

Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen

Normalt planförfarande



Antagandehandling
mars 2021

Antagen av ~~102~~ / BN den 16 / 03 2021
§ 82 i ~~102~~
Laga kraft den 19 / 4 2023 / Edor

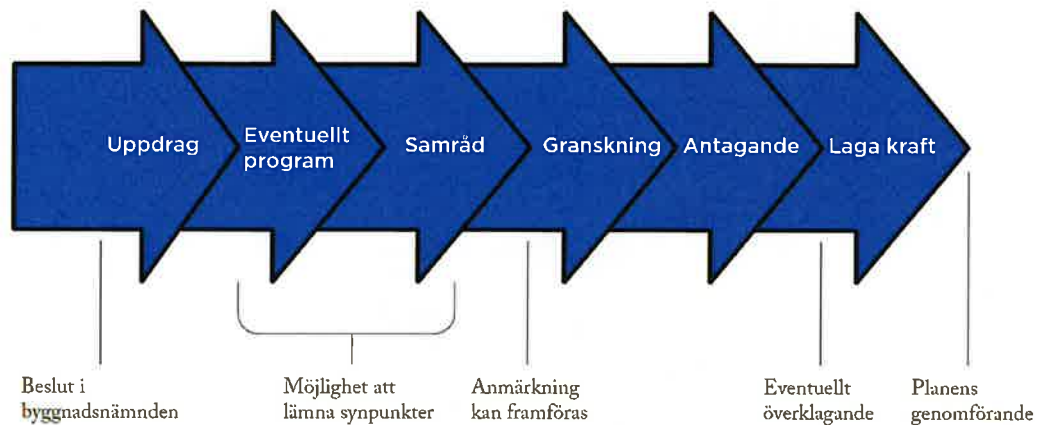


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Olof Halvarsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 36

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Anna Eckerstig, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 97

Sara Malm, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 48



Göteborgs Stad

Planhandling

BN Datum: 2019-06-18, reviderad 2021-03-16

Aktbeteckning: 2 -5487

Diarienummer SBK: 0454/12

Handläggare SBK

Olof Halvarsson

Tel: 031-368 19 36

olof.halvarsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6052/14

Handläggare FK

Anna Eckerstig

Tel: 031-368 11 97

anna.eckerstig@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen inom stadsdelen Älvsborg i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsritning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta (preliminär)

Utredningar:

- Solstudier, daterad 2016-09-15, rev. 2019-03-27, rev. 2019-11-15, Krook& Tjäder
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Sweco, daterad 2019-05-24
- Dagvattenutredning, Kretslopp och Vatten, daterad 2018-04-27 rev. 2019-03-18
- Bullerutredning, Norconsult, daterad 2019-02-06
- Markmiljöundersökning, Ramböll AB daterad 2018-12-06
- Naturvärdesinventering, Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen, COWI, daterad 2016-05-25
- Bergtekniskt utlåtande, Göteborgs Stad Fastighetskontoret, daterad 2015-04-01

Innehåll

| | |
|---|----|
| SAMMANFATTNING | 5 |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i> | 5 |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i> | 5 |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i> | 7 |
| <i>Avvikelser från översiktsplanen</i> | 7 |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR | 7 |
| <i>Syfte</i> | 7 |
| <i>Läge, areal och markägförhållanden</i> | 8 |
| <i>Planförhållanden</i> | 9 |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i> | 10 |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> | 14 |
| <i>Sociala aspekter</i> | 15 |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> | 15 |
| <i>Teknik</i> | 17 |
| <i>Störningar</i> | 17 |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE | 18 |
| <i>Bebyggelse</i> | 18 |
| <i>Trafik och parkering</i> | 25 |
| <i>Tillgänglighet och service</i> | 27 |
| <i>Buller</i> | 28 |
| <i>Markmiljö</i> | 29 |
| <i>Frilytor</i> | 30 |
| <i>Sociala aspekter</i> | 30 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 31 |
| <i>Övriga åtgärder</i> | 33 |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> | 33 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | 33 |
| <i>Avtal</i> | 35 |
| <i>Tidplan</i> | 36 |
| <i>Genomförandetid</i> | 36 |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER | 36 |
| <i>Nollalternativet</i> | 37 |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> | 37 |
| <i>Miljökonsekvenser</i> | 39 |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> | 41 |
| AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN | 42 |

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Älvsborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. I planområdet ingår ett befintligt flerbostadshusområde med byggnader uppförda under tidigt 1990-tal samt ett större grönområde med hållmarkskaraktär. Området omfattar cirka 70 000 m² och ägs av Skandia Bostäder AB och Göteborgs stad.



Befintlig bebyggelse i tre våningar i planområdets sydöstra del.

Syftet med detaljplanen är att förtäta bostadsområdet genom påbyggnad av befintliga byggnader och etablering av nya byggnader. Därutöver föreslås en ny förskola uppföras i grönområdet i anslutning till flerbostadshusområdet. Stengets gatan ska göras om till allmän plats gata samt förlängas med en vändplats. Gatan ska utformas trafiksäker för barn på väg till och från förskolan. Planen kan medverka till ett tillskott på cirka 210 lägenheter. En ny förskola får uppföras i 2 våningar och placeras i den södra delen av planområdet. Den befintliga förskolan på 3 avdelningar som finns inom planområdet föreslås flytta in i den nya förskolan för att skapa bättre utemiljöer för barnen. Det blir ett nettotillskott på cirka 50 förskoleplatser.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900) och drivs med normalt planförfarande.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär en möjlighet till förtätning av det befintliga bostadsområdet. Detta kan åstadkommas genom att fem befintliga byggnader tillåts byggas på med två våningar. I den nordöstra delen av planområdet föreslås två byggnader i 4 respektive fem våningar uppföras. Mot Långedragsvägen skapas ett nytt kvarter i 3-5 våningar som även innebär att mindre verksamhet ska inhysas i bottenplanet. Längs Hästeviksgatan, på den befintliga parkeringen, etableras byggnader i 3-5 våningar där verksamheter i bottenplanet medges.

Parkering ska ske inom kvartersmark i form av markparkering och genom etableringen av två parkeringsdäck, ett i den sydöstra delen av planområdet samt ett i den

norra delen av planområdet. Därutöver ges möjlighet att uppföra parkeringsgarage under det nya kvarteret i söder. Befintliga parkeringsplatser utökas och rationaliseras för att skapa en mer effektiv parkeringssituation. Detta innebär att de befintliga garagen som finns på fastigheten kommer att rivas.

Förskolan, som får uppföras i 2 våningar, placeras på kommunal mark i den södra delen av planområdet och tar en allmän grönyta i anspråk. Den befintliga förskolan på 3 avdelningar som finns inom planområdet föreslås flytta in i den nya förskolan för att skapa bättre utemiljöer för barnen. Stengetsgatan är idag på kvartersmark. I samband med detaljplanens genomförande kommer gatan rätas upp mot förskolan och vid förskolan anläggs en vändplats med trafiksäkra entréer för förskolebarn. Stengetsgatan övergår till att bli allmän plats för att säkra allmän tillgång till förskolan. I samband med detta ses gatans standard över och anpassas till trafikkontorets krav.



Illustration över befintlig och föreslagen tillkommande bebyggelse. Ny bebyggelse redovisas med brun kulör. Två byggnader i 4 respektive 5-våningar föreslås uppföras i nordost. Byggnader i 3-5 våningar etableras längs Hästeviksgatan och längs med Långedragsvägen. Mindre parkeringsdäck uppförs i sydöst samt i nordost. En förskola i 2 våningar anläggs på kommunal mark i den södra delen av planområdet. Stengetsgatan rätas upp mot förskolan och en vändplats anläggs. Gatan övergår till allmän plats.

Överväganden och konsekvenser

Det råder stor brist på bostäder i Göteborg. Att möjliggöra fler lägenheter i stadsdelen Älvsborg, som till stor del domineras av småhusbebyggelse, utgör ett bra tillskott i stadsdelen. Planen skapar möjlighet till ett större antal lägenheter som kan komplettera den befintliga bebyggelsen.

Förtätningen av bostadsområdet avviker i skala mot omkringliggande småhus vilket befintliga flerbostadshus gör. Det byggs idag på flera håll i staden som ett led i att få ner bostadsbristen och fokus ligger på att förtäta i lägen som redan har utbyggd infrastruktur för att på ett effektivt sätt nyttja de resurser som redan finns. Redovisade solstudier visar på viss skuggpåverkan på omgivande fastigheter med anledningen av den föreslagna exploateringen. De fastigheter som påverkas bedöms ha solförhållanden som klarar riktvärdena i Boverkets byggregler (BBR).

Bristen på förskoleplatser i stadsdelen innebär att önskemål finns om att etablera en förskola i grönområdet i den södra delen av planområdet. En etablering av en förskola med tillhörande gård kommer att ta i anspråk en större grönyta som i dagsläget används som ett rekreativt område av boende i närområdet. Förskolegården kan också vara tillgänglig under veckodagar och tidpunkter som förskoleverksamheten inte är igång.

Avvikelser från översiktsplanen

I översiktsplanen anges att inom mellanstaden ska värdefulla grönområden, närlek och gröna stråk bibehållas och utvecklas. Borttagna naturvärden i tät bebyggelse ska ersättas så att förlusten kompenseras. En etablering av en förskola kommer att innebära att en större grönyta tas i anspråk för förskolans gård och byggnader. Kompensationsåtgärder är därför aktuella.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

För att möta den rådande bostadsbristen i Göteborg behöver fler bostäder byggas. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk. Bebyggelsen bör placeras i anslutning till kollektivtrafik. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mera hållbar.

Syftet med detaljplanen är att förtäta ett befintligt flerbostadshusområde genom påbyggnad med två våningar på fem befintliga flerbostadshus. I den östra delen av området föreslås ett kvarter i 3-5 våningar med krav på verksamhet i bottenplanet mot Långedragsvägen. I den nordöstra delen föreslås två byggnadskroppar i 4 respektive 5 våningar. Längs Hästeviksgatan föreslås byggnadskroppar i 3-5 våningar uppföras med möjlighet till verksamheter på bottenplanet. Planen inrymmer även ett förslag på en etablering av en förskola i 2 våningar med 6 avdelningar i den södra delen av området. Stengetsgatan görs om till allmän gata för att säkra allmän tillgång till förskolan.

Planen kan medverka till ett tillskott på cirka 210 lägenheter och tillskott av ca 50 st förskoleplatser.

Läge, areal och markägförhållanden

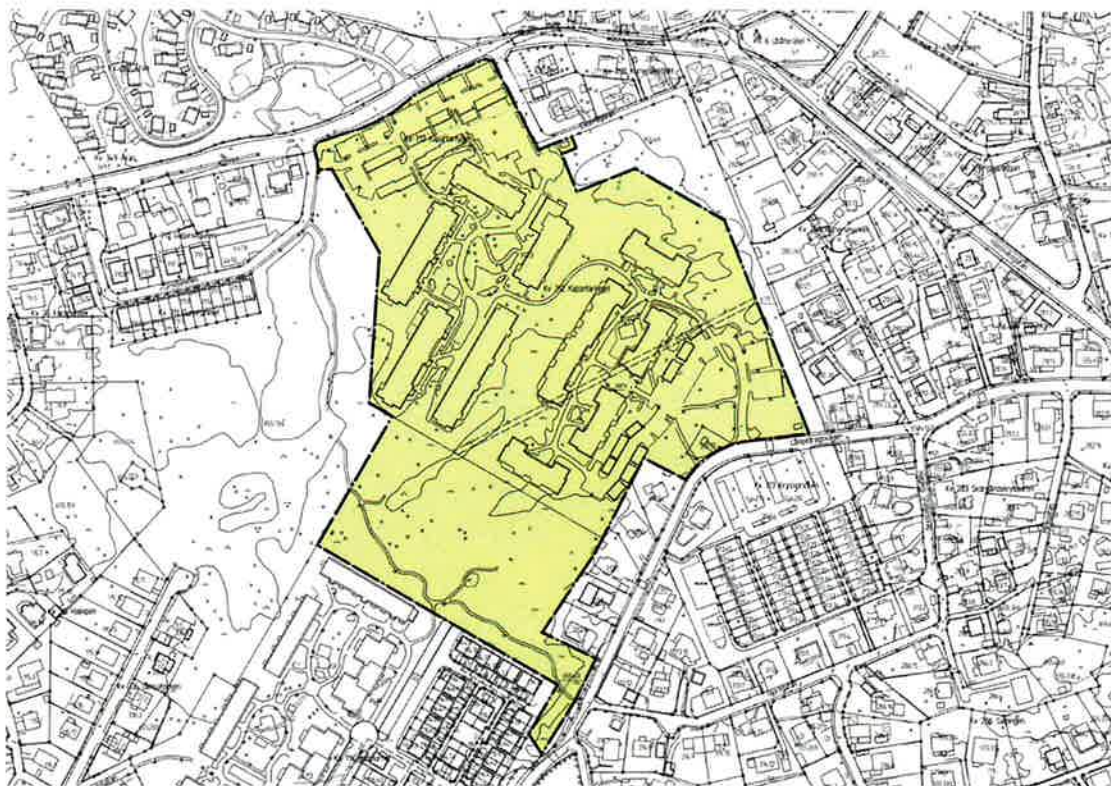
Planområdet är beläget i stadsdelen Älvsborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Orienteringskarta med planområdet markerat.

Planområdet omfattar cirka 70 000 m² och ägs av Skandia Bostäder AB och Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdet markerat. Befintlig bebyggelse dominerar den norra delen av planområdet. Den södra delen utgörs av ett relativt kuperat grönområde.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som ett "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd."

Enligt översiktsplanen från 2009 ska fortsatt planering i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i anslutning till befintlig eller planerad kollektivtrafik. Översiktsplan innebär att staden ska byggas inifrån och ut. Strategin för utbyggnadsplaneringen enligt översiktsplanen fokuserar på mellanstaden som omfattar en stor del av den bebyggda ytan inom kommunen.

Extra viktigt att beakta är bland annat tillgång till grönområden. Värdefulla grönområden ska bibehållas och utvecklas och borttagna naturvärden i befintlig tät bebyggelse ska ersättas så att förlusten kompenseras. För att överbygga barriärer och öka tryggheten bör befintliga bebyggelseområden länkas samman genom ny bebyggelse eller nya stråk.

Strategi för Göteborg 2035-Utbyggnadsplanering godkändes i byggnadsnämnden i februari 2014. Strategin för utbyggnadsplaneringen fokuserar på mellanstaden; det sammanhängande stadsområdet utanför stadskärnan som har god kollektivtrafik, bra service och där många av stadens invånare bor och arbetar. Den täta staden ger fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Den täta staden skapar ett större underlag för service, handel, kollektivtrafik m.m. och en hög täthet ger ett stadsliv som är attraktivt och skapar trygghet.

Området omfattas av två gällande detaljplaner. Den största delen av planområdet omfattas av detaljplan F3868 från 1991. Hela den norra delen är planlagd för i huvudsak

bostadsändamål. All byggrätt är i dagsläget utnyttjad. Den södra delen föreskriver ett allmänt grönområde. Genomförandetiden för planen har gått ut.

En mindre del av planområdets norra del omfattas av detaljplanen F3307 från 1970. Området som omfattas av planen består av "allmän platsmark - park, plantering, lekplats o dyl". Planens genomförandetid har gått ut.

Området berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4§ där särskilda hushållningsbestämmelser gäller. Riksintresset ska inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter. Riksintresset är därför inte ett hinder för den aktuella planläggningen som innebär en förtätning inom Göteborg.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av ett kuperat bergsparti med varierande berg i dagen och tunt jordtäckte på berg samt däremellan jordfyllda svackor. Mindre träd, ljung och buskar växer i partier där tillräckligt jorddjup finns, vissa svackor och planare ytor där naturliga dräneringsförutsättningar saknas är vattensjuka.

Nivåskillnaden varierar och är generellt som högst inom de centrala delarna med de högsta nivåerna kring + 40, marken sluttar i varierande grad åt alla riktningar till nivåer mellan cirka + 18 i väst och nordväst, + 27 i norr och cirka + 35 i öster och söder.

Marklutningens variation är stor, lokalt finns mycket branta partier med varierande höjd från någon meter upp mot 4-5 meter, omväxlat med i stort sett plana delar. Allmänt utgörs blottat berg av rundade relativt sprickfria flackare hållar. Lokalt ligger även block i varierande storlekar inom området.

Ett bergtekniskt utlåtande, "*Bergtekniskt utlåtande, Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2015-04-01*" har tagits fram för att bedöma förutsättningarna för en exploatering i området med tanke på geoteknik, bergteknik samt radon med mera. För en mer utförlig beskrivning av befintliga geotekniska och bergtekniska förutsättningar hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

Bergarten inom området utgörs av gnejsig granit. Berget har generellt relativt få sprickor och befintliga spricksystems riktningar varierar, ingen dominerande sprickriktning eller stupning har därmed kunnat utläsas. Bergets lutning, utseende och form varierar stort inom området.



Branta partier (t.v.) och sprickfria rundade hållar (t.h.) återfinns inom planområdet.

Med rådande förhållanden bedöms generellt ingen risk för bergras eller blockutfall föreligga inom planerat planområde, inte heller bedöms det föreligga någon rasrisk för angränsande områden där ett ras eller blockutfall skulle kunna påverka planområdet. Då förutsättningarna kommer att förändras i samband med sprängningsarbetena måste nya bergstekniska besiktningar utföras av erfaren bergtekniker både före och efter avslutade sprängningsarbeten.

Området är klassificerat som ett normalriskområde gällande radonstrålning. Efter eventuella sprängningsarbeten inför byggnation måste radonrisken utredas både på berget och sprängstenen om den planeras att användas. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande.

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet. Inte heller bedöms det finnas någon erosion- eller översvänningsrisk inom området.

Sammanfattningsvis konstateras att inga större bergtekniska eller geotekniska problem bedöms finnas för en förtätning av området. För att minimera sprängnings- och utfyllnadsarbetena bör dock byggnader och anläggningars placering och höjdsättningen anpassas till nuvarande marknivåer och förhållanden. En ytterligare exploatering av området bedöms därmed som fullt möjlig.

Om föreslagen byggnation genomförs kommer det att krävas sprängningsarbeten i ett relativt tätbebyggt område. Vid sprängningsarbeten skall alltid en riskanalys utföras, analysen skall beakta hur omgivningen kommer att påverkas av planerade arbeten avseende, vibrationer, damm, buller, tunga transporter mm. För att minimera riskerna vid sprängning kan det komma att krävas försiktig sprängning det vill säga tätare borrhning och små sprängsalvor samt noggrann skyddstäckning vilket fördyrar projektet.

Vid eventuell utskiftning av befintlig jord som inte kommer ner till berg inför grundläggning av byggnad skall en schaktbottenbesiktning utföras av geoteknisk sakkunnig person och dokumenteras innan ny fyllnadsjord får påföras och packas.

En naturvärdesinventering har utförts, ”*Naturvärdesinventering detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen, COWI, 2016-05-25*”. Syftet med inventeringen har varit att studera om det finns några naturvärden inom området som det är viktigt att ta

hänsyn till vid planering av bostäder och förskola. För en mer utförlig beskrivning av befintliga naturvärden hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

Planområdet ligger på en höjd i anslutning till Toredammen vars omgivande grönområde omfattar cirka 5 ha (50 000 m²). Inom planområdet finns cirka 1,3 ha (13 000 m²) som består av hållmarksmiljö med mindre skogspartier.

Norra delen av planområdet utgörs främst av urban miljö med bostäder och hårdgjord mark. I nordöstra delen av planområdet finns en rand med grönområde intill befintliga bostäder. Den södra delen som befinner sig strax öster om Toredammen består av ett sammanhållet naturområde med hållmarkstorräng och mindre skogspartier. Området präglas av bebyggelse och öppen hållmark med ljung bestående av ett tunt jordlager och indikationer på igenväxning. Enligt jordartskartan består marken av urberg med sandig morän strax sydost utanför inventeringsområdet. Inga vattendrag, dammar eller sjöar har påträffats inom inventeringsområdet.

Inom området förekommer inga formella skydd av naturvärden genom naturreservat eller liknande. Vidare finns inte heller några nyckelbiotoper eller områden som har naturvärden enligt Skogsstyrelsen. Inga historiska artfynd av rödlistade arter finns heller inom planområdet.

Naturvärden för områdets biotoper anges på en skala 1-4 med klass 1 som "högsta naturvärde", klass 2 "högt naturvärde" klass 3 "påtagligt värde" och klass 4 "visst naturvärde".

Totalt verifierades och klassificerades tre naturvärdesobjekt inom området under inventeringen, se illustration på följande sida.

Ett naturvärdesobjekt (nr. 1) med klassningen 4 "visst naturvärde" knutet till ek och en naturtyp på tillbakagång gjordes i planområdets nordöstra del. Området består av en halvöppen näringsfattig hållmarkstorräng på urberg. Trädsiktet består främst av primärarter som oxel, rönn, sälk och vårtbjörk medan busksiktet återfinns smalbladiga gräs, blåbärsris och ljung. Förekomst av unga ekar visar en potential till naturvärde på sikt.

Den naturtyp som är på tillbakagång och därför är listad som skyddsvärd i art- och habitatdirektivet är *hållmarkstorrängen*. En hållmarkstorräng är ett "växtsamhälle med torktåliga arter av kärlväxter, lavar och mossor på silikatrika hållmarksytor. Hållarna är tidvis mycket torra och har ett tunt, fläckvist förekommande jordtäckte som maximalt får täcka 50 % av ytan. Ytorna är främst plana och överskrider inte 30° lutning och består oftast av näringsfattiga graniter och gnejser.

Naturtypen förekommer i huvudsak i områden med någon typ av störning, t.ex. bete. Kärlväxter som fetbladsväxter, styvmorsviol, tjärblomster, bergglim och mandelblom karaktäriserar naturtypen."

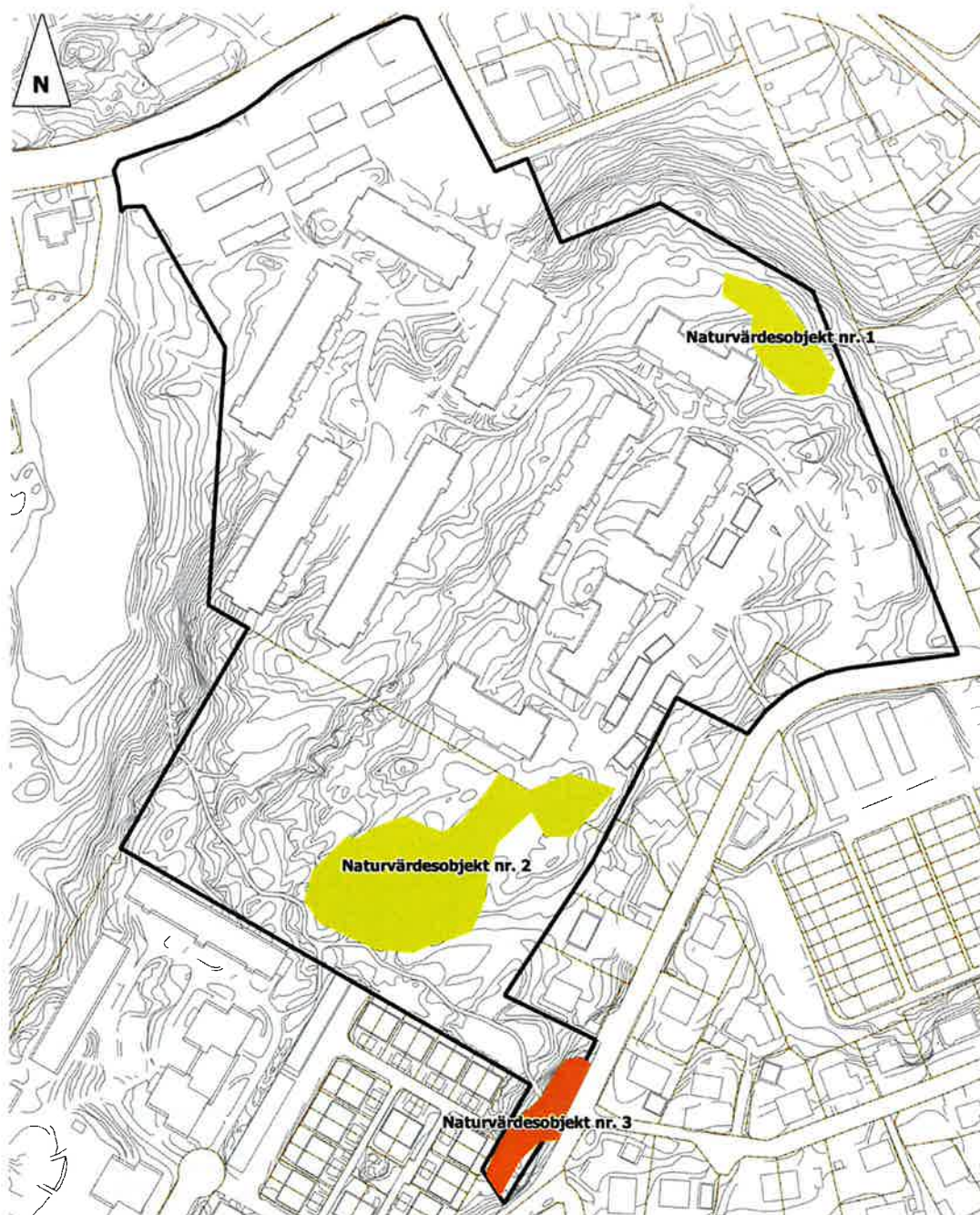


Illustration över de tre naturvärdesobjekten som har återfunnits inom planområdet.

Ett område (nr. 2) med hållmarkstorräng återfinns även inom det befintliga grönområdet i planrådets södra delar. I området finns flera mindre skogspartier med triviallövskog med klassen övrig mark. Trädskiktet består främst av primärarter som tall, rönn, sälg och vårtbjörk medan buskskiktet återfinns smalbladiga gräs, bergsyra, bergglim, fetbladsväxter och klockljung. Här finns ett mindre område med fuktmark där ängsull, vecketåg, blåtåtel och fackelblomster växer.

Förekomsten av blåtåtel, låg växtlighet och fuktig mark innebär att området kan ha potential för att hysa klockgentiana.

Växten klockgentiana har påträffats historiskt i området och är en ansvarsart för Västra Götaland. Klockgentiana är en rödlistad art som är kategoriserad som *sårbar*. Fjärilen Alkonblåvingen är beroende av klockgentiana. Alkonblåvingen är en rödlistad art som är kategoriserad som *starkt hotad*. Klockgentiana eftersöktes särskilt

under inventeringen, dock gjordes inga fynd av växten. I övergångsområdet till trivi-allövskog finns murgröna som är fridlyst i övriga delar av landet, dock inte i Västra Götaland.



Bilden visar ett område med hällmarkstorrskog i planområdets södra delar.

Ett naturvärdesobjekt (nr. 3) i form av ett mindre parti med ekar och inslag av yngre ask som står i en västvänd slänt återfinns i planområdets södra del. Buskskiktet består av död ved, blåbärsris och smalbladiga gräs. Området innehar naturvärdesklass 3, vilket innebär ett ”påtagligt naturvärde” knutet till ek och ask. Inget av träden bedömdes dock som ”särskilt skyddsvärda” enligt Naturvårdsverkets kriterier.

Sammanfattningsvis finns vissa naturvärden kopplat till grönytor i form av hällmarker i norr och söder inom planområdet samt ett mindre parti med ekskog i en sluttning. Dessa naturvärden bör beaktas vid en exploatering. Arter som förknippas med höga naturvärden förekommer sparsamt, istället är det biotoptyperna som bedöms som skyddsvärda då både hällmarkstorräng och ekskog av örtfattig typ har en potential att utveckla höga naturvärden. Inga fynd har gjorts av skyddsvärda träd, klockgentiana eller naturvårdsarter (förutom ask). Detta pekar på att området har vissa naturvärden, främst knutet till ädellövskog och naturtypen hällmarkstorräng.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inte någon skyddad bebyggelse inom det föreslagna planområdet. Inga fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Den befintliga bebyggelsen utgörs av flerbostadshus från 1990-talet, uppförda i 3-6 våningar med fasadtegel. Balkongerna är i huvudsak inglasade.

Byggnaderna är utformade som lameller och placerade runt två halvöppna gårdar, med en obehandlad grönyta mellan gårdarna. Gårdarna är bilfria med ett nät av gångförbindelser.

Flerbostadshusområdet är omgivet av småhusbebyggelse i väster, norr och öster. Skalan på bebyggelsen som är placerad på höjden avviker skalmässigt starkt mot omkringliggande bebyggelse.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Sociala aspekter

Stadsdelen Älvsborg är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 90 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo. För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av mindre bostäder såsom lägenheter, vissa av dem med höga tillgänglighetskrav för äldre och funktionshindrade.

Inom planområdet finns ett större sammanhängande grönområde som används av boende i närområdet.

Boende i området uppskattar sitt boende och framförallt närheten till omkringliggande grönområden. Bostadsområdet upplevs som trivsamt och tryggt. De bilfria innergårdarna leder till en trygg lekmiljö för barn samt en god ljudmiljö.

Området ligger inte centralt i Göteborg men de boende upplever inte att de saknar något i form av serviceutbud m m. Det finns möjlighet att nyttja både buss- och spår-vagnstrafik även om många boende har tillgång till bil.

Det visuella intrycket mellan flerbostadshusbebyggelsen på berget och villabebyggelsen nedanför bergshöjden innebär en stark kontrast.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil via Hästeviksgatan i norr och Långedragsvägen i söder. Årsdygnstrafiken på Hästeviksgatan (mellan Örnfeltsgatan och Läktaregatan) är i dagsläget cirka 1600 fordon/dygn. Årsdygnstrafiken på Långedragsvägen (mellan Nya varvsallén och Minkgatan) är cirka 6000 fordon/dygn. Årsdygnstrafiken på den sträcka av Långedragsvägen som passerar området bedöms vara cirka 1100 fordon/dygn. Medianhastigheten på den aktuella sträckan av Långedragsvägen är 30 km/h. Ett flertal fartgupp är utplacerade på Långedragsvägen i anslutning till planområdet.

I direkt anslutning till planområdet finns smala trottoarer på båda sidor om Långedragsvägens och Hästeviksgatans körbanor. Detta är likt karaktären på gatorna i området i stort. I korsningen Långedragsvägen/Hästeviksgatan/Starbåtsgatan passerar

gångstråk gatorna via övergångsställen med mittrefuger som möjliggör att gående kan korsa gatan i två etapper. I korsningspunkterna är gatan hastighetsbegränsad till 30 km/h och hastighetssäkrad med farthinder. Övergångsställen finns även på Finnjolle-gatan. Längre ut i gångnätet övergår smala trottoarer till kombinerade gång- och cykelbanor, på Långedragsvägen efter korsningen vid Nya Varvets skola samt vid Grangatan längs med spårvagnsspåren.

Separata cykelbanor finns inte i direkt anslutning till planområdet. Cykeltrafik sker i blandtrafik i Långedragsvägens och Hästeviksgatans körbana. Både dessa gator är hastighetsdämpade med fartgupp som en åtgärd bland annat för att förbättra gaturummet för cyklister. Längre ut i cykelnätet övergår cykling till kombinerade gång- och cykelbanor, på Långedragsvägen efter korsningen vid Nya Varvets skola samt vid Grangatan längs med spårvagnsspåren.

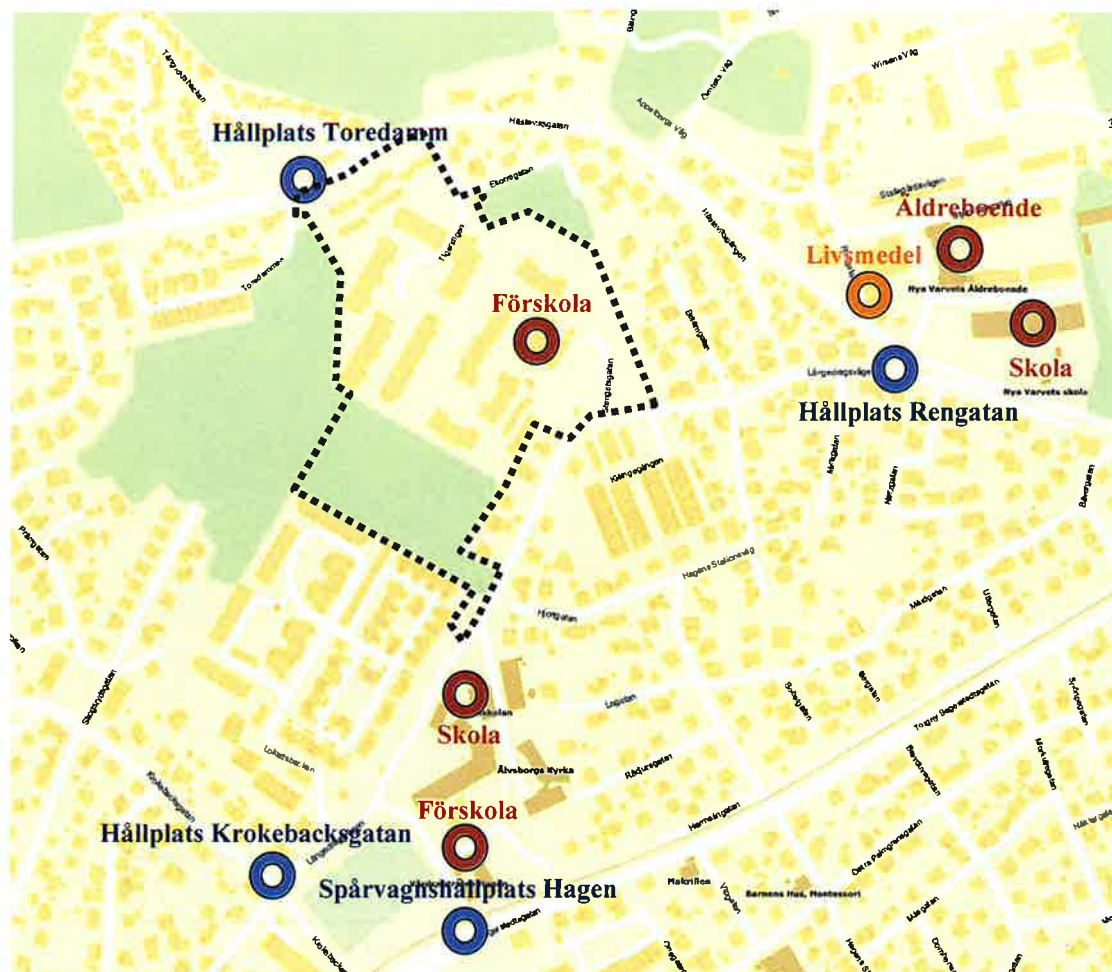
Närmaste kollektivtrafikhållplatser är busshållplatsen Toreddamm som ligger i direkt anslutning till planområdet norr om och Rengatan i nära anslutning nordost om planområdet. Busshållplatserna trafikeras av linje 91 en gång var 15:e minut i högtrafik (i riktning mot innerstaden på morgonen och i riktning från innerstaden till planområdet på eftermiddagen). Spårvagnshållplatsen Hagen ligger på ett avstånd av cirka 400-meter gångväg från planområdets södra delar. Hållplatsen trafikeras en gång var 5-10:e minut i högtrafik (i riktning mot innerstaden på morgonen och i riktning från innerstaden till Hagen på eftermiddagen). Tillgängligheten till kollektivtrafik anses som relativt god. Det finns närhet till hållplatser, dock är linjerna som trafikerar området fullbelagda delar av sträckorna mellan planområdet och innerstaden.

Parkering sker huvudsakligen i utkanterna av bostadsområdet vilket leder till stora bilfria innergårdar som lämpar sig för barnlek. Parkering sker både genom markparkering eller i garagelängor.

Inom planområdet finns en förskola med två avdelningar lokaliserad i bottenplanet på en av byggnaderna i den nordöstra delen av området. Mindre lekplatser finns inom bostadsområdet.

Området ligger på en bergshöjd och det finns relativt stora höjdskillnader inom bostadsområdet. Tillgängligheten inom planområdet är begränsad, särskilt för de som bor uppe på höjden och ska ta sig från Långedragsvägen och upp via Stengetsgatan. Flexlinjen trafikeras Stengetsgatan vilket kompenserar bristande tillgänglighet på grund av terrängförhållanden.

Den befintliga gångväg som löper genom grönområdet i den södra delen av planområdet är starkt kuperad och inte framkomlig för rörelsehindrade. I beskrivningen av stadsdelen Älvsborg anges behov av att förbättra kollektivtrafiken i området: "Den kollektivtrafik som idag trafikerar stadsdelen löper till stor del i vissa vältrafikerade stråk. Kollektivtrafiken skulle behöva kompletteras med anslutningstrafik i form av en flexlinje, som strålar samman med den övriga trafiken i vissa punkter".



Karta som redovisar ett urval av offentlig och kommersiell service i planområdets närhet.

Teknik

Fjärrvärme, el och tele finns i området.

Området är anslutet till allmänt vatten-, spill- och dagvattennät via anslutningar i Långedragsvägen, Hästeviksgatan och Ekorregatan.

Störningar

Buller

Området ligger i anslutning till Långedragsvägen och Hästeviksgatan. Bebyggelse planeras i direkt anslutning till både Långedragsvägen och Hästeviksgatan.

Trafiken på Långedragsvägen är utifrån mätningar 2017 cirka 1100 fordon/dygn. Trafiken på Långedragsvägen kommer att öka vid ett genomförande av planförslaget. Hastighetsbegränsningen på den aktuella sträckan är 30 km/h och ett farthinder är i dagsläget placerat precis i anslutning till planområdet.

Trafiken på Hästeviksgatan är utifrån mätningar 2017 cirka 1600 fordon/dygn. Trafiken på Hästeviksgatan kommer att öka vid ett genomförande av planförslaget. Hastighetsgränsen på den aktuella sträckan av Hästeviksgatan är 50 km/h och ett farthinder finns placerat direkt norr om planområdet.

Inför granskning togs en bullerutredning fram, resultatet av den beskrivs under rubriken "Övriga åtgärder - Buller".

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av ett befintligt bostadsområde samt etablering av en ny förskola. Totalt planeras för ett tillskott på cirka 210 lägenheter och förskolan planeras att inrymma sex avdelningar, vilket innebär totalt cirka 100 förskoleplatser. Den befintliga förskolan med 3 avdelningar avses flyttas över till den nya föreslagna förskolan. Totalt bedöms det ge ett tillskott om sammanlagt 50 förskoleplatser. Planens genomförande kommer att bidra till ett större underlag för kollektivtrafiken och möjliggöra etablering av lägenheter i en stadsdel som idag domineras av småhusbebyggelse.

Detaljplanen medger uppförande av bostäder på ytor som i dagsläget utgörs av parkeringsytor, gårdsmiljöer eller mindre grönområden i direkt anslutning till befintliga bostäder. De tillkommande byggnadskropparna ska bidra till en tydligare gårds-/kvarterskänsla. Planen tillåter även påbyggnad på befintliga hus. Föreslagna byggnaderna får uppföras i 3-5 våningar. Parkering ska ske inom kvartersmark i form av markparkering och genom etableringen av två parkeringsdäck, ett i den sydöstra delen av planområdet samt ett i den norra delen av planområdet samt möjlighet att uppföra parkeringsgarage under det nya kvarteret i söder. Befintliga parkeringsplatser utökas och rationaliseras för att skapa en mer effektiv parkeringssituation. Detta innebär att de befintliga garagen som finns på fastigheten kommer att rivas.

Planbestämmelserna för parkeringsdäcken medför en mer flexibel framtida användning så att om vakanser uppstår kan de hyras ut till andra fastigheter.

En förskola i två våningar med sex avdelningar föreslås i områdets södra del. Förskolan och den tillhörande förskolegården kommer att ta allmänt grönområde i anspråk. En allmän gata som i dagsläget är på kvartersmark föreslås för att säkra tillkomst till förskolan.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna gatan inom planområdet. Skandia Bostäder AB och Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad inom kvartersmarken.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploitören.

Bebyggelse

Bostäder

I dagsläget är bebyggelsen utplacerad för att bilda halvöppna gårdar medan parkeringsytor har placerats i anslutning till Hästeviksgatan och Långedragsvägen/Stengetsatan, som fungerar som infarter till området. En omstrukturering och utbyggnad av parkeringsmöjligheterna kommer att ske inom planområdet, läs mer under rubriken "Trafik och parkering". De två stora bilfria innergårdarna kommer dock att behållas.

De föreslagna byggnaderna innebär att gaturummet förstärks på en viss sträcka av gatan. Byggnaderna orienteras längs gatan, vilket förstärker upplevelsen längs gatan. En planbestämmelse om entréer mot gatan finns på plankartan vilket förstärker tryggheten då möjlighet finns att placera verksamheter längs gatan. Ett nytt kvarter etableras i anslutning till Långedragsvägen där höjden på byggnaderna trappas upp från 3 våningar längs Långedragsvägen till 5 våningar i norr.

Användningen i området sätts i stora delar till "B – Bostäder". Byggrätterna är relativt snävt reglerade, anpassade efter den befintliga bebyggelsestrukturen, för att inte påverka omgivande fastigheter mer än nödvändigt.



Illustration av planförslaget. Tillkommande bostadsbebyggelse illustreras i ljusbrunt, den nya förskolan illustreras i rödbrunt medan befintlig bebyggelse inom planområdet illustreras i grått.

Inom planområdet finns idag byggnader uppförda i 3-6 våningar. Planförslaget innebär att de byggnader som idag är 3 våningar kan byggas på med 2 ytterligare våningar.

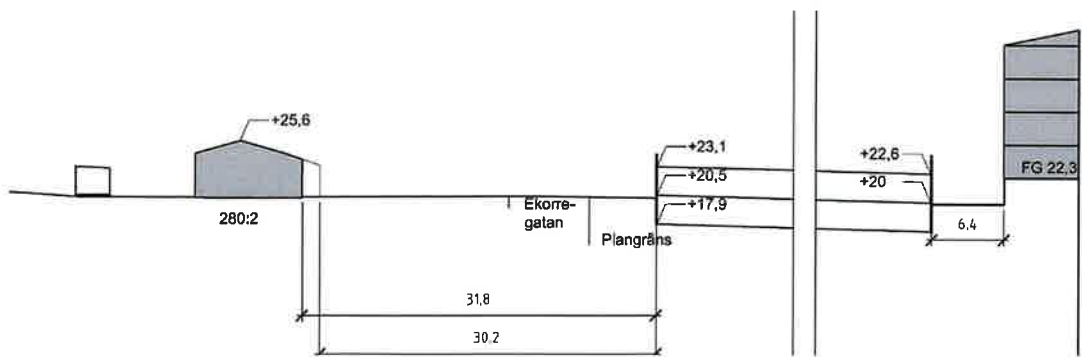
Längs Hästeviksgatan etableras byggnader som kan uppföras i 3-5 våningar. Höjden på byggnaderna och byggnaderna placering har reglerats i plankartan för att skapa ett varierat uttryck trots en relativt lång fasad längs gatan. Söder om den planerade bebyggelsen föreslås ett nytt parkeringsdäck som kan uppföras i två våningar med möjlighet att parkera på tak.



Illustration av tillkommande tre- till femvåningshus längs Hästeviksgatan.

För att tydliggöra det norra parkeringsdäckets läge i förhållande till närliggande bebyggelse har en sektion och ett fotomontage tagits fram. Kartan nedan visar vart sektionen är tagen.





Sektion AA. Parkeringsdäckets läge i förhållande till närliggande bebyggelse.



Fotomontage över den föreslagna bebyggelsen vid Hästeviksgatan från väster.



Fotomontage över den föreslagna bebyggelsen vid Hästeviksgatan vid infarten till Ekorregatan. I mitten på bilden illustreras det norra parkeringsdäcket.

I nordost etableras två nya byggnader i 5 respektive 4 våningar. Utöver dessa byggnader föreslås ett nytt kvarter uppföras i anslutning till Långedragsvägen. Våningsantalet tillåts vara högst 3 våningar i sydöst längs Långedragsvägen för att sedan trappa upp till 5 våningar i den västra delen.

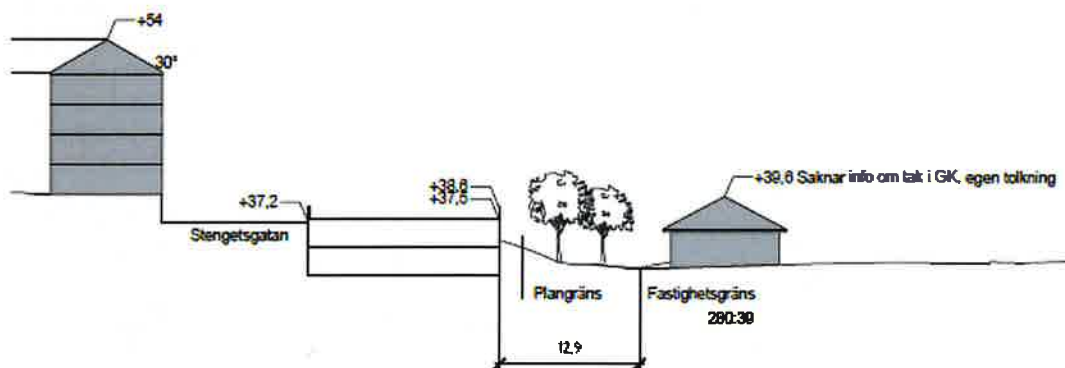
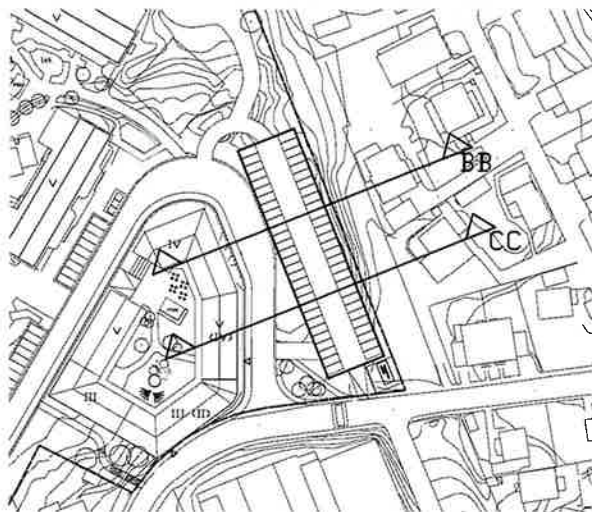


Illustration av påbyggnad av de befintliga trevåningshusen med två våningar, nya byggnaderna i nordost i fyra respektive fem våningar samt det nya kvarteret i sydöst. Antalet våningar i det nya kvarteret föreslås vara 3 våningar mot Långedragsvägen.

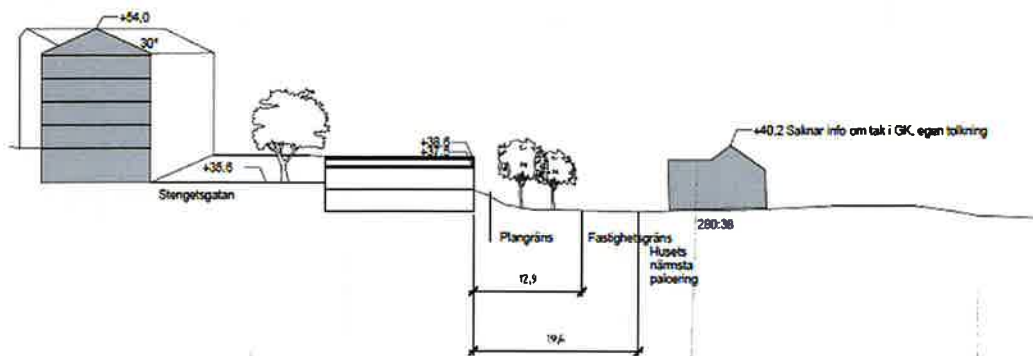


Fotomontage på den föreslagna bebyggelsen vid Långedragsvägen. I högra bildkanten illustreras det södra parkeringsdäcket.

Öster om kvarteret planeras ett parkeringsdäck i två våningar med möjlighet att parkera på taket. Nivån för det övre planet sätts till +37,8 meter över nollplanet. Det södra parkeringsdäcket får inte placeras närmare fastighetsgräns i öster än 2 meter vilket har säkerställts genom prickmark som innebär att byggnad inte får uppföras. Detta innebär att parkeringsdäcket som närmast kan uppföras ca 12,9 meter från befintlig fastighetsgräns i öster samt ca 16 meter mot befintlig byggnad, se sektion nedan. Kartan nedan visar vart sektioner är tagna. För båda parkeringsdäcken gäller att trapphus får utöver angiven nockhöjd uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 20 m² till en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter över övre bjälklag. Därutöver får räcke/mur uppföras till en högsta höjd om 1,3 meter, detta för att undvika bländning från bilar på parkeringsdäckens översta plan mot omgivande bebyggelse.



Sektion B-B som visar det södra parkeringsdäckets förhållande till villatomter i öster.



Sektion C-C som visar det södra parkeringsdäckets förhållande till villatomter i öster.

Reglerade höjder för byggnader har anpassats till befintliga byggnaders påbyggnader samt till terrängen i området som många gånger är kraftigt kuperad. I detaljplanen regleras inte antalet våningar utan istället regleras höjden på byggnaderna via en bestämmelse som anger en högsta nockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan. En nockhöjd innebär en högsta tillåten höjd för taket. Tekniska anläggningar, såvida de inte är allt för skrymmande kan överskrida denna höjd.

De föreslagna våningsantalen med byggnader uppförda i upp till 5 våningar avviker från bebyggelse som omger planområdet, där bebyggelsen främst utgörs av villor i 1-2 våningar. Stadsbyggnadskontoret anser att höjderna på föreslagna byggnader är acceptabla då skuggverkan är begränsad mot intilliggande fastigheter. De tillkommande byggnadernas utseende i form av fasadmateriäl med mera har inte reglerats i detaljplaneförslaget. Tillkommande bebyggelse regleras med specifika takvinklar, 27-40 grader, vilket gäller för alla huvudbyggnader inom planområdet. Den generella takvinkeln gäller inte för takkupor och frontespiser vid tillbyggnad genom påbyggnad. Maximalt får 30% av takfotens längd utgöras av takkupor och frontespiser.

Uppförande av komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på 100 m² tillåts på inngårdarna. Även ett mindre område i norr medger uppförande av komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.



Visualisering av planförslaget vid full utbyggnad.

Verksamheter

I den del av bostadsbebyggelsen som ligger utmed Långedragsvägen och Hästeviksgatan tillåts mindre verksamheter i bottenplan. Bostadsanvändningen kompletteras i detta läge med en centrum användning, "C₁ – Verksamheter medges i bottenplan", som innebär en flexibel användning som kan möjliggöra etablering av småskaliga verksamheter. En planbestämmelse införs både i norr och söder som innebär att ett fritt mått till ovanliggande bjälklag på minst 3,5 meter ska finnas på bottenplanet och

att entréer ska placeras mot gata. Längs med Långedragsvägen ställs krav på att minst 50 m² ska upplåtas som verksamhetslokal.

Förskola

Den befintliga förskolan som är lokaliserad i bottenplan på ett av flerbostadshusen i den östra delen av bostadsområdet föreslås på sikt att flyttas till den nya förskolan i sydväst. Förslaget är att den befintliga förskolan kan ligga kvar på dess nuvarande plats fram till den nya förskolan är uppförd. Möjligheten att uppföra en lämplig förskolegård anses vara bättre på den nya platsen som föreslås. Bedömningen är att användningen "B" kan användas för den befintliga förskolan då förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

En etablering av en förskola, "S", i två våningar medges i planområdets södra del. Den maximala byggnadsytan, dvs. ytan byggnaden tar upp på marken, sätts till 750 m². Den maximala bruttoarean, dvs. de sammanräknade våningsytorna sätts till 1500 m². Detta medger att 6 avdelningar kan inrymmas.

Prickmark införs för att precisera var förskolebyggnaden får uppföras och plusmark för var eventuella komplementbyggnader i form av förråd får placeras. Bebyggelsen styrs till att placeras i den östra delen av förskoletomten. Detta för att inte byggnaden ska placeras mitt i grönområdet. Förskolegårdens storlek är ca 3500 m² vilket innebär att önskemålet om att utemiljö på 35 m²/barn uppfylls.

Skola

Skolsituationen är något ansträngd i Västra Göteborg men Lokalsekretariatet (LS) har gjort bedömningen att den här planen inte kan bidra till att lösa det. LS har ett stort antal projekt i planering för att utöka skolkapaciteten i stadsdelen. Detta föreslås göras genom att utöka de befintliga skolorna Åkeredsskolan, Påvelundsskolan, Långedragsskolan, Vättedalsskolan och Önneredsskolan. Samtliga bortsett från Påvelundsskolan är pågående eller redan ansökta planärenden.

Bevarande, rivning

Ingen bostadsbebyggelse planeras att rivas. Befintliga garage både i den norra och den östra delen av planområdet kommer att flyttas/rivas. Anledningen till detta är för att göra plats för nya bostäder, delvis ny dragning av Stengetsgatan samt för att rationalisera parkeringsplatserna inom området.

En transformatorstation som i dagsläget är placerad längs Långedragsvägen behöver flyttas cirka 60 meter nordost längs vägen för att möjliggöra uppförandet av det nya kvarteret längs Långedragsvägen.

Trafik och parkering

Den trafik som beräknas alstras av de tillkommande lägenheterna och förskolan vid en maximal utbyggnad är cirka 610 fordonsrörelser per dygn. På grund av framtagen parkeringslösning för planområdet, där den tillkommande parkeringen främst läggs i parkeringsdäck eller parkeringsgarage vid Stengetsgatan, har alstring för motorfordon beräknats ske på Långedragsvägen.

Det lokala gatunätet så väl som korsningen vid Långedragsvägen/Hästeviksgatan/Starbåtgatan bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande trafik. Kapaciteten i korsningen har särskilt studerats och visat sig vara fullgod. Utöver simulering på

korsningen har även platsbesök gjorts 26 oktober 2016 under morgonens timmar (7.45-8.15). Stora delar av tiden flöt trafiken acceptabelt. Vid något tillfälle uppstod kö på vägsegmentet mot Ica-butiken och skolan (cirka 3-6 fordon). Detta för att många lämnar sina barn på skolan med bil. Vid avlämningsområdet råder ett mindre kaos vid tiden strax innan skolstart. Platsbesöket bekräftade att korsningens kapacitet är fullgod. Däremot skulle åtgärder för oskyddade trafikanter kunna göras. Sådana åtgärder får i så fall utgå från skolans verksamhet för att skolan skulle kunna se över sin hämta/lämna-situation. Sammantaget är kapaciteten tillräcklig i det lokala gatunätet och korsningen för kommande exploatering. Köbildning under morgontimmens lämning av barn till Nya Varvets skola löses inte via korsningens utformning.

Totalt beräknas cirka 490 fordonsrörelser per dygn belasta närliggande statliga trafikleder. Förskolans bilresor bedöms vara lokala och belastar således inte det statliga vägnätet. Detta ger att Hagenmotet belastas med ca 150 fordon per ÅMVD, vilket motsvarar ca 15-20 fordon under maxtimmen. Kungstensmotet och Gnistängsmotet belastas tillsammans med ca 300 fordon per ÅMVD, vilket motsvarar ca 30-40 fordon under maxtimmen. Hur denna trafik fördelas mellan de två moten beror till stor del på rådande trafiksituation och kan variera från dag till dag.

All tillkommande gång- och cykeltrafik hänvisas till de utrymmen som idag används av trafikanterna. Både Hästeviksgatan och Långedragsvägen har undersökts från ett gång- och cykelperspektiv. Utifrån gatusektionernas bredder är dagens utformning den bästa lösningen med hastighetsdämpade körbanor med cykeltrafik i blandtrafik samt trottoar på båda sidor. Ett undantag finns på en delsträcka mellan Stengetsgatan och Nya Varvets skola där körbanans bredd skulle kunna smalnas av och trottoar breddas. Detta identifierade behov skulle förbättra fotgängarnätet som inkluderar sträckor till kollektivtrafik och skola, bidra till ytterligare hastighetsdämpning på sträckans körbana samt bidra till tryggare gaturum för cyklister i blandtrafik. Sträckan ligger utanför planområdet och registreras som behov för Trafikkontoret att hantera.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram, daterad 2019-05-24. Till antagandeskedet har antalet bostäder minskats till 210 jämfört med 215 som utredningen utgick ifrån. Bedömningen är att då antalet lägenheter minskat kommer kravet på antalet parkeringsplatser att minska mot de antal som finns beskrivna i mobilitets- och parkeringsutredningen. Nedanstående beskrivning av antalet platser utgår alltså från det förslag på antalet platser som fanns beskrivna vid granskningsskedet.

För parkering av cykel är det tillkommande behovet för bostäder och handelslokal 539 st cykelparkeringsplatser (varav 538 st är för bostäder och 1 st för handel). I detaljplaneområdet planeras det för cykelparkeringsplatser i byggnaderna för de boende/anställda samt cykelplatser på gårdarna för besökare. Det kommer att säkerställas att balans råder mellan utbud och efterfrågan. Utformningen av cykelparkering kommer att följa riktlinjerna och Göteborgs Stads cykelprogram. För förskolan uppgår behovet av cykelparkering till 32 st platser för personal och angöring. Dessa platser hanteras inom förskolans kvartersmark.

Det totala bilparkeringsbehovet anses vara 423 st bilparkeringsplatser varav 129 st är tillkommande för nya bostäder, 290 st är ersättningsplatser av befintliga parkeringar, 1 st är parkering för handelslokalens personal/verksamhet och 3 st är bilpoolsplatser för att uppfylla baspaketet enligt anvisningarna i Göteborgs stads "Riktlinjer för mo-

bilitet och parkering". Inom detaljplaneområdet planeras 386 bilparkeringsplatser fördelade på markparkering och parkeringsdäck. Av dessa är 7 för rörelsehindrade och placeras på gårdarna i nära anslutning till bostäderna. Resterande 37 platser anläggs i parkeringsgarage under kvarteret i söder så att antalet planerade parkeringsplatser för bil täcks.

Platser för angöring till förskola (10 st) liksom platser för personal (5 st) hanteras inom förskolans kvartersmark/allmän platsmark.

Parkering för rörelsehindrad (PRH) ska alltid finnas inom 25 meter från entré. För verksamhet i bottenplan vid Hästeviksgatan sker angöring för leveranser samt all parkering på kvartersmark. För verksamhet i bottenplan vid Långedragsvägen sker angöring för leveranser samt besöksparkering för rörelsehindrad längs med Långedragsvägen. All annan parkering sker på kvartersmark.

Gator, GC-vägar

Stengetsgatan är idag kvartersmark. I samband med detaljplanens genomförande rätas gatan upp mot förskolan och vid förskolan anläggs en vändplats med trafiksäkra entréer för förskolebarn. Stengetsgatan övergår till att bli allmän plats för att säkra allmän tillgång till förskolan. I samband med detta ses gatans standard över och anpassas till Trafikkontorets krav. På ena sidan om Stengetsgatans körbana föreslås en 2 meter bred trottoar. På tre punkter längs med gatan föreslås förhöjda gångpassager för att dämpa motorfordons hastigheter och säkerställa övergångar för fotgängare. Cykeltrafik sker fortsatt i blandtrafik i körbanan.

Tillgänglighet och service

Detaljplanen möjliggör en etablering av mindre verksamheter i byggnaderna som planeras längs med Långedragsvägen och Hästeviksgatan. Utmed Långedragsvägen och Hästeviksgatan medges verksamhetslokaler i bottenvåning. Utmed Hästeviksgatan finns krav på att det ska finnas förhöjt bjälklag för att eventuella bostäder i framtiden ska kunna omvandlas till verksamhetslokaler. Längs med Långedragsvägen ställs kravet att minst 50 m² ska upplåtas som verksamhet.

Inom planområdet finns relativt stora höjdskillnader. Tillgängligheten är inom planområdet redan idag begränsad, särskilt för de som bor uppe på höjden och ska ta sig från Långedragsvägen och upp via Stengetsgatan. Flexlinjen trafikerar Stengetsgatan vilket kompenserar bristande tillgänglighet på grund av terrängförhållanden. Detaljplanen har undersökt möjligheten att göra Stengetsgatan tillgänglig men konsekvenserna av en tillgänglig gata har varit för stora för att alternativet skulle vara aktuellt. Att tillgängliggöra Stengetsgatan för personer med nedsatt rörelseförmåga skulle innebära sprängning i terrängen, ökade kostnader, ledningsflytt samt att tillgänglighetssvårigheter med höga lutningar förskjuts in på gångbanor inne i bostadsområdet. Sammantaget bedöms en tillgänglig närmiljö viktigare än att Stengetsgatan är tillgänglig. Planens genomförande innebär att dagens förutsättningar med höjdskillnader består. Därmed sker inga försämringar för befintliga boenden och tillkommande boenden får likvärdiga villkor. Utifrån ovanstående resonemang hävdar detaljplanen avsteg från BBR 3:121 med hänsyn till terrängen.

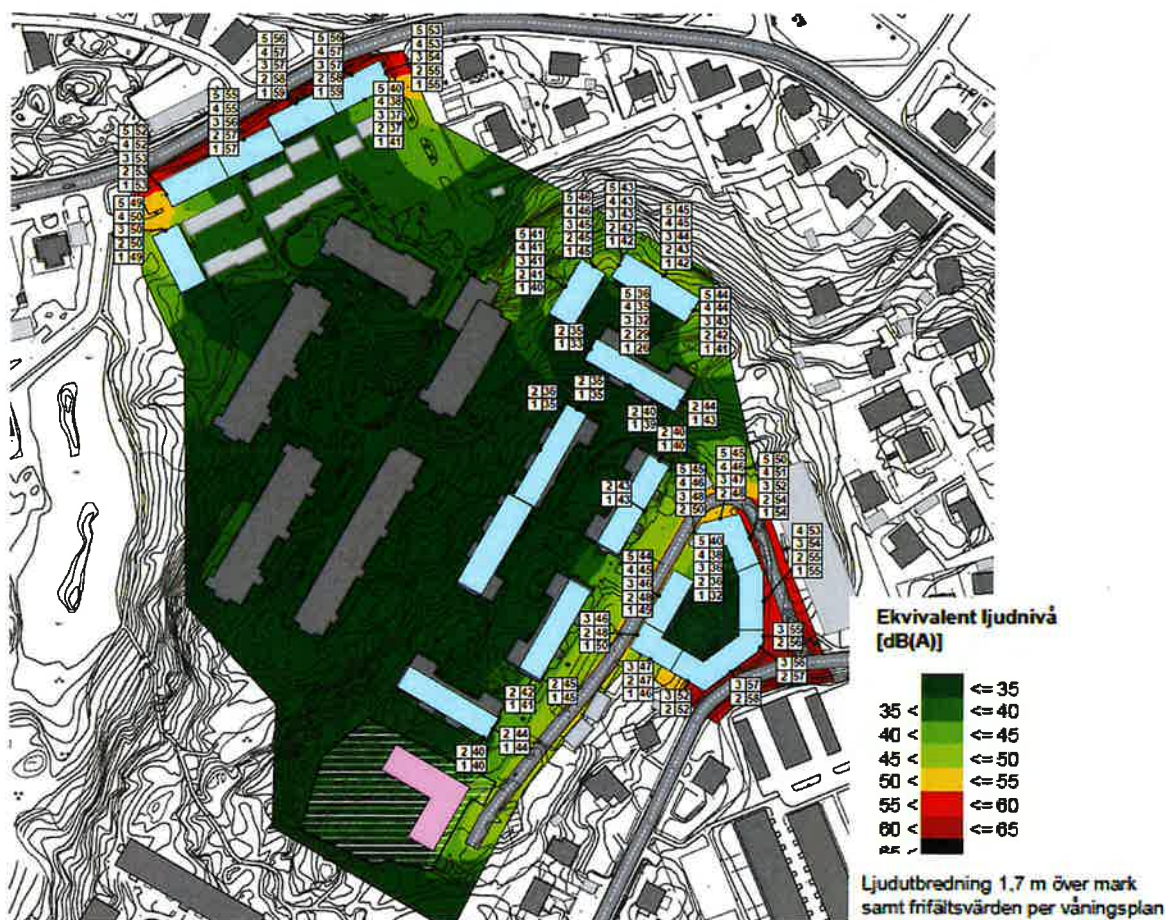
Buller

En bullerutredning har tagits fram vilken är daterad 2019-02-06. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå beräknas planerade byggnader längs Hästeviksgatan i norr få där ljudnivån beräknats till 59 dBA ekvivalent ljudnivå vid det första våningsplanet. Maximala ljudnivåer i samma läge beräknas bli 77 dBA.

I den södra delen av planområdet där ett nytt flerbostadshus planeras mellan befintliga bostäder och Långedragsvägen beräknas ekvivalenta ljudnivåer uppgå till som högst 58 dBA medan maximala ljudnivåer beräknas uppgå till som högst 79 dBA.

Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivån på stora ytor är lägre än 40 dBA och maximal ljudnivå lägre än 60 dBA inom planområdet. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras vid samtliga planerade bostäder både vid påbyggnad av befintlig bebyggelse samt för ny bebyggelse.

Riktvärdena gällande utemiljö, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA, för ny bostadsbebyggelse uppfylls för samtliga planerade bostäder. Ny bebyggelse skärmar till viss del befintlig bebyggelse vilket innebär en förbättrad ljudmiljö inom området för befintlig bebyggelse.



Kartan visar framtida dygnsekvivalenta bullernivåer inom planområdet.



Kartan visar framtida maximala bullernivåer inom planområdet.

I samband med detaljplanen har det även tagits fram ekvivalenta samt maximala bullernivåer på skolgårdarna för de intilliggande skolorna Nya Varvetskolan och Hagenskolan. Skillnaden vad gäller ljudutbredningen med anledningen av den föreslagna exploateringen anses vara ytterst liten och därför föreslås inga åtgärder vid skolorna.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagit fram, daterad 2018-12-06, inom planområdet. I dagsläget finns det konstaterade föroreningar i marken inom den undersökta fastigheten. I samband med markarbeten inom området bör förorenad jord omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Där föroreningar har påträffats enligt utredningen har det lagts in en administrativ planbestämmelse, a₁, som ställer krav att ”startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger känslig markanvändning”.

Enligt Miljöbalken 10 kap § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Vidare är det enligt 28 § Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en åtgärd som kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av förorening om denna risk inte bedöms som ringa. En skriftlig anmälan måste lämnas in till Miljöförvaltningen i god tid (sex veckor) innan sanering påbörjas.

Friytor

Det finns relativt stora friytor inom kvartersmarken i form av naturmark och lekytor m.m. Etableringen av byggnader tar dock i anspråk del av dessa ytor.

Gårdarna mellan befintliga byggnader kommer dock inte att beröras av den nya bebyggelsen.

Grönområdet i söder, beläget på kommunal mark, tas delvis i anspråk vid utbyggnaden av förskolan med tillhörande förskolegård. Förskolegården kan också vara tillgänglig under veckodagar och tidpunkter som förskoleverksamheten inte är igång.

Naturmiljö

I den södra delen av planområdet kommer befintlig naturmark tas i anspråk för etablering av en förskola med tillhörande förskolegård. En stor del av grönområdet bevaras dock och användningen sätts till "Natur – Naturområde".

Inom planområdet finns enligt naturinventeringen 3 områden med naturvärden, se illustration på sidan 13. "Naturvärdesobjekt nr 3" påverkas inte alls vid en utbyggnad enligt planförslaget. "Naturvärdesområde nr 1" påverkas marginellt av etableringen av ett fyravåningshus i den nordöstra delen av planområdet. "Naturvärdesområde nr 2" påverkas till stor del vid etableringen av förskolan. Dock kommer en stor del av naturvärdesområdet inte bebyggas, utan utgöras av en förskolegård. Den nötning som lekande barn utgör kan medverka till att hållmarkstorrängen kan utveckla ännu högre naturvärden.

Kompensationsåtgärder

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Sammantaget bedömde kommunen att planen innebär en påverkan på grönområdet i den södra delen av planområdet. Som kompensationsåtgärd ska upprustning av den befintliga gångvägen och uppröjning av naturmarken genomföras. Om grova träd fälls till följd av förslaget är det positivt om dessa läggs ut som död ved i naturområdet.

Sociala aspekter

Grönområden och lekytor påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget då mark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse och förskola med tillhörande förskolegård.

- Planförslaget möjliggör etablering av fler hyreslägenheter vilket innebär att blandningen av upplåtelseformer i stadsdelen kan påverkas positivt. Med nya lägenheter finns möjlighet att bo kvar i området exempelvis om familjeförhållandena eller livssituationen förändras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten, daterad 2018-04-27 och reviderad 2019-03-18 med syfte att redovisa förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening av dagvatten samt eventuella tekniska skyddsåtgärder som kan behöva vidtas i samband med den planerade exploateringen. Området utgörs av en bergshöjd som sluttar åt alla väderstreck.

Göteborgs stad ställer krav på att exploatören ska fördröja 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad areal inom planområdet för att rena dagvatten och minska risken för översvämning på grund av nederbörd. En utgångspunkt för utredningen är att följa Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten samt dokumentet "Reningskrav för dagvatten". Recipient för dagvattnet är Rivö fjord, ca 350 m nordväst om planområdet och klassas som mycket känslig recipient.

Hantering av dagvatten har föreslagits för olika ytor inom planområdet. Generellt föreslås att avrinning från tak på befintlig bebyggelse leds till biofilter i samband med ombyggnation istället för att som idag gå direkt till privat ledningsnät. Även avrinning från nya byggnader föreslås avledas till någon form av biofilter. Dagvatten från parkeringsytor kan hanteras med genomsläppligt material, i krossmagasin eller s.k. gröna öar. För den nordöstra delen av den nya lokalgatan, som diktar an mot byggnaden, föreslås dagvattnet ledas via brunnar och ledning till befintlig ledning i Långedragsvägen. Detta är samma lösning som i nuvarande Stengetsgatan. För den tillkommande sydvästra delen av gatan, som diktar an mot allmän plats natur, föreslås vatten fördröjas och renas i svackdike med dräneringsrör innan vattnet kopplas på Kretslopp och vattens ledning i den naturmark som går ner till Långedragsvägen. Denna lösning gäller utifrån att dagvattnet enbart rinner av från allmän plats gata. Det förslag på krossmagasin som dagvattenutredningen föreslår i Stengetsgatans anslutningspunkt till Långedragsvägen har i planarbetet visat sig vara en olämplig lösning på grund av terrängförhållanden samt att förslaget inte särskilde dagvattnet enbart från allmän plats gata. Markparkering ersätts av parkeringsdäck och dagvattenfördröjning/rening behöver anpassas efter det.

Föroreningsberäkningar visar att föroreningshalterna minskar totalt sett med föreslagna åtgärder efter exploatering jämfört med tidigare situation. Fosfor är det enda ämnet som inte går att rena ner till riktvärdet. Med föreslagna lösningar renas ändå fosfor till halter lägre än före exploatering. Den totala mängden fosfor i kilo beräknas dock vara densamma före som efter exploatering. Föreslagna lösningar bedöms därmed inte påverka möjligheten att uppnå fastställda MKN (miljökvalitetsnormer).

Vid insidan av de nya byggnaderna som planeras i norra delen av planområdet, i anslutning till Hästeviksgatan, finns en lågpunkt. Det är viktigt att höjdsättning runt de nya byggnaderna utformas så att katastrofavrinningen söder ifrån avleds mot Hästeviksgatan och inte riskerar att skada byggnaderna. Skyfallsavrinning från den planerade förskolan ska styras i riktning mot Toredammen för att minimera risker för befintlig bebyggelse. I övrigt bedöms ingen översvämningrisk föreligga inom planområdet. Planförslaget bedöms inte heller påverka översvämningrisken för nedströms liggande bebyggelse, förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter till det kommunala VA-systemet finns i Långedragsvägen i nära anslutning till infarten till området samt i Hästeviksgatan och Ekorregatan. Huvudalternativet är utbyggnad av vatten, spillvatten och dagvatten via Stengetsgatan och grönområdet närmast nytt kvarter i sydost. Tillkommande bostäder ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Intern tryckstegring kan komma att behövas för de högre byggnaderna i området. Detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Det kan bli aktuellt att förbättra kapaciteten på det befintliga systemet för att kunna möta behovet av uppvärmning som de föreslagna lägenheterna skapar. Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar och fjärrvärmeluftare som med föreslagen bebyggelse behöver flyttas. En sådan ledningsflytt bekostas av exploatören.

El och tele

Planförslaget kommer till viss del innebära en ny dragning av Stengetsgatan, där el- och teleledningar finns placerade. Dessa ledningar måste flyttas vid ett genomförande av planförslaget. Gatans nya utformning innebär också att fjärrvärmeluftare måste flyttas vid genomförande av planförslaget.

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.

Planområdet har anpassats för att tillåta en utbyggnad av befintlig transformatorstation i anslutning till vändplatsen vid Ekorregatan. Planen möjliggör även en flytt av den befintliga transformatorstationen vid Långedragsvägen. Användningen sätts till "E1, Teknisk anläggning, transformatorstation".

Övriga ledningar

En spillvattentunnel återfinns cirka 40 meter under marknivån vilket innebär restriktioner vid byggande och markarbeten.

Avfall

En befintlig vändplats i den norra delen av planområdet bekräftas i planförslaget. En ny vändplats med en diameter på 25 meter planeras i anslutning till förskolan. De befintliga husen har underjordsbehållare och planerar att fortsätta med det systemet. För nytillkommande hus kommer avfallshanteringen att ordnas genom miljöhus eller underjordsbehållare i anslutning till vägarna. Den befintliga återvinningsstationen bekräftas i planförslaget.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Baserat på det framtagna geotekniska utlåtandet, se avsnitt "Mark, vegetation och fauna" på sidan 10, bedöms inga speciella geotekniska åtgärder vara nödvändiga vid ett genomförande av planförslaget.

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. Detta innebär att kommunen iordningställer allmän plats gata med tillhörande vändplats samt upprustning av gångvägar och delområden inom naturområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för bostadsanläggningar inom kvartersmarken, med undantag för områden märkta med E₁ som Göteborg Energi ansvarar för. Göteborgs stad ansvarar för förskoletomten, som ligger på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av exploatörens fastighet Älvsborg 312:3 utgörande allmän plats gata, återvinning och natur, ska föras till kommunalägda fastigheter. Detta regleras i det genomförandeavtal som ska tecknas mellan Skandia Bostäder AB och kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genom avstyckning från Älvsborg 855:786 ska en ny fastighet bildas för ändamålet skola.

Allmän plats gata som ligger i den sydvästra delen av området ska fastighetsregleras från Älvsborg 855:786 och Älvsborg 312:3 till den kommunalägda fastigheten Älvsborg 855:69. För att säkerställa den befintliga återvinningstationen vid Hästeviksgatan ska allmän plats gata och återvinning i norra delen av området regleras från Älvsborg 312:3 till den kommunala fastigheten Älvsborg 855:786.

Allmän plats natur som ligger på fastigheten Älvsborg 312:3 ska regleras till Älvsborg 855:786.

Kommunens fastighet Älvsborg 312:10 ska förvärvas av exploatören och fastighetsregleras till Älvsborg 312:3. Exploatörens fastighet Älvsborg 312:3 kan även komma att avstyckas om det visar sig vara lämpligare att delen som avgränsas av lokalgatan utgör en egen fastighet.

Ledningsrätt

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer

inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för avstyckning av skola, för fastighetsreglering av allmän plats gata och återvinning samt för reglering av allmän plats natur till kommunägd fastighet.

Exploatören ansöker om fastighetsreglering av Älvsborg 312:10 till sin fastighet Älvsborg 312:3.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Ansökan om ledningsrätt sker till Lantmäterimyndigheten som prövar om ledningsrätt kan upplåtas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet | Erhåller mark | Avstår/upplåter mark | Markanvändning |
|------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Älvsborg 855:786 | | 5 322 m ² | Skola |
| Älvsborg 855:786 | | 855 m ² | Gata |
| Älvsborg 855:786 | 113 m ² | | Gata och Återvinning |
| Älvsborg 855:786 | 885 m ² | | Natur |
| Ny skolfastighet | 5 322 m ² | | Skola |
| Älvsborg 855:69 | 855 m ² | | Gata |
| Älvsborg 855:69 | 2 367 m ² | | Gata |
| Älvsborg 312:10 | | 297 m ² | Bostäder/Centrumändamål |
| Älvsborg 312:3 | 297 m ² | | Bostäder/Centrumändamål |
| Älvsborg 312:3 | | 113 m ² | Gata och Återvinning |
| Älvsborg 312:3 | | 2 367 m ² | Gata |
| Älvsborg 312:3 | | 885 m ² | Natur |
| Älvsborg 312:3 | | 62 m ² (upplåter mark) | Återvinningstation/E ₁ |

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet innehar Göteborg Energi två arrenden för transformatorstationer. Till följd av detaljplanen måste den ena flyttas till nytt läge, vilket medför att nytt avtal måste upprättas. Antingen kan ett nytt arrende tecknas, eller så kan stationen säkerställas med ledningsrätt. För den andra stationen möjliggörs utbyggnad. Avtalet för den befintliga stationen kan sägas upp om den istället säkerställs med ledningsrätt.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och Skandia Bostäder AB.

Ett mobilitetsavtal ska innan antagande av detaljplanen träffas mellan exploatören och Trafikkontoret. Syftet med avtalet är att fastställa de mobilitetsåtgärder som framkommer i Mobilitets- och parkeringsutredningen. Mobilitetsåtgärderna som kommer att framgå av mobilitetsavtalet ska vidmakthållas under minst 10 år från det att slutbesked för genomförd byggnation erhållits.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom de kommunägda fastigheterna Älvsborg 312:10 och Älvsborg 855:69 finns ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Tidplan

Samråd: 3/4 kvartalet 2016

Granskning: 2 kvartalet 2019

Antagande: 2 kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Sammantaget innebär planförslaget en förtätning av ett befintligt boendeområde samt en etablering av en förskola där infrastrukturen redan finns utbyggd vara i enlighet med både översiktsplanen samt utbyggnadsstrategin. Trafikkontoret har sett till den ökade trafik som uppstår till följd av exploateringen. Kapaciteten på vägnätet är tillräcklig även för exploateringens tillkommande trafik. Bedömningen på trafiknätets kapacitet inkluderar nuvarande trafikflöden, tillkommande trafikflöden från närliggande pågående och ej utbyggda detaljplaner samt tillkommande trafikflöden från denna exploatering. Det blir kraftigt begränsad parkering i området, det blir avtal om mobilitetsåtgärder kombinerat med ett planförslag som ska underlätta för dem som vill gå, cykla och åka kollektiv.

Vad gäller förskolans placering så har platsen valts utifrån att kommunen har rådighet över marken, att den ligger avskild från trafik och på så vis kan vara trafiksäker och att bullerpåverkan för barnen är begränsad. Detaljplanen tar dock naturmark i anspråk. För att kompensera för att en del av naturmarken som tas i anspråk har kompensationsåtgärder föreslagits i form av att rusta upp de gångstråk som finns inom naturområdet, samt att naturvårdsgallra. Om grova träd fälls till följd av förslaget är det positivt om dessa läggs ut som död ved i naturområdet. Förskolegården kommer även att vara tillgänglig på de tider på dygnet och de veckodagar då verksamheten inte är igång.

Förtätningen av bostadsområdet avviker i skala mot omkringliggande småhus vilket befintliga flerbostadshus gör. Omfattningen av förtätningen bedöms ändå rimlig även om omkringliggande bostäder och befintliga bostäder inom flerbostadshusområdet kan påverkas av mer trafik i området och skuggningar från de tillkommande byggnadskropparna.

Nollalternativet

Vid nollalternativet fortsätter befintlig detaljplan att gälla. Området är fullt utbyggt enligt detaljplanen. Ingen tillkommande bebyggelse i form av bostäder eller förskola kan då uppföras. Bostäder och förskoleplatser är övergripande och prioriterade mål som om planförslaget inte genomförs ej är möjliga att tillskapa.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En workshop för att identifiera sociala kvaliteter och brister i området för vuxna och barn och för att ta upp vad som fungerar/inte fungerar samt vad som kan förbättras genomfördes i november 2015. Deltog gjorde representanter från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, miljöförvaltningen, fastighetsägare och boende. Nedan följer en sammanställning av slutsatserna från workshopen.

Sammanhållen stad

Planprojektet kan medverka till en större blandning av boendeformer inom stadsdelen. I dagsläget inryms cirka 90 % av boendet inom småhus. Äldre människor kan få en möjlighet att bo kvar i området även på ålderns höst utan att behöva flytta in till de mest centrala delarna av staden i och med att lägenheter och verksamheter tillkommer.

Den föreslagna bebyggelsen avviker från omkringliggande villabebyggelse genom sin höjd och "stadsmässighet". Boende oroas för att kontrasten blir för stark mot villabebyggelsen. Effekten förstärks genom att bebyggelsen är placerad högt i landskapet. Göteborgs stad har gjort en avvägning att den föreslagna bebyggelsen kan accepteras trots att den påverkan som bedöms ske mot omkringliggande villabebyggelse.

Samspel

Planförslaget påverkar naturliga mötesplatser (främst för barn) i form av grönområden inom exploatörens men även på kommunal mark. Boende i området har önskemål om att utveckla grönområdena, exempelvis med bänkar, grillplatser m.m.

Den större grönytan i den södra delen av planområdet där barn leker påverkas negativt vid en etablering av en förskola med tillhörande inhägnade förskolegård. Intrånget blir påtagligt även om förskolegården skulle vara tillgänglig under kvällar och helger.

Området upplevs av de boende som lugnt och skönt med relativt få människor som rör sig genom området förutom de boende. Boende i området är oroliga för att området kommer att bli överfullt vid en utbyggnad av över 200 lägenheter. Boende anser att området inte tål en så stor utbyggnad. Stadens bedömning är att det idag råder stor bostadsbrist i Göteborg och det är viktigt att förtäta inom befintlig bebyggelse och det med en högre exploateringsgrad. Det byggs idag på flera håll i staden som ett led i att få ner bostadsbristen och fokus ligger på att förtäta i lägen som redan har utbyggd infrastruktur för att på ett effektivt sätt nyttja de resurser som redan finns varför detta förslag har tagits fram.

Vardagsliv

Eventuellt kan mer service skapas i form av kommersiella lokaler genom planförslaget. Boende i området upplever dock inte att de i dagsläget saknar något vad gäller serviceutbud, även om det inte ligger i de mest centrala delarna av Göteborg.

Ett genomförande av planförslaget kommer att leda till mer trafik inom och i anslutning till planområdet. Denna trafik skulle kunna bidra till känsla av otrygghet, läs mer under rubriken "Hälsa och säkerhet".

Grön- och lekytor kommer att påverkas negativt vid en etablering av nya byggnader. Ytorna används flitigt i dagsläget, främst av barn som utnyttjar "innergårdarna" men även områdena i anslutning till bebyggelsen nyttjas frekvent. En konsekvens av föreslagna byggnadsplaceringar blir att lekytor och pulkabackar kan förstöras. Stadens bedömning är grön- och lekytor fortsatt finns inom området även med den föreslagna exploateringen.

Det större grönområdet i planområdets södra del används flitigt även om boende anser att skötseln är bristfällig. Området används också som en passage. Dock kan området upplevas något otryggt sent på kvällen på grund av bristfällig belysning.

Busstrafiken fungerar bra, även om turtätheten kunde vara bättre. Busshållplatserna ligger bra lokaliserade och generellt används bussarna oftare än spårvagnen, främst på grund av spårvagnens långa restid till centrum.

Inom planområdet finns ingen tydlig mötesplats. Mötesplatserna består istället av skola, förskola och matbutik i närheten av planområdet.

Identitet

Boende i området trivs generellt mycket med sitt bostadsområde. Boenden är stolta över området och anser att det är lugnt, tryggt och uppskattar närheten till grönområdet. Utsikten som vissa lägenheter har är mycket uppskattad. Området beskrivs även som mycket barnvänligt med sina bilfria innergårdar och generösa grönytor.

En stark oro finns för att den föreslagna förtätningen kommer att inverka negativt på de kvaliteter som finns i området idag. Främst med tanke på begränsad utsikt, sämre skuggförhållanden och minskade lekytor för barnen.

Stadens bedömning är att omfattningen av förtätningen är rimlig även om omkringliggande bostäder och befintliga bostäder inom flerbostadshusområdet kan påverkas av mer trafik i området och skuggningar från de tillkommande byggnadskropparna.

Hälsa och säkerhet

Området upplevs generellt som tryggt, med undantag av vissa närbelägna grönytor som anses ha bristfällig belysning. Trafiksituationen inom planområdet upplevs som relativt god, främst med tanke på de bilfria innergårdarna. Dock kan trafikmiljön upplevas mycket otrygg i anslutning till bilparkeringar och bilgarage när man rör sig med barn längs de odefinierade trafikytorna. Bättre och bredare trottoarer efterfrågas.

Boende uttrycker en stark oro för den tillkommande trafiken på grund av de nya bostäderna samt den nya förskolan. Främst är trafiksituationen kaotisk under rusningstimmarna utanför planområdet. Problematik med trängsel och osäkra gångpassager uppstår främst vid Långedragsvägen/ Hästeviksgatan/Starbåtsgatan. Stadens bedömning angående trafiksituationen beskrivs under rubriken "Trafik och parkering".

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) 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 bedöms påverkas negativt. 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är i stort förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

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

Ett befintligt flerbostadshusområde förtätas genom påbyggnad, tillbyggnad och nybyggnad. En förskola med 6 avdelningar anläggs i ett grönområde.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2015-10-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen då föreslagen bebyggelse ligger relativt centralt i Göteborg och det finns goda möjligheter att utnyttja befintlig infrastruktur samt använda sig av närliggande kollektivtrafik. De boende och verksamma i området bedöms ha mindre behov av transporter och vara mindre bilberoende än om bostäderna och verksamheterna placerats i ett mer externt läge. Samtidigt innebär planen trots allt en ökad täthet och därmed mer trafik. Denna ökning får dock ses som marginell i sammanhanget. Sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga.

Begränsad klimatpåverkan - Förtätning är ett effektivt sätt att utnyttja redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. Förslaget bidrar till att trafikmängden ökar utifrån tillhörande trafikberäkning. Dock kan läget med närhet till både buss och spårvagn innebära att en relativt stor del av de boende tar sig till och från platsen med kollektivtrafik.

Frisk luft – Den ökade trafiken kommer att innebära en något ökad belastning på luftmiljön. I dagsläget bedöms inga riktvärden vara i närheten av att överskridas. Planförslaget bedöms inte innebära att några riktvärden överskrids.

Levande sjöar och vattendrag – Ett genomförande av planförslaget kommer att medverka till en ökning av avrinnande dagvatten till befintligt dagvattensystem. Vattnet bedöms inte vara förorenat. Föroreningsberäkningar visar att föroreningshalterna minskar totalt sett med föreslagna åtgärder efter exploatering jämfört med tidigare situation. Fosfor är det enda ämnet som inte går att rena ner till riktvärdet. Med föreslagna lösningar renas ändå fosfor till halter lägre än före exploatering.

Hav i balans - Ett genomförande av planförslaget kommer att medverka till en ökning av avrinnande dagvatten till befintligt dagvattensystem. Vattnet bedöms inte vara förorenat.

God bebyggd miljö – Planförslaget innebär till största del att en bebyggd fastighet förtätas genom påbyggnad och nybyggnad i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Skuggning av befintliga lägenheter och närliggande villor till följd av byggnationen bedöms vara acceptabel. Ett genomförande av planförslaget kan bidra till en uppblandning av boendeformer i stadsdelen.

Naturmiljö

En naturinventering har genomförts för att utreda om några stora naturvärden finns inom planområdet. Ett utpekade områden med "visst naturvärde" kommer att påverkas av etableringen av förskolan. Det är främst rekreativa värden som kommer att påverkas negativt vid etableringen av förskolan inom det befintliga grönområdet. Den föreslagna bebyggelsen i nordost kan till viss del påverka ett område med "visst naturvärde". Majoriteten av det naturvärdesobjektet påverkas dock inte av den föreslagna bebyggelsen. Kompensationsåtgärder föreslås ske genom upprustning av gångstråk

inom naturområdet samt naturvårdsgallring. Om grova träd fälls till följd av förslaget är det positivt om dessa läggs ut som död ved i naturområdet.

Kulturmiljö

Området är inte utpekad i Göteborgs bevarandeprogram. Ingen utredning av fornlämningar har bedömts nödvändig.

Påverkan på luft

Luftmiljön kan påverkas marginellt negativt till följd av ökad trafik i området.

Solstudier

Solstudier har tagits fram, daterad 2016-09-15, reviderade 2019-03-27 samt 2019-11-15 för att visa de föreslagna byggnadernas påverkan på omkringliggande bebyggelse. Solstudierna redovisas i en bilaga som bifogas planhandlingarna. Redovisade solstudier visar på viss skuggpåverkan på omgivande fastigheter med anledningen att den föreslagna exploateringen. De fastigheter som påverkas bedöms ha solförhållanden som klarar riktvärdena i Boverkets byggregler (BBR).

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploitören och utgifter för avstyckning av fastighet för förskola samt för del i utbyggnad av lokalgata.

Kostnader för att tillgängliggöra delar av naturområdet samt för att förbättra gångvägar inom kommunens fastighet Älvsborg 855:786 delas mellan fastighetsnämnden och park- och naturnämnden.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkt och ledningar till förskolan.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för förvaltning av lokalgatan.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av naturområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för driften av ledningar.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploitören får kostnader för fastighetsreglering av lokalgata samt för köp och fastighetsreglering av Älvsborg 312:10. Dessutom kan kostnader för avstyckning av Älvsborg 312:3 tillkomma. Vidare tillkommer kostnader för del av utbyggnad av lokalgata och flytt av ledningar.

Avvikelser från översiktsplanen

I översiktsplanen anges att inom mellanstaden ska värdefulla grönområden, närlek och gröna stråk bibehållas och utvecklas. Borttagna naturvärden i tät bebyggelse ska ersättas så att förlusten kompenseras. En etablering av en förskola kommer att innebära att en större grönyta tas i anspråk för förskolans gård och byggnader. Behovet av förskoleplatser har bedömts så stort att en etablering i en del av det befintliga grönområdet är acceptabelt. Kompensationsåtgärder är aktuella.

För Stadsbyggnadskontoret



Mari Lästare
Planchef



Agneta Runevad
Plankonsultsamordnare

Olof Halvarsson
Olof Halvarsson
Planeringsarkitekt, Radar Arkitektur

För Fastighetskontoret



Distriktschef
Charlotta Cedergren



Exploateringsingenjör
Anna Eckerstig