

Detaljplan för bostäder (BmSS) vid Göketorpsgatan

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

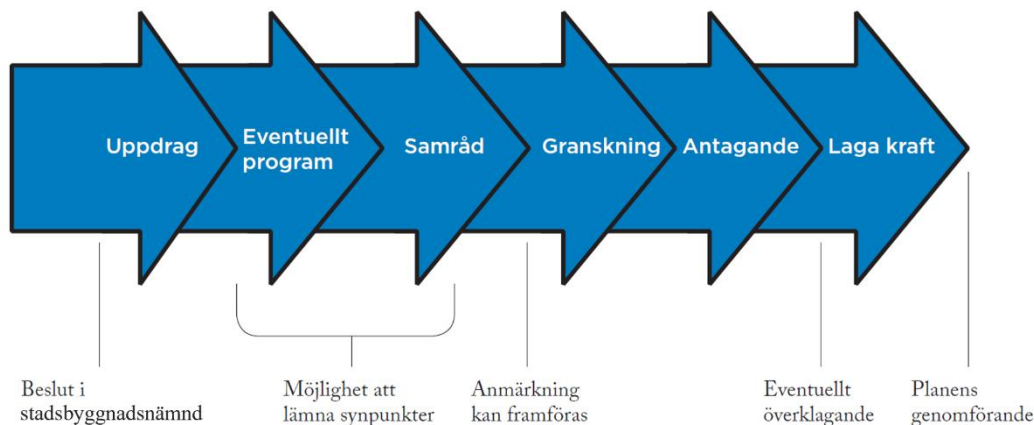


Granskningshandling 2
februari 2026

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2014-12-16

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstiden är 18 februari 2026–17 mars 2026.

Information om planförslaget lämnas av:

Helena Bråtegren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031- 368 17 09

Josefin Halldin, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 64

GRANSKNINGSHANDLING

Beslutshandling inför granskning 2

Datum: 2025-12-16

Aktbeteckning: 2-5480

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00058

Handläggare SBF

Helena Bråtegren

Tel: 031- 368 17 09

helena.brategren@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00094

Handläggare EXF

Josefin Haldin

Tel: 031-368 11 64

josefin.halldin@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder (BmSS) vid Gökatorpsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900,

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0550/14 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

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

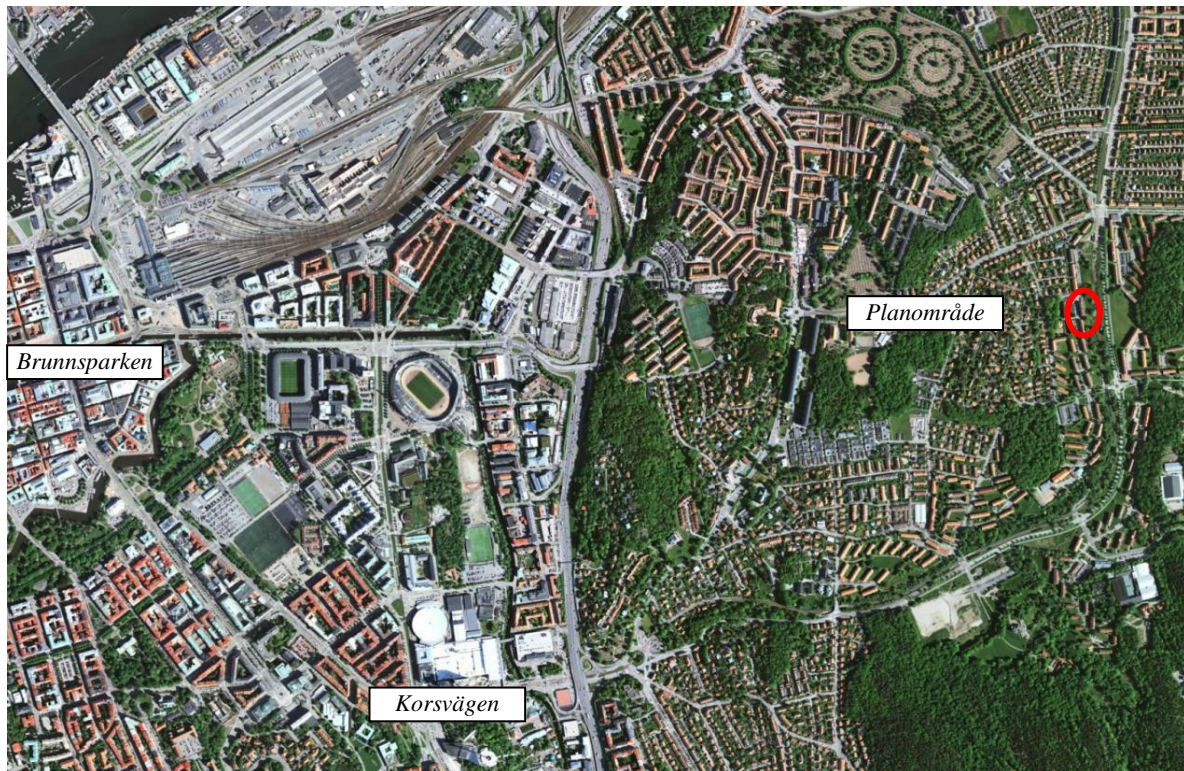
Utredningar

- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Exploateringsavdelningen, 2015-11-30
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2017-03-13
- Tilläggs-PM till Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2022-12-03
- Kartläggning av naturvärden (NVI), EnviroPlanning AB, 2023-10-13
- Trafikanalys, Strategi och Taktik, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-12-16
- Fördjupad artinventering, Fladdermöss, Jakobi Sustainability AB, 2025-08-28.

Innehållsförteckning

DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: _____	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING _____	4
SAMMANFATTNING _____	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> _____	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i> _____	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i> _____	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i> _____	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR _____	8
<i>Syfte</i> _____	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i> _____	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i> _____	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i> _____	9
<i>Fornlämningar</i> _____	10
<i>Befintlig bebyggelse</i> _____	10
<i>Sociala aspekter</i> _____	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> _____	11
<i>Teknisk försörjning</i> _____	12
<i>Störningar</i> _____	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE _____	13
<i>Bebyggelse, trafik och parkering</i> _____	13
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> _____	15
<i>Friytor</i> _____	16
<i>Naturmiljö</i> _____	16
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i> _____	17
<i>Teknisk försörjning</i> _____	17
<i>Övriga åtgärder</i> _____	19
<i>Fastighetsindelning</i> _____	20
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> _____	21
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> _____	21
<i>Avtal</i> _____	22
<i>Dispenser och tillstånd</i> _____	22
<i>Tidplan</i> _____	22
<i>Genomförandetid</i> _____	22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER _____	23
<i>Nollalternativet</i> _____	25
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> _____	25
<i>Miljökonsekvenser</i> _____	27
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i> _____	29
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN _____	30

Sammanfattning



Orienteringsbild

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus i två och ett halvt plan. Tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig lamellhus- och villabebyggelse i området. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Detaljplanen syftar även till att bekräfta den norra delen av planområdet som parkmark.

Planområdet är beläget öster om Gökatorpsgatan och söder om Arosgatan, cirka fyra kilometer öster om Brunnsparken. Planområdet omfattar ca 0,5 hektar mark, som ägs av Göteborgs Stad. Enligt översiktsplanen för Göteborgs kommun antagen av KF 2022-05-17 ligger planområdet inom ”Övriga mellanstaden” och angiven markanvändning är ”Blandad stadsbebyggelse”. Planförslaget är förenlig med översiktsplanen.

Den trädbevuxna grönytan vid Gökatorpsgatan har mycket höga ekologiska värden. Parken är bevuxen med cirka 20 gamla, grova träd (främst ek) och flera äldre hasselbuskar. Här finns också en lekplats och en grusyta som används för bland annat lek, fotboll och boule.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att en byggnad i två våningar samt ett suterräng-/källarplan kan uppföras i den södra delen av parken. Parkeringsbehovet bedöms uppgå till tre parkeringsplatser. De kan anordnas på kvartersmarken närmast Gökatorpsgatan.

GRANSKNINGSHANDLING



Utsnitt ur planillustration

Överväganden och konsekvenser

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär att befintlig gångväg och grusplan i den södra delen av parken tas bort.

En avvägning har gjorts där värdet av ett boende med särskild service ställts mot bevarandet av hela parkmiljön. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ett boende med särskild service väger tyngre än bevarandet av grusplanen och de tre träd (varav ett är dött ett annat i dåligt skick) och några buskträd som behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen. Övriga träd inom parkområdet kan bevaras.

Utifrån resultat från naturvärdesinventering (NVI), fördjupad artinventering och föreslagna försiktighetsåtgärder bedöms påverkan på fladdermöss som mycket låg.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts. Platsen har idag många kvalitéer för boende i närområdet och i viss mån även för stadsdelen. De negativa delarna av förslaget är att möjligheten till spontanlek minskar då bollplanen tas bort. De positiva delarna med planförslaget är att många av de värden som finns på platsen kan bevaras och att det blir ett tillskott med fler bostäder med stöd och service.

Tillkommande byggnad är i sin placering, volym och gestaltning anpassad utifrån befintlig struktur och gestaltning men avståndet till bostadshus i söder är mindre än mellan övriga lamellhus. Avvikelsen bedöms acceptabel ur stadsbildsperspektiv.

GRANSKNINGSHANDLING

Konsekvenserna för bostäderna direkt söder om detaljplanen bedöms som acceptabel. Utsikten mot parken förvinner men bostäderna har en grönskande gård och omgivning. Tillkommande bostäder har fönster och balkong mot parken för att minimera insyn. Påverkan avseende dagsljus och solljus för omgivande bostadsbebyggelse är ringa liksom tillkommande trafik till följd av detaljplanen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplan för Göteborg.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i upp till två våningar samt suterrängplan. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till omgivande lamellhusbebyggelse vad gäller placering, volym och fasaduttryck. Detaljplanen syftar även till att bekräfta den norra delen av planområdet som parkmark.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringsbild

Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (ÖP 2022) anger ”Blandad stadsbebyggelse” inom ”Övriga mellanstaden”.

Rekommendationen för övriga mellanstaden är att den ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser och även fortsättningsvis blandas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Gällande detaljplan (aktnummer 2549) från år 1945 anger dels allmän plats: park, dels allmän plats: plantering, parkeringsplats, lekplats och dylikt (i den sydöstra delen av området). Genomförandetiden har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Parkmiljö i planområdets norra del.



Grusplan i planområdets södra del.

Området som ligger utmed den östra sidan av Gökatorpsgatan utgörs av ett plant park- och lek område omgärdat av bostadsbebyggelse. Marken sluttar svagt från Gökatorpsgatan i väster från nivåer kring +29,5 åt öster till nivåer kring +26,5. Marken strax väster om planområdet utgörs av ett bebyggt höjdområde med berg och fastmark. Marken inom planområdet utgörs främst av lera, med ett djup på mellan 13 och 28 meter till fast berg. Strax öster om planområdet finns en lågpunkt där dagvatten ansamlas vid ett 100-årsregn enligt Göteborgs Stads skyfallsmodell.

Den trädbevuxna grönytan vid Gökatorpsgatan har mycket höga ekologiska värden och förvaltas idag av stadsmiljöförvaltningen. Parken är bevuxen med cirka 20 gamla, grova träd (främst ek men även al och alm) och flera äldre hasselbuketter. Dessa miljöer har en viktig ekologisk funktion för ett stort antal arter. Miljön är också en del av en spridningskorridor och är en sammanbindande länk mellan ädellövbestånden i Delsjöområdet, samt med andra grönytor, småparker och villaträdgårdar i Örgryte.

Tre av träden i parken har pekats ut som särskilt skyddsvärda i *Skyddsvärda träd i Göteborgs kommun*. Området är särskilt viktigt eftersom det finns gott om träd med potential att utvecklas till jätteträd (större än 1m \varnothing) inom en inte alltför avlägsen framtid.

I parken noterades fyra rödlistade arter vid inventering 2015, bland annat brödmärgsticka och korallticka som är knutna till gamla, grova ädellövträd. Flera signalarter i parken som indikerar höga naturvärden noterades också i området. Övriga värdeelement som identifierades var en mycket grov låga (grovt dött träd), två högstubbar samt beståndet av gamla hasslar (se tabell 1). Sedan 2015 har trädbeståndet förändrats något, bland annat har en ytterligare låga tillkommit.

Utöver naturvärdena har parken och de grova träden även höga sociala värden. I den södra delen av parken finns en lekplats och en grusplan.

Grönytan fyller även funktion som rast- och födosöksområde för fåglar.

Naturvärde				
Skyddsvärda träd	Ek, 3 st			
Rödlistad art	Korallticka (NT)	Brödmärgsticka (NT)	Krusbärsticka (NT)	
Signalart	Korallticka	Glansfläck	Allémossa	Guldlockmossa
Övriga värdeelement	Högstubbar	Grov låga	Äldre hasselbuketter	Stor mängd grova träd

GRANSKNINGSHANDLING

Tabell 1. Inventering 2015, särskilda naturvärden i området. 2015 var krusbärstickan nära hc vid den senaste rödlistningsbedömningen har dock klassningen ändrats till livskraftig.

EnviroPlanning AB har utfört en inventering av Naturvärden (NVI) inklusive särskilt skyddsv träd, fåglar och fladdermöss inom planområdet. Inventeringen utfördes under vår och sommar 2023.

Vid inventering observerades flera fågelarter inom området som är vanligt förekommande i stadsmiljö, bland annat grönfink, björktrast, fiskmåsar med flera.

De arter av fladdermöss som bedöms förekomma inom området är nordfladdermus, större brunfladdermus och möjligen gråskimlig fladdermus. Den sällsynta sydfladdermusen kan inte uteslutas även om det bedöms vara mindre troligt. Det är främst större brunfladdermus, dvärgpipistrell och sydfladdermus som kan tänkas bilda yngelkolonier i hålträd, även om alla fladdermöss kan utnyttja hålträd som viloplats.

Inga fladdermuskolonier har identifierats inom planområdet, fladdermöss kan dock bilda kolonier under mycket små hål under barken, vilket gör kolonierna svåra att upptäcka.

I utredningen konstateras att en kraftig avverkning av träden möjligen skulle leda till att några enstaka revir försvinner, men samtliga av de fågelarter som kunnat kopplas till området har likvärdiga eller bättre livsmiljöer i nära anslutning till det aktuella området.

Naturvärdesklassning bedöms enligt en fyrgradig skala utifrån en kombination av art- och biotopvärde. Naturvärdesklass 1 anger högsta naturvärde. På denna skala bedöms den östra delen av planområdet närmast lekplatsen ha visst naturvärde, klass 4. Inom detta område finns buskar och mindre träd, företrädesvis trädgårdsarter med lågt naturvärde. Den västra delen som omfattar större delen av det lövbeklädda området bedöms ha påtagligt naturvärde, klass 3. Inom området finns flera grova ädellövträd, varav ett par rödlistade almar.

Som komplement till utredningen ovan har ytterligare en fördjupad artinventering avseende Fladdermöss gjorts under sommar 2025 (*Jakobi Sustainability AB*).

Området inventerades vid två tillfällen (2025-08-05 under dag- och kvällstid och 2025-08-19 under kvällstid). Inga spår av fladdermöss hittades vid inventeringen i något av träden. De arter som observerades under kvällsinventeringen (nordfladdermus och dvärgpipistrell) observerades förbiflygande utan någon koppling till undersökta träd.

Läs vidare under ”Miljökonsekvenser” och ”Naturmiljö” sida 26.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Öster om Gökatorpsgatan finns lamellhus i tre våningsplan och källare, uppförda mot senare delen av 1940-talet och framåt. Volymerna är smala och placerade på regelbundet avstånd med grönytor mellan husen. Närmast planområdet finns dock ett hus som bryter strukturen och är placerat längs med gatan. Byggnaden utgörs av en ombyggd garagelänga.

GRANSKNINGSHANDLING

Bebyggelsen på den västra sidan av Gökatorpsgatan utgörs i huvudsak av större villor i två våningar och källare. Husen är främst uppförda under slutet av 1930-talet och bebyggelsen präglas av funktionalismen.

Omgivande bebyggelse är till övervägande del utformad med fasader av ljus puts och sadeltak med röda tegelpannor. Några hus avviker och har kraftfullare färgsättning eller är utformade med trä-, tegel- eller plåt fasader. Bebyggelsen ger dock ett sammanhållet uttryck genom den enhetliga höjdsalkan, den luftiga och regelbundna placeringen mot gatan och den avskalade fasadgestaltningen.



Större villor norr om planområdet



Lamellhus öster om planområdet

Sociala aspekter

Planområdet ligger i stadsdelen Örgryte – Härlanda som befolkningsmässigt är en av de största stadsdelarna i Göteborg med drygt 58 000 invånare. Planområdet ligger i ett område med majoriteten hyresrätter. Stadsdelen speglar stadens fördelning mellan småhus, hyresrätt och bostadsrätt relativt väl, med ett visst överskott på bostadsrätter och hyresrätter i förhållande till kommunen i sin helhet. Se kartutsnitt på nästa sida.

Planområdet innehåller ett flertal sociala värden. Parken har rena rekreativa värden för boende i området, så som möjligheten att ta en promenad i en lummig miljö. Genom parken går ett flertal stigar och parken förändras i takt med årstiderna. Parken har även värden för lek genom den anlagda lekplatsen, men även grusplanen som möjliggör till spontanlek.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Gökatorpsgatan. Gångbanor finns utmed gatan samt i parken. Cykling sker i blandtrafik. Gångbanorna är relativt smala.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Källtorp/Torp cirka 500 meter från planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar.

Utmed delar av Gökatorpsgatans västra sida är kantstensparkering möjlig.

Trafikflödet på Gökatorpsgatan är lågt. Enligt mätningar 2025 är dygnstrafiken på knappt 250 fordonsrörelser i höjd med planområdet. Längre söder ut och norr ut på gatan ligger antalet fordonsrörelser på mellan 300 och 350 per dygn. Se mer detaljerad information i tabell på nästa sida.

GRANSKNINGSHANDLING

Nr	Namn	ÅDT	ÅMVD	Tung trafik (ÅDT)	%	Tung trafik (ÅMVD)	%
1	Arosgatan 8	117	128	7	6%	10	8%
2	Göketorpsgatan 23	342	349	15	4%	19	5%
3	Göketorpsgatan 39	244	248	10	4%	11	5%
4	Göketorpsgatan 61	311	316	14	5%	18	6%
5	Welandersgatan 3	554	585	25	5%	34	6%

Uppmätta trafikmängder november 2025

Teknisk försörjning

Området ligger i ett redan exploaterat område och infrastruktur så som vatten, fjärrvärme, el och tele finns i anslutning till planområdet.

Störningar

Buller och luftmiljö

Området bedöms inte vara bullerstört.

Göteborgs stads luftmiljökarta som baseras på spridningsberäkningar visar att närområdet har god luftmiljö, varför inga ytterligare mätningar krävs.

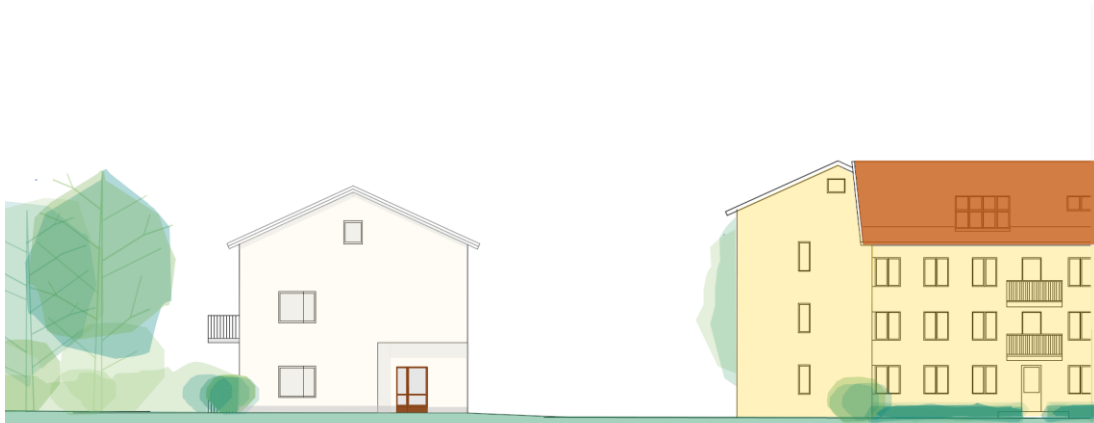
Detaljplanens innebörd och genomförande

Avsikten är att uppföra en gruppbostad med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Detaljplanen möjliggör för ca åtta lägenheter fördelat på två våningsplan. Därutöver tillåts ett suterrängplan där komplementytor kan inrymmas. Kommunen är genom stadsfastighetsförvaltningen exploatör och ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

En exploatering enligt planförslaget innebär att tre träd (varav ett är dött och ett i dåligt skick) och ett antal buskträd i den södra delen av området tas ner och att en grusad yta för spontanidrott tas i anspråk. Detaljplanen säkerställer den norra delen av planområdet som parkmark. Lekplatsen bevaras men behöver byggas om till följd av förslaget.

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

Bebyggelse, trafik och parkering



Fasad mot Gökatorpsgatan och flerbostadshus vid Gökatorpsgatan 28 till höger.

Utgångspunkten är att byggnadens gestaltning ska anpassas till omgivande lamellhus- och villabebyggelse vad gäller placering, volym och fasaduttryck. För att uppnå krav om god anpassning ska den nya byggnaden ges en avskalad utformning med regelbunden fönstersättning. Genom en planbestämmelse regleras att fristående komplementbyggnader inte får uppföras. Soprum och förrådsytor ska således inordnas i huvudbyggnaden.

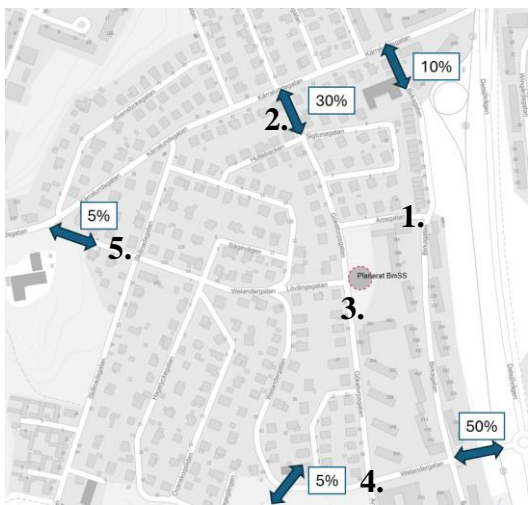
Fasader ska utformas med en fasadkulör enligt angivet NCS-spänn. Fasadkulören utgår i första hand från omgivande 1940-tals bebyggelse men en dämpad mörkare färg som tar avstamp i det gröna motivet och parkmiljön inryms också i bestämmelsen. Fasader ska likt omgivande bebyggelse vara släta och utföras av trä, puts eller motsvarande material som ger ett liknande intryck. Skivmaterial bedöms inte vara ett likvärdigt material. Skarvar mellan byggnadselement ska minimeras för att uppnå ett slätt intryck.

Sockeln regleras inte av plankartans bestämmelser utan kan exempelvis utformas med mörkare grå puts eller liknande.

Balkonger föreskrivs mot norr och öster och ska inrymmas i byggrätten. För att uppnå den enkelhet som är typiskt för omgivande lamellhusbebyggelse bör balkonger uppföras sparsamt. Byggnadsdetaljer bör utformas omsorgsfullt, exempelvis genom att entrédörrar utformas med trätuseende. Byggnadsdetaljer omfattas inte av planbestämmelser utan beaktas utifrån krav på god anpassning och gestaltning vid bygglov.

GRANSKNINGSHANDLING

Genom ett beräkningsverktyg har en ungefärlig bild av hur trafiken fördelas räknats fram. Utifrån dessa data har sedan en bedömning gjorts vilken framgår i nedanstående figur.



Nr	Namn	ÅDT	ÅMVD	Ökning i %
1	<u>Arosgatan 8</u>	122	133	4,3%
1 2	Göketorpsgatan 23	357	364	4,4%
3	Göketorpsgatan 39	269	273	10,2%
4	Göketorpsgatan 61	338	343	8,9%
5	<u>Welandersgatan 3</u>	556	588	0,5%

Till vänster: Bedömd fördelning av tillkommande trafik. Övan tabell med den totala trafikmängden per dygn, årsmedelvärde samt procentuell ökning till följd av detaljplanen.

Utifrån denna fördelning har den totala trafikmängderna för respektive gatusnitt räknats fram inklusive ökningen uttryckt i procent. Se tabell ovan till höger.

Om den tillkommande trafiken antas fördelas över dygnet med en maxtimmesandel motsvarande 10–15% av den totala trafiken innebär det att tillskottet under den högst belastade timmen i den mest belastade punkten (Göketorpsgatan 61) uppgår till mellan 3 och 4 fordon. Det handlar således om väldigt små tillskott vilket inte bedöms påverka framkomlighet och kapacitet nämnvärt.

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Tomten sluttar åt öster och en god tillgänglighet mot vägen kan uppnås om byggnaden placeras nära gatan. Entréförhållandena hamnar då i nivå med gatan.

Friytor

Den tillkommande fastigheten är relativt liten. Den begränsade utemiljön på tomtmark kompenseras av läget invid parken.

Den befintliga lekplatsen kommer att ersättas med en ny lekplats på samma plats. Grusplanen för bollspel tas bort då området bebyggs.

Naturmiljö

Norr om den föreslagna tomtmarken finns flera större ekar som har biologiska värden genom sin storlek. En av ekarna har en lång gren som sträcker sig in i planområdet. Större påverkan på eken kan undvikas genom att grenen beskärs av arborist.

En död ek (högstubbe) påverkas samt ytterligare en ek strax norr om planerad byggnad, men den är i så pass dåligt skick att den sannolikt inte kan stå kvar oavsett om planen genomförs eller inte. De döda ekarna har dock ett stort biologiskt värde och ska därför kompenseras.

Utöver detta behöver en grövre ek, samt ett antal buskträd i planområdets sydvästra del avverkas för att möjliggöra exploateringen.

GRANSKNINGSHANDLING

För att minska påverkan på kvarvarande livskraftiga ekar norr om planområdet föreslås följande skyddsåtgärder vid byggnation:

- Mot norr ska hårdgjorda ytor minimeras och luftiga bärlager användas under exempelvis gångytor.
- All schakt ska utföras i samråd med stadsmiljöförvaltningen och övervakas av arborist. Rötter bör grävas av i god tid före byggnation. Spont eller rotdraperi bör användas. Träden som fått sina rötter avgrävda behöver vattnas regelbundet i fem år därefter.
- Träden i parken ska stängslas så att tunga maskiner inte kör i närheten av dem eller att de påverkas på annat sätt under byggtiden.

Arbeten som behöver utföras i närheten av träd på parkmark, inom 4 meter från trädkronans droppzon, ska alltid genomföras i samråd med sakkunnig på stadsmiljöförvaltningen i enlighet med anvisningar i Stadens tekniska handbok.

Nedtagna träd inom planområdet bör behållas i så stora stycken som möjligt och placeras ut på plats i den bostadsnära parken, eller närliggande parkområden, i samråd med parkförvaltare.

De hasselbuskar som måste tas bort kan kompenseras antingen inom planområdet eller på allmän plats i närheten.

För att minimera risk för negativ påverkan på enskilda individer av fladdermöss:

- ska avverkning av träd begränsas. Nödvändig avverkning av träd ska ske under vintersäsongen och trädhåligheter kontrolleras före fällning.
- Ny belysning ska vara nedåtriktad och inte rikta ljus mot träd eller trädkronor. Närvarostyrd belysning rekommenderas om möjligt.
- Avverkade träd i form av död ved ska lämnas kvar i området.

Enligt planförslaget säkerställs den norra delen av parken genom användningen PARK.

Samtliga åtgärder inom parkmark, inklusive beskärning av träd, hanteras av stadsmiljöförvaltningen.

Sociala aspekter och åtgärder

Områdets sociala värden påverkas eftersom både parkmark och lekmiljöer minskar i omfattning. Planförslaget är utformat för att minimera denna påverkan. Byggnaden föreslås placeras i den södra delen av planområdet så att grönytan fortsatt är sammanhängande och lekplatsen kan finnas kvar. Grusplanen kommer tas i anspråk vid byggnation.

Detaljplanen ger möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i Torp. Eftersom det är en fristående byggnad ges möjlighet för en bredare grupp av brukare än om boendet skulle vara integrerat i ett flerbostadshus.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering inom kvartersmark

GRANSKNINGSHANDLING

Beräkningar av dagvattenflöden samt rening före och efter exploatering har utförts för planområdet i dagvattenutredning daterad 2017-03-13 (Ramböll) och kompletterande dagvatten och skyfallsutredning daterad 2022-12-03 (Kretslopp och Vatten).

För att uppnå reningskrav och stadens krav på fördröjning föreslås så kallade regnträdgårdar/regnbäddar (dvs. planteringsytor som är anpassade för att fördröjda dagvatten) anläggas på kvartersmark. För att klara Göteborgs stads krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area behöver regnbäddarna sammanlagt kunna fördröja cirka 9 m³.

Det kombinerade nätet som dagvattnet avleds till bräddas till Delsjöbäcken vilket är en mycket känslig recipient. Med förslagen dagvatten- och skyfallshantering uppnås Göteborgs stads riktvärden som appliceras på mycket känsliga recipienter.

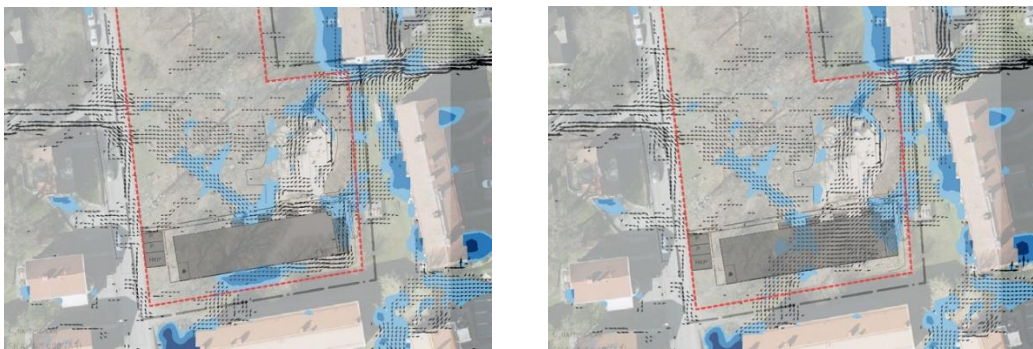
Föroreningsberäkningar visar att alla beräknade föroreningshalter minskar efter exploatering förutom kväve och krom som ökar marginellt. De överskridande halterna är dock små och bedöms ligga inom felmarginalen, detta på grund av att det finns en osäkerhet vad gäller schablonvärden i beräkningsprogrammet. Med förslagen rening på kvartersmark ligger samtliga utsläppsmängder under stadens målvärden. Den samlade bedömningen är att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten inte försämras.

Skyfallshantering

Under riktigt kraftiga skyfall klarar inte ledningsnätet att avleda regnvatten i den takt som krävs. Regnvatten rinner då på ytan och ansamlas i lågpunkter.

Modellering av skyfallsflöden i kompletterande PM för dagvatten och skyfall visar att regnvatten naturligt rinner från väst till öst inom planområdet. Skyfallsmodelleringen visar också att förutsatt att regnvatten avleds runt den nya byggnaden mot öster på samma sätt som idag förändras inte skyfallssituationen för omgivande fastigheter. Förslaget leder varken till förbättring eller försämring vad gäller skyfallssituationen.

För att undvika skador på den nya byggnaden behöver färdigt golv höjdsättas till minst +27,2 m. Samtliga bostäder kommer att ligga över denna nivå men förslaget källarplan hamnar under angiven nivå. Grundkonstruktion och utformning av källardörrar måste således anpassas så att byggnaden inte tar skada vid skyfall.



T.v. Situation vid skyfall idag med planförslaget och T.h. med föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar.

Vatten och avlopp

För att undvika behov av åtgärder i parkmiljön planeras anslutning för vatten, spill- och dagvatten till de allmänna VA-ledningarna i Gökatorpsgatan.

GRANSKNINGSHANDLING

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. I detta fall kommer pumpning krävas eftersom planerad byggnad innehåller ett källarplan, där färdig golvnivå ligger under nivå för förbindelsepunkt.

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

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

Brandvatten

Vattenledningen är enkelmatad. Möjlighet finns för 20 l/s brandpostflöde, och 10 l/s för sprinkler. Brandposter finns i området.

Värme

Den nya byggnaden kan anslutas till fjärrvärme.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Fastighetskontoret har upprättat ett geotekniskt PM för planområdet. Detta anger i sin slutsats att:

Omgivet av bostadsbebyggelse och lokalgator utgörs planområdet av ett åt öster svagt sluttande parkområde. Utifrån tillgängliga uppgifter om markförhållandena inom planområdet bedöms det inte finnas några särskilda geotekniska hinder för en ytterligare exploatering av området.

Inga stabilitetsproblem föreligger varken för nuvarande eller blivande förhållanden.

Planerad byggnation bedöms ur sättnings synpunkt behöva kompensationsgrundläggas alternativt grundläggas på pålar.

För byggnadslov/startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna detaljprojektera och fastställa mest lämpliga grundläggningsmetoden för planerad bebyggelse kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning.

Markmiljö

Det finns inga uppgifter om att marken skulle kunna vara förorenad.

GRANSKNINGSHANDLING

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i inom planområdet.

Buller och luftmiljö

Området påverkas inte av buller som överskrider riktvärden för bostäder och har en god luftmiljö.

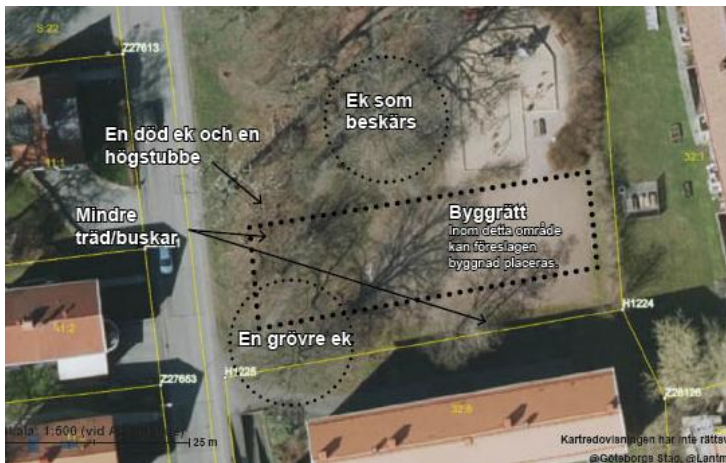
Kompensationsåtgärder

Goteborgs 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: Vid en exploatering av grönområdet vid Göketorpsgatan kommer naturvärden kopplade till träd att gå förlorade eller skadas. Kompensationsåtgärder som föreslås är nyplantering av ekar, frihuggning av ekar och ädellövträd i Lundenskogen eller annat av staden utpekade område. Det föreslås även nyplantering av hasselbuskage och utplacering av död ved i så kallade faunadepåer i närliggande grönområden.

Exploateringen förutsätter att lekplatsen byggs om. Förlusten av grusplanen föreslås därför beaktas vid ombyggnad av lekplatsen. Vid ombyggnad utformas lekplatsen utifrån platsen nya förutsättningar och med fokus på både äldre och yngre åldersgrupper.

Ytterligare kompensationsåtgärd, med hänsyn till förekomst av fladdermöss i området, är att i genomförande skedet ta fram en belysningsplan både för kvartersmarken och inom



Karta med beskrivning av träd i anslutning till byggrätt. En grövre ek, en högstubbe, ett redan fällt träd, samt ett flertal mindre buskträd avses kompenseras. En grov ek strax norr om planområdet ska beskars och skyddsåtgärder ska vidtas vid byggnation så att trädet inte påverkas.

allmänplats för att säkerställa att ljussättningen inte påverkar enskilda individer av fladdermöss negativt.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver en fastighetsindelning som innebär att ny fastighet från Torp 749:63 kan bildas med ändamålet bostad och bostadsanknuten verksamhet. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra boende med särskild service i 2 våningar samt suterrängvåning.

GRANSKNINGSHANDLING

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Planområdet består idag av befintlig park med områdeslekplats och en mindre grusad bollplan.

Del som inte läggs ut som kvartersmark - *Bostad och bostadsanknuten verksamhet* i ny detaljplan består av och befästs som allmän plats, PARK.

Planen medför att lekplats inom allmän plats PARK behöver byggas om för att fungera i den nya miljön. Gångvägen i den del av parken som hamnar inom kvartersmark tas bort eller läggs om.

Parkeringsförbud kommer att införas på en kortare sträcka längs med Gökatorps gatans västra sida för att möjliggöra angöring till ny fastighet.

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

Anläggningar inom kvartersmark

Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom planområdet innan det avleds till allmän dagvattenledning. Översvämningsbar yta för skyfallsregn ska anordnas inom kvartersmark.

Arbeten som behöver utföras inom 4 meter från trädkronans droppzon ska genomföras i samråd med sakkunnig på stadsmiljöförvaltningen. Den byggande förvaltningen är den som är huvudansvarig och kan bli betalningsskyldig vid bristfällighet kring träd och trädhantering. Befintliga träd inom detaljplanen behöver skyddas under byggtiden. Därför ska de träd som står utanför kvartersmark, och som bedöms kunna stå kvar efter att detaljplanen är utbyggd, skyddas enligt anvisningar i Teknisk Handbok.

Byggtrafik kan ske via Gökatorps gatan. En trafikföringsprincip bör tas fram för byggtiden.

Sättningar behöver beaktas i byggskedet.

Drift och förvaltning

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

Stadsfastighetsförvaltningen avses förvalta marken inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Då kommunen äger all mark inom planområdet kräver detaljplanen ingen inlösen av allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Kommunen äger all mark inom planområdet och mark som utgörs av kvartersmark ska avstyckas till en ny fastighet.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

GRANSKNINGSHANDLING

Gemensamhetsanläggningar

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning samt bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas ungefärliga arealer för att bilda ny fastighet ny inom detaljplanen.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Torp 749:63	-	1120 kvm	Bostäder och bostadsanknuten verksamhet.
Ny fastighet	1120 kvm	-	Bostäder och bostadsanknuten verksamhet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inga befintliga avtal på Torp 749:63 berörs av planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Ett kommuninternt avtal ska upprättas mellan Exploateringsnämnden och Stadsfastighetsnämnden som reglerar den nya gruppbestadens upplåtelse.

Dispenser och tillstånd

Planförslaget bedöms inte medföra att dispenser och tillstånd behöver sökas.

Tidplan

Tidplanen nedan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen.

Granskning 2: 1:e kvartalet 2026

Antagande: 4:e kvartalet 2026

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2027

Färdigställande: 2:a kvartalet 2029

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Under planarbetet har avvägningen mellan park och bostäder stått i fokus. Värdet av ett boende med särskild service har ställts mot bevarandet av parkmiljön.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ett boende med särskild service väger tyngre än bevarandet av grusplanen och de få större träd som behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen, detta då det råder stor brist på denna typ av bostad i Göteborg.

Parkmarken är värdefull och innehåller många arter med bevarandevärde, bland annat ett flertal större ekar vilket planen befäster genom fortsatt planläggning av park för området med störst naturvärden. I planarbetets inledning var byggnaden tänkt att placeras i den norra delen av parken. Placeringen medförde att den grusade ytan kunde bevaras för spontanidrott. Detta omvärderades under planprocessen eftersom värdet av de större ekarna bedöms väga tyngre än grusplanen. Motiv för bedömningen är att grusplanen kan ersättas på annan plats, däremot tar det över 100 år att ersätta de större träden. När förslaget framarbetats har även fastigheten för bostadsändamål minskats till ett minimum, vilket gör att en lekplats kan finnas kvar.

Antalet öppna ytor för spontan lek tenderar att bli färre i takt med att staden förtätas. I aktuellt fall kommer viss kompensation ske i form av anpassning av ombyggnad av lekplats med ett innehåll riktat till barn inom ett bredare åldersspann.

Sol och skugga

Solinstrålning i den södra delen av parken och på lekplatsen påverkas av föreslagen byggnad. Solstudier visar att den norra delen av parken och lekplatsen inte skuggas av föreslagen byggnad under större delen av året. Vintertid står dock solen mycket lågt och då kommer lekplatsen att skuggas under dagtid. I tillägg till solstudien bör beaktas att parken är skuggad av höga träd. Det faktum att några träd behöver tas ned i väster till följd av exploateringen kan i viss mån förbättra solinstrålningen för tillkommande bostäder och lekplats.

Befintliga villor väster om Göketorpsgatan påverkas ej.

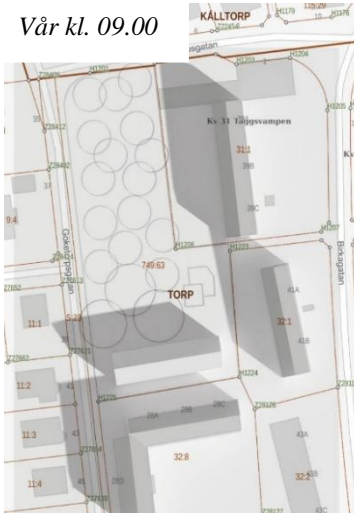
Bostäderna på Birkagatan 42 påverkas på våren av vandrande skugga från kl 16 och framåt.

Bostäderna på Birkagatan 39 b-c påverkas i viss mån vintertid mitt på dagen.

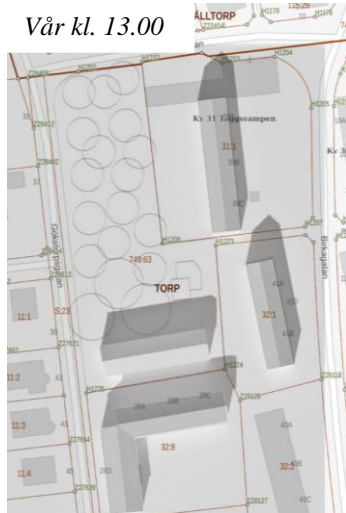
Uteplatser för tillkommande bostäder har i gestaltungsförslaget redovisats mot norr och öster. Balkonger mot norr kommer under stora delar av tiden vara skuggade, norrförlagda balkonger bedöms ändå vara fördelaktigt med tanke på läget i parken och i förhållande till bostadsbebyggelsen i söder. Nedan och på nästa sida redovisas solstudier för vår (vårdagjämning), sommar och vinter.

GRANSKNINGSHANDLING

Vår kl. 09.00



Vår kl. 13.00



Vår kl. 16.00



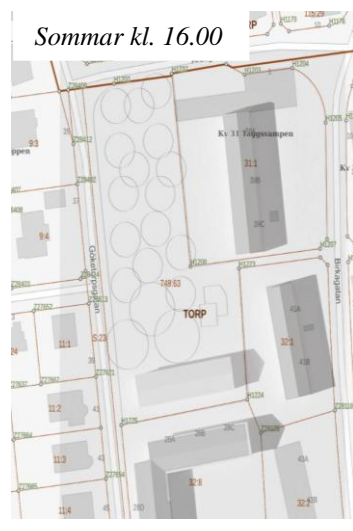
Sommar kl. 09.00



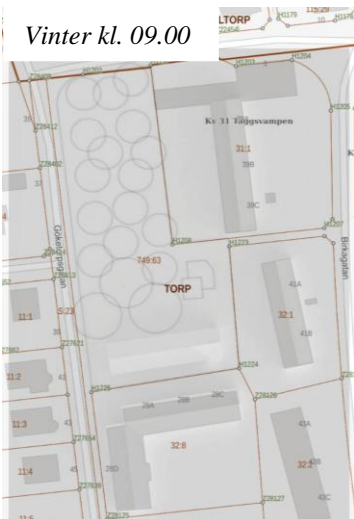
Sommar kl. 13.00



Sommar kl. 16.00



Vinter kl. 09.00



Vinter kl. 13.00



Vinter kl. 16.00



Dagsljus

Befintligt bostadshus söder om föreslagen byggnad är av standardbredd, med normala rumsdjup och fönsterstorlekar och utan balkonger mot norr. Om avskärningsvinkeln är mindre eller lika med 30° eller VSC är större än 25 % med ovan beskrivna egenskaper

GRANSKNINGSHANDLING

bedöms dagsljuskraven enligt BBR vara uppfyllda. I aktuellt fall, är avskärningsvinkeln 27 - 28°, vid maximal utnyttjad byggrätt och lägst möjliga takvinkel enligt detaljplanen. Skulle takvinkeln för tillkommande bostadshus vara högre, max 32°, blir avskärningsvinkeln lägre då nockhöjden ligger fast. Därmed bedöms gällande krav på dagsljus vara uppfyllda.

För övriga byggnader i anslutning till planområdet är avståndet så pass stort att dagsljussituationen ej påverkas.

Det finns förutsättningar för goda dagsljusförhållanden för tillkommande bostäder som är förlagda med fönster mot parken i norr.

Anpassning till stadsbild

Tillkommande byggnad är i sin placering, volym och gestaltning anpassad utifrån befintlig struktur och gestaltning men avståndet till bostadshus i söder är kortare än mellan övriga lamellhus. Avvikelsen bedöms acceptabel ur stadsbildsperspektiv.

Utsikt och insyn

Föreslagen byggnad innebär att bostäderna i söder med fönster åt norr och befintlig park inte längre har utsikt mot parken.

Insynen påverkas något men eftersom balkonger och lägenheterna placeras mot norr och endast kommunikationsytor är förlagda mot söder har insynen minimerats.

Nollalternativet

Området förblir obebyggt och den södra delen av parken kan användas för spontanlek. Inga bostäder med särskild service tillkommer.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Den 11 maj 2016 genomförde dåvarande stadsbyggnadskontoret en workshop med deltagare från förvaltningar och fastighetsägare för att analysera de sociala konsekvenserna av ett genomförande av en detaljplan för BmSS vid Gökatorpsgränd.

Syftet med workshopen var att analysera områdets kvaliteter och brister idag samt de kvaliteter och brister som detaljplanens genomförande kan komma att medföra.

Stadens matris för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys användes för att sortera kunskapen.

Från analysen som användes framkom att platsen idag har många kvalitéer i den nära skalan kring byggnaderna, närmiljön och i viss mån även stadsdelen. De positiva delarna med planförslaget är att många av de värden som finns på platsen kan bevaras samtidigt som det blir ett tillskott med bostäder med stöd och service. Det sociala värde som påverkas mest är möjligheten till spontanlek. Kompensationsåtgärder föreslås genom en satsning på närparken inom planområdet.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Barnets bästa har beaktats i planarbetet.

Sammanhållen stad

Platsen har idag många kvalitéer och är generationsöverskridande. Barriärverkan i den lilla skalan är liten då det är få bilrörelser och barn kan enkelt ta sig till parken och röra sig relativt fritt. Området är även tillgängligt för personer med funktionsnedsättning. Närheten till kollektivtrafik med spårvagn gör området tillgängligt även för den som inte kan ta sig dit med bil. Parken är idag en mötesplats för närboende på cirka 500 meters avstånd.

Trottoarer och gångvägar är utbyggda i området men standarden är stundtals dålig. Det saknas även cykelbanor och tillgängligheten från spårvagnshållplatsen är i behov av förbättring. Spårvägen öster om planområdet agerar även som en barriär i stadsdelen och parkmiljön är relativt dold för utomstående.

Planförslaget medför att personer med behov av särskild service kan bo i området och ger en bättre blandning av bostadsbeståndet. Ett ökat antal bostäder för personer med behov av stöd i sin boendemiljö skapar en stad för alla. Det ger möjlighet för göteborgare som idag bor på ”köpeplatser” på annan ort att flytta hem. Exploateringen kommer leda till att en del naturvärden försvinner och en del av en allmän yta tas i anspråk. Tillgängligheten till området kommer att minska under byggtiden.

Samspel

Platsen har idag stora kvalitéer för samspel, lek och lärande. Leken sker för barn i olika åldrar och det är enkelt för en vuxen att passa flera barn som har olika behov då det finns plats för både anordnad och spontanlek. Sammantaget är det en komplett lekmiljö med lekplats, bollplan och naturmiljö intill varandra. Spår finns i parken från kojbyggen och grusplanen nyttjas för bland annat fotboll, boule, sparkcykling samt springlekar. På vintern nyttjas grusplanen även som skridskobana. Det finns även kvalitéer i den norra delen av parken där äldre träd och hassel utgör en utbildningsmiljö där ”mulle” samlas för att visa hasselnötter i naturlig miljö. För de vuxna är platsen viktig som en rekreativ miljö och föräldrar kan träffas i samband med lek med barnen.

Det finns brister i parken där bland annat dålig belysning gör den mer svårutnyttjad när det är mörkt. Det börjar även bli brist på små grusplaner i stadsdelen.

Större delen av grönområdet kvarstår och så även lekplatsen men planförslaget påverkar ytor för spontanlek. Den största konsekvensen innebär ianspråktagandet av grusytan. Borttagande av grusytan innebär dels ett bortfall i den nära skalan men förtätning kan på sikt även leda till att det blir brist på bollplaner/öppna ytor i stadsdelen.

Vardagsliv

Platsen har idag en betydelse för en bred grupp av personer, gammal som ung, som använder den i sitt vardagsliv där den är en del av de vardagliga rutinerna. Platsen är lugn och vilsam, barnvänlig och en bra yta att rasta hunden i. Platsen utnyttjas främst av personer som bor inom 500 meter, men är även ett grönt inslag för de som endast passerar området. De stora träden ger en skogskänsla och utgör en bra rekreativ miljö i vardagen för dem som inte har möjlighet att ta sig till större naturområden såsom Delsjön. En brist är att det finns få parkbänkar och att belysningen är dålig. Gångvägen som går diagonalt i området är smal och inte tillgänglig för dem med nedsatt rörelseförmåga. Goda cykelbanor saknas i området. Antalet grusplaner för barn som vill utöva bollspel har minskat vilket börjar bli en brist.

Bostäderna som tillkommer hamnar i en lugn och grön miljö. Genom att byggnaden ligger i den södra delen av planområdet kan stora delar av den gröna ytan bevaras och även den

GRANSKNINGSHANDLING

anordnade leken. Planförslaget tillgodoser ett behov av bostad med särskild service. Planförslaget leder till en ökad brist på små bollplaner i stadsdelen. I närområdet finns ett hårt exploateringsstryck och det är många av grönyrtorna i stadsdelen som kommer att påverkas. Ju tätare staden blir desto större betydelse får befintliga parkmiljöer.

Identitet

Platsens identitet och igenkänning ligger till stor del i det gröna och att det är naturskönt. Platsens identitet ligger även i att det är en social plats där besökarna möts över generationsgränser och att barn i olika åldrar kan leka intill varandra. Platsen ger även en trygghetskänsla då den är överblickad av många ögon. Möjligheten att ha en blandad lek miljö för både stora och små barn påverkas då grusplanen försvinner även om kompensationsåtgärder utförs med anpassning av ny lekplats med funktioner för barn i olika åldrar.

Hälsa och säkerhet

Platsen är idag en trygg plats för barn att leka i och den främjar barns möjlighet att röra på sig. Platsen är relativt fri från bullerstörningar och dålig luftmiljö. De många vuxna i området och att ytan är synlig från flera lägenheter skapar en social trygghet. Platsen har även en hälsofrämjande aspekt genom att människor blir lugna av naturmiljön. En brist i området är att belysningen i parken är dålig och därmed skapar en känsla av otrygghet. Det finns idag personer som kör bil genom parkområdet, vilket skapar en säkerhetsrisk.

Exploateringen medför att träd tas ned och det blir minskad grönska i parken. Genom planförslaget kommer fler människor att befinna sig på platsen under en större del av dygnet eftersom boendet blir bemannat av personal. Exploateringen kan skapa en oro bland omkringboende för ökad trafik och vilka de framtida boende blir. Under byggskedet kommer det finnas en risk i ökad trafik och buller och det finns det risk för att träd skadas.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Detaljplanen medger ett boende med särskild service i en parkmiljö med höga naturvärden. Påverkan på dess värden begränsas genom byggnadens placering i den södra delen av planområdet.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga

GRANSKNINGSHANDLING

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 etcetera.
- 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 avstämd med länsstyrelsen 20 januari 2017. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

De miljömål som anges i Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021–2030 berörs på följande sätt:

- **Miljömål Naturen:** *Göteborg har en hög biologisk mångfald* bedöms påverkas negativt genom att träd behöver tas ned, exempelvis berörs ansvarsbiotopen Parker och alléer med gamla träd negativt. Den negativa påverkan begränsas genom att de träden av störst värde kan skyddas under byggnation, vidare föreslås nedtagna träd kompenseras.
- **Miljömål Klimatet:** *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* Miljömålet påverkas långsiktigt positivt genom förslaget bidrar till att fler kan bo i den täta staden med närhet till kollektivtrafik.
- **Miljömål Människan:** *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.* Miljömålet bedöms påverkas både positivt och negativt. Positivt genom att bostäder med särskild service tillskapas. Det finns ett stort underskott på denna typ av bostäder i stadsdelen och i staden. Målet påverkas negativt genom att möjligheten till boll-lek minskar samt att träd behöver tas ned. Möjligheten till spontanlek kan kompenseras på olika sätt i parkmiljön även om grusplanen inte helt kan kompenseras. Befintliga bostäder direkt söder om planområdet förlorar sin utsikt mot parken vilket är en försämring i

GRANSKNINGSHANDLING

förhållande till dagens situation men grönskande gård och omgivningar består så utifrån aktuellt perspektiv bedöms en hälsosam livsmiljö ändå upprätthållas.

Naturmiljö

Parkområdet utgör en något isolerad kvarleva av ett område som historiskt varit sammanbundet med Delsjöområdets grönområde. Områdets kanske främsta värde är som en ekologisk länk mellan de omgivande grönområdena. En grövre ek, en ek som är i dåligt skick samt några mindre träd och buskar, främst hasselbuskage behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen. Planen påverkar även en solbelyst högstubbe. Eftersom endast ett fåtal träd berörs av planförslaget bedöms funktionen som länk mellan parkområden påverkas i liten utsträckning.

De särskilt skyddsvärda träd och den grövre alm som förekommer inom området återfinns inom den norra delen av planområdet, vilken bevaras som park. En ytterligare alm finns i den södra delen av parken, men denna är klen.

Med inarbetade kompensationsåtgärder bedöms planförslaget inte ha någon nämnvärd påverkan på de fåglar och fladdermöss som förekommer i området eftersom endast ett fåtal träd påverkas samt att likvärdiga eller bättre miljöer finns i närområdet. Skyddsåtgärder bör vidtas för träd i byggskedet enligt stadens tekniska handbok för att inte störa potentiella kolonier. Nödvändig avverkning av träd ska ske under vintersäsongen och trädhåligheter kontrolleras före fällning. Ny belysning ska vara nedåtriktad och inte rikta ljus mot träd eller trädkronor.

Kulturmiljö

Förslaget har anpassats till områdets kulturmiljövärden. Området har en sammanhållen struktur och gestaltningen som till stor del utgår från underliggande stadsplan från 1940-talet.

Påverkan på luft

Påverkan på luft bedöms som försumbar.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten bedöms som liten. Den planerade verksamheten utgörs av flerbostadshus vilket innebär "medelbelastad yta" vad gäller de avvattnade ytornas föroreningsbelastning. För att minimera påverkan på vatten föreslås dagvattnet genomgå en enklare rening innan det leds vidare till det kombinerade ledningsnätet, Ryaverket och recipienten Göta älv.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi - kvartermark

Exploateringsförvaltningen får utgifter för fastighetsbildningsåtgärder, utredningar samt utgifter för skydds- och kompensationsåtgärder.

Stadsmiljönämnden får inga utgifter.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Planen kräver ingen utbyggnad av allmänna VA-ledningar. Kretslopp och vattennämnden får dock kostnader för att bygga ut nya serviser i Gökatorpsgatan till allmänna VA ledningar. För att undvika behov av åtgärder i parkmiljön planeras anslutning för spillvatten, vatten och dagvatten ske till kombinerad ledning i Gökatorpsgatan.

GRANSKNINGSHANDLING

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för planavgift samt utbyggnad av kvartersmark.

Kommunens investeringsekonomi – allmän platsmark

Exploateringsnämnden får utgifter för ombyggnation av lekplats inom allmän plats PARK till följd av exploateringen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsförvaltningen får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommun-interna upplåtelsen med stadsfastighetsförvaltningen.

Stadsmiljönämnden får oförändrade driftskostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter, från brukningstaxa samt kostnader för ränta och avskrivningar samt utbyggnad av nya serviser.

Stadsfastighetsförvaltningen får utgifter för uppförande av gruppbestaden inklusive anläggningsavgifter, ränta och avskrivningar. Stadsfastighetsförvaltningen får vidare kostnader för den kommuninterna markupplåtelsen, kostnader för framtida drift och underhåll samt plankostnader.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget bedöms inte medföra några kostnader för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Enhetschef Detaljplan Centrum öst

Viveca Risberg

Plankonsultsamordnare

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Josefin Halldin

Projektledare