



**Göteborgs
Stad**

Antagen av 18 / BN den	1 / 3	2019
§ 135	/ dk	
Laga kraft den	11 / 02	2020
		117

Planhandling

Antagandehandling

Datum: 2018-09-19 rev 2019-02-05

Aktbeteckning: 2 -5492

Diarienummer SBK:

Handläggare SBK

Åsa Åkesson

Tel: 031-368 19 52

asa.akesson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Sandra Klang

Tel: 031-368 09 74

sandra.klang@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Klövervallsgatan inom stadsdelen Tolered 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, illustrationsritning och grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning, ÅF infrastructure, 2017-11-06
- PM geoteknik, Golder Associates, 2017-09-29, rev 2018-05-29
- MUR geoteknik, Golder Associates, 2017-09-29
- MUR Geoteknik, Skanska 2018-04-13
- Projekterings PM Geoteknik, Skanska 2018-04-13, Rev 2018-06-26
- Miljöteknisk markundersökning, Golder Associates, 2017-09-29
- Markradonmätning Tolered 185:1, Golder Associates, 2017-11-27
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2017-11-21
- Utlåtande dagvatten, Ramböll, 2018-09-12
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Koucky & Partners, 2018-11-12
- Solstudie, Erséus Arkitekter, 2017-06-16 samt november 2018

Innehåll

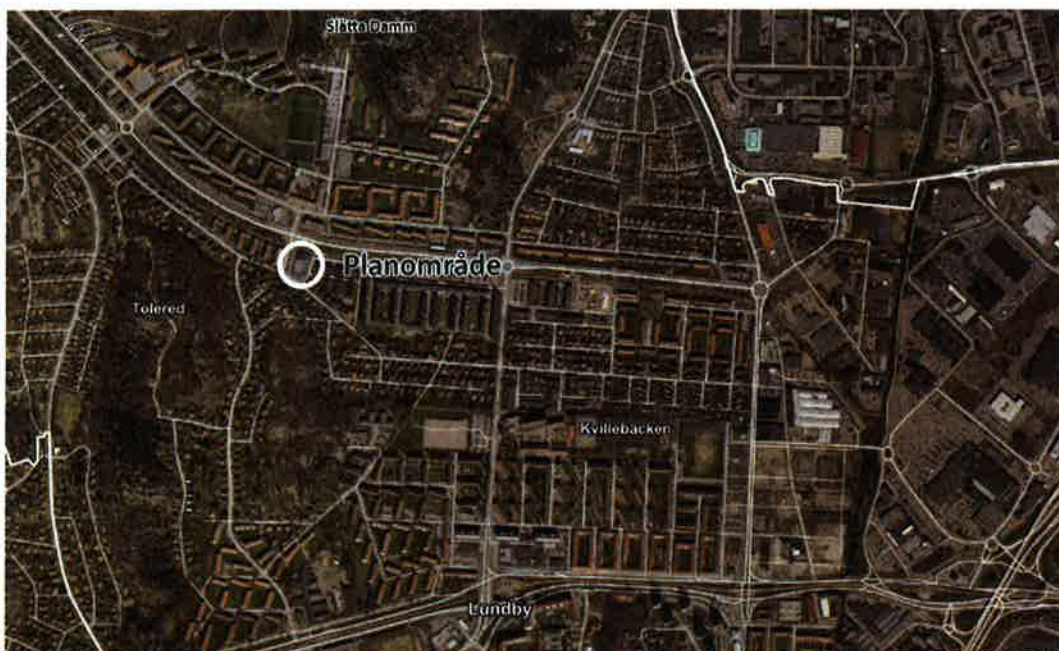
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID KLÖVERVALLSGATAN INOM STADSDELEN TOLERED I GÖTEBORG	1
<i>Standardförfarande</i>	<i>1</i>
ANTAGANDEHANDLING SEPTEMBER 2018, REV JANUARI 2019	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för bostäder vid Klövervallsgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>6</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>8</i>
<i>Sociala förutsättningar</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik</i>	<i>11</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>11</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>15</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>16</i>
<i>Friytor</i>	<i>16</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>22</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>22</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>23</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>23</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>24</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>24</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>25</i>
<i>Ljusförhållanden.....</i>	<i>25</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>26</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>28</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>30</i>
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Behovet av bostäder i Göteborg är stort. Syftet med planen är möjliggöra en förtätning av bostäder i flerbostadshus med lokaler för verksamheter i bottenplan. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) och drivs enligt standardplanförfarande.



Planområdets läge i staden, vid Björlandavägen.

Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör en komplettering med omkring 114 lägenheter samt lokalytor inom befintlig kvartersstruktur. Ny bebyggelse utformas med sammanbyggda husvolymmer mot Björlandavägen och en lägre fristående byggnad mot Gamla Björlandavägen. Husen föreslås bli två och en halv till sex våningar höga, med en nedtrappning mot den lägre villa- och radhusbebyggelsen vid Gamla Björlandavägen. Krav ställs på att lokaler för centrumändamål ska finnas i markplan mot Björlandavägen.

Överväganden och konsekvenser

Kommunens motiv till förslaget är att tillskapa nya bostäder och lokaler i ett attraktivt läge inom den redan utbyggda staden samt att stärka befintliga stadsstråk och service. Komplettering med nya bostäder och lokaler har vägts mot enskilda intressen ifråga om insyn, solförhållanden och trafik. Det stora behovet av förtätning med bostäder måste även vägas mot påverkan på stadsbilden som helhet. Planområdet ingår i ett prioriterat utbyggnadsområde för bostäder enligt strategi för utbyggnadsplanering i Göteborgs Stad.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

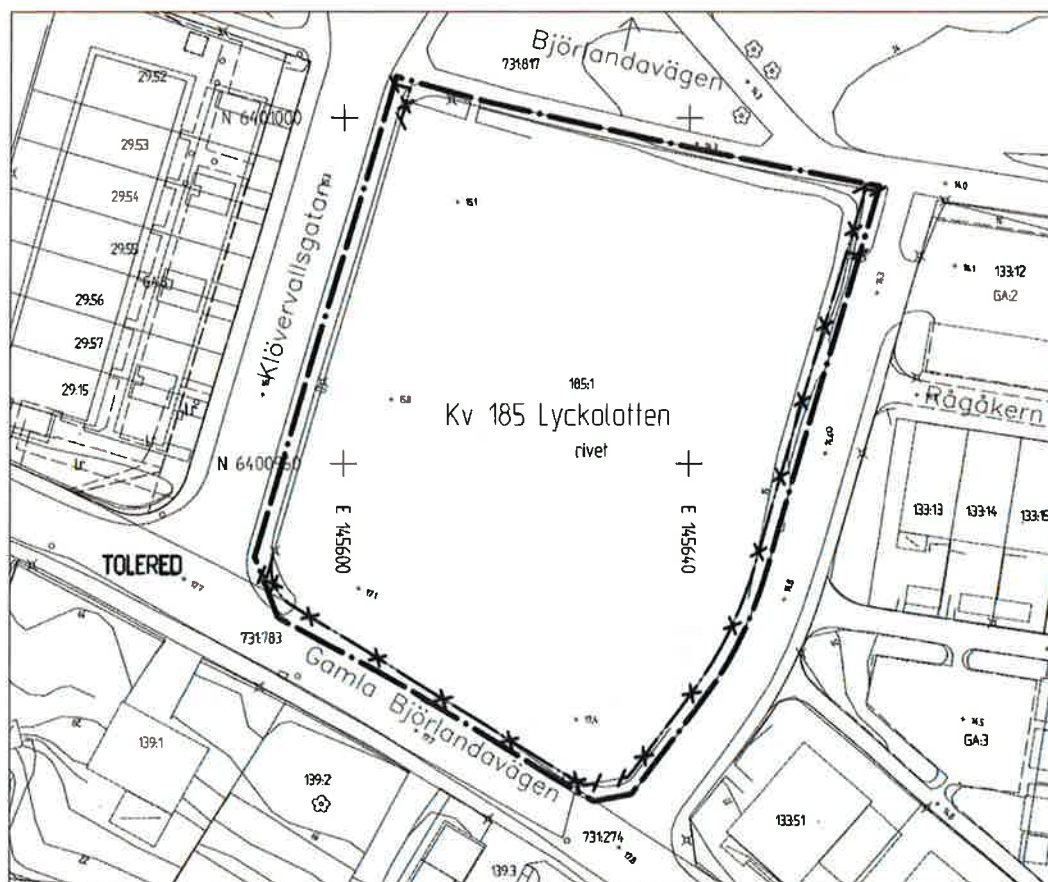
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus med lokaler för verksamheter i markplan.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Klövervallsgatan i närheten av Bjurslätts torg, cirka 4 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 0,4 hektar och ägs till största delen av Skanska genom Västlokaler KB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Utsnitt ur grundkarta

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd."

För fastigheten Tolered 185:1 gäller stadsplan II-3418 som vann laga kraft år 1974. Detaljplanen anger användningen handel, dock ej handel med livsmedel. För fastigheten Tolered 731:817 i norra delen av planområdet gäller stadsplan II-3319 som

vann laga kraft år 1972 och stadsplan II-2587 som vann laga kraft år 1945. För det aktuella planområdet medger planerna allmän plats, gata. Planernas genomförandetid har gått ut.

Det finns inga tomtindelningsbestämmelser inom planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet sluttar svagt åt norr, med en höjdskillnad på 2 till 3 meter från norr till söder. Större delen av området utgörs av hårdgjorda ytor i form av kvarlämnad betongplatta och asfalterad parkeringsyta. Smala remsor gräsbevuxen mark finns i norra och i östra delen.

Marken inom området består av fyllnadsmassor ovan den naturliga jordlagerföljden av lera och ett tunt lager med friktionsjord på berg.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

En verksamhetsbyggnad med järnhandel har tidigare funnits på platsen. Byggnaden revs under 2017.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Två områden i anslutning till planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Dels Bjurslätts torg och bostäderna öster om torget som uppfördes 1950-52, dels lamellhus och radhus längs Gamla Björlandavägen väster om planområdet som uppfördes 1948 respektive 1962. Området vid Bjurslätts torg är mycket representativt för tiden omkring 1950.



Vy över Klövervallsgatan mot norr med den numera rivna verksamhetsbyggnaden till höger i bild, april 2016.

Villabebyggelsen söder om området är uppförd i en och en halv till två våningar. Strax väster om området finns radhus i två våningar, uppförda under slutet av 1990-

talet, och längre bort kulturhistoriskt intressanta lamellhus i två och en halv våning. Öster om området finns radhus och villor i två våningar.

Norr om Björlandavägen ligger Bjurslätts torg med bebyggelse i tre våningar samt Hisingens första höghus med nio våningar.

Cirka 150 meter öster om planområdet, på parkeringsytor mellan Björlandavägen och Fyrklövergatan, byggs nya kvarter med flerbostadshus i fyra till sju våningar. Exploateringen är en del av jubileumssatsningen.



Vy vid Gamla Björlandavägen



Vy vid Björlandavägen

Sociala förutsättningar

En analys av områdets sociala förutsättningar har utförts tillsammans med deltagare från stadens förvaltningar och från byggherren. Nedan sammanfattas vad som framkom under analysarbetet.

Det finns en stor blandning av bostadstyper inom området vilket är en styrka. Många äldre bor i villaområdena och efterfrågar en mer bekväm boendeform men i dagsläget saknas alternativ som t.ex. trygghetsboende i området och i stadsdelen i stort.

Området präglas av karaktäristisk 50-talsbebyggelse vilket ger en tydlig identitet till området. Ett exempel på denna karaktär återfinns på Bjurslätts torg strax norr om planområdet. Här har tidigare funnits en bredd av service men idag kan det uppfattas vara i behov av upprustning. Viss service i form av livsmedelsbutik, pizzeria och sushi finns emellertid kvar vilket är en stor tillgång för området. Större serviceutbud nås med en bussresa till Backaplan, Wieselgrensplatsen eller centrum.

Området upplevs grönskande med många villaträdgårdar och bostadsgårdar. Dessutom finns många mindre och större park- och naturområden på gångavstånd. Området har dock dålig orienterbarhet där det kan upplevas svårt att hitta till omgivande målpunkter.

Björlandavägen upplevs som en barriär eftersom den är bred och relativt trafikerad. Vägen kan vara svår att ta sig över både för barn och för personer med någon form av funktionsnedsättning. Intill vägen ligger ett spårvagnsreservat i form av en gräsyta. Eftersom ytan inte används och ligger i anslutning till vägen bidrar den till barriärefekten.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Björlandavägen eller Gamla Björlandavägen. Dubbelriktad cykelbana samt gångbana finns utmed båda sidor av Björlandavägen. Gator i området har gångbana på ömse sidor, med undantag för Gamla Björlandavägen på sträckan söder om planområdet och Rågåkern på sträckan öster om planområdet.



Planområdets läge i Tolered

Närmaste busshållplats är belägen på Björlandavägen ungefär 20 meter från planområdet. I motsatt riktning avgår bussen från andra sidan Björlandavägen, dit det är cirka 100 meter. Tillgängligheten bedöms som god.

Inom 1 kilometers avstånd finns tre skolor, Toleredsskolan F-9, Lerlyckeskolan F-6 och Bjurslättskolan F-6, samt ett antal förskolor. Det råder brist på skolplatser och förskoleplatser i närområdet (2018). En ny förskola planeras vid Slättadammgatan, 500 meter norr om planområdet.

Norr om Bjurslätts torg finns Slätta Damm och Hisingsparken, som är av betydelse som grönområde för hela staden. Vid Slätta Damm finns även idrottsplats med flera fotbollsplaner. Sydväst om planområdet finns stadsdelsparken Flunsåsparken med en välbesökt scen för evenemang. Närmaste kommunala lekplats ligger cirka 1 kilometers avstånd.

Vid Bjurslätts torg finns vårdcentral, livsmedelsbutik, pizzeria, sushirestaurang, frisörsalong med mera. Wieselgrensplatsen har ett större utbud av service och ligger på gång- och cykelavstånd, cirka 1,2 kilometer söder om planområdet.

En bensinmack finns vid Björlandavägen mellan torget och planområdet.

Teknik

I området finns kommunalt vatten och avlopp med kombinerat spill- och dagvatten.

Fjärrvärmeledning finns i Klövervallsgatan men har troligtvis inte tillräcklig kapacitet för anslutning. Dock finns fjärrvärme i närområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas.

Göteborgs Energi Nät AB försörjer området med el. En ny servis behöver installeras från närliggande station Vallpojksgränd för att elförsörja den nya bebyggelsen.

Göteborgs Energi GothNet AB kan ansluta området till fiber.

Teleledningar finns i området.

Störningar

Buller

Området påverkas av trafikbuller från Björlandavägen. En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§ plan- och bygglagen (PBL). Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. För sammanfattning och konsekvensbedömning läs under Detaljplanens innebörd och genomförande.

Luftmiljö

Bedömningen är att samtliga miljö kvalitetsnormer klaras på platsen och att det därför inte behövs någon luftutredning. En luftutredning har gjorts för ett närliggande förtättningsområde vid Fyrklövergatan som styrker detta. I rapporten beräknas att samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras med god marginal. Byggandet av nya hus i enlighet med detaljplanen bedöms leda till att halterna av luftföroreningar utmed Björlandavägen ökar, men att risken för överskridanden av miljö kvalitetsnormerna är små. Det lokala miljömålet för kvävedioxid och inandningsbara partiklar (PM10) kan enligt rapporten komma att överskridas.

Markmiljö

Området har tidigare använts för järnhandel, verkstad, båtuppställning samt lager och parkering och uppställning av fordon. Den potentiellt mest miljöfarliga verksamhet som bedrivits är båt tvätt vilken har skett på hårdgjord yta utomhus där tvättvatten leddes till dagvattenbrunn utan oljeavskiljare. Det finns inga kända mark- eller grundvattenföroreningar inom fastigheten. Fastigheten är inte identifierad i länsstyrelsens EBH-databas, det nationella registret över potentiellt förorenade områden.

Radon

Markradonmätningar som utförts inom planområdet visar på låga halter. Baserat på resultatet samt SGU:s strålningskartering rekommenderas dock att grundläggningen utförs radonsäker i enlighet med försiktighetsprincipen.

Detaljplanens innebörd och genomförande

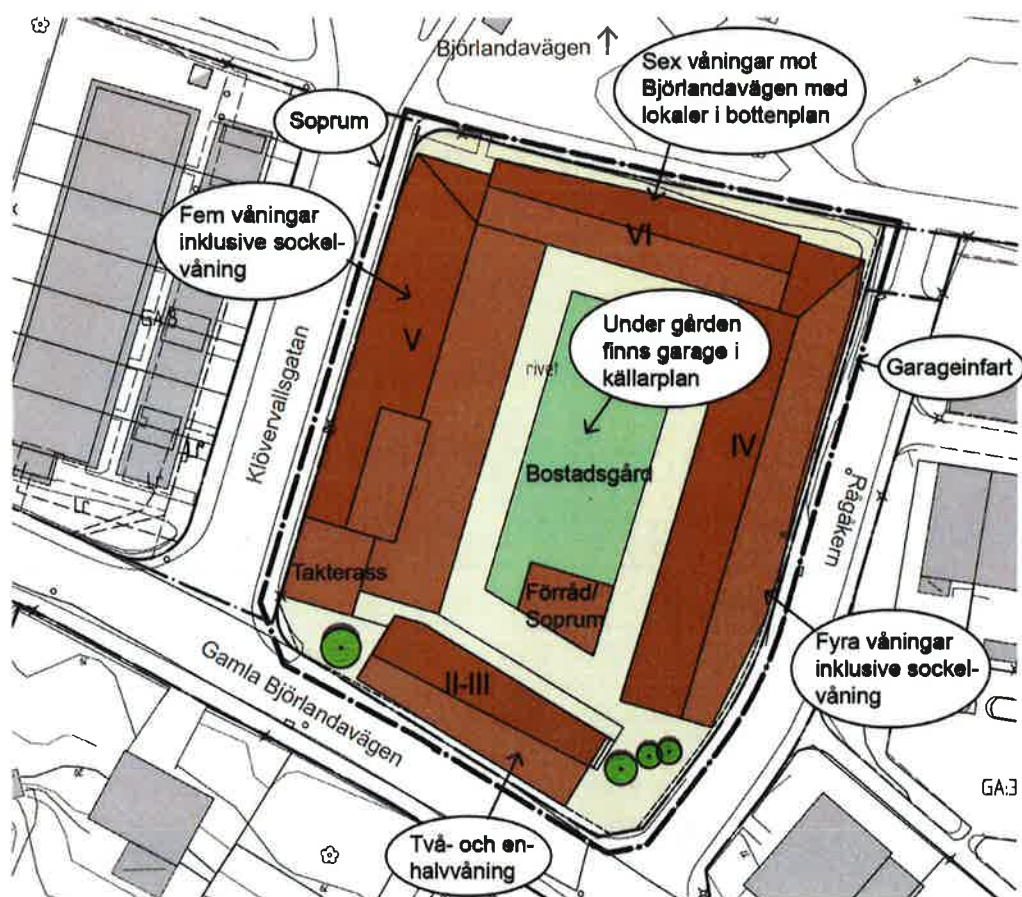
Detaljplanen medger uppförande av ett nytt bostadskvarter med omkring 114 lägenheter samt lokaler för centrumändamål i entréplan och parkering i källarplan.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i kvartersstruktur mellan två till sex våningar. Förslaget innebär att ett garage kommer behöva anordnas under föreslagen bebyggelse för att tillgodose behovet av parkering. En innergård bildas genom att källarplanet byggs över med ett planterbart bjälklag.

Planen anger att minst 200 kvm lokalyta ska finnas i markplan mot Björlandavägen. Behovet av lokaler väntas öka i detta läge om Björlandavägen i framtiden omvandlas till Stadsboulevard. Planen ställer inga krav på att lokalytor ska finnas mot Gamla Björlandavägen eftersom läget är mindre attraktivt för verksamheter, lokaler för centrumändamål medges dock inom hela kvarteret.

Planen medger att nya gångbanor kan byggas längs med Gamla Björlandavägen och Rågåkern inom allmänplats, gata. För byggnation i fastighetsgräns kan även spont på allmän platsmark komma att bli aktuellt.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationskarta, exempel på hur ny bostadsbebyggelse kan placeras.

Bebyggelse

Utgångspunkten för förslaget är att etablera en ny stadsmässig höjdskala i området samtidigt som tillkommande bebyggelse anpassas till omgivande småskalig radhus- och villabebyggelse. Avsikten är att bostäderna ska upplåtas i bostadsrättsform.

Som underlag till detaljplanen har ett förslag till byggnadsutformning tagits fram av Erséus arkitekter. Förslaget är ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas till följd av detaljplanen.

Ny bebyggelse placeras i en halvsluten kvartersstruktur och delas upp i byggnadsvolymer som förskjuts mot varandra och som ges olika höjd. Avsikten är att skapa variation och få en bra anpassning till omgivande gator.

Planens bestämmelser möjliggör att en byggnadskropp i upp till sex våningsplan kan byggas mot Björlandavägen. Mot Gamla Björlandavägen föreslås en lägre fristående byggnadskropp i två till tre våningar. Mot övriga gator medges fyra till fem våningar.

Mot Björlandavägen och Gamla Björlandavägen begränsas bebyggelsens höjd genom en bestämmelse om högsta byggnadshöjd över angivet nollplan. Taket ska vara utformat med sadeltak med en takvinkel mellan 20 till 38 grader. Inom övriga delar av kvarteret, där bebyggelsen är tänkt att uppföras med flackare tak, regleras höjder genom högsta totalhöjd över angivet nollplan. Minsta respektive största taklutning är inom dessa delar 15 till 38 grader.

Detaljplanen medger totalt 13 200 bruttototalarea (BTA) inklusive källarplan fördelat på sex olika egenskapsområden. Högsta bruttototalarea reglerar vad som får byggas per egenskapsområde ovan och under mark.

I söder inom gårdsytan ges möjligt att uppföra cykelverkstad, cykelförråd eller andra gemensamhetsbyggnader.

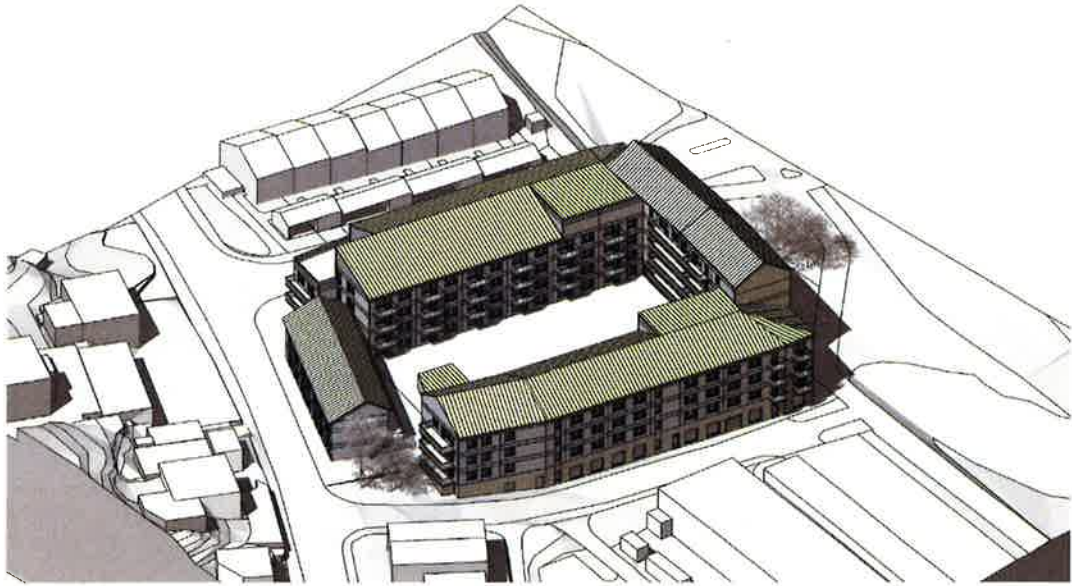
Detaljplanen ställer krav på att minst två entréer ska finnas i markplan mot Björlandavägen, mot övriga gator ska minst en entré finnas.

Balkonger tillåts generellt kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats, om de är placerade på en höjd som överstiger 4 meter. Mot Rågåkern tillåts dock inte balkonger kraga ut över allmän plats, gatan.

Högst 50% procent av den sammanlagda fasadlängden mot respektive gata får upptas av balkonger, räknat per våningsplan. Inskjutande partier räknas som en del av fasadlängden.



Exempel på sektion genom föreslagen bebyggelse, Erséus arkitekter.



Volymstudie, Erséus arkitekter.



Ny bebyggelse sedd från Björlandavägen, Erséus arkitekter.



Ny bebyggelse sedd från Gamla Björlandavägen, Erséus arkitekter.

Bevarande och rivning

Befintlig handelsbyggnad inom fastigheten revs i september 2017.

Trafik och parkering

Planområdet kan försörjas via det befintliga vägnätet. Tänkt byggnadsutformning anger infart till parkeringsgarage via Rågåkern, men planen medger även att infart placeras mot Klövervallsgatan eller Gamla Björlandavägen. Vid Björlandavägen råder utfartsförbud.

Siktlinjer ska beaktas i utformningen av in- och utfarten till garage och parkeringar på gård.

Längs med Gamla Björlandavägen och Rågåkern inkluderas mark för allmän plats, GATA för nya gångbanor.

Parkering och cykelparkering

All parkering inklusive cykelparkering för de som bor, arbetar inom eller besöker planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Parkering för bostäder och kontor avses lösas i garage under kvarteret. Enstaka besöksparkering kan lokaliseras på gårdsytan.

En särskild mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram som ger förslag på mobilitetsåtgärder för att minska parkeringsbehovet och antalet bilresor. Utredningen baseras på en byggnation om 114 lägenheter och lokaler för verksamhetsändamål om 400 m² BTA.

Planområdet ligger inom normalsspanssområdet *B. Prioriterade utbyggnads- och kraftsamlingsområden*. Projektet bedöms ha god sammanvägd tillgänglighet och innehåller en hög andel smålägenheter vilket ger en sänkning av p-talet. Med föreslagna

mobilitetsåtgärder uppgår parkeringsbehovet till 40 p-platser för bil och 244 cykelplatser, inklusive parkeringar för specialcyklar. Utan mobilitetsåtgärder bedöms parkeringsbehovet för bil uppgå till 61 p-platser samt 238 cykelplatser för verksamheter och bostäder.

P-talet utan mobilitetsåtgärder (steg 3) uppgår till 0,50 bilplatser per lägenhet samt 10 platser per 1000 m² BTA verksamheter. För cykelplatser gäller 2 platser per lägenhet samt 40% av antalet sysselsatta och samtidiga besökare till verksamheten. Om mobilitetsåtgärder genomförs (steg 4) sänks P-talet till 0,3 bilplatser per lägenhet. Parke-ringstalet för cykel respektive verksamheter blir oförändrat.

Parkeringsutredningen kan behöva justeras inför bygglov utifrån aktuell omfattning.

Det finns oreglerad parkering på gatumark i nära anslutning till projektet. En utredning om de oreglerade gatorna är genomförd. Om problem med parkeringsflykt uppstår vid inflyttning bör eventuellt gatorna kring planområdet regleras.

Avtal om mobilitetsåtgärder har tecknats mellan exploatören och kommun.

Tillgänglighet och service

Detaljplanen ställer krav på att lokaler för centrumändamål om minst 200 kvm lokal-yta ska finnas i markplan mot Björlandavägen. Inom hela planområdet medges också centrumändamål.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Projektet i sig medför inga krav på förändringar av kollektivtrafiken men exploateringen bidrar till ökat antal resenärer.

På grund av att markområdet är relativt plant bedöms tillgängligheten gå att lösa. Inom byggnadskvarteret kommer det att finnas hissar och loftgångar.

Nya gångbanor föreslås bli 2 meter breda.

Friytor

Detaljplanen styr att den centrala delen av kvarteret ska vara en innergård med planterbart bjälklag. Mindre platsbildningar kan utformas inom kvartersmark i hörnen mot Gamla Björlandavägen. Planförslaget ger även möjlighet att bygga takträdgård.

Bostadsgård, uteplatser och möjlig takterrass vänds mot söder och sydväst.

Det är brist på allmänna lekplatser i närområdet. Det är därför av stor vikt att utomhusmiljö inom kvarteret får en god utformning samt att gården utformas med hänsyn till barn och unga. Den upphöjda gården bör konstrueras med ett planterbart bjälklag som möjliggör ett jorddjup om minst 1 meter för att träd ska kunna planteras.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk.

Sociala aspekter och åtgärder

Förslaget innebär en breddning av bostadsutbudet i området. Aktuellt byggnadsförslag innehåller många mindre lägenheter som ofta efterfrågas av studerande och unga. Därtill kan nybyggda smålägenheter med god tillgänglighet vara ett alternativ för äldre.

Mål och åtgärder sammanfattas enligt tabell nedan.

Mål	Åtgärd
Skapa lägenheter för en äldre målgrupp.	Nya lägenheter med god tillgänglighet och möjlighet för gemensamhetslokal.
Bidra till möten mellan människor och över generationsgränser.	Möjliggöra lokal som också kan användas som föreningslokal och mötesplats.
Bidra till en promenadvänlig och tillgänglig fysisk miljö.	Avsätta mark för tillräckligt breda trottoarer. Säkerställa entréer mot omgivande gator.
Bidra till underlag för service på Bjurslätts torg.	Nya bostäder i området.
Bidra till ett tryggt område.	
Skapa en upplevelse av framsida mot Björlandavägen.	Ställa krav på verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Björlandavägen
Bidra till områdets identitet.	Uppmuntra en arkitektur som både sticker ut och passar in och styra detta genom att reglera maximal byggnadsvolym.

Läs mer om sociala konsekvenser under Överväganden och konsekvenser.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det befintliga kombinerade ledningsnätet. Dagvatten från området leds till reningsverket Ryaverket och den slutgiltiga recipienten är Göta älv.

Aktuellt förslag på dagvattenhantering innebär att dagvatten avleds ytligt via stuprörsledningar till planerade rörmagasin i norra och södra delen av planområdet. Förbindelsepunkt för dagvatten finns upprättad i fastighetens nordvästra hörn. Nya förbindelsepunkter för dagvatten kan upprättas med anslutning till befintlig kombinerad ledning i Björlandavägen och Klövervallsgatan.

Då planen ställer krav på sadeltak samt medger att bebyggelse placeras i fastighetsgräns finns begränsat med utrymme för ledningar vid Rågåkern och Klövervallsgatan på kvartersmark. Enskilda ledningar för dagvatten som faller på takytor mot Rågåkern och Klövervallsgatan får förläggas inom allmän plats, gata i anslutning till fasadliv. Detaljplanen medger att servitut för enskilda ledningar får finnas på allmänplats, gata. Fördröjning och rening ska ske på kvartersmark.

Efter ombyggnad kommer den totala mängden föroreningar från området att minska. Enligt beräkningar kommer halter av samtliga föroreningar uppfylla målvärden från kretslopp och vatten.

Skyfall

Med avseende på översvämningsrisk vid skyfall föreslås att innergården höjdsätts så att den sluttar mot kvarterets sydöstra öppning. Detta för att förhindra att ett instängt område bildas. Skyfallsskydd i form av exempelvis kantsten längs planområdets södra gräns föreslås för att förhindra att området belastas med vatten från uppströms belägna områden.

Ny bebyggelse kommer innebära att översvämningsvolymen som idag uppstår inom planområdet trängs undan. Denna volym uppgår till ca 33 m³ och är i skyfallssammanhang en liten mängd. Volymen kan omhändertas genom att skapa ytor på innergården där vatten tillfälligt kan ansamlas. Om vatten tillåts ansamlas på gården (ca 165 m²) skulle detta innebära ett maximalt djup på ca 20 cm.

Det ska finnas en marginal på 0,2 m mellan högsta nivå vid skyfall och vital del av "byggnadsfunktionen". Det innebär att färdig golvnivå i markplan bör vara lägst +14,6 m över nollplanet. Under denna nivå bör byggnadsdelar utföras vattentäta. Detaljerad höjdsättning av mark, gård, skyfallsskydd samt färdig golvnivå tas fram vid slutgiltig projektering.

Sträckan längs Björlandavägen, norr om planområdet, är identifierad som en lämplig skyfallsled i strukturplanen för Kvillebäckens avrinningsområde.

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i anslutning till planområdet.

Det allmänna avloppsledningsnätet i området är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med kraftiga regn. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i kombinerat ledningsnät.

Fastigheten Tolered 185:1 är ansluten till dricks-, spill- och dagvatten. Befintlig förbindelsepunkt finns vid fastighetens nordvästra hörn. Det är även möjligt att ansluta fastigheten mot kombinerad ledning i Björlandavägen och Klövervallsgatan.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För anslutning med självfall ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. De byggnader som inte kan uppfylla Kretslopp och vattens krav på färdigt golv kan inte få självfallsanslutning till det allmänna avloppssystemet. Avledningen kan då göras genom tryckavlopp från fastigheten. Fastighetsägaren ska själv bekosta eventuellt behov av pumpning.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp är beroende av hur många nya förbindelsepunkter som upprättas. Anläggningsavgift för befintlig förbindelsepunkt är betald sedan tidigare.

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

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). En uppställningsplats för räddningsfordon planeras vid cykelvägen norr om planområdet.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Fjärrvärmeledning finns i Klövervallsgatan men denna har troligtvis inte tillräcklig kapacitet för anslutning. Dock finns fjärrvärme i närområdet.

El och tele

Göteborgs Energi Nät AB befintliga kablar (10 kV och 0,4 kV) i närheten till fastighetsgränsen på östra sidan, Klövervallsgatan. Kablar kan komma i konflikt med byggnationen av planerad byggnad beroende på byggmetod under marken (till exempel spontning). Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Exploatören bekostar en eventuell flytt av ledningar.

I den sydvästra delen av fastigheten finns icke- driftsatta el- och gasledningar som kan tas bort i samband med byggnation.

För att möta kommande byggnation bör en ny servis installeras från närliggande station, Vallpojksgratan då befintligt kabelskåp i anslutning till fastigheten Tolared 185:1 inte har tillräcklig kapacitet.

Avfall

Miljörum för sortering av avfall ska lokaliseras så att de nås med god tillgänglighet för såväl de boende som vid hämtning av avfallet med sopbil. Möjliga placeringar är i bottenplan i anslutning till Klövervallsgatan och Gamla Björlandavägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning och ett projekterings PM geoteknik har upprättats för planförslaget.

Totalstabiliteten för befintliga förhållanden och planerad bebyggelse inom och i anslutning till fastigheten anses vara tillfredsställande med hänsyn till nivåskillnader. Temporära schaktslänter behöver dock säkras i byggskedet.

Den förekommande leran inom området är sättningskänslig. Området ska utformas på ett sådant sätt att en permanent sänkning av grundvattennivån inte uppstår. Rekommendationer för grundläggning ges i tillhörande projekterings PM för geoteknik. Byggherren ansvarar för att upprätta geoteknisk kontroll och riskanalys i byggskedet.

De planerade byggnaderna föreslås grundläggas på spetsburna betongpålar till berg (stödpålning). Byggherren ombesörjer och bekostar alla åtgärder.

Markmiljö

För att identifiera potentiella föroreningar har en miljöteknisk grundvatten- och markundersökning upprättats. Det konstateras att i den ytliga jorden finns spår av tidigare verksamheter avseende metaller och PAH. Halter överskridande tillämpade riktvärden för känslig markanvändning, motsvarande bostäder, finns i en punkt i områdets södra

hörn. I grundvattnet har jämfört med dricksvattenkriterier påträffats förhöjda halter av främst aluminium.

Med hänsyn till de föroreningar som påträffats i jorden bedöms sanering behövas. I samband med rivning av den befintliga betongplattan bör det översta lagret av fyllnadsjorden hanteras separat och klassas för att avgöra huruvida det fritt kan återanvändas inom fastigheten eller inom annat projekt. De påträffade halterna i fyllnadsjorden föranleder inget annat krav på deponering än en deponi för IFA-massor om de inte provtas och klassas om i samband med schaktning.

När det översta lagret av fyllnadsmassor om ca 0,3-0,5 meter avlägsnats från fastigheten kvarstår ingen föroreningsproblematik som skulle kunna vara menlig för en omställning av fastigheten från industriändamål till bostadsändamål.

På plankartan anges en bestämmelse om att marken inom området ska saneras innan startbesked för byggnation får ges.

Vid sanering av förorenad mark ska en anmälan göras till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas. I aktuellt fall är miljöförvaltningen i Göteborg tillsynsmyndighet.

Byggherren ombesörjer och bekostar alla åtgärder.

Buller

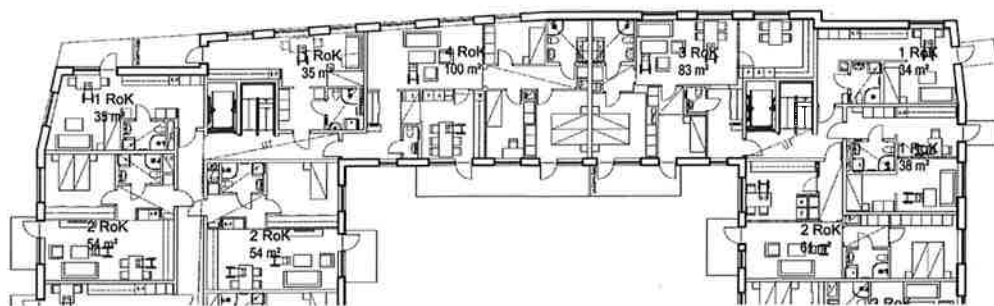
Planområdet är utsatt för buller från Björlandavägen och ljudnivåer från vägtrafik kan därför medföra bullerstörningar för den planerade bostadsbebyggelsen.

En bullerberäkning har upprättats enligt 4 kap 33a §. Bullerberäkningen redovisar beräknade värden för omgivningsbuller. För fasad mot Björlandavägen uppgår ekvivalent ljudnivå till som mest 60-63 dBA. I övrigt uppgår ekvivalent ljudnivå som mest till 57-59 dBA. I bullerutsatta lägen i de södra hörnen planeras smålägenheter om max 35 kvm. Större lägenheter behöver ha möjlighet att vädra mot utemiljö med högst 55 dBA samt högst 70 dBA maximal ljudnivå på natten, vilket uppfylls mot gården.

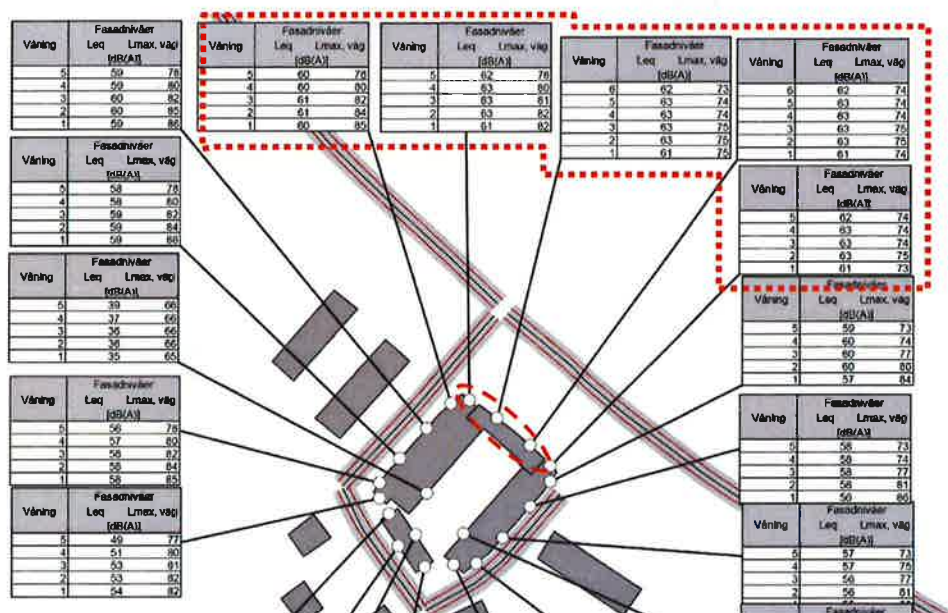
Gemensamma uteplatser bedöms klara trafikbullerförordningens krav.

Tillkommande flerbostadshus är utformad i ett kvarter som sluter sig mot Björlandavägen och har öppna hörn mot befintlig villabebyggelse i söder. Detta ger god ljudmiljö på gården. Ekvivalent ljudnivå på innergården uppgår som mest till 40-42 dBA vid fasad. I bostädernas närhet finns tillgång till rekreation i god ljudmiljö inom befintliga grönområden på 200-500 meters gångavstånd.

Planbestämmelser med riktvärden för buller anges på plankartan. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.



Exempel på lägenhetslösningar mot Björlandavägen. Lägenheter som inte kan utformas genomgående mot gård föreslås utgöras av smålägenheter om högst 35 kvm. Bild från Erséus arkitekter.



Utsnitt ur bullerkarta tillhörande trafikbullerutredning, ÅF infrastructure. Kartan redovisar de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad. De delar av den norra fasaden där bullervärden delvis överstiger 60 dBA har markerats med rött.

Kompensationsåtgärd

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

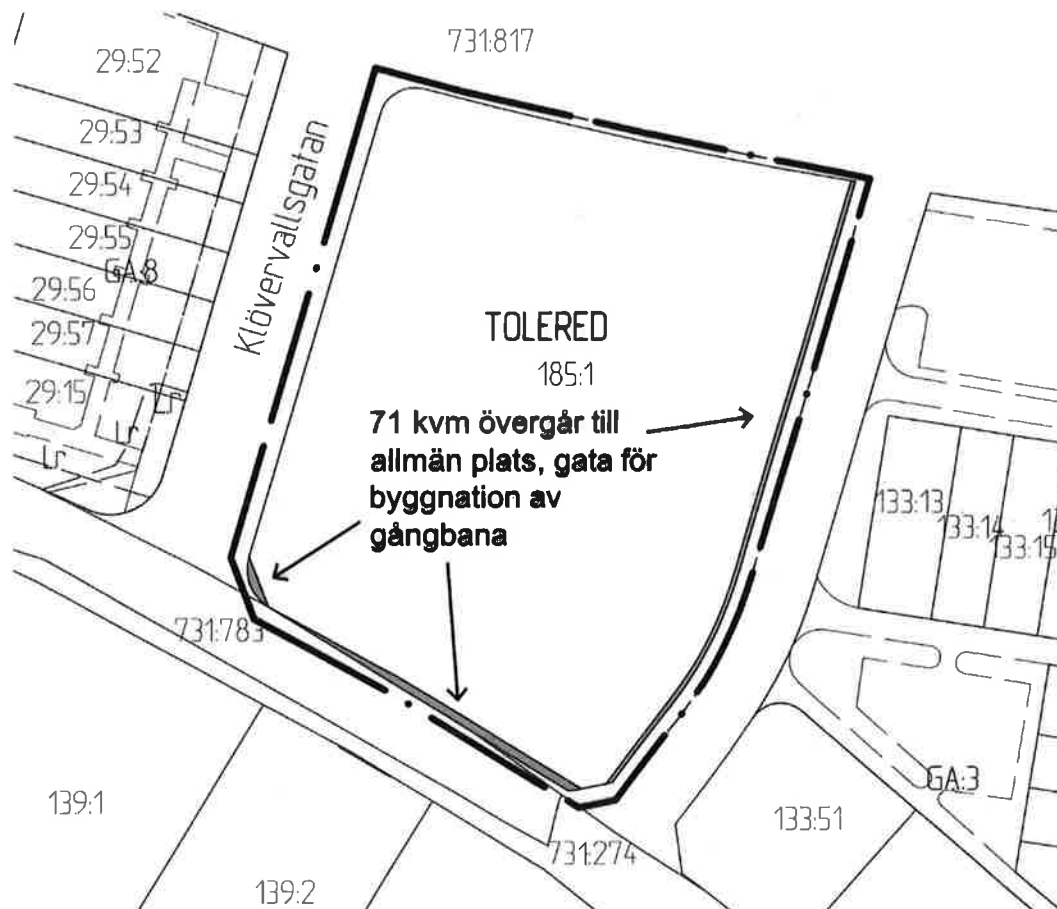
Eftersom inga natur- eller rekreationsvärden finns på platsen idag bedöms kompensationsåtgärder inte vara nödvändiga. Norr om planområdet växer tre träd. I det fall träden kan påverkas av exploateringen ska dessa skyddas eller vid behov ersättas i enlighet med anvisningarna i Teknisk handbok.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medför behov av fastighetsreglering för att överföra ca 70 kvm mark från kvartersmark till allmän platsmark. Syftet är att anlägga nya gångbanor i anslutning till kvarteret.

Huvudinriktningen är att det bildas en fastighet, planen förhindrar dock inte uppdelning av fler fastigheter.

Inom planområdet kan servitut bildas för enskilda ledningar samt för balkonger, vilket framgår av plankartan.



Kartan visar planens konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Gråmarkerade områden övergår från kvartersmark till Allmän plats, Gata.

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.

Exploatör och kommunen avser teckna exploateringsavtal gällande utbyggnad av anläggningar på allmän plats. Samt ett särskilt avtal gällande spont på allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret har drift- och förvaltningsansvar för allmän platsmark benämnda som GATA.

Kretslopp och Vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmän VA-anläggning.

Fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark samt för de enskilda ledningar inom allmän platsmark som regleras genom servitut.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

De delområden som utgör allmän plats, ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet.

Före beviljande av bygglov skall reglering av fastighet enligt ovan vara genomförd.

Servitut

Fastighetens rättighet att ha privata ledningar på allmän plats, samt utkragande balkonger över allmän plats kan säkerställas med bildande av servitut.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommun ansöker om lantmäteriförrättning. Fastighetsbildningen bekostas av exploatör.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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, fastighetsbildningsfrågor, ledningsflytt, mm. 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 kommer även att tecknas mellan exploatör och kommunen gällande spont på allmän plats, samt ett för mobilitetsåtgärder.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det 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 exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd genomfördes januari – februari 2018.

Granskning genomfördes september 2018 – oktober 2018.

Antagande: 1:a kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2019

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 fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Staden har en övergripande målsättning om att planera för fler bostäder för att minska bostadsbristen. Kommunens motiv till förslaget är att tillskapa nya bostäder och lokaler i ett attraktivt läge inom den redan utbyggda staden samt att stärka befintliga stadsstråk och service. Komplettering med nya bostäder och lokaler har vägts mot enskilda intressen i fråga om förändrade gaturum, solförhållanden och trafik. Det stora behovet av förtätning med bostäder måste även vägas mot påverkan på stadsbilden som helhet. Bostadsbyggande är ett prioriterat politiskt mål i Göteborg. Stråket utmed Björlandavägen är ett utpekat som prioriterat utbyggnadsområde enligt Strategi för Utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, som beslutats av Byggnadsnämnden 2014. Strategin fokuserar det sammanhängande stadsområdet strax utanför Göteborgs innerstad som har god kollektivtrafik och där många av stadens invånare bor idag.

Eftersom planförslaget är utformat för att ge en ny stadsmässig bebyggelse mot Björlandavägen avviker bebyggelsen delvis i skala och höjd jämfört med omgivande bebyggelse. För att få en god anpassning till omgivande radhus- och villabebyggelse har

kvarteret en öppnare form och lägre hushöjder mot söder. Därtill har kvarteret delats upp i olika volymer för att ge ett mer varierat uttryck.

Trafiken bedöms öka något lokalt. Ökningen bedöms som liten då redan befintliga verksamheter genererar trafik. På längre sikt bedöms förtätning i lägen med god kollektivtrafik och i anslutning till service minska det totala behovet av transporter. Förslaget har utformats för att minska behovet av parkering och biltransporter genom mobilitetsåtgärder.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdet fortsatt kan användas för handel. Det bedöms medföra färre människor som bor i området, och därmed mindre underlag för kollektivtrafik och service, samt sämre trygghet särskilt kvälls- och natttid.

Ljusförhållanden

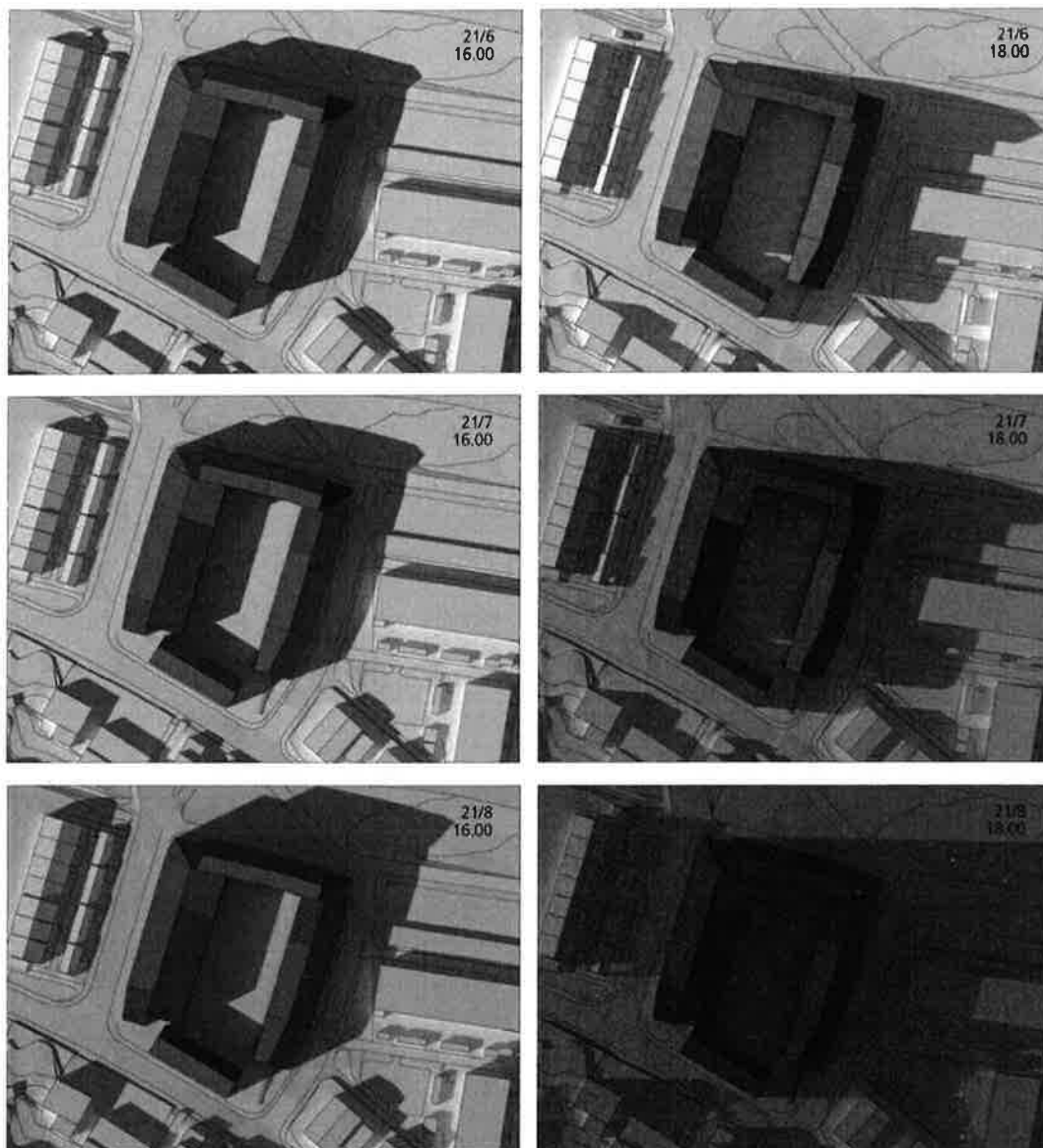
Exploatören har låtit utföra solstudier utifrån planerad byggnadsutformning. Viss skuggningseffekt kan noteras för radhusen vid Rågåkern strax öster om planområdet. Två av radhusen påverkas av skuggning efter klockan 16:00-17:00 under sommar och sensommar. Även den gemensamma lekplatsen vid Rågåkern skuggas delvis under dessa tider. Radhusen vid Klövervallsgatan kan delvis komma att skuggas före klockan 08:00 under vår och försommar. Övriga fastigheter påverkas i mycket begränsad omfattning.

Skuggningseffekten bedöms inte vara betydande.

Inom kvarteret visar solstudierna att man har skuggeffekter under delar av dagen, men att alla delar av kvarteret har sol under någon del av dagen. Gårdsytan skuggas under morgon och kvällstid, men är delvis solbelyst under förmiddag och eftermiddag och helt solbelyst mitt på dagen.

Nedan redovisas utsnitt ur solstudien för maj till augusti, klockan 16:00 och klockan 18:00. Samtliga studerade tillfällen finns redovisade i bilagd solstudie.





Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Planförslaget skapar bättre underlag för kollektivtrafik vilket på sikt kan innebära att stadsdelen knyts närmare övriga staden. Björlandavägens barriäreffekt minskar något genom att verksamhetslokaler och entréer vänder sig mot gaturummet. De lokalytor som förslås enligt planen bedöms också bidra till att stärka stråket längs med Björlandavägen.

Samspel

En skyddad bostadsgård planeras i mitten av kvarteret och möjliggör för lek, möten och vila i anslutning till bostaden. Möjligheten att utforma bra grönytor för lek begränsas av att gården utgörs av ett överbyggt källarplan samt att bebyggelsen är tät. Tillgången till kommunala lekplatser i närområdet är relativt låg. På längre avstånd finns dock flera utflyktsmål som riktar sig till barn och unga.

En förtätning bidrar till ett bättre underlag för befintlig service vid Bjurslättstorg genom ett större flöde av människor.

Förslaget innebär att byggnaden placeras i liv med gata med nya entréer, fönster och balkonger som vänder sig mot omgivande gator, vilket kan bidra till att platsen upplevs mer trygg. Eftersom bebyggelsen är högre än närliggande hus bör stor omtanke ges gestaltningen mot omgivande gator och bottenplan mot gård så att miljön inte upplevs trång eller mörk.

Vardagsliv

Planförslaget bedöms förbättra möjligheten till ett fungerande vardagsliv. Ett genomförande av planen bidrar till ett större och mer varierat boendebud med nya tillgängliga lägenheter.

Ett genomförande av planen ger ökat underlag för befintlig service vid Bjurslättstorg.

Identitet

Föreslagen bebyggelse har en högre exploateringsgrad jämfört med angränsande villa- och radhusbebyggelse. Tillsammans med pågående planläggning för bostäder vid Fyrklöversgatan etableras en ny höjdskala i området. Byggnadsutformningen skiljer sig mot områdets öppna bebyggelsestruktur genom att den är placerad i kvartersform med kringbyggd gård. Planförslaget medverkar till att förändra områdets identitet och bedöms som helhet bidra till att området upplevs tätare och mer stadslikt.

Hälsa

Exploateringen förbättrar möjligheten att promenera genom att en ny gångväg tillförs utmed Rågåkern samt att gångvägar breddas kring kvarteret. Därtill förbättras trygghetsupplevelsen i området genom fler bostäder och lokaler i markplan.

Grönska i området ökar något jämfört med idag genom gröna tak och upphöjd innergård. Förslaget medför dock inte grönska i någon större omfattning.

Enskilda lägenheter som vetter mot Björlandavägen kommer att påverkas av bullernivåer över 60 dBA och utformas genomgående eller som smålägenheter.

Utbyggnadsförslaget beräknas ge en ökning av trafik på maximalt 200 fordonspassager per dygn. Stadsbyggnadskontorets bullerberäkningar visar att ekvivalent ljudnivå kan öka 1-3 dBA till följd av tillkommande trafik. Ljudmiljön för bakomliggande bebyggelse blir således i stort sett oförändrad utifrån dagens situation. De störningar som kan uppkomma beror främst på ökat antal fordonspassage jämfört med nuläget. Trafiken ökar mest utmed Rågåkersgatan och Gamla Björlandavägen procentuellt sett.

Fler trafikrörelser i området kan påverka trafiksäkerhet och luftkvalitet lokalt. Totalt sett bedöms dock förslaget leda till mindre utsläppsmängder genom att utbyggnaden bidrar till en tätare stad och därmed mindre transportbehov.

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 berörs. Detaljplanen ligger i anslutning till en värdefull kulturmiljö i form av bostadsbebyggelse samt Bjurslättis torg från perioden runt 1950-talet. Den kulturhistoriska miljön bedöms tåla en förändring om hänsyn tas vid utformningen av den nya bebyggelsen. Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

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 en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen den 16 juni 2017. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Förtätning i kollektivtrafiknära och centrala lägen bidrar till att uppnå miljömålet Begränsad klimatpåverkan.

För miljömålet god byggd miljö är god ljudmiljö en viktig parameter. Enskilda bostäder som vetter mot Björlandavägen har bullervärden över 60 dBA. Planförslaget har dock utformats i enlighet med gällande riktvärden för buller genom att lägenhetslösningarna i utsatta lägen är mindre än 35 kvm eller genomgående mot ljuddämpad gård. Sammantaget bedöms målet om god byggd miljö kunna uppnås genom att den tillkommande bebyggelsen bidrar till en attraktivare stadsmiljö och fler bostäder i ett attraktivt läge.

Planen bedöms inte beröra miljömålen om ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker samt levande skogar. Övriga miljömål bedöms inte påverkas vare sig positivt eller negativt.

Naturmiljö

Inga särskilda naturvärden bedöms påverkas.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen har i viss mån anpassats till befintlig bebyggelse. Den högsta byggnadskroppen är den som tillåts mot Björlandavägen, vilket bedöms passa bra mot det större och bredare stadsrummet. De nya byggnaderna trappas sedan ned mot Gamla Björlandavägen i söder.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms försumbar.

Påverkan på vatten

Den planerade exploateringen innebär ingen förändrad andel hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram och redovisar exempel på lösningar som säkerställer att vattenflöden tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

Efter ombyggnad och rening i förslagna dagvattenanläggningar minskar den totala mängden föroreningar från området. Enligt upprättad dagvattenutredning överskrider miljöförvaltningens gränsvärden för kadmium, TBT och PCB även efter exploatering. Utredningen bygger dock på schablonberäkningar och det konstateras att osäkerheten kring beräkningen av halter för PCB och TBT är stor.

I tillhörande markmiljöundersökning har analyser av jordmassor från platsen utförts. I dessa analyser har inga förhöjda halter av PCB eller kadmium påträffats.

Dagvatten från planområdet leds genom kombinerat ledningsnät till Ryaverket. Den planerade markanvändningen inom planområdet klassas som mindre belastad yta, vilket gör att det ställs krav på fördröjning men ej specifika krav på rening.

Planen bedöms inte ha negativ påverkan på MKN för Göta älv eller Kvillebäcken, då såväl halter som totala mängder av föroreningar minskar efter ombyggnation och föreslagen rening av dagvattnet. Vid bräddning kommer vattnet orenat att släppas ut till Kvillebäcken, som är klassad som en känslig recipient. Bräddning sker endast vid kraftiga regn då ledningsnätets kapacitet överskrids.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för byggnation av gångbana, vilket täcks av exploateringsbidrag från exploatör.

Trafiknämnden får inga utgifter.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ledningsnät.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för drift av anläggning i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gångbanan.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får intäkter i samband med försäljning av planerade bostadsrätter.

Exploatören får utgifter för utbyggnad av kvartermark, exploateringsbidrag för gatukostnader, eventuell flytt av ledningar, fastighetsbildning, ersättning för markintrång för ledningar, anslutningsavgifter för va, el och tele m.m.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgarth
Planchef



Helena Bråtegren
Plankonsult



Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef



Sandra Klang
Exploateringsingenjör