät ska utsläppspunkt uppfylla Göteborgs Stads riktlinjer för utsläpp av vatten till dagvattennät och recipient (R2020:13).

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats av efterklang: part of Afry, (2024-07-05), vilken har undersökt ifall planförslaget uppfyller riktvärden SFS 2015:216 t.o.m. 2017:359.

Fastigheten GÖTEBORG SÄVENÄS 747:137 är lokaliserad i kuperad terräng intill Hembyggarevägen som har hög lutning och inslag av tung trafik. Byggnaden har relativ fri sikt mot E20 och Västra stambanan där en bullerskyddskärm går parallellt med E20. Den ekvivalenta ljudnivån i närheten till BmSS-boendet är mellan 55–60 dBA på bullerutsatt sida och mellan 50–55 dBA på skyddad sida. Den maximala ljudnivån blir upp mot 75 dBA och domineras av Västra stambanan på samtliga punkter förutom på punkt 4–5 där maximala ljudnivån domineras av Hembyggarevägen och dess tunga fordon som passerar. Bedömning är att det inte passerar fler än 5 tunga fordon på Hembyggarevägen nattetid därav bör fasad dimensioneras efter Västra Stambanan.

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik har beräknats i mottagarpunkter på fasad för plan 2 på planerat BmSS-boende. Beräkningspunkter är beräknade på plan 2 eftersom samtliga rum som tillhör lägenheter med riktvärden är lokaliserade på plan 2 enligt planritningen.

Enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 t.o.m. 2017:359 bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Detta uppfylls för BmSS-boendet. Fri planlösning kan tillämpas på hela plan 2 med avseende på buller. Viktigt i nästa skede är att fasad, fönster och ventiler dimensioneras så att riktvärden inomhus uppfylls. För enskilda privata uteplatser överskrids riktvärden 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, dock finns god tillgång till yta på skyddad sida där en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena kan anordnas. Plankartan säkerställer tillgång till uteplats med god ljudmiljö genom bestämmelsen: *Varje bostad ska ha tillgång till uteplats i anslutning till bostaden där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA.*

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram i samarbete mellan exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och miljöförvaltningen.

Den sammantagna bedömningen är att träden, ängsmarken och muren som påverkas i samband med exploateringen behöver kompenseras. De större friska träden har oersättliga värden och kan inte kompenseras fullt ut med nya träd.

Vidare försvinner viss möjlighet till fördröjning och infiltration av dagvatten. I och med att delar av marken kommer att bebyggas och hårdgöras behöver möjlighet till fördröjning av dagvatten ordnas inom den blivande kvartersmarken.

Den plana ytan som tas i anspråk behöver kompenseras inom parken för att Fräntorpsparken i framtiden ska kunna leva upp till kraven på tillgänglig parkyta med yta för lek.

Kompensationsåtgärder som föreslås är plantering av nya träd i närområdet. Ängsytan som tas i anspråk ersätts med motsvarande ängsyta inom Fräntorpsparken. Veden från de

träd som tas ner kan med fördel läggas på närliggande platser och fungera som faunadepåer. Stenarna från stenmuren som rivs kommer att byggas upp på nya platser inom planområdet och Fräntorpsparken.
Plan yta ersätts genom att annan plan yta görs tillgänglig i Fräntorpsparken. Förstärkningsåtgärder görs för att skapa bättre mötesplatser och platser för lek inom Fräntorpsparken. Däremot kommer ingen ny pulkabacke anläggas eftersom Göteborgs stad inte anlägger pulkabackar. Åtgärder görs även vid entrén in till parken från Hembyggarevägen för att tydliggöra parken när öppningen till parken minskas ner.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Vid markanvisning anger exploateringsförvaltningen den målnivå för grönytefaktorn som ska gälla för exploatören. Det skrivs in i markanvisningsavtalet att exploatören förbinder sig att arbeta för att uppnå målnivån. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. Planområdet ligger i en del av staden som har 0,45 i målnivån för grönytefaktor inom kvartersmark.

Enligt genomförd GYF-beräkning är det möjligt att uppnå målvärdet för kvartersmarken under förutsättningar att större ytor inom fastigheten blir vegetationsbeklädda och att träd och buskar planteras. Gröna tak skulle även kunna bidra till att öka grönytefaktorn inom kvartersmarken.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med ändamålet bostad.

Fastighetsindelningen ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark, allmän platsmark framgår av plankarta. Det finns inga befintliga fastighetsindelningsbestämmelser. Det ska inte heller finnas några fastighetsindelningsbestämmelser i den här planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av områden planlagt som GATA. Det som utgör allmän plats GATA inom detaljplanen är ett stråk med gatumark inom vilket en befintlig trottoar avses breddas. I anslutning till planområdet finns allmän plats i form av park och gata.

Anläggningar inom kvartersmark

Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, bostäder. Inom användningsområdet för bostäder ska ett svackdike anläggas i områdets östra kant.

Ledningsägaren, Göteborg Energi Nät AB, ansvarar för transformatorstationen inom området som är planlagt med användningen E_1.

Anläggningar utanför planområdet

Det är inte aktuellt med utbyggnad utanför planområdet. Däremot kommer det behöva göras kompensationsåtgärder utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angiven areal är ungefärlig och avgörs slutligt i lantmäteriförrättning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sävenäs 747:137		Ca 2209 kvm	Kvartersmark, bostäder
Nybildad fastighet	Ca 2209 kvm		Kvartersmark, bostäder

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. All allmän plats inom planområdet ägs för närvarande av kommunen och därmed föreskriver genomförandet ingen inlösningsskyldighet. Berörd fastighet framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning genomförs en avstyckning från Sävenäs 747:137. Den nybildade fastighetens utformning fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Kommunen står för kostnaden för erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser.

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. Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom det område som på plankartan markerats med E_1 kan tekniska anläggningar placeras. Detta kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egen fastighet. Avsikten är att det bildas ledningsrätt inom området planlagt som E_1.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet som berörs av exploateringen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för bildande av en ny fastighet. Kommunen ansöker även om eventuell ledningsrätt för VA-ledningar. För andra ledningar får ledningsägare ansöka om eventuell lantmäteriförrättning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintlig transformatorstation är i dag upplåten med arrende mellan kommunen och Göteborg Energi Nät AB. Efter genomförd lantmäteriförrättning, och bildande av ledningsrätt, kommer arrende att behöva sägas upp. Arrendeavtalet ersätts alltså med en ledningsrätt.

Avtal mellan kommun och exploatör

Stadsfastighetsförvaltningen är byggherre och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan Exploateringsnämnden och Stadsfastighetsnämnden.

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 bildande av ledningsrätt ska överenskommelse upprättas mellan ledningshavaren och kommunen (markägaren).

Dispenser och tillstånd

Inom planområdet finns det en liten idegran som bedöms påverkas av exploateringen. Idegranen är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen. Det aktuella exemplaret har dock bedömts vara en så kallad trädgårdsrymling som därmed inte omfattas av fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Dispens enligt 15 § artskyddsförordningen är därmed inte aktuell att söka.

Inom planområdet finns träd som bedöms påverkas av exploateringen. Enligt genomförd Naturvärdesinventering uppfyller inga av träden kriterierna för att betecknas som särskilt

skyddsvärda träd. Därmed finns inget behov av samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Inom planområdet finns det en kallmurad stödmur. Stödmuren bedöms inte vara skyddad enligt 7 kap. miljöbalken. Detta för att den inte angränsar mot jordbruksmark. Krav på dispens enligt 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken bedöms därmed inte föreligga.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2023

Granskning: 4 kvartalet 2024

Antagande: 3 kvartalet 2025

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

Förväntad byggstart: Inte klarlagt

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Behovet av ett nytt BmSS i stadsdelen har ställts mot bevarande av parkmark, skyddsvärda träd och en kallmurad stödmur samt de närboendes tillgänglighet till parken.

Bedömning har gjorts att intrånget i Fräntorpsparken blir litet i förhållande till parkens storlek, men att andelen plan yta påverkas negativt i den i stora delar kuperade parken samt att yta för lek och pulkaåkning tas i anspråk. Den föreslagna placeringen tar hänsyn till de gång- och cykelstråk som leder intill och genom parken. Entréstråket från Hembyggarevägen in mot Folkets Hus bevaras.

Kompensationsåtgärder föreslås för ängsyta, plan parkyta, lek, mötesplatser och för de träd som behöver tas ner i samband med byggande av BmSS-boendet.

Sammantaget görs bedömningen att konsekvenserna av etableringen av BmSS-boendet blir acceptabla både med tanke på kringboende och påverkan på Fräntorpsparken.

Motiv till detaljplanens reglering

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Bestämmelsen möjliggör en breddning av trottoaren längs Hembyggarevägen in mot parken och den planerade byggrätten.	Längs Hembyggarevägens västra sida i nordöstra delen av planområdet.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B_1	Bostäder, gruppboende	Syftet med planen är att kunna uppföra ett BmSS-boende. Bestämmelsen säkerställer detta.	Huvuddelen av planområdet.
E_1	Teknisk anläggning, transformatorstation	Befintlig transformatorstation ges stöd i planläggningen.	Området längst i norr.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelse införs för att styra bebyggelsens placering på tomten så att den huvudsakligen lokaliseras till den plana ytan i norr samt att det blir ett avstånd till den allmänna parkmarken.	Områdena kring föreslagen byggrätt.
e_1	Största bruttoarea för huvudbyggnad är 670 kvm.	Största bruttoarea inom byggrätten begränsas för att skapa plats för parkeringar, entréytor och utemiljö men samtidigt ge viss flexibilitet inom byggrätten.	Inom föreslagen byggrätt.
e_2	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvm.	Största byggnadsarea för komplementbyggnad regleras för att begränsa en lämplig bebyggelsegrad inom planområdet.	Inom föreslagen byggrätt.

f_1	Huvudbyggnad ska utföras med suterängvåning.	Utformningen styrs för att byggnaden ska anpassas till höjdförhållandena i parken intill.	Inom föreslagen byggrätt.
f_2	Användningsområdet får inhägnas.	Regleringen används för att möjliggöra inhägnad av tomten för BmSS boendet.	Gäller inom all kvartersmark med användningen B_1
+38.0	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter över angivet nollplan	Högsta höjden på byggnadens takkonstruktion begränsas till + 38,0 meter över nollplanet för att byggnaden inte ska bli dominerande i parkmiljön.	Inom föreslagen byggrätt.
4.0	Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad	Högsta höjd på komplementbyggnaders takkonstruktion begränsas till 4 meter för att säkerställa en lämplig höjd på byggnaderna i förhållande till dess funktion.	Inom föreslagen byggrätt.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Markreservatet skapas för att reservera plats för befintliga tele- och dagvattenledningar.	Inom bostadsmarkens nordvästra och östra delar.
m_1	Svackdike ska finnas.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en yta för anläggning av ett svackdike inom planområdet. Diket krävs för att hindra att vatten från parken och planområdet rinner in på fastigheterna utanför planområdet.	Längs planområdets östra del.
m_2	Marken inom användningsområdet ska kunna omhänderta en vattenmängd på minst 7 kubikmeter.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att yta finns för att kunna omhänderta och fördröja dagvatten inom planområdet.	Inom användningsområdet för Bostäder, gruppboende.
b_1	Huvudbyggnad ska utföras med vattentät konstruktion upp till 0,2 meter	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden kan stå emot ett skyfall och inte	Inom användningsområdet för Bostäder, gruppboende.

	över anslutande marknivå.	riskera att översvämmas eller ta skada.	
	Varje bostad ska ha tillgång till uteplats i anslutning till bostaden, enskild eller gemensam, där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö vid uteplats.	Hela planområdet
	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att föroreningar som påträffats ska åtgärdas innan byggnation påbörjas.	Hela planområdet
	Startbesked får inte ges för byggnad förrän svackdike har anlagts.	Syftat med bestämmelsen är att säkerställa att föreslaget svackdike anläggs innan byggnation påbörjas. Detta för att säkerställa tillräcklig hantering av dagvatten inom området.	Hela planområdet

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att området fortsätter vara parkmark och förvaltas i ett sammanhang med kringliggande parkytor precis som idag. Uppvuxna lövträd med ekosystemtjänster kan finnas kvar och utvecklas över tid. Ytan för lek och pulkaåkning blir kvar. Behovet av bostäder med särskild service kvarstår och en ny plats behöver utredas och prövas i planprocess för ändamålet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

En barnkonsekvensanalys samt en social konsekvensanalys har utförts inom ramen för detaljplanearbetet. Resultaten från de båda matriserna redovisas i punktform nedan.

Sammanhållen stad

- En ny upplåtelseform införs i ett förhållandevis homogent egnahemsområde.

- Befintliga stråk genom och entréer till parken bevaras. Ingen barriär skapas mellan Hembyggarevägen och Fräntorpsparken.
- Möjligheten att ta sig till olika delar av parken så som lekplats och bollplan påverkas inte nämnvärt av det planerade BmSS-boendet. Tillgången till ytor för fri lek bedöms vara fortsatt god.
- Barn kan bli skrämda av vissa typer av utåtagerande beteende som de är ovana vid vilket kan få dem att känna obehag när de passerar boendet.

Samspel

- Människor med olika förutsättningar och möjligheter ges förutsättningar att mötas.
- Aktiviteter i festlokaler i Folkets Hus kan påverka BmSS-boendet i viss mån. Eventuell påverkan bedöms bli den samma som redan finns på befintliga bostäder i närområdet.
- Närboende barn kan få en ökad förståelse för andra människors situation och förutsättningar.

Vardagsliv

- Fräntorps- och Sävenäsbor med behov av särskild service kan få boende i samma stadsdel som familj och vänner.
- Parkområdet ger möjlighet för de boende till bostadsnära rekreation.
- De boende på BmSS ges möjlighet till gemenskap och socialt utbyte.
- Barnens vardagsliv i parken bedöms påverkas av att det nya BmSS-boendet tar mark i anspråk som idag används för lek och pulkaåkning.

Identitet

- Ny byggnad ger delvis ny identitet åt delar av parkområdet.
- Ett äldre landskapselement (kallmurad stödmur) försvinner vilken påminner om tidigare verksamhet (Fräntorps gård) i området.
- Boendet bedöms inte vara av den storleken att det närmiljön förknippas med är dess existens.
- Boendet blir en ny företeelse som kan ge en ny identitet åt platsen i direkt anslutning till boendet.

Hälsa och säkerhet

- Boendet kommer inte att begränsa barns möjlighet att leka i parken och därmed utmana sin fysik. Det trafiktillskott som boendet genererar bedöms inte vara av den storlek att det påverkar trafiksäkerhet för barn på väg till skola eller andra aktiviteter.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Undersökningssamråd med Länsstyrelsen hölls inom ramen för samrådet, april – maj 2023.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2023-05-04, ärendebeteckning 402-14564-2023 meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande påverkan på miljön.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

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

Miljömål

Ett plangenomförande bedöms få ytterst liten påverkan på miljömålen Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll samt Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

De lövträd som behöver tas ner för att kunna uppföra den planerade bebyggelsen kommer att kompenseras genom att nya lövträd planteras i närområdet. Även den ängsliknande gräsytan som tas i anspråk i södra delen av planområdet kommer att kompenseras, bland annat genom att närliggande gräsytor ställs om till ängsmark.

Naturmiljö

Ett antal större lövträd behöver tas ned samtidigt som en ängsliknande mindre gräsyta försvinner. Då kompensationsåtgärder ska vidtas bedöms den sammanlagda påverkan på naturmiljön bli mycket liten.

Kulturmiljö

En äldre kallmurad stödmur kommer att försvinna.

Påverkan på luft

Den trafikökning som ett plangenomförande innebär bedöms bli mycket liten vilket innebär att ökningen av trafikrelaterade utsläpp blir marginell.

Påverkan på vatten

Dagvatten från fastigheten ska fördröjas innan det släpps ut i dagvattensystemet. Fördröjningen innebär att föroreningar sedimenteras.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms underskottet motiverat.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, lantmäteriåtgärder, åtgärder inom allmän plats gata och kompensationsåtgärder. Därutöver tillkommer kostnader för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks, - spill-, och dagvatten.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter i form av årliga intäkter till följd av kommuninternt markupplåtelseavtal.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift avseende skötsel och underhåll av det som planläggs som allmän plats.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan och kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/stadsfastighetsnämnden
Stadsfastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av kvartersmark för bostäder. Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av bostäder och kostnader för utemiljöer inom kvartersmark och för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade drifts- och underhållskostnader för bostäderna. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare
Detaljplanen bedöms inte medföra några direkta ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs stad anger blandad stadsbebyggelse för det berörda området. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bland annat bostäder, samhällsservice samt allmänna platser som till exempel parker.

I översiktsplanen påpekas också att Stadens grönstruktur har en avgörande roll för en hållbar utveckling. Utbyggnadsstrategin utgår från en bebyggelseutveckling som är följsam till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Genom att planområdet anpassats till terrängförhållanden och befintliga gångstråk, samt att kompensationsåtgärder krävs för de större lövträd som behöver tas ned, bedöms planförslaget även överensstämma med översiktsplanen vad gäller anpassning till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist	Viveca Risberg	Rebecka Olsson
Planchef centrum öst	Projektledare	Plankonsult

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger	Olof Thimfors
Distriktschef	Projektledare