

Detaljplan för BmSS vid Göketorpsgatan



Normalt planförfarande

Samrådshandling, september 2017

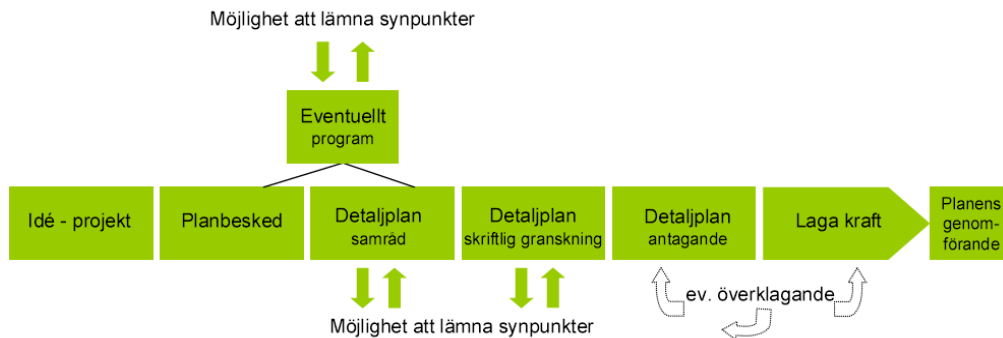


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Helena Bråtegren, plankonsult, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 96

Åsa Åkesson, konsultsamordnare, Stadsbyggnadskontoret tfn 031-368 19 52

Josefin Halldin, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 64

Samrådstitid: 6 september – 17 oktober 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2017-09-06

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0550/14

Handläggare SBK:

Helena Bråtegren

tel: 031-368 17 09

helena.brategren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3181/14

Handläggare FK

Josefin Halldin

tel: 031-368 11 64

josefin.halldin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för BmSS vid Göketorpsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse (upprättas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskningen)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2015-11-30
- Dagvattenutredning, 2017-03-13

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BMSS VID GÖKETORPSGATAN	1
<i>Normalt planförfarande.....</i>	<i>1</i>
SAMRÅDSHANDLING, SEPTEMBER 2017	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för BmSS vid Göketorpsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar</i>	<i>9</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>9</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik</i>	<i>10</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>10</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse, trafik och parkering.....</i>	<i>11</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Friytor</i>	<i>12</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>12</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>12</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>13</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>16</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>16</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>17</i>
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	<i>17</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>17</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>17</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	17
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>18</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>18</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>20</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>22</i>
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	22

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Orienteringsbild

Planområdet är beläget öster om Göketorpsgatan och söder om Arosgatan, cirka fyra kilometer öster om Brunnsparken. Planområdet omfattar ca 0,5 hektar mark, som ägs av Göteborgs Stad. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger här ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus i en till två våningar. 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.

Marken sluttar svagt från Göketorpsgatan i väster från nivåer kring +29,5 – mot öster till nivåer kring +26,5. Marken inom planområdet utgörs främst av lera.

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

Planens innebörd och genomförande



Illustration

Planförslaget innebär att den södra delen av parken kan bebyggas med en tvåvåningsbyggnad. Parkeringsbehovet bedöms uppgå till tre parkeringsplatser. De kan anordnas på kvartersmarken närmast Göketorpsgatan.

En omläggning av gångvägen längst i söder i parken krävs.

Överväganden och konsekvenser

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

En avvägning har gjorts där värdet av ett boende med särskild service ställts mot bevarandet av hela parkmiljön. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att ett boende med särskild service väger tyngre än bevarandet av grusplanen och de två, tre större träd som behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts. Platsen har idag många kvalitéer i den nära skalan kring byggnaderna, för närmiljön och i viss mån även stadsdelen. 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. Det sociala värde som påverkas mest är möjligheten till spontanlek.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplan för Göteborg.

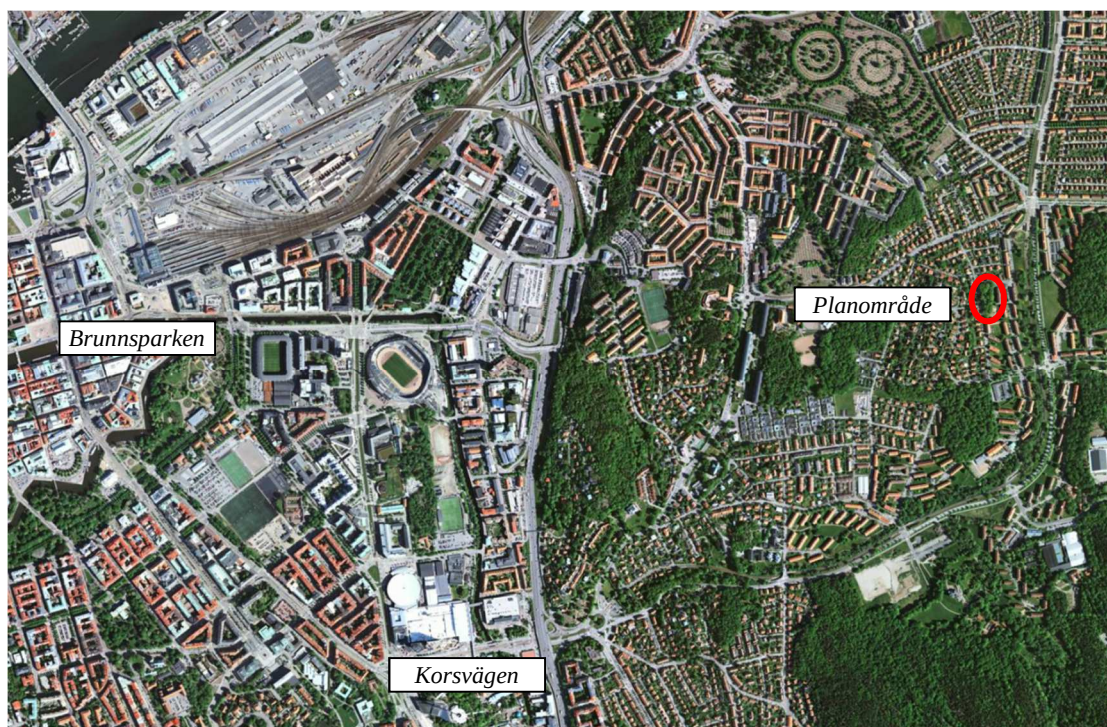
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i en till två våningar. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Planförslaget medger cirka åtta lägenheter samt personalytor. Detaljplanen syftar även till att bekräfta den norra delen av planområdet som parkmark.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget öster om Göketorpsgatan och söder om Aroskatan, cirka fyra kilometer öster om Brunnsparken.



Orienteringsbild

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

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Gällande detaljplan aktnummer 2549 från år 1945 anger dels allmän plats: park och 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 Göketorpsgatan utgörs av ett plant park- och lekområde omgärdat av bostadsbebyggelse. Marken sluttar svagt från Göketorpsgatan 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 Göketorpsgatan har mycket höga ekologiska värden och förvaltas idag av park- och naturförvaltningen. 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 träderna 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 ø) inom en inte alltför avlägsen framtid.

I parken har fyra rödlistade arter noterats, bland annat brödmärgsticka och korallticka som är knutna till gamla, grova ädellövträd. Det finns flera signalarter i parken som indikerar att höga naturvärden finns i området. Övriga värdeelement i parken är en mycket grov låga, två högstubbar samt beståndet av gamla hasslar (se tabell 1). 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

Tabell 1. Särskilda naturvärden i området.

Utöver naturvärdena har parken och de grova träderna även höga sociala värden. I den södra delen av parken finns en lekplats med en grusplan längst i söder.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt men omgärdas av flerbostadshus i öster och söder. I norr och väster består bebyggelsen av större villor. Inom planområdet finns en anlagd lekplats.



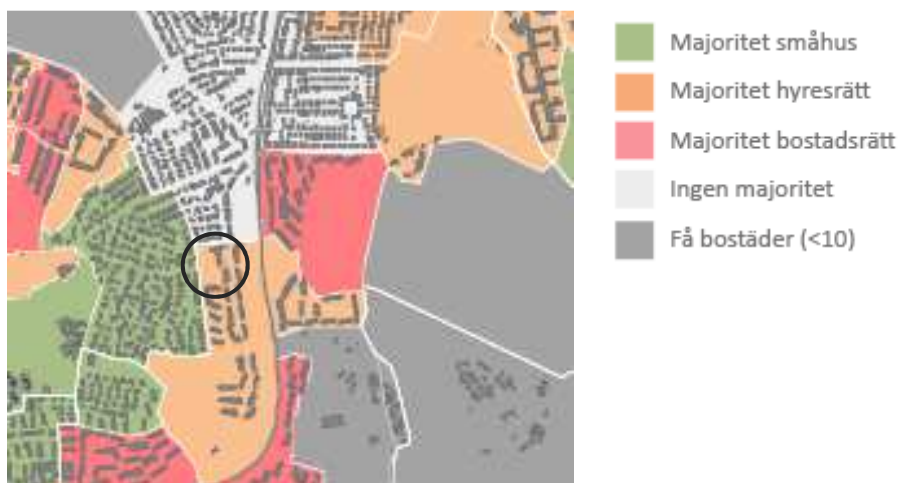
Bebyggelse norr om planområdet



Flerbostadshus öster om planområdet

Sociala aspekter

Planområdet ligger i stadsdelen Örgryte – Härlanda och 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 fördelningen mellan småhus, hyresrätt och bostadsrätt relativt väl. Men överskott på bostadsrätter och hyresrätter i förhållande till kommunen i sin helhet.



Planområdet ligger inom den svarta cirkeln.

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 och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Göketorpsgatan. Cykelvägar är inte utbyggt utmed gatan, men området har flera asfalterade gångbanor utmed parkens ytterkanter samt inom parkmiljön.

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

Teknik

Området ligger i ett redan exploaterat område och infrastruktur så som vatten, fjärrvärme, el och tele finns intill området.

Störningar

Buller och luftmiljö

Området bedöms inte vara bullerstört. Luftmiljökartor visar att området har en god luftmiljö.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Avsikten är att uppföra en gruppbostad med särskild service, ett så kallat BmSS-boende. Detaljplanen möjliggör cirka åtta lägenheter fördelat på två våningar. Kommunen är genom lokalförvaltningen exploatör och ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

En exploatering enligt planförslaget förutsätter att träd 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. Genom förslaget kan majoriteten av lekplatsen bevaras.

Kvartersmarken är inte markanvisad och kommer att byggas ut av kommunen genom Lokalförvaltningen. Kommunintern överlåtelse kommer att ske.

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

Bebyggelse, trafik och parkering



Illustration

Planförslaget innebär att den södra delen av parken kan bebyggas med en tvåvåningsbyggnad som ligger relativt nära vägen för att minimera andelen ytor för in- och avlastning.

Planförslaget bedöms inte medföra större förändringar på trafikflödet och parkering kan anordnas på kvartersmarken närmast Göketorpsgränd. Parkeringsbehovet för ett BmSS i denna storlek är cirka tre parkeringsplatser varav en ska vara en handikappsplats.

Ingen utbyggnad av gång- och cykelvägnätet sker. En omläggning av gångvägen i parken längst i söder krävs.

Tillgänglighet och service

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.

För att nå ut i marknivå i den östra delen av byggnaden kommer det att krävas ramper och trappor utanför byggnaden.

Friytor

Den tillkommande fastigheten bedöms som relativt liten, men den begränsade utemiljön på tomtmarken kompenseras med läget invid parken.

Lekmiljön med sandlåda och gungor kan fortsatt finnas på platsen. Den grusplan som finns idag kommer att tas bort.

Naturmiljö

En större och en mindre ek och ett antal hasselbuketter i planområdets sydvästra del behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen. På platsen finns även en högstubbe (död ek) som bedöms vara möjlig att flytta längre norrut.

Norr om den föreslagna tomtmarken vid Gökatorpsgatan står en större ek som har biologiska värden genom dess storlek och att stammen är solbelyst. Ytan närmast eken är belagd med en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras och att den ska vara genomsläpplig för vatten. Området runt trädet får inte heller vara parkering eller köryta.

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

Sociala aspekter

En del av de sociala värden som platsen har idag kommer att påverkas eftersom både parkmark och lekmiljöer minskar i omfattning. Planförslaget är utformat för att minimera denna påverkan, bygganden ligger i den södra änden av planområdet så att grönytan fortsatt är sammanhängande och majoriteten av lekmiljön kvarstår.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Ramböll AB (2017-03-13). Dagvatten från området rinner via Delsjöbäcken som mynnar ut i Mölndalsån. I dagvattenutredningen förs ett resonemang som utgår från recipienten Mölndalsån, medan det i utredningen anges att Delsjöbäcken inte är klassad enligt miljökvalitetsnormer (MKN). Detta är felaktigt, men eftersom MKN-klassningen stämmer väl överens förutom att Delsjöbäcken inte har problem med övergödning, så bedöms detta fel vara obetydligt.

Beräkningar av dagvattenflöden före och efter exploatering har utförts för planområdets avrinningsområde samt endast för kvartersmarken. Vid flödesberäkningar efter exploatering har ett scenario där hela den avsatta kvartersmarken för boendet, totalt ca 1000 m² antagits kunna hårdgöras. Göteborgs Stad kräver en fördröjningsvolym på kvartersmark på minst 10 mm/m² hårdgjord yta, vilket i detta fall blir ca 10 m³.

På kvartermarken föreslås byggnaden avvattnas till dagvattenmagasin förlagda under parkeringen. Ett svackdike föreslås också på kanten av parkeringen så att dagvatten från parkeringen först genomgår en enklare rening innan det når rörmagasinen och

slutligen förbindelsepunkten med anslutning till befintligt kombinerat ledningssystem i Göketorpsgatan.

När det kommer till dagvattenhantering och framförallt skyfallshantering på allmän platsmark finns det där mer tillgänglig yta att ta i anspråk. Då områdets lågpunkt ligger nära avrinningsområdets upploppspunkt föreslås lågpunkten befästas ytterligare genom exempelvis en marksänkning för att magasinera dagvattnet som genereras vid kraftigare skyfall.

Föroreningsbelastningen bedöms enligt dagvattenutredningen inte öka nämnvärt efter exploateringen vilket gör att vidare föroreningsberäkningar inte behövs. De dagvattenåtgärder som föreslås i form av rörmagasin och makadamdike bör kunna avhjälpa den ökade föroreningsbelastning boendet kan komma att medföra.

Vatten och avlopp

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten har uppskattats till att vara på nivån +26 till +27 meter och beroende på höjdsättning av byggnad kan pumpning hit vara nödvändig. I det illustrerade förslaget kommer det att lösas med självfall.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

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.

Avfall

Avfallstömning sker från Göketorpsgatan där renhållningsfordon kan stanna på vägen.

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 sättningsynpunkt behöva kompensationsgrundläggas alternativt pågrundläggas.

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

Markmiljö

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

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i inom planområdet.

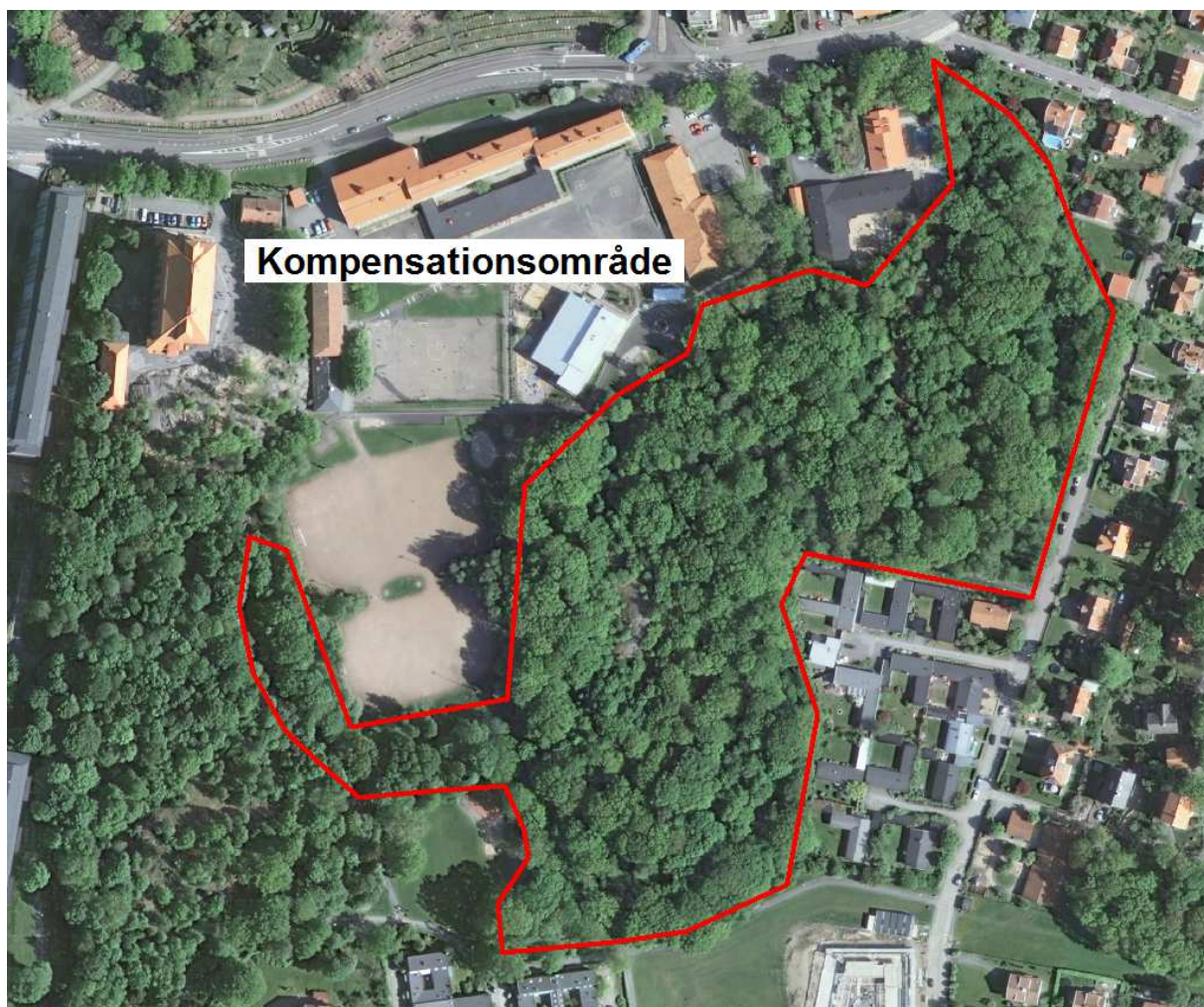
Buller och luftmiljö

Området är inte bullerstört och har en god luftmiljö.

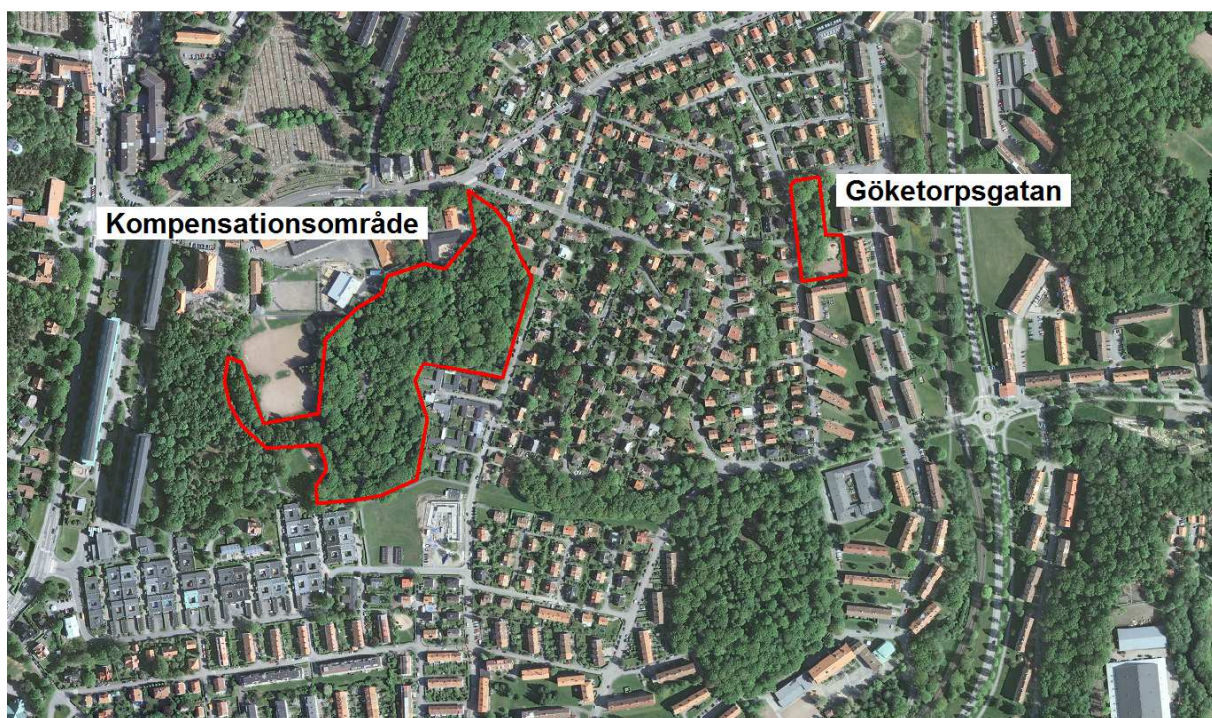
Kompensationsåtgärd

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

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 grova ekar att gå förlorade eller skadas. Med det aktuella planförslaget fälls en större ek som bör kompenseras, övriga träd som fälls är inte lika värdefulla. Förslag på kompensationsåtgärd är att man utanför planområdet frihugger ett mindre skogsområde med befintliga grova ekar och ekar som har förutsättningar att växa sig grova i framtiden. Frihuggning kan ske i hela eller delar av det utpekade området. Området förvaltas idag av Park- och Naturförvaltningen. Utöver detta bör förlusten av de sociala värdena som grusplanen har kompenseras. En möjlighet är att förbättra möjligheten för rekreation och spontanlek i anslutning vid Elefantparken. Slutgiltig kompensationsåtgärd för de sociala värdena studeras vidare i planarbetet.



Karta 1. Ekområde där kompensationsåtgärder i form av frihuggnig är lämplig.



Karta 2. Kompensationsområde i förhållande till planområde

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att ny fastighet kan bildas med ändamålet bostad och bostadsanknuten verksamhet. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra boende med särskild service. Detaljplanen föreskriver en största byggnadsarea på 450 kvm.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Planområdet består idag av befintlig park och lekplats. Del som inte läggs ut som kvartersmark bostad och bostadsanknuten verksamhet i ny detaljplan består av och befästs som allmän plats, PARK. Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Då kommunen äger all mark inom detaljplanen kommer avstyckning att ske i en ägares hand. Före beviljande av bygglov ska avstyckning av kvartersmarken vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Det bedöms inte finnas något behov av att bildande av servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

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

Avtal mellan fastighetskontoret och lokalförvaltningen

En kommunintern upplåtelse kommer att ske mellan Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen som reglerar marken/området där nya gruppboenden kommer att byggas.

Dispenser och tillstånd

Planförslaget bedöms inte medföra att dispenser och tillstånd behöver sökas.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2017

Granskning: 1:a kvartalet 2018

Antagande: 2:a kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2019

Färdigställande: 2:a kvartalet 2020

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Under planarbetet har avvägningen mellan park och bostäder stått i fokus. Parkmarken är värdefull och innehåller många arter med bevarandevärde, bland annat ett flertal större ekar. I planarbetets inledning var byggnaden tänkt att placeras i den norra delen av parken. Placeringen medförde att den grusade ytan kunde bevaras för spontanidrott. Under planarbetet har en avvägning genomförts och värdet av de större ekarna väger tyngre än intresset av att bevara grusplanen. Motiv för bedömningen är att grusplanen bedöms kan anläggas på annan plats, däremot

tar det över 100 år att ersätta de större träden. När förslaget framarbetats har även fastigheten för bostadsändamål krympts ner till ett minimum, vilket gör att en större del av lekplatsen med dess sociala värden också kan sparas.

En slutlig avvägning har gjorts där värdet av ett boende med särskild service ställts mot bevarandet av hela parkmiljön. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att ett boende med särskild service väger tyngre än bevarandet av grusplanen och de två, tre större träd som behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen.

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 genomfördes stadsbyggnadskontoret en workshop med deltagare från förvaltningar och fastighetsägare för att analysera de sociala konsekvenserna av ett genomförande av en detaljplan för BmSS vid Göketorpsgatan.

Syftet med workshopen är 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 och att det blir ett tillskott med fler bostäder med stöd och service. Det sociala värde som påverkas mest är möjligheten till spontanlek. Möjlig kompensationsåtgärd kommer att studeras vidare i detaljplanearbetet, exempelvis vid Elefantparken.

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 har eller kan ta sig hit med bil, även om det främst är de i närområdet som använder platsen. Parken agerar idag som en mötesplats för närområdet och personer på cirka 500 meters avstånd använder parken.

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 göteborg-

gare 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 starka 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 och boule. 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.

Genom planförslaget påverkas området ytor för lek. Den större delen av grönområdet kvarstår och också den anordnade lekplatsen. Den största konsekvenser ger ianspråktagandet av grusytan som är den del där spontanleken är som störst. Grusytans betydelse är dels ett bortfall i den nära skalan men en ökad andel förtätning har lett till att det är en bristvara i hela 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 vilosam, 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 i vardagen inte hinner till platser 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. I området saknas goda cykelbanor och grusplaner för barn som vill utöva bollspel börjar bli mer sällsynta i stadsdelen.

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 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 exploateringstryck och det är många av grönyrtorna i stadsdelen som kommer att påverkas. I en tätare stad betyder de kvarvarande parkmiljöerna än mer.

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 lekmiljö för både stora och små barn påverkas då grusplanen försvinner.

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 är idag också personer som kör bil genom parkområdet, vilket skapar en säkerhetsrisk.

Genom planförslaget skapas fler ”ögon som ser” genom att platsen blir bemannad av personal dygnet runt. Exploateringen ger också till följd att träd tas ned och det blir minskad grönska i parken. 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 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 berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

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 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 den 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

Miljömålen om Levande skogar, God bebyggd miljö samt Ett rikt växt- och djurliv bedöms påverkas negativt med förslaget, om inte kompensationsåtgärder genomförs. Detta eftersom värdefulla träd tas ned och en grusyta som används för lek och bollspel tas i anspråk. Om föreslagna kompensationsåtgärder genomförs kan påverkan bli neutral.

Miljömålen om Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning och Grundvatten av god kvalitet bedöms inte påverkas genom förslaget.

Övriga miljömål bedöms inte beröras.

Naturmiljö

Planförslaget medför en påverkan på naturmiljön i området. Två till tre större träd behöver avverkas samt ett antal hasselbuskage behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen. Planen påverkar även en högstubbe.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö bedöms påverkas.

Påverkan på luft

Påverkan på luft bedöms som försumbar.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten bedöms som försumbar.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter. Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för förrätningskostnader för avstyckning samt eventuella kompensationsåtgärder utanför planområdet.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag sköter lokalgatorna i anslutning till planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för trafiknämnden.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag sköter parkområdet i planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för park- och naturnämnden.

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

Lokalnämnden får utgifter för uppförande av gruppbestaden inklusive anläggningsavgifter, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för gruppbestad.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget bedöms inte medföra några kostnader för enskilda fastighetsägare.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med översiktsplan för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Elin Johansson
Planchef

Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

Helena Bråtegren
Planarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktsschef

Josefin Halldin
Exploateringsingenjör