

Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen

Normalt planförfarande



Samrådshandling
augusti 2016

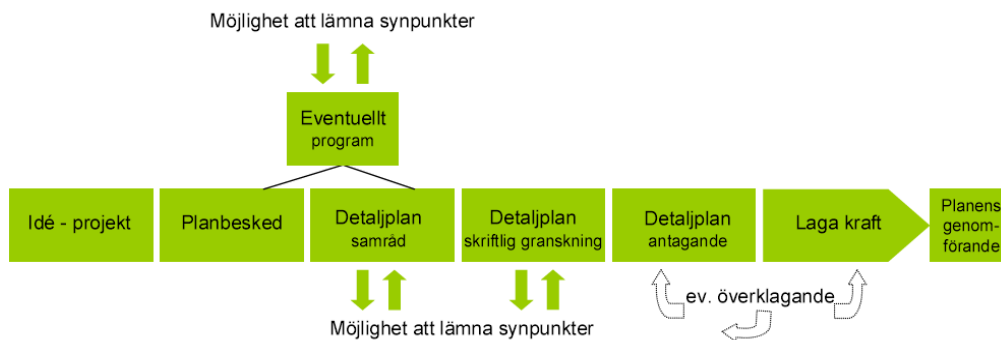


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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:

Kalle Gustafsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 95

Fredric Norrå, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 17

Lena Melvinsdotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Johanna Nyström, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 14

Samråd tid: 28 september 2016 - 9 november 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2016-08-30

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0454/12

Handläggare SBK

Kalle Gustafsson

Tel: 031-368 19 95

kalle.gustafsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6052/14

Handläggare FK

Lena Melvinsdotter

Tel: 031-368 10 92

lena.melvinsdotter@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
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Naturvärdesinventering, Detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen, COWI, 2016-05-25
- Bergtekniskt utlåtande, Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2015-04-01
- Solstudie, 2016-09-15

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik och parkering</i>	23
<i>Tillgänglighet och service</i>	24
<i>Friytor</i>	24
<i>Sociala aspekter</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Övriga åtgärder</i>	26
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	28
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet</i>	29
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	30
<i>Miljökonsekvenser</i>	31
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	33
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	34

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. En förskola ska uppföras i grönområdet i anslutning till flerbostadshusområdet. Planen kan medverka till ett tillskott på cirka 240 lägenheter och 100 förskoleplatser.

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

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär en möjlighet till förtätning av det befintliga bostadsområdet. Detta kan åstadkommas genom att fyra befintliga byggnader tillåts byggas på med två våningar. I den nordöstra delen av planområdet föreslås två byggnader i 4 respektive 5 våningar uppföras. Mot Långedragsvägen skapas ett nytt u-format kvarter i 4-6 våningar som även innebär att mindre verksamheter kan inhysas i bottenplanet. Längs Hästeviksgatan, på den befintliga parkeringen, etableras byggnader i 3-5 våningar med möjlighet till verksamheter i bottenplanet.

Parkering ska ske inom kvartersmark i form av markparkering, parkering under det tillkommande u-formade kvarteret samt genom etableringen av ett parkeringsdäck i den östra delen av planområdet. Befintliga parkeringsplatser utökas och rationaliseras för att skapa en mer effektiv parkeringssituation. Detta innebär att flertalet av de befintliga garage 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.



Illustration över föreslagen tillkommande bebyggelse. Hus illustrerade med taknock innebär en påbyggnad i 2 våningar. Ett nytt kvarter uppfört i 4-6 våningar etableras längs Långedragssvägen. Två byggnader i 4 respektive 5-våningar uppförs i nordost. Byggnader i 3-5 våningar etableras längs Hästeviksgatan. Ett parkeringsdäck uppförs i öster. En förskola uppförd i 2 våningar anläggs på kommunal mark i den södra delen av planområdet.

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.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet avviker på ett tydligt sätt i skala mot omgivande småhusbebyggelse. Ett genomförande av planen i form av påbyggnad och etablering av hus upp till sex våningar innebär att skillnaden i skala ytterligare ökar. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att avvägningen vad gäller höjd och placering gällande de tillkommande byggnadskropparna kan prövas i samrådet.

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 rekreationsområde av boende i närområdet. Förskolegården ska dock kunna nyttjas av allmänheten under kvällar och helger.

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

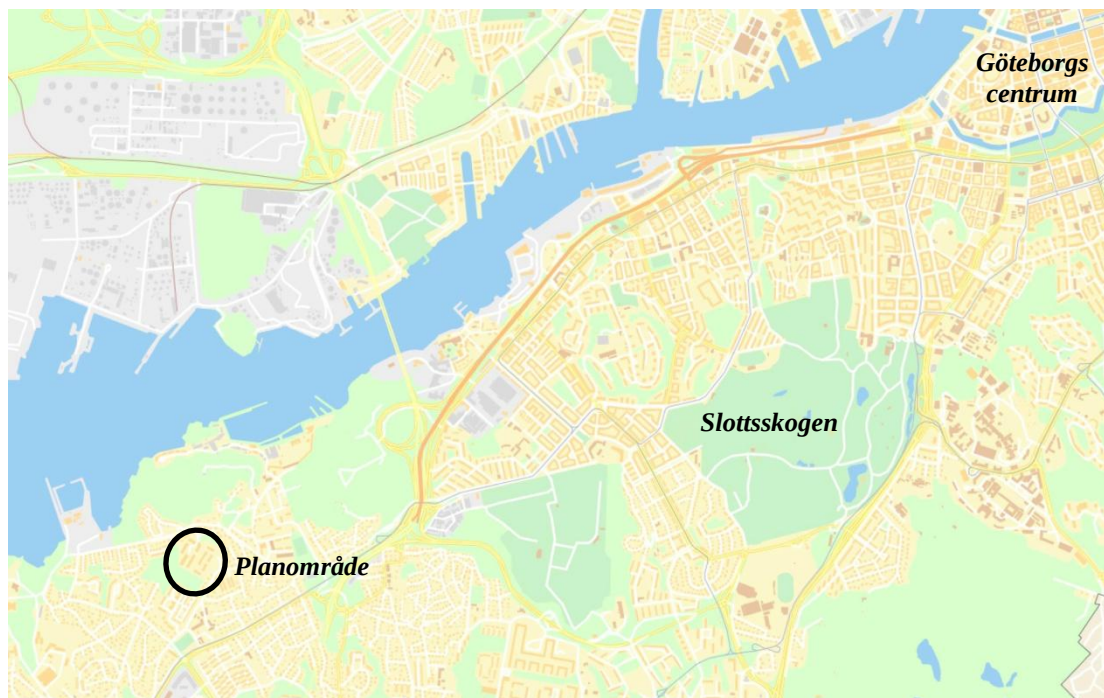
För att möta den rådande bostadsbristen i Göteborg behöver fler bostäder byggas. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk. Bebyggelsen bör placeras i anslutning till kollektivtrafik. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mera hållbar.

Syftet med detaljplanen är att förtäta ett befintligt flerbostadshusområde genom påbyggnad med två våningar på fyra befintliga flerbostadshus. I den östra delen av området föreslås att en u-formad byggnad i 4-6 våningar med möjlighet till näringsverksamhet i bottenplanet mot Långedragsvägen uppförs. I den nordöstra delen föreslås två byggnadskroppar i 4 respektive 5 våningar. Längs Hästeviksgatan föreslås hus 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.

Planen kan medverka till ett tillskott på cirka 240 lägenheter och 100 förskoleplatser.

Läge, areal och markägförhållanden

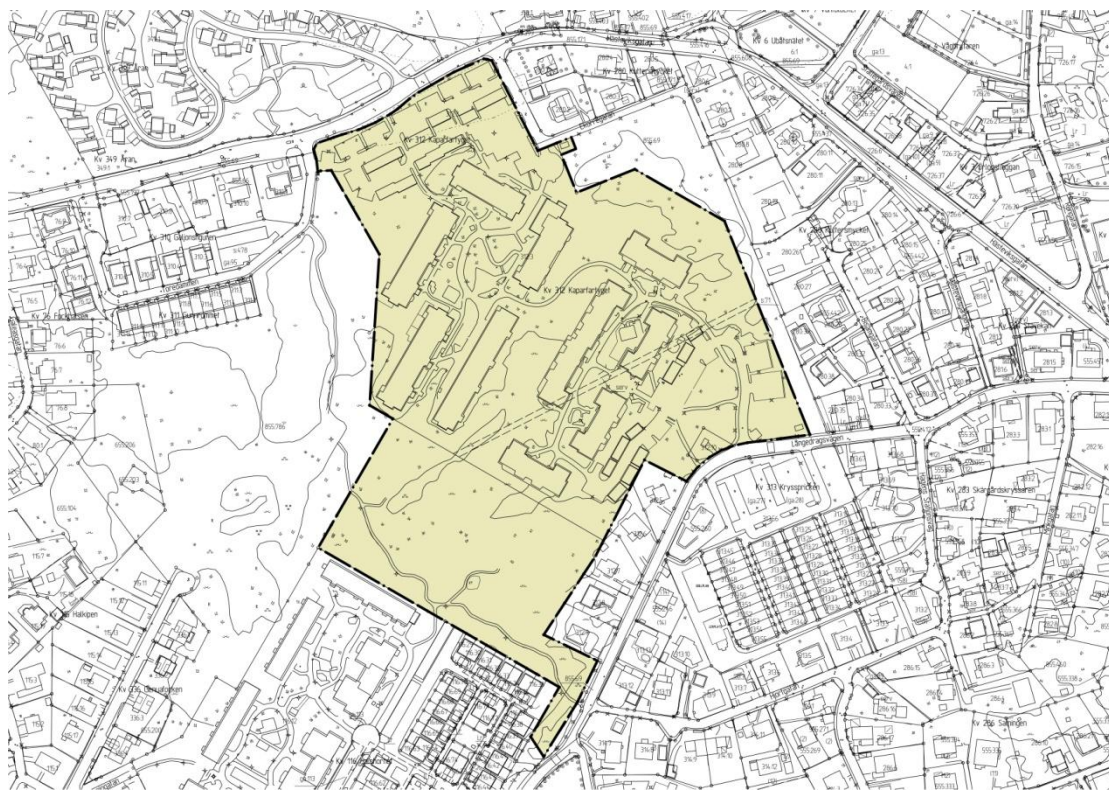
Planområdet är beläget i stadsdelen Älvsborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



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 ska inriktningen för området vara att utveckla området genom kompletteringsbebyggelse i anslutning till befintlig eller planerad kollektivtrafik. Vid komplettering ska befintliga kvaliteter bibehållas och förstärkas. 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 överbrygga barriärer och öka tryggheten bör befintliga bebyggelseområden länkas samman genom ny bebyggelse eller nya stråk.

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 planrådets 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 bergteknisk 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, 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.

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 höjdsättning anpassas till nuvarande marknivåer och förhållanden. En ytterligare exploatering av området bedöms därmed som fullt möjlig.

En naturvärdesinventering har utförts, ”*Naturvärdesinventering detaljplan för bostäder och förskola vid Toredammen, COWI, 2016-05-25*”. Syftet är att studera om det finns några naturvärden inom området som man måste ta hänsyn vid planeringen 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 (5 000 m²). Inom planområdet finns cirka 1,3 ha (1 300 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 sälg 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 *hällmarkstorrängen*. En hällmarkstorräng är ett "växtsamhälle med torktåliga arter av kärlväxter, lavar och mossor på silikatrika hällmarksytor. Hällarna är tidvis mycket torra och har ett tunt, fläckvist förekommande jordtäckande 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 karakteriserar naturtypen."

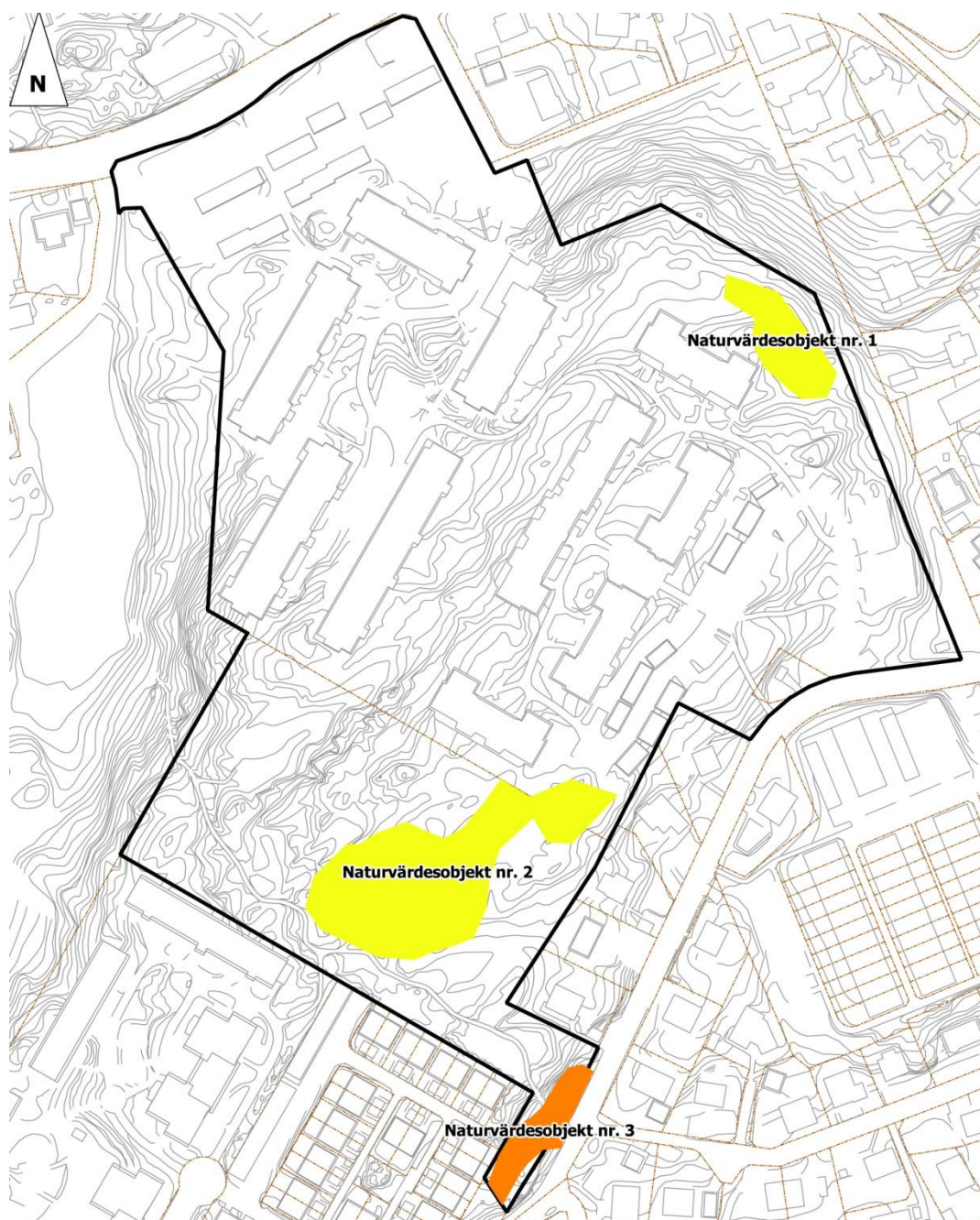


Illustration över de tre naturvärdesobjekten som har återfunnits inom planområdet.

Ett område (nr. 2) med hällmarkstorräng återfinns även inom det befintliga grönområdet i planområdets södra delar. I området finns flera mindre skogspartier med trivallövskog 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 triviallövskog finns murgröna som är fridlyst i övriga delar av landet, dock inte i Västra Götaland.



Bilden visar ett område med hållmarkstorrskog 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 hållmarker 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 hållmarkstorräng 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 hållmarkstorräng.

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.

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”.

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.

En förtätning innebär att grönytorna i området minskar och möjligheten till spontan lek minskar.

Trafiksituationen i korsningen Långedragsvägen/Hästeviksgatan/Starbåtsgatan upplevs mycket otrygg, främst när man ska korsa gatan i sällskap med barn.

Området ligger inte centralt i Göteborg men de boende upplever inte att man 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. Planförslaget kan medverka till att ytterliga förstärka kontrasten.

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 1800 fordon/dygn. Årsdygnstrafiken på Långedragsvägen (mellan Nya varvsallén och Minkgatan) är cirka 5700 fordon/dygn. Årsdygnstrafiken på den sträcka av Långedragsvägen som passerar området bedöms vara cirka 1200 fordon/dygn. Hastigheten på den aktuella sträckan av Långedragsvägen är 30 km/h. Ett flertal fartgupp är utplacerade på Långedragsvägen i anslutning till planområdet.

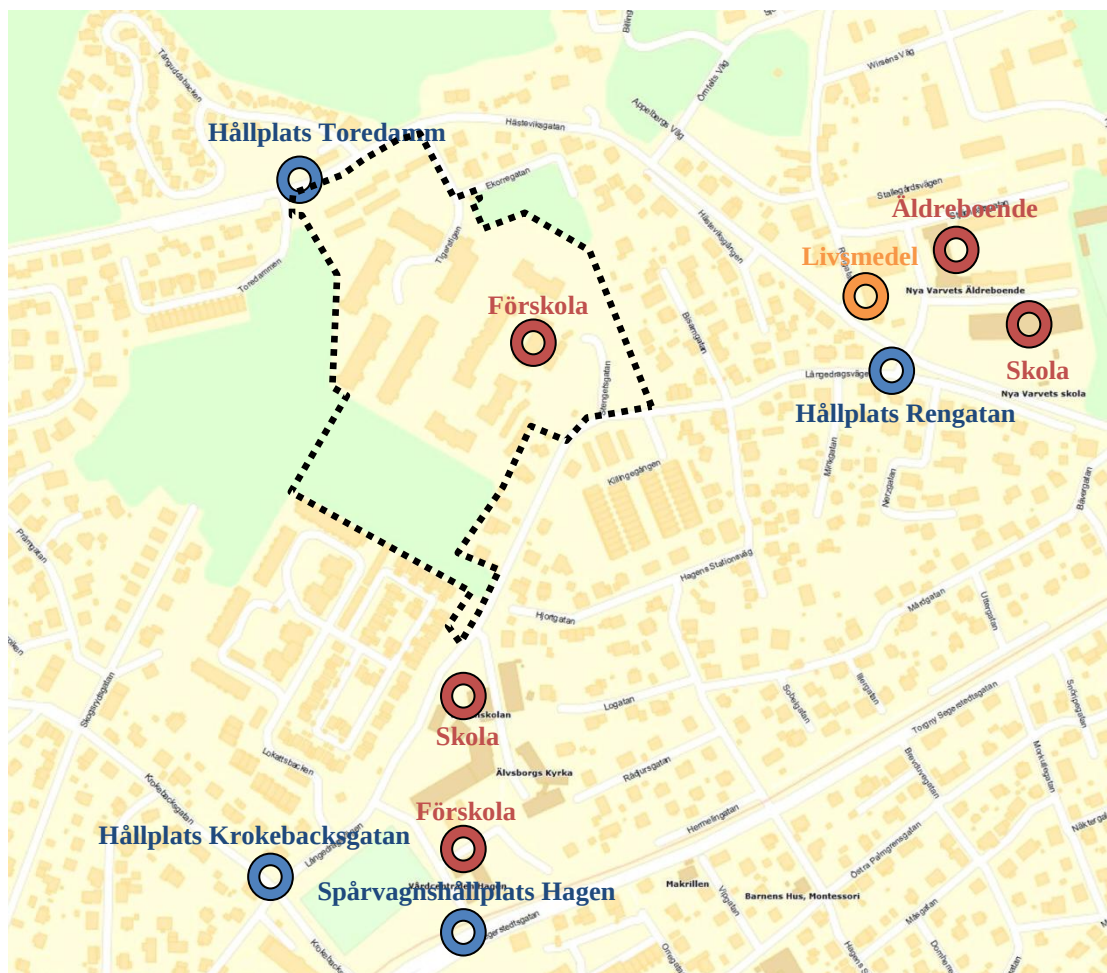
Någon separat gång- och cykelväg som leder till området finns inte. Parkering sker huvudsakligen i utkanterna av bostadsområdet vilket leder till stora bilfria innergårdar som lämpar sig för barnlek. Parkering sker både genom markparkering eller i garage- längor.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är bullhållplatserna Rengatan och Toredamm som ligger i nära anslutning till planområdet. Spårvagnshållplatsen "Hagen" ligger på ett avstånd av cirka 300 meter från planområdets södra delar. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses som god.

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. Därför kan tillgängligheten inom planområdet vara begränsad.

Den befintliga gångväg som löper genom grönområdet i den södra delen av planområdet är starkt kuperad och inte framkomlig för rörelsehindrade.



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

Teknik

Fjärrvärme, el och tele finns i området.

Allmänt spill- och dagvattenledningsnät finns inom och i anslutning till området.

Störningar

Buller

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

Trafiken på Långedragssvägen bedöms i dagsläget till cirka 1200 fordon/dygn. Trafiken på Långedragssvägen 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 bedöms i dagsläget till cirka 1800 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 nor om planområdet .

Inför granskning av detaljplanen ska en bullerutredning tas fram för att avgöra om riktvärden för buller överskrids. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns mycket goda möjligheter att skapa lägenheter med en ljuddämpad eller tyst sida.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av ett befintligt bostadsområde samt etablering av en ny förskola. Totalt planeras för ett tillskott på cirka 240 lägenheter och förskolan planeras att inrymma sex avdelningar, vilket innebär cirka 100 nya förskoleplatser. Planens genomförande kommer att bidra till ett större underlag för kollektivtrafiken och möjliggöra en 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. Byggnaderna får uppföras i 4-6 våningar. Parkering för bostädernas behov kan anordnas på den privata fastigheten genom en utökning och omstrukturering av befintlig markparkering, ett underjordiskt parkeringsgarage under den tillkommande byggnadskroppen vid Långedragsvägen samt ett parkeringsdäck i 2 våningar i den östra delen av planområdet.

En förskola i två våningar med sex avdelningar föreslås i områdets södra del. Förskolan och den tillhörande förskolegården kommer att ta en relativt stor del av det allmänna grönområdet i anspråk. En allmän väg på mark som i dagsläget är privat 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 vägen inom planområdet. Skandia Bostäder AB och Göteborgs Energi ansvarar för utbyggnad inom kvartersmarken.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna

Bebyggelse

Bostäder

I dagsläget är bebyggelsen utplacerad för att bilda halvöppna gårdar medan parkeringsytor har placerats i anslutning till Hästeviksgatan och Långedragsvägen 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 en något mer ”kvarterslik” struktur skapas genom att byggnadskroppar med möjlighet till verksamheter placeras intill Långedragsvägen och Hästeviksgatan. Ett nytt u-format kvarter etableras i anslutning till Långedragsvägen.

Användningen i området sätts i stora delar till ”B - Bostäder, bostadsanknuten verksamhet medges inom fastigheten”. Placeringen av byggrätten styrs genom att prickmark placeras ut över en stor del av fastigheten. Prickmark, dvs. mark där inga byggnader får uppföras, används för att på ett klart och tydligt sätt reglera exakt var tillbyggnader, påbyggnader och etablering av nya byggnader kommer att kunna lokaliseras. Detta innebär att planen i detta avseende inte är särskilt flexibel men med tanke på de föreslagna höjderna och den stora skalskillnaden mellan den föreslagna bebyggelsen och omkringliggande bebyggelse anses detta nödvändigt.

Inom planområdet finns idag byggnader uppförda i 3-6 våningar. Planförslaget innebär att fyra av dessa byggnader som idag är 3 våningar får byggas på med 2 ytterligare våningar.



Illustration av påbyggnad av de befintliga trevåningshusen med två våningar.

I nordost etableras två nya byggnader uppförda i 4 respektive 5 våningar. Byggnadernas totalhöjd kommer att ligga cirka 3 meter över intilliggande hus söder om de ny-etablerade byggnadskropparna.



Illustration av tillkommande 4 och 5-våningshus i nordost.

Längs Hästeviksgatan etableras byggnader som kan uppföras i 3-5 våningar. Höjden på byggnaderna har reglerats i plankartan för att bryta upp byggnadskropparna och skapa ett varierat uttryck trots en relativt lång fasad längs gatan.

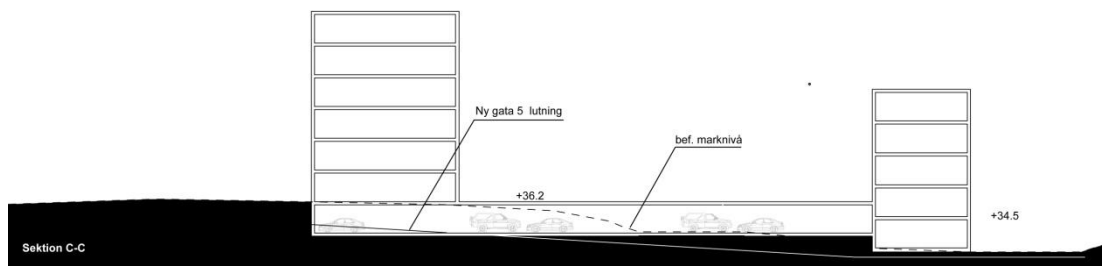


Illustration av tillkommande tre- till femvåningshus längs Hästeviksgatan.

Utöver dessa byggnader föreslås ett nytt u-format kvarter uppföras i anslutning till Långedragvägen. Våningsantalet tillåts vara högst 5 våningar i söder för att sedan trappa upp till 6 våningar i den norra delen. I en större del av bottenplanet planeras ett parkeringsgarage att inrymmas.

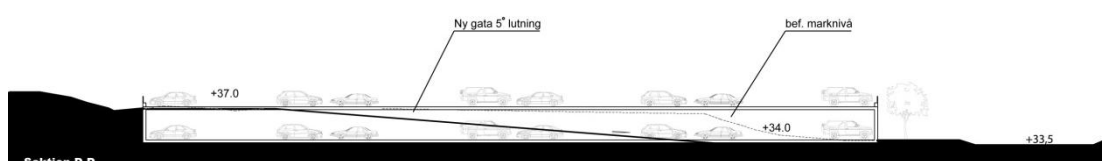


Illustration över det u-formade kvarteret i den östra delen av planområdet.



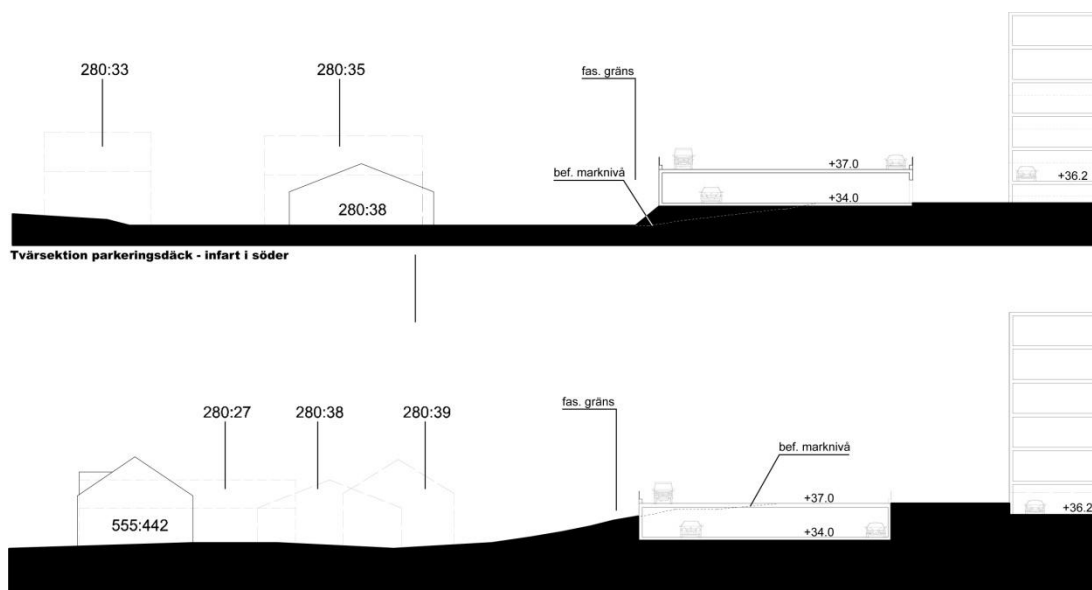
Sektion som visar en genomskärning av det u-formade kvarteret längs Långedragsvägen.

Öster om det u-formade kvarteret planeras ett parkeringsdäck i två våningar att uppföras. Nivån för det övre planet sätts till +37 meter över nollplanet, vilket motsvarar markens nuvarande läge i den norra delen av garaget. I den södra delen av garaget kommer dock parkeringsdäcket att förändra markens nivå med ca 3 meter, se sektion nedan.



Sektion som visar påverkan på markens nivå vid etablering vid ett parkeringsdäck.

Parkeringsdäcket får inte placeras närmare fastighetsgräns i öster än 2 meter. Detta har säkerställts med prickmark. Detta innebär att parkeringsdäcket som närmast kan uppföras 12 meter från befintliga villafastigheter i öster, se sektion nedan.



Sektion som visar parkeringsdäckets förhållande till villatomter i öster.

I detaljplanen regleras generellt inte antalet våningar utan istället kommer höjden på byggnaderna regleras via en bestämmelse som anger en totalhöjd i förhållande till grundkartans nollplan. En totalhöjd innebär att eventuella tekniska anläggningar såsom ventilationsinstallationer, antenner med mera måste inrymmas inom totalhöjden.

Totalhöjden har anpassats till befintliga byggnader samt till terrängen i området som många gånger är kraftigt kuperad. Detta innebär att en byggnad kan ha olika antal våningar på olika sidor av fasaden.

De föreslagna våningsantalen med byggnader uppförda i upp till 6 våningar bryter mycket kraftigt mot den 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 generellt inte med en specifik takvinkel, undantaget bebyggelsen längs med Hästeviksgatan, vilket möjliggör bebyggelse både med platta tak och tak med stor takvinkel.

Uppförande av komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på 100 m² tillåts på den västra respektive den östra bostadsgården. Även i ett fåtal andra lägen inom bostadsområdet möjliggörs uppförandet av komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.

Det u-formade kvarteret kommer att få en upphöjd innergård ovan det planerade parkeringsgaraget. Marken får här byggas över med ett planterbart bjälklag. Höjden på gården får inte överstiga +41,0 meter.

Solstudier har tagits fram för att visa de föreslagna byggnadernas påverkan på omkringliggande bebyggelse. Solstudierna redovisas i en bilaga som bifogas planhandlingarna.



Visualisering av planförslaget vid full utbyggnad.



Illustration av planförslaget.



Volymstudie som visar bebyggelsen längs Hästeviksgatan. Vy från Tånguddsbacken i norr.



Vy från nordost (Örnfelts väg) som visualiserar planerad byggnation.



Vy från öster som visualiserar planerad byggnation längs Långedragsvägen .

Verksamheter

I den del av bostadsbebyggelsen som ligger utmed Långedragsvägen och Hästeviksgatan tillåts mindre verksamheter i bottenplan. Bostadsanvändningen kompletteras i detta läge med en centrumanvändning, ”C₁ – Verksamheter medges i bottenplan”, som innebär en flexibel användning som kan möjliggöra etablering av småskaliga

verksamheter. En planbestämmelse införs som innebär att ett fritt mått till ovanliggande bjälklag på minst 3,5 meter ska finnas på bottenplanet.

Förskola

Den befintliga förskolan som är lokaliserad i bottenplan på ett av flerbostadshusen i den nordöstra delen av bostadsområdet bekräftas i planen. Användningen inrymmer både bostäder och förskola.

En etablering av en förskola i två våningar tillåts i planområdets södra del. Den maximala byggnadsytan, dvs. ytan byggnaden tar upp på marken, sätts till 700 m². Den maximala bruttoarean, dvs. de sammanräknade våningsytorna sätts till 1400 m². Detta medger att 6 avdelningar kan inrymmas

Prickmark införs för att visa var förskolebyggnaden får uppföras och var eventuella komplementbyggnader i form av förråd får placeras. Bebyggelsen styrs till att placeras i den nordöstra delen av förskoletomten. Detta för att inte byggnaden ska placeras mitt i grönområdet.

Bevarande, rivning

Ingen bostadsbebyggelse planeras att rivas. Dock kommer befintliga garage både i den norra och den östra delen av planområdet flyttas/rivas för att göra plats för den nya dragningen av Stengetsgatan fram till förskolan och för att kunna rationalisera parkeringsplatserna.

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

Trafik och parkering

Den trafik som beräknas alstras av de tillkommande lägenheterna och förskolan vid en maximal utbyggnad är cirka 670 fordonsrörelser per dygn. Den allra största delen av ökningen kommer att ske på Långedragsvägen.

Trafikökningen kommer att påverka trafiksituationen i det omkringliggande området. Vid rusningstid är trafiksituationen i korsningen Långedragsvägen/Hästeviksgatan/Starbåtskatan kaotisk. Trafikökningen kommer även att påverka närliggande trafikleder i form av en ökad belastning.

Parkeringen till förmån för boende ska ske på kvartersmark. Utrymme har i planen skapats för markparkering för totalt cirka 170 nya parkeringsplatser och uppförandet av parkering under det u-formade kvarteret samt etableringen av ett parkeringsdäck leder till att ingen parkering behöver ske på gatan.

En garagelänga får uppföras längs med den planerade lokalvägen som leder fram till den planerade förskolan. Maximalnockhöjd för garage är 4,0 meter.

Cykelparkering kan inrymmas på kvartersmark i nära anslutning till befintliga och tillkommande bostadsentréer.

Gator, GC-vägar

En lokalgata på allmän plats planeras på kvartersmarken för att säkerställa en allmän åtkomst till den planerade förskolan i den södra delen av planområdet.

Området, som får användningen ”Lokalgata – Lokal trafik” är 8,5 meter brett för att möjliggöra anläggandet av trottoar fram till den planerade förskolan. Gatan avslutas med en vändplats med en diameter på 25 meter samt ett antal parkeringsplatser.

Tillgänglighet och service

Detaljplanen möjliggör en etablering av mindre verksamheter i byggnaderna som planeras längs med Långedragsvägen och Hästeviksgatan.

Inom planområdet finns relativt stora höjdskillnader.

Friytor

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

Grönområdet i söder, beläget på kommunal mark, tas delvis i anspråk vid utbyggnaden av förskolan med tillhörande förskolegård.

Naturmiljö

I den södra delen av planområdet kommer befintlig naturmark att ianspråktagas för etableringen 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 11. ”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 nötningsområde 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 kan upprustning av den befintliga gångvägen och upprövning av naturmarken bli aktuellt.

Sociala aspekter

Grönområden och lektytor 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 på upplåtelseformer i stadsdelen kan påverkas positivt. Det möjliggör för äldre att bo kvar i sin stadsdel vid försäljning av villan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Idag avvattnas planområdet via ett duplikat avloppssystem där spill- och dagvatten avleds i skilda ledningar. Slutlig recipient för dagvattnet är Göta älv vid Tångudden cirka 350 meter nordväst om planområdet.

En dagvattenutredning togs fram tidigt i planarbetet 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. Utförda dagvattenberäkningar visade att flödet av dagvattnet med befintlig bebyggelse är cirka 770 liter/sekund.

I utredningen föreslås dagvattnet från planområdets nyanlagda ytor fördröjas nära källan med hjälp av slutna fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin utförs utan möjlighet till infiltration både för att ta hänsyn till markens låga vattenhållande förmåga och för att minska påverkan på angränsande villabebyggelse. Där koppling till magasinet inte är möjligt föreslås infiltrationsbrunnar. Ny parkeringsyta föreslås avvattnas till täta gröna öar som i sin tur ska vara kopplade till magasinet eller va-nätet.

För att kunna minska magasinens volym och möta det befintliga bergiga markförhållandet föreslås anläggning av gröna tak i samband med exploateringen. Gröna tak anläggs ofta som sedumtak och har en tydligt fördröjande funktion av dagvatten, vilket passar bra när terrängen är bergig och kuperad som i det aktuella fallet

Utredningen visar att ett fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt. Dock kan en omfattande fördröjning av dagvattnet realiserars på tomten innan det leds vidare till det allmänna avloppssystemet.

Vid detaljprojektering är det viktigt att marken utformas och höjdsätts så att befintlig villabebyggelse på angränsande fastigheter i områdets nordöstra och östra del ej får ökad dagvattenpåverkan. Hänsyn måste även tas till bebyggelsen söder om planområdet.

Den framtagna utredningen är anpassad till ett tidigare utbyggnadsförslag och går inte att applicera direkt på det omarbetade förslag som presenteras i dessa handlingar. En ny dagvattenutredning, helt anpassad till det aktuella planförslaget, ska därför tas fram inför granskning av planförslaget.

Vatten och avlopp

En anslutningspunkt till det kommunala va-systemet finns i Långedragsvägen, i nära anslutning till infarten till området.

Det kommunala va-systemet byggs ut i lokalgatan för att dras fram till den planerade förskolan.

Tillkommande bostäder ska anslutas till det kommunala va-systemet.

Tryckstegringsstationer kan komma att behövas för de högre byggnaderna i området. Dessa får anordnas inom kvartersmark.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg 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.

El och tele

Planförslaget kommer innebära en omdragning av Stengets gatan, där el- och teleledningar finns placerade. Dessa ledningar måste flyttas vid ett 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 Ekorrgatan. 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.

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. Utrymme för tillkommande avfallshanteringsutrymmen inryms inom kvartersmarken.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Baserat på det framtagna geotekniska utlåtandet, se avsnitt ”Mark, vegetation och fauna på sidan 9, bedöms inga speciella geotekniska åtgärder vara nödvändiga vid ett genomförande av planförslaget.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen bekostar iordningsställandet av del av allmän plats lokalgata med tillhörande vändplats samt upprustning av gångvägar och delområden inom naturområdet.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för anläggningar inom kvartersmarken, med undantag för områden märkta med E₁ som Göteborg Energi ansvarar för.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av exploatörens fastighet Älvsborg 312:3, utgörande lokalgata, ska föras till en kommunägd fastighet. 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. Fastigheten ska bestå av två skiften, varav det ena ska utgöra parkering för skolan. Vidare ska fastighetsreglering av allmän plats lokalgata ske från Älvsborg 312:3 till kommunens fastighet Älvsborg 855:69. Kommunens fastighet Älvsborg 312:10 ska förvärfvas av exploatören och fastighetsregleras till Älvsborg 312:3. Exploatörens fastighet Älvsborg 312:3 kan komma att avstyckas om det visar sig vara lämpligare att delen som avgränsas av lokalgatan utgör en egen fastighet.

Ett servitut för dagvattenledning ska upplåtas till förmån för exploatörens fastighet och belasta kommunens fastighet Älvsborg 855:69.

Ledningsrätt

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet 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 samt för fastighetsreglering av lokalgata 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 genomförandeavtalet.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Älvsborg 855:786		3350 kvm	Skola
Älvsborg 855:786		730 kvm	Lokalgata
Älvsborg 312:3		1830 kvm	Lokalgata
Älvsborg 855:69	2560 kvm		Lokalgata
Älvsborg 312:10		297 kvm	Bostäder/Centrumändamål
Älvsborg 312:3	297 kvm		Bostäder/Centrumändamål

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 avtalet behöver förnyas. För den andra stationen möjliggörs utbyggnad. Båda avtalen kan sägas upp om de istället ersätts med ledningsrätt.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

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

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: 1/2 kvartalet 2017

Antagande: 2/3 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

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

Sammantaget innebär planförslaget en förtätning av ett befintligt boendeyråde samt en etablering av en förskola i ett grönområde. Behovet av förskoleplatser har värderats högre än önskemålet att bevara grönområdet intakt. Förtätningen av bostadsområdet bryter i skala mot omkringliggande småhus och även delvis mot flerbostadshusen. 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.

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

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

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 tillkommer.

Rent visuellt finns bland de boende en oro för att den föreslagna bebyggelsen avviker för mycket 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.

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. Planförslaget innebär att områden som är gröna och där barn leker påverkas starkt negativt.

Den större grönytan i den södra delen av planområdet påverkas starkt 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 i dagsläget som lugnt och skönt med relativt få människor som rör sig genom i området förutom de boende. Boende i området är oroliga för att området kommer att bli överfullt vid en utbyggnad av över 200 lägenheter. Man anser att området inte tål en så stor utbyggnad.

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 man 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 vilket kan innebära en otrygg situation, 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.

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 man använder generellt 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. Man är stolt över området och anser att det är lugnt, tryggt och uppskattar närheten till grönområden. 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 lektytor för barnen.

Hälsa och säkerhet

Området upplevs generellt som tryggt, men undantag av vissa närbelägna grönytor med 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/Starbåtgatan.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen bedöms påverkas påtagligt 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 miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 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 att 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 ett ökat trafikarbete i närmiljön. 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 troligtvis något till en ökad biltrafik, dock kan läget i 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.

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, tillbyggnad 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 utpekat område med ”visst naturvärde” kommer att påverkas av etableringen av förskolan. Det är främst rekreativa värden som kommer att påverkas negativt vid etableringen av förskolan i det befintliga grönområdet.

Kulturmiljö

Området är inte utpekat 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.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till exploatören 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 driften 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 exploatören

Exploatören 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

Peter Wallentin
Planchef

Fredric Norrå
Plankonsultsamordnare

Kalle Gustafsson
Planeringsarkitekt, Rådhuset Arkitekter

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lena Melvinsdotter
Exploateringsingenjör