



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF/BN den 26/3 2019
§ 175 / LK
Laga kraft den 23/4 2020 / ut

Planhandling

2018-11-28, rev. 2019-03-26

Aktbeteckning: 2 -5500

Diarienummer SBK: 0310/14

Handläggare SBK

Åsa Åkesson

Tel: 031-368 19 52

asa.akesson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Josefin Halldin

Tel: 031-368 11 64

josefin.halldin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för flerbostadshus vid Göketorpsgatan 47 inom stadsdelen Torp i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Dagvatten - PM för Torp 11:5. Kretslopp och Vatten, Göteborgs stad, 2017-10-26.
- Geoteknisk undersökning - Torp 11:5, Göteborg. Golder, 2017-10-11.
- Markteknisk undersökningsrapport - Torp 11:5, Göteborg. Golder, 2017-10-11.
- Tekniskt PM - Torp 11:5, Besiktning av bergslänt. Golder, 2018-08-24.
- Mobilitets- och parkeringsutredning - Detaljplan för Flerbostadshus vid Göketorpsgatan 47. Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad, 2018-11-29
- Solstudie - Detaljplan för Flerbostadshus vid Göketorpsgatan 47. Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad, 2018-11-12.

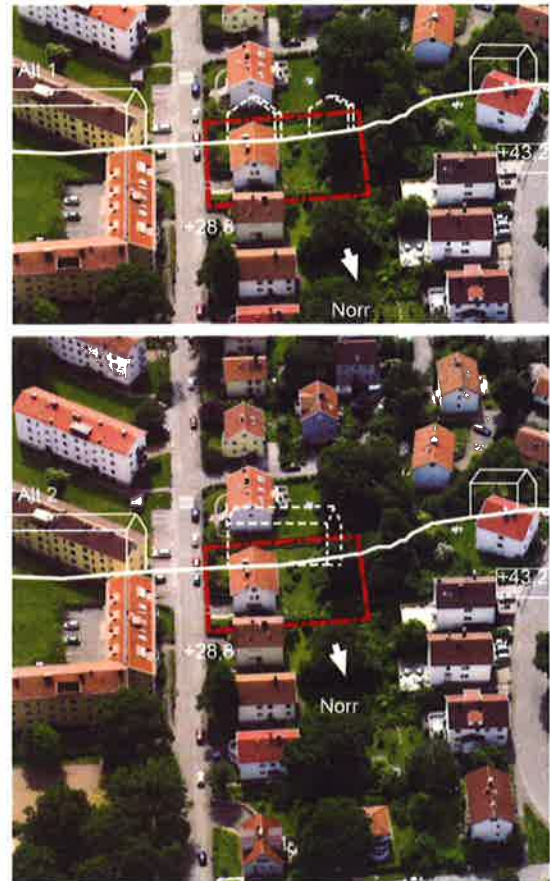
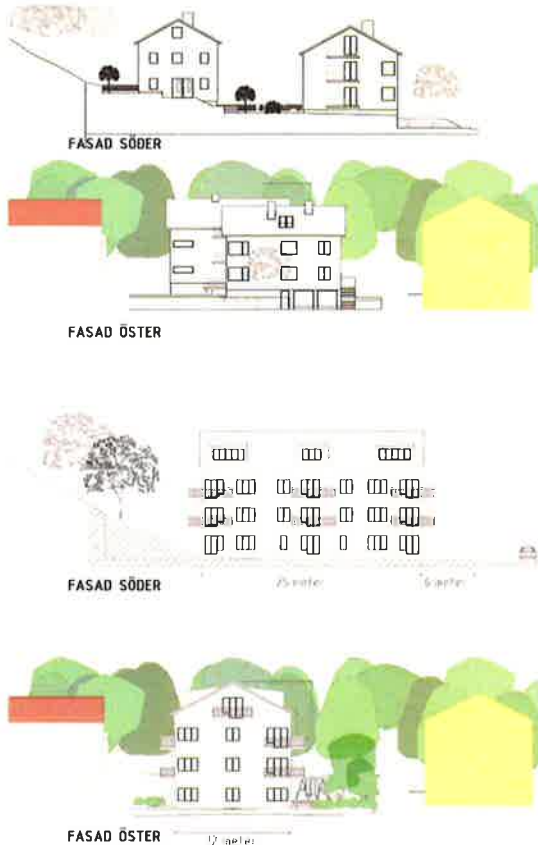
Innehåll

PLANPROCESSEN	2
<i>Information</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelser från 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>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Geoteknik</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Sociala förutsättningar</i>	<i>10</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>11</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	<i>14</i>
<i>Trafik, mobilitet och parkering</i>	<i>19</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>21</i>
<i>Friytor</i>	<i>21</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>21</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>22</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>24</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>25</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	<i>25</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>25</i>
<i>Avtal</i>	<i>26</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>26</i>
<i>Tidplan</i>	<i>26</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>26</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet</i>	<i>28</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>28</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>28</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<i>30</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en förtätning av bostäder på fastigheten Torp 11:5.



Möjlig förtätning om planen genomförs:

Överst: Två villor där befintligt hus behålls vid gatan men det ges möjlighet att uppföra ett nytt hus i bakkant av fastigheten Torp 5:11.

Nedanför: Ett flerbostadshus där befintligt hus rivs och ersätts med ett flerbostadshus i lamellform.

Bilderna till vänster visar sektioner från söder och från öster (gatan). Till höger, här ovan, visas flygfoton med vy från norr över planområdet. Principsektioner visar skalan på bebyggelsen inom planområdet i förhållande till omgivningen.

Planens innebörd och genomförande

Planområdet, fastighet Torp 11:5, ligger längs med Göketorpsgatan. Detaljplanen innebär att det kommer bli möjligt att uppföra ett flerbostadshus i lamell eller två villor inom planområdet.

Överväganden och konsekvenser

Viktiga frågor för planen har varit den tillåtna bebyggelsens skala och placering på fastigheten. De bestämmelser som föreslås i planen är till för att säkerställa att solljus och skuggning för omgivande bebyggelse blir acceptabel och att gatukaraktären inte ska förändras i större grad.

I förevarande fall, med den påverkan som detaljplanen medför på befintlig bebyggelse, bedöms det allmänna intresset av att främja bostadsbyggandet och utveckla bostadsbeståndet prioriterat framför befintlig bebyggelsestruktur med fristående

villor respektive enskilda intressen. Nyttan av planen står i proportion till den påverkan den innebär för omkringliggande bebyggelse och enskilda intressen.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen avviker inte från gällande Översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en förtätning av bostäder på fastigheten Torp 11:5, vid befintlig bostadsbebyggelse.

Läge, areal och markägoförhållanden

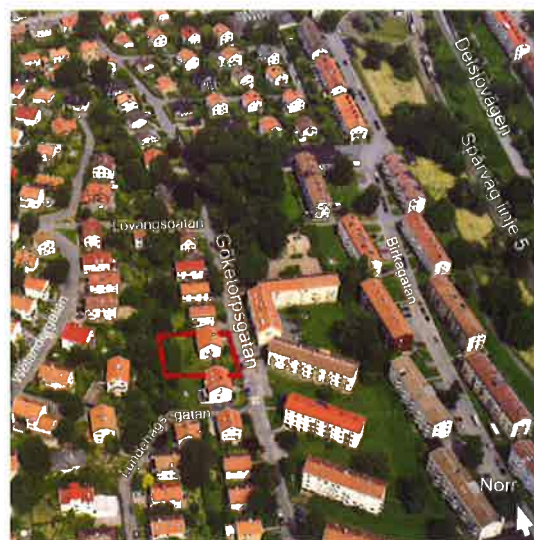


Planområdet är beläget vid Göketorpsgatan 47, i stadsdelen Torp, ungefär 3,2 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar 1 167 kvadratmeter (0,11 ha) och ägs av ett privat bolag (Västprojekt AB).



Ortofoto över planområdet fastigheten Torp 11:5 och omgivande bebyggelse.



Flygfoto från söder. Omgivande gatuvägnät respektive spårvagnslinje vid Delsjövägen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att planområdet finns inom befintligt bebyggelseområde med ändringar och förnyelse av detaljplaner som pågår kontinuerligt, allt eftersom förändrad markanvändning blir aktuell.



Utsnitt från planen från år 1937 med aktbeteckning 1480K-II-2157. Planområdet omfattas av bestämmelserna BF II där bostadshus i två våningar får uppföras, de ska placeras friliggande och på fastigheter i samma väderstreck som Torp 11:5 ska byggnaderna placeras något förskjutet mot norr.

För området gäller detaljplan med aktbeteckning 1480K-II-2157, som vann laga kraft år 1937. Planens genomförandetid har gått ut. Berörd fastighet omfattas också av fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) från 1937 med aktbeteckning 1480K-III-2603 för området.

Enligt planen från år 1937 får 20% av fastighetsytan bebyggas, i nuläget är 14% bebyggd. De friliggande bostadshusen får uppföras i två våningar och ha en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av en anlagd villatomt. Mot gatan finns olika sorters sten- och asfaltsbeläggningar. Vistelseytorna inom planområdet består av gräsmattor och en i väster trädbevuxen kraftigare sluttning nedåt mot öster. Sluttningen består av underliggande berg. Den östra delen av fastigheten har underliggande jordlager som består av lera.

Geoteknik

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren inom planområdet främst av glacial lera, men även morän och berg i dagen förekommer i närområdet.

Den geotekniska utredningen, "Geoteknisk undersökning - Torp 11:5", daterad 2017-10-12, redovisar att i planområdets västra del utgörs jorden överst av ett siltlager följt av torrskorpelera. Under torrskorpeleran återfinns lokalt ett tunt lager friktionsjord ovan förmodat berg. Djup till fast botten är ca 1,5–3 meter.

I den centrala delen av planområdet utgörs jordlagerföljden lokalt överst av matjord, sedan torrskorpelera följt av ett friktionsjordslager ovan förmodat berg. Djup till fast botten är ca 3–4,5 meter.

I fastighetens östra del är djupet till fast botten avsevärt mycket större, ca 20 meter, jämfört med de högst begränsade djupen i den västra och centrala delen av fastigheten. Överst utgörs jordlagerföljden av en relativt mäktig torrskorpelera (ca 3–4,5 meter).

Öster om stödmuren, där markytan ligger på en lägre nivå, har delar av torrskorpeleran tidigare schaktats bort och kvarvarande mäktighet är ca 2 meter. Under torrskorpeleran återfinns ett ca 13–17 meter mäktigt lerlager följt av ett ca 1,5–2,5 meter mäktigt friktions-jordlager ovan förmodat berg.

För geotekniska åtgärder avseende grundläggning, se vidare under ”*Detaljplanens innebörd och påverkan*” under rubriken ”*Geotekniska åtgärder*”.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga fornlämningar finns registrerade inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet ingår inte i något specifikt utpekad bebyggelseområde med höga kulturmiljövärden eller krav på bevarande.

Det befintliga huset i planområdet är en tvåvåningsbyggnad med källare. Ett dubbelgarage vetter ut mot gata i källarplanet. Taket är ett tegelklätt sadeltak och fasaden består av puts med källarvåningen markerad i avvikande färg.

Bebyggelsen i närområdet består av två olika sorters bebyggelse beroende på om byggnaderna ligger på västra eller östra sidan om Göketorpsgatan, se flygfoto nedan.

Väster om gatan består bebyggelsen av friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. Bostadsbyggnaderna ligger placerade med förgårdsmark, så att det är 6 meter mellan närmsta fasad och gatan. Huvudbyggnaderna ligger något förskjutna mot norr på respektive fastighet.

Samtliga hus längs gatan har en källarvåning i suterrängläge med garageinfart i gatans nivå. Fastigheterna möter gatan med en stödmur. Fasader består av puts, tegel eller plåt. Längs gatan finns byggnader med sadeltak eller platta tak.

Sammantaget följer bebyggelsen i området väster om Göketorpsgatan i stort de bestämmelser som angivits i planen från 1937 (1480K-II-2157).

Öster om Göketorpsgatan är det tillåtet att uppföra byggnader i tre våningar med en byggnadshöjd om 10,5 meter.

Husen på denna sida gatan ligger placerade utefter principen hus i park och består av smala längor av flerbostadshus placerade i nordväst-sydöstlig riktning.

Vid planområdet byter bebyggelsen struktur då ett av flerbostadshusen mitt emot planområdet består av en ombyggd garagelänga sammanbyggd med en flerbostadsbyggnad, denna byggnad har samma skala som övriga flerbostadshus på östra sidan om Göketorpsgatan men är några meter bredare. Detta hus ligger rätvinkligt placerat utmed Göketorpsgatan och en intilliggande park.

Fasaderna på samtliga byggnader på denna sidan av gatan består av puts och taken är utformade med sadeltak belagda med takpannor.



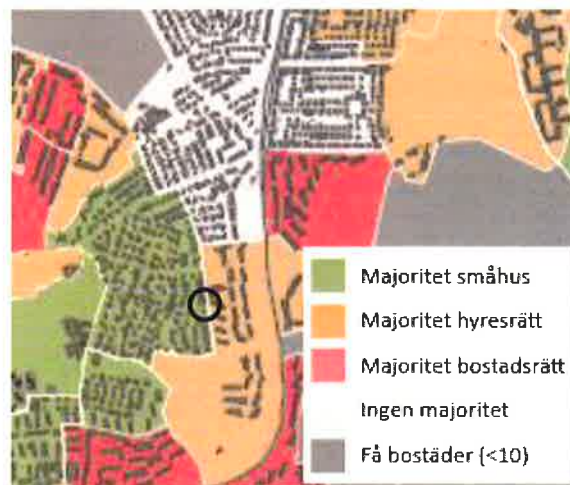
Flygfoto som visar bebyggelsestrukturen vid planområdet och närområdet. På västra sidan om Göketorpsgatan syns villabebyggelse med varierande fastighetsstorlekar och byggnadsareor för huvudbyggnaderna, anpassade efter topografin i området. På östra sidan syns flerbostadshusen i lamellform och det rätvinkligt ställda flerbostadshuset på motstående sida om planområdet.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Örgryte – Härlanda och som befolkningsmässigt är en av de största stadsdelarna i Göteborg med drygt 58 000 invånare. Planområdet är beläget i ett område där bostadsbeståndet utgörs av en majoritet av hyresrätter. Inom stadsdelen som finns flera sorters boende med olika upplåtelseform; småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Stadsdelen har ett överskott av bostadsrätter och hyresrätter i förhållande till kommunen i sin helhet.



Utsnitt från sociotopkarta för stadsdelen. Planområdets läge inom svart cirkel.



Karta som visar ägandeformer för bostadshusen i närområdet. Planområdets läge inom svart cirkel.

Planområdet ligger i primärområdet Lunden. Området karaktäriseras av att det bor fler unga men något färre barn än i Göteborg som helhet. Mängden boende i Lunden förväntas öka med ca 4% till 2020 men det kan bli mer än så beroende av hur många pågående bostadsprojekt som kommer att genomföras.

Närmaste grönområde är en park som ligger på östra sidan om Gökatorpsgatan, ungefär 30 meter norr om planområdet, mellan flerbostadshusbebyggelsen och hörnet Aroskatan. Parken används för vila, lek och naturupplevelse enligt sociotopkartan för Örgryte. En lekplats finns anordnad inom parken.

Delar av parken kan komma att tas i anspråk för ett mindre flerbostadshus. Detaljplannearbete pågår.

Andra grönytor som finns i närområdet är Lundenskogen respektive Ekkullen vid Bö, det är marker med naturkaraktär och äldre lövträd, och som används för bl.a. lek och promenader. Delsjöområdet ligger ca 2 km öster om planområdet.

Tillgänglighet och service

Närmast belägna skola är Kärralundsskolan (F-9) 400 meter söder om planområdet. I närområdet finns även Nya Lundenskolan (F-9) 650 meter, och Katolska skolan (F-9), 1 km väster om planområdet. Inom drygt 400 meter finns fem förskolor.

Mindre närbutiker finns längs med Delsjövägen och Munkebäcksgatan samt vid Bögatan. Större matvarubutik och annan samhällsservice finns vid Munkebäckstorget 1,5 km norr om planområdet. Närhälsa finns vid Ekmanska sjukhuset.

Trafik och parkering

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Närmaste kollektivtrafikhållplats är Welandergatan, 250 meter från planområdet. 400 meter från planområdet finns hållplatsen för Virginsgatan. Virginsgatan är ändhållplats för 3:ans spårvägslinje. Hållplats Welandergatan trafikeras av 5:ans spårvägslinje. Båda spårvägslinjerna har under högrafik 8–10 minuter mellan avgångarna.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik

Gökatorpsgatan är plan till karaktären utan några större höjdskillnader. Gatan är likt området i stort kantad av trottoar på bägge sidor.

Fotgängare kan ta sig från planområdet till kringliggande kollektivtrafikstopp, skolor och förskolor på trottoar eller gångbana. Till Kärralundsskolan finns en alternativ genare väg via en återvändsgata utan trottoar 150 meter av sträckan innan denna på nytt ansluter till gångbana och trottoar. Denna skolväg kan ses som ett alternativ för äldre barn som kan uppfatta trafiksituationen på den 150 meter långa lågt trafikerade sträckan. Fotgängare har även alternativet att gå på trottoar via Welandergatan och Birkagatan. Sammantaget är gångvägnätet bra för fotgängare.

Cykeltrafik

Cykeltrafiken går i blandtrafik, på körbanan på Göketorpsgatan. Gatan är lågtrafikerad och rekommenderad hastighet är 30 km/h i hela området. Cykelpendlarstråk finns utmed Delsjövägen på separerad gång- och cykelväg, ca 260 meter från planområdet.

Biltrafik

Planområdet nås med bil från Göketorpsgatan.

Göketorpsgatan är en lågtrafikerad gata. Senast gjorda trafikräkning för Göketorpsgatan är från 1992 då en detaljplan för fastigheten Torp 32:8 väster om Göketorpsgatan togs fram. Utifrån mätningar uppskattades ÅMVD (årsmedelvärde per vardagsdygn) till 400 fordonsrörelser. Gatans utformning gör att hastigheten hålls nere, enligt samma mätning var medianhastigheten 33 km/timmen på gatan.

Motorfordonstrafiken har sedan 1992 varit på en stabil nivå eller minskat de senaste 25 åren. Enligt kontinuerligt gjorda mätningar från år 1975 – 2016, i närområdet, har trafikmängden på gator som leder trafiken till Göketorpsgatan minskat. Utifrån dessa mätningar kan slutsatsen dras att trafikmängden även har minskat på Göketorpsgatan.

Bilparkering

Parkering sker på respektive fastighet i närområdet. Nuvarande byggnad har två garageplatser med plats för att ställa ytterligare två bilar på garagenedfarterna.

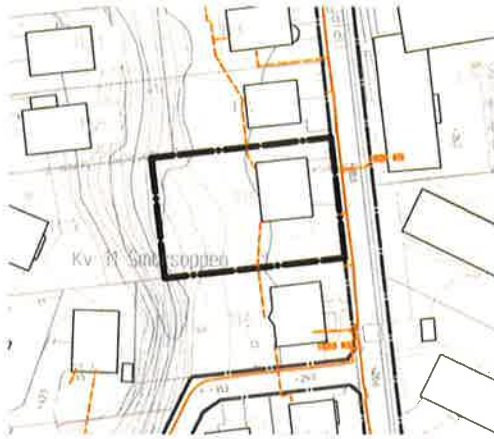
Längs Göketorpsgatan, sträckan Lövängsgatan-Welandergatan, finns oreglerad gatuparkering med möjlighet att parkera ungefär 25 stycken personbilar. På västra sidan av Göketorpsgatan finns sammanlagt ca 15 garageplatser för parkering inom de egna fastigheterna.

På östra sidan av gatan finns det ca 30–35 p-platser på kvartersmark och i garage. Dessa parkeringar är i anslutning till flerbostadshusen och huvudsakligen ordnade i grupper med backning ut i Göketorpsgatan.

Parkering är i dagsläget tillåten på bägge sidor om gatan men gatuparkering sker dock huvudsakligen på den västra sidan.

Sammanlagt finns det ca 70–90 p-platser i närområdet beroende på hur många av garagen som används för detta ändamål.

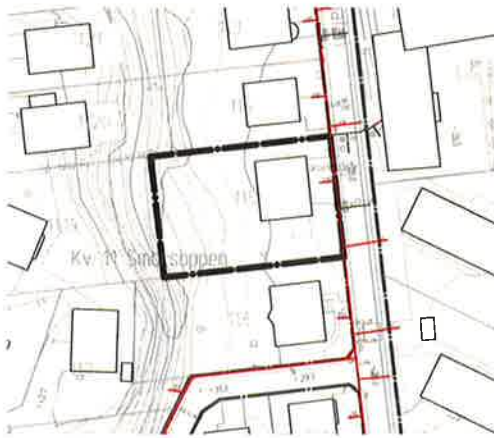
Teknik



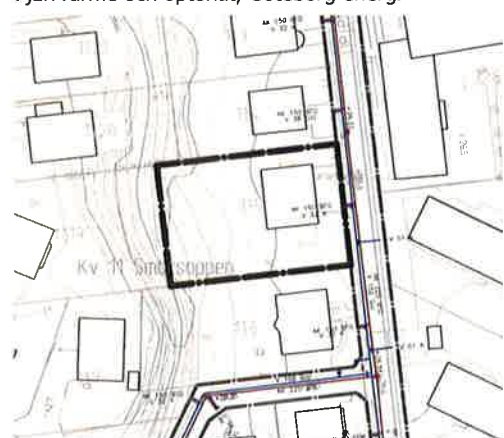
Skanovas ledningsnät



Fjärrvärme och optonät, Göteborg energi



Göteborg Energi elnät



Vatten och avlopp, Kretslopp och vatten

Ovan: Kartorna visar hur planområdet är kopplat till olika tekniska system.

Eftersom planområdet redan är utbyggt finns anslutning till vatten och avlopp, el- och telenät, fjärrvärme samt vatten och avlopp. Ett äldre gasnätssystem finns i Göketorps-gatan, planområdet är inte anslutet till detta.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en förtätning av bebyggelsen så att en eller två huvudbyggnader med sammanlagd högsta byggnadsarea på 300 kvm får uppföras. Det är en ökning med 6% av den andel byggnadsarea som medges i planen från år 1937, i förhållande till planområdets storlek.

Uppskattningsvis kan runt 10 lägenheter tillkomma beroende på vilket utbyggnadsalternativ som väljs och vilka lägenhetsstorlekar som byggs.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet föreslås få uppföras till en högsta höjd om +40,3 meter över kartans nollnivå. Det innebär 10,5 meters byggnadshöjd. Högsta nockhöjd är +43,6 meter över kartans nollnivå. Detaljplanen säkerställer att två olika bebyggelsealternativ ska vara möjliga. Det ena alternativet är två friliggande villor och det andra ett flerbostadshus med förutsättningar för ett lamellhus.

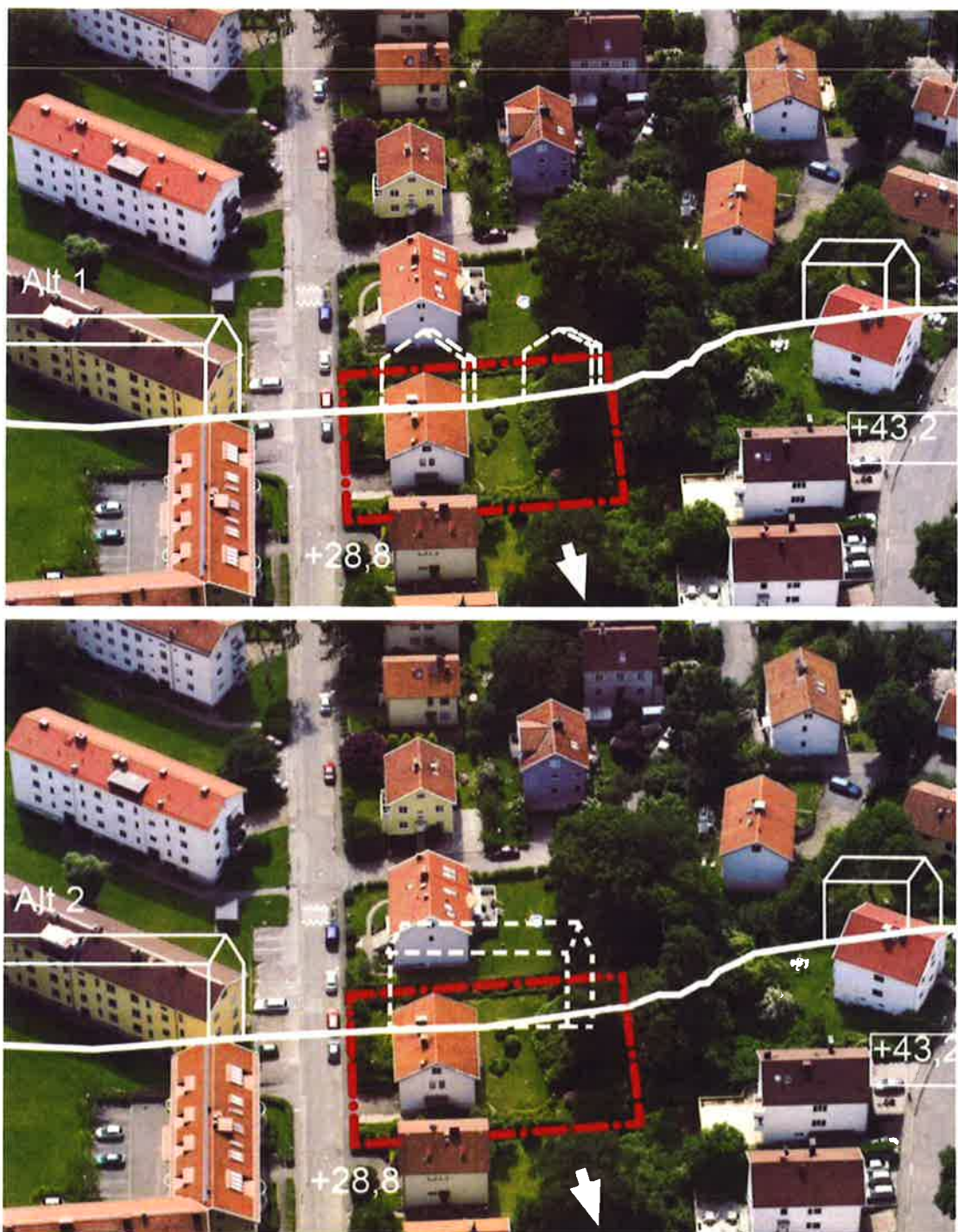


Bebyggelse med två byggnader för bostadsändamål. Ett flerbostadshus 300 kvm stort med en största bredd om 12 meter och största längd 25 meter.

För bostadshus som är större än 200 kvm finns planbestämmelsen om att det ska placeras med kortsidorna i öst-västlig riktning, med en största bredd om 12 meter och en största längd om 25 meter. Bestämmelsen införs för att säkerställa att byggnadsvolymens utbredning mot gatan blir begränsad och inte upptar för stor del av planområdets bredd.

Planen föreskriver att byggnader ska placeras på den södra halvan av tomten, med ett avstånd om minst 4,5 meter till fastighetsgräns i söder och 6 meter mot gata.

I planen regleras sammanlagd balkongstorlek för varje våningsplan. Bestämmelsen föranleds av att andel balkonger på den tillkommande bebyggelsen inte ska skilja sig för mycket från befintlig bebyggelse längs Göketorpsgatan. I planen finns planbestämmelse om att den sammanlagda balkongytan får vara som högst 50 kvm per våningsplan (25 kvm per våningsplan vid två friliggande villor). Loftgångar tillåts inte. Balkonger får inte sticka ut över prickmark undantaget mot Göketorpsgatan av hänsyn till närliggande bebyggelse.

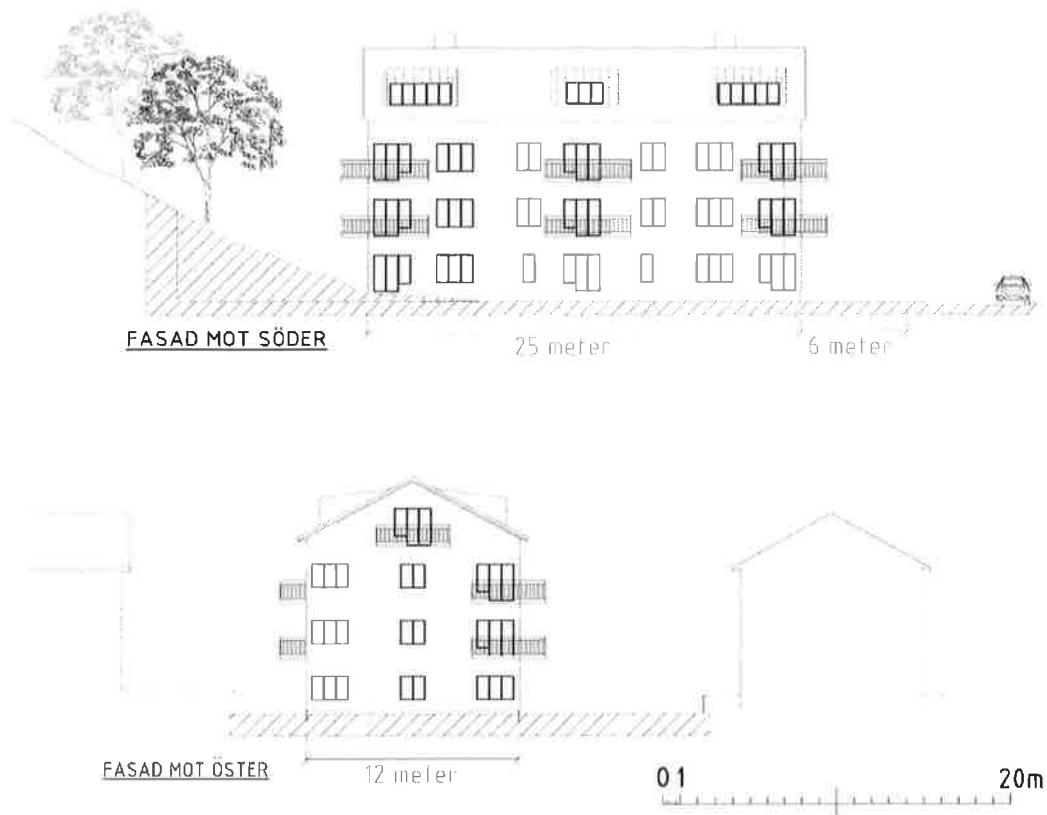


Principsektioner för de olika exemplen för bebyggelse som kan byggas på fastigheten om planen genomförs. Principsektionerna visar höjdförhållanden mellan befintlig bebyggelse, ny bebyggelse och topografi. Detaljplanen möjliggör för de båda alternativen.

Alternativ 1, översta bilden, innebär två fristående villor.

Alternativ 2, nedersta bilden, innebär ett flerbostadshus i lamellform.

Slänten mot väster ska i huvudsak vara kvar och en bestämmelse om att nivåförändringar ska tas upp genom slänter finns på plankartan. Parkeringsytorna undantas från denna bestämmelse då de bör möta gatans nivå. En bestämmelse införs om att stödmurar inom området i anslutning till parkeringsytorna får vara högst 1,2 meter höga vilket är i linje med hur stödmurar på närliggande tomter har anlagts.



Ritningar på föreslagen bebyggelse framtagna av exploatör som underlag för denna detaljplan.

Mot gatan ska den nya bebyggelsen vara indragen 6 meter från fastighetsgräns och bestå av förgårdsmark, precis som övrig bebyggelse på västra sidan om Gökatorpsgatan. I planen säkerställs detta genom att marken punktprickas med bestämmelsen att marken inte får förses med byggnad. Förgårdsmarken omfattas av planbestämmelsen, "n1", där en yta av högst 50 % av förgårdsmarken får användas för parkering och utfart. Bestämmelsen finns för att bibehålla det befintliga gaturummets trädgårdsrakter och skala.

Solförhållanden

I Boverkets författningssamling (BFS 2014:3, BBR 21) står det om solljus att "... I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus*. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3)."

*Direkt solljus definieras som "Solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats".

I en skrift från Boverket "Solklart, Boverket 1991" nämns ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst fem timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

Sol- och skuggförhållanden vid vinter- och sommarsolstånd i svensk bebyggelse är extremsituationer. Vår- och höstdagjämning redovisas för att dessa tider visar en genomsnittlig situation för sol- och skuggförhållanden under ett år.

En översiktlig studie för solljus och skuggpåverkan av flerbostadshuset har tagits fram, "Solstudie - Detaljplan för Flerbostadshus vid Gökatorpsgatan 47", daterad

2018-11-12. Studien ger en uppfattning om solljus och skuggpåverkan på tillkommande och befintlig bebyggelse som berörs, men är inte exakt. I studien har endast närmiljön med topografi och bebyggelse tagits med. Övrig topografi i området och vegetation finns inte med i studien.

För befintliga förhållanden är det främst vid lunch och eftermiddag som befintlig bebyggelse på Torp 11:5 skuggar södra fasaden på bostadsbyggnaden på Torp 11:4, se bilder nedan från solstudien. Framåt eftermiddag/kväll skuggar inte husen varandra.

Planen möjliggör för ytterligare bebyggelse inom den södra delen av planområdet. Flerbostadshuset kan uppföras högre än befintlig byggnad och kommer att skugga söderfasaden på bostadsbyggnaden på Torp 11:4 mindre tid under vår- och höstdagjämning, jämfört med befintlig byggnad, se bilder från studien nedan. Detta innebär en förbättring för solförhållandena generellt under året. Delar av vinterhalvåret innebär planen en försämring.

Flerbostadshuset kommer på grund av sin längd att skugga marken i den södra delen av fastigheten Torp 11:4 under en längre tid under dygnet, vid vår- och höstdagjämning, jämfört med befintlig byggnad.

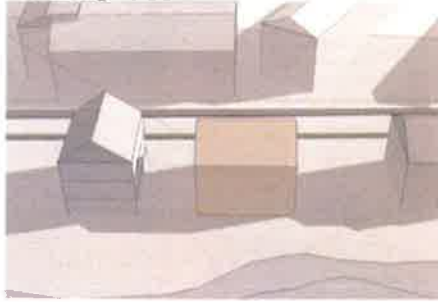
För fastigheterna öster om planområdet, Torp 32:7 och 32:8, kommer flerbostadshuset att ge mer skugga under vår- och höstdagjämning jämfört med befintlig byggnad. För Torp 32:8 är det den sista delen på västra fasadens markplan och första våning som får mer skugga på sen eftermiddag/tidig kväll, se bilder nedan. Förändringen innebär att antalet soltimmar i de två berörda bostäderna minskar från ungefär 3 timmar till 2 timmar under vår- och höstdagjämning. Delar av vinterhalvåret innebär planen en försämring. För mitten av västerfasaden inom Torp 32:8 blir situationen bättre jämfört med befintlig byggnad.

För fastigheten Torp 32:7 blir halva gavelfasaden mot väster mer skuggad mot tidig kväll, jämfört med befintlig byggnad, se bilder från studien nedan. Antalet soltimmar tillgodoses i berörd bostad i och med att den har fönster mot söder.

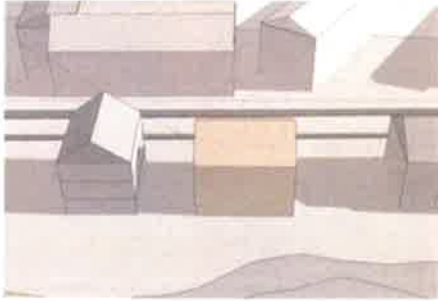
Berörda bostäder kommer fortfarande att ha tillgång till direkt solljus (i enlighet med BFS 2014:3). Kraven på direkt solljus klaras och detaljplanen medför inte någon betydande olägenhet för människors hälsa, utifrån miljöbalkens bestämmelser (MB 9 kap. 3 §).

Solstudie vid vårdagjämning 21/3

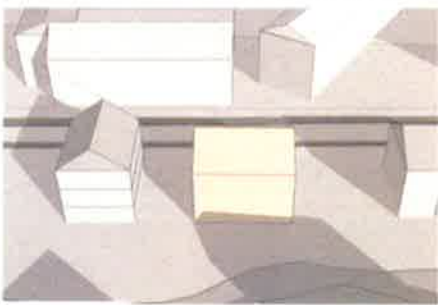
Befintlig byggnad från väster



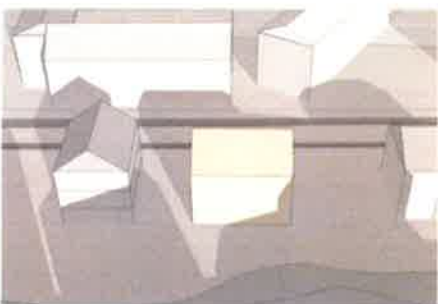
kl. 11



kl. 12



kl. 15

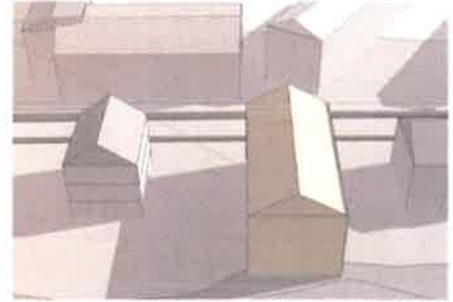


kl. 16

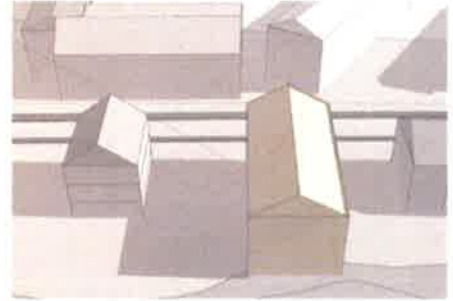


kl. 17

Flerbostadshus från väster



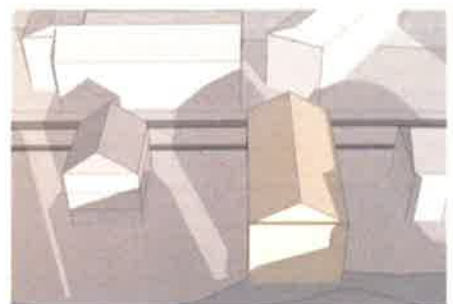
kl. 11



kl. 12



kl. 15



kl. 16



kl. 17

Bilderna visar utdrag från solstudien, befintlig byggnad till vänster respektive flerbostadshuset till höger. Sol- och skuggförhållanden visas för vårdagjämning vid olika klockslag för att jämföra principen i skillnaderna i påverkan från planområdets byggnader på intelligande bebyggelse, notera de olika klockslagen.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer nuvarande byggnad på Torp 11:5 att rivas om en ny stor byggnadskropp uppförs. Planen medger också att nuvarande byggnad står kvar och att bebyggelsen inom planområdet kompletteras med en ny byggnad.

Trafik, mobilitet och parkering

Förtätningen av planområdet innebär att bruttoarean för bostäder ökar från ca 500-600 kvm till strax över 1000 kvm. Den ökade exploateringen innebär att parkeringar måste beredas plats, detta ska göras på kvartersmark, dvs inom planområdet. Nuvarande byggnad har haft 4 parkeringsplatser. Utredningen utgår från att ett flerbostadshus med 10 lägenheter med genomsnittlig lägenhetsstorlek kommer att byggas.

För lösning för mobilitet och parkering har *"Mobilitets- och parkeringsutredning för Detaljplan för flerbostadshus vid Göketorpsgatan, Torp"*, daterad 2018-11-29, tagits fram och resultatet redovisas nedan.

Planområdets läge vid ett utbyggnadsområde i mellanstaden, utifrån Göteborgs stads strategi för utbyggnadsplanering, ger normalspannet C. Inom normalspann C är startvärdet för bilparkering 0,8 bilplatser per lägenhet med genomsnittlig storlek.



Kartan visar utredningsområdet (planområdet) med tecknet "+" och platser för kollektivtrafik, cykels-tråk och service inom ett avstånd på 400 meter från planområdet.

Den sammanvägda tillgängligheten bedöms som god för kollektivtrafik, cykel och viss service såsom förskolor, skolor och dagligvaruhandel. Inget lokalt torg finns inom det avstånd som krävs för avdrag. Inga avdrag från startvärdena kan göras på grund av att full samhällsservice inte finns inom 400 meter från planområdet.

Närhälsan kan nås med kollektivtrafik på ca 10 minuter, inklusive gångavstånd. Den är ofta inte lika frekvent besökt dagligdags jämfört med annan service som finns inom 400 meter från planområdet.

Antalet cykelplatser är 2,5 per lägenhet med genomsnittsstorlek. Med 10 lägenheter gånger 2,5 cykelplatser blir det 25 cykelplatser. Parkeringsplatser för cykel anordnas väderskyddat och i närhet till byggnadens viktigaste entréer.

Antalet bilparkeringar är faktorn 0,8 för läge C. Med 10 lägenheter gånger 0,8 blir det 8 bilplatser inklusive en parkeringsplats som ska vara fullt tillgänglig.

Planens genomförande bedöms inte ge någon påverkan på omkringliggande bebyggelse och parkeringar, förutom tidvis vid byggskedet.

Antalet bilparkeringar är faktorn 0,8 för läge C med avdrag för mobilitetsåtgärder 0,1 (baspaketet plus tre mobilitetsåtgärder ur stjärnpaketet) ger en faktor på 0,7. Med 10 lägenheter gånger 0,7 blir det 7 bilplatser inklusive en parkeringsplats som är fullt tillgänglig.

Om projektanpassning med en större andel små lägenheter görs, kan ytterligare avdrag från normalspannet göras, detta kräver en ny mobilitets- och parkeringsutredning i bygglovskedet.

Ett mobilitetsavtal har upprättats mellan exploatören/byggherren och Göteborgs stad. Avtalet är kopplat till baspaketet samt ytterligare tre mobilitetsåtgärder specificerade av exploatören.

Om två fristående villor byggs behöver mobilitetsfrågan ses över.

Marken inom planområdet sluttar så pass att det inte går att göra en egen infart och parkering, till den bostadsbyggnad som skulle kunna uppföras i den västra delen av planområdet, utan att göra för stor åverkan på marken och berget i den västra delen av planområdet samt att få till tillräcklig friyta för de boende i husen.

Parkering för boende i den västra byggnaden bör anordnas i den östra delen av planområdet, ut mot Gökatorpsgatan.

Friyta och säkerställande av de boendes mobilitetsbehov

Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 8 kap 9§ ska det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon samt tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska friyta ordnas i första hand.

Friytan för de boende inom planområdet är begränsad vilket innebär att antalet parkeringar inom planområdet, utifrån kraven i hur riktlinjerna är utformade idag, får anpassas till förmån för friyta. De boendes mobilitetsbehov kommer att kunna säkerställas genom de olika mobilitetsåtgärder.

Förgårdsmark

Bebyggelseområdet vid västra sidan av Gökatorpsgatan har en karaktär mot gatan med förgårdsmark med trädgård, parkering ut mot gatan och i enstaka fall en separat utfart från fastigheten. Planbestämmelse, "n₁", om att en yta av högst 50 % av förgårdsmarken får användas för parkering och utfart finns på plankartan. Bestämmelsen finns för att bibehålla det befintliga gaturummets trädgårdskaraktär och skala.

I bygglovsskedet hanteras utformningen av förgårdsmarken där fri sikt vid utfart ska säkerställas (sk. sikttriangel), exempelvis ska inte stödmurar eller skymmande objekt vara högre än 0,8 meter.

Trafiksituation

Planens genomförande innebär en liten ökning av antalet fordonsrörelser, ca 6% om tre fordonsrörelser per dygn och parkeringsplats används som underlag. Ökningen sker dock från en låg nivå (400 fordonsrörelser per dygn, år 1992).

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken för tillfarts- och entréförhållandena förläggs i gatans nivå eller med en ramp upp till entrédörrens nivå.

Om två villor uppförs inom planområdet behöver en tillgänglig entréväg till den västra huvudbyggnaden studeras närmre.

Friytor

Friytan inom planområdet minskar på grund av den ökade byggnadsarean inom planområdet. Planering och utformning av friytorna för de boende behöver studeras vidare i bygglovskedet. Storleken på friytan behöver beaktas särskilt i förhållande till antalet parkeringsplatser, utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Inga åtgärder föreslås som tar befintliga allmänna parker eller naturområden i anspråk. De grönområden och lektytor som finns i närområdet bedöms vara tillräckliga även efter det att en förtätning av bebyggelsen inom planområdet har genomförts. Det pågår dock förtätning inom ramen för andra detaljplaner i området. Sker det förtätning i alla dessa områden framöver kommer behov av fler respektive större allmänna grönytor och lekplatser att uppstå.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslagets genomförande innebär en mindre förtätning av bostäder i ett parknära och kollektivtrafikhärläge.

Omkringliggande villabebyggelse kan uppleva det som störande att närmiljön förändras. Byggrättens placering på tomten har lagts med för att solljus och skuggning på angränsade fastigheter ska ge en begränsad påverkan på intilliggande bebyggelse.

Insyn mellan grannar kan upplevas som störande. Det är främst grannen mot norr (Torp 11:4) som kan få insyn från hus till hus eller balkong till balkong. Bostadshuset på Torp 11:4 har sin södra långsida med mycket fönster, en balkong och en uteplats placerade parallellt med fastighetsgränsen vettande mot Torp 11:5.

Grannarna åt väster avskiljs genom topografin och en trädridå och får därför ingen insyn. Grannen mot söder (Torp 11:6) har huvuddelen av sina fönster på långsidan av huset som vetter mot Göketorpsgatan. Relativt små fönsterytor vetter mot norr och fastigheten Torp 11:5. Insyn kommer dock ske in på själva fastigheten.

Sammantaget innebär den föreslagna byggrättens placering med en förskjutning mot söder att hänsyn har tagits till insynsproblem för grannar i mellan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

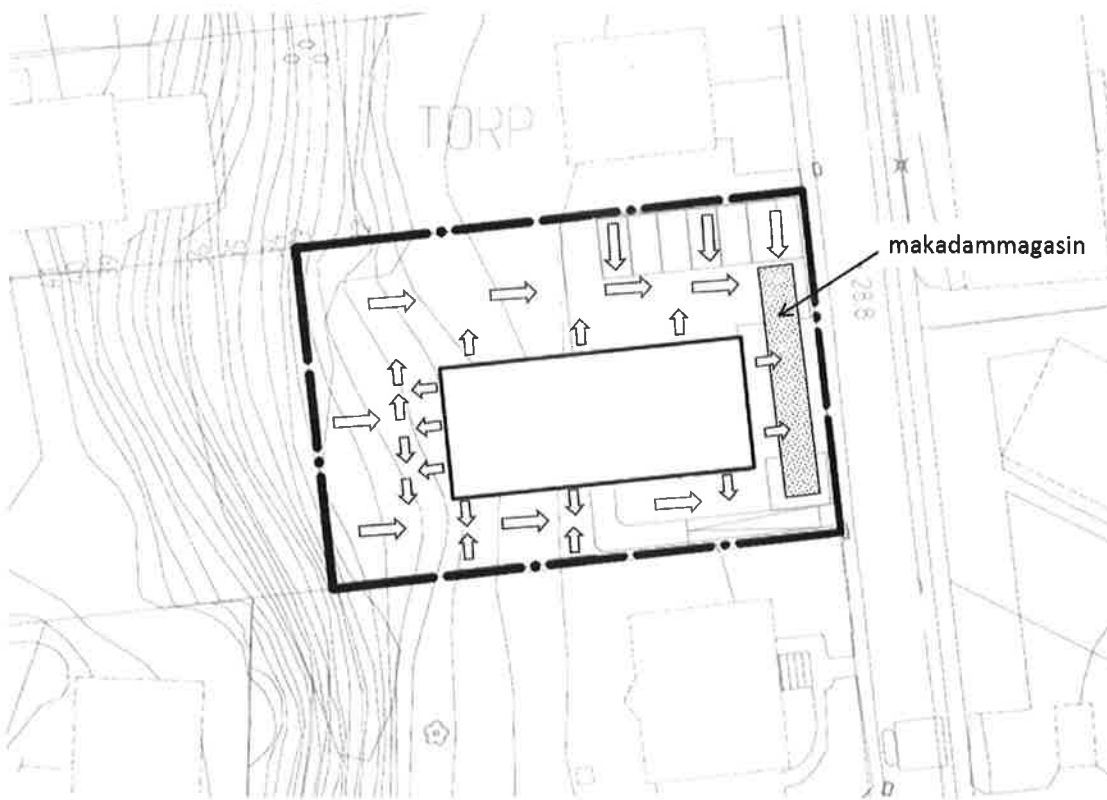
En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet och visar två principlösningar som är lämpliga för att uppnå stadens krav på rening och fördröjning av dagvatten.

Utredningen har utgått från ett utformningsalternativ som inte längre är aktuellt avseende huvudbyggnadens placering, andelen hårdgjord yta och parkeringsplatser. Dagvatten- och skyfalls utredningen visar på principlösningar för hantering av dagvatten och skyfall och att hanteringen går att lösa inom planområdet. Slutgiltiga lösningar hanteras och bevakas vid bygglovgivning.

De två principlösningar som föreslås i utredningen är ett makadammagasin som kan placeras i detaljplaneområdets sydöstra hörn eller en regnrabatt som kan placeras utefter planområdets södra gräns. Båda principlösningarna behöver studeras om och förändras inför bygglovskedet då de större hårdgjorda ytorna nu finns norr om den föreslagna byggrätten istället för söder om som det visas i utredningen.

De volymer som föreslås i utredningen för dagvattenmagasin kan komma att justeras något. Beräkningsgrunder för hur stora volymer som behövs finns i utredningen och kan anpassas i bygglovskedet utefter den bebyggelse som ska uppföras.

Enklare rening av dagvattnet kommer krävas för att ingen ökning av föroreningshalterna till omgivningen ska ske. Görs detta klaras Göteborgs stads krav på rening av dagvatten med god marginal.



Principlösning för dagvattenhantering visas i bilden ovan. Pilarna visar i vilken riktning som dagvattnets avrinning ska styras inom planområdet. Allt dagvatten kan fördröjas och renas i ett makadammagasin innan det går vidare till det allmänna nätet. Slutlig lösning för dagvattenhanteringen bevakas vid bygglovgivning.

Skyfall

I Göteborgs stads skyfallsmodell visas att planområdet inte får några större problem vid ett skyfall, dvs vid ytlig avrinning vid regn med 100-års återkomsttid. För aktuell fastighet blir lite vatten stående norr om byggnaden. Detta kan lösas med en ny höjdsättning och lutning på marken för den nya bebyggelsen.

Krav ställs på att ny bebyggelse inte får försämrat skyfallssituationen för närliggande fastigheter. Marken runt planområdet lutar från väster mot öster, varpå området öster om Göketorpsgatan får större problem vid skyfall. En lösning är att höjdsätta parkeringsytan så att en större mängd vatten kan ansamlas mitt på parkeringen. Den lösningen gör att planområdet påverkar närområdet i mindre utsträckning än vad det gör vid skyfall idag.

Förutom exemplet på dagvattenhanteringen ovan föreslås det i utredningen att huset bör placeras högt och att parkeringen bör luta åt det håll dagvattenhanteringen finns. Om inte detta görs föreligger risk för översvämning av byggnaden eller Göketorpsgatan vid skyfall.

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till allmänt ledningsnät för dricks-, dag- och spillvatten i Göketorpsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät bedöms som god. Uppdimensionering eller anläggning av fler serviser kan göras i Göketorpsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +51 meter (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av exploatören alternativt respektive blivande fastighetsägare.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmarken ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnätet. Lägsta höjd på färdigt golv ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Kommunens ledningsnät är kombinerat vilket kräver ytterligare hänsyn.

Inför byggnation ska exploatören kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Befintlig byggnad är ansluten till Göteborg Energis fjärrvärmenät. Planens genomförande innebär att en större effekt behöver tas ut, om bebyggelsen ska försörjas med fjärrvärme. En förfrågan bör göras, till Göteborg Energi inför bygglovskedet, om var nya fjärrvärmeanslutningar kan ske till befintligt allmänt nät, för respektive nya byggnader som byggs inom planområdet.

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 ledningar

Optokablar från Göteborg Energi följer fjärrvärmens placering. Göteborg Energi kan vid förfrågan leverera koaxialkabel med bredband till byggnader inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering och anordning av utrymme för detta ska följa Göteborgs stads *"Gör rum för miljön. Planera, projektera och bygg för säker och effektiv avfallshandling i Göteborg."* Kommer flera byggnader att uppföras på tomten ska sopkärl samförläggas för byggnaderna.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom delar av fastigheten Torp 11:5 bedöms som sättningskänslig, enligt den geotekniska utredningen. Alla förändringar av lastförutsättningarna inom området, såsom markbelastning, uppfyllnad, grundvattensänkning etc., kommer medföra att sättningar kan förväntas, vilket inom ett byggnadsläge är en potentiell risk som kan orsaka problem/skador/risker för byggnaden.

I övergångszonen, inom planområdet, där lermäktigheten ökar från 0 meter till 20 meter, kommer förväntade sättningar att variera i storlek. Denna zon bedöms sträcka sig ca 20 meter i väst-östlig riktning och berget under leran kan därmed förväntas ha lutning ca 1:1, dvs. släntberg.

Utredningen visar på lämpliga grundläggningstekniker för de förhållanden som råder inom planområdet.

Grundläggningsförhållandena varierar stort inom fastigheten och grundläggningsmetod kommer därmed att variera inom olika delar av planerad byggnad. Den västra delen av planområdet har sådana förhållande att grundläggning av byggnader kommer att ske på plansprängt berg och för den östra delen av planområdet sker grundläggning på lera.

För att undvika risk för skadliga sättningar ska byggnader inom den östra delen av planområdet grundläggas med spetsburna pålar till berg, eller med en annan likvärdig metod. Beroende på aktuell grundläggningsnivå och lerdjup närmast fastmarkspartiet i väster, kan det lokalt vara lämpligt med urgrävning och utskiftning till bättre massor alternativt grundläggning på plintar i delar av övergångszonen. Bedömd pållängd är ca 3–20 meter, beroende på lerdjup och avståndet ned till berggrunden.

Eftersom det finns risk för släntberg samt områden med litet grundläggningsdjup, så rekommenderar den geotekniska utredningen borrar pålar, dvs. att pålarna borrar ner en bit i berg, alternativt att pålarna förses med bergsko. Borrade pålar har fördelen att grundvattennivån inte påverkas och att kringliggande jordlager eller fastigheter påverkas mindre av vibrationer (jämfört med slagna pålar).

Innan arbeten med schakt och pålning påbörjas ska kontrollprogram och riskanalys för omgivningspåverkan upprättas. Kontrollprogrammet ska i detalj beskriva hur schakt- och grundläggningsarbetena avses att bedrivas och hur krav i kontrollprogram kommer att uppfyllas. För att minska omgivningspåverkan vid byggande inom plan-

området pekar utredningen bland annat på åtgärder såsom styrande av arbetsordning samt dragande av lerproppar.

Stabilitet

I den geotekniska utredningen görs bedömningen att totalstabiliteten för marken bedöms vara tillfredsställande och utförandet av den bebyggelse som planen möjliggör bedöms inte förändra eller påverka totalstabiliteten i området, dvs ingen skredrisk föreligger som föranleder särskilda åtgärder.

Bergteknik

Den bergtekniska utredningen *"Tekniskt PM - Torp 11:5, Besiktning av bergsslänt"*, daterad 2018-08-24, visar på att det inte föreligger någon risk för blocknedfall eller att några större stenblock finns inom planområdet och behöver avlägsnas.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas då gatan är lågtrafikerad.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en förtätning av befintlig bebyggelse så att en eller två byggnader avsedda för bostadsändamål får uppföras inom befintlig fastighet.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmarken framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av anläggningar utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören förvaltar marken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Tomtindelning (1480K-III-2603) ska därför avregistreras för fastigheten Torp 11:5.

Två servitut finns registrerade på fastigheten. Servituten tros inte påverkas av planförslaget.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Något behov av att lösa in allmän platsmark finns således inte.

Fastighetsbildning

Minsta tillåtna fastighetsstorlek enligt planen är 1150 kvm. Ingen fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Bedömningen är att det inte kommer finnas något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut. Det bedöms inte heller finnas allmänna ledningar som omfattas av nybildning, omprövning eller upphävande.

Om exploatören ser behov av att reglera rättigheter som berör andra fastigheter ska exploatören ansöka om och bekosta eventuell fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser förutom upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna inom planområdet, enligt tomtindelning med aktbeteckning 1480K-III-2603.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inga befintliga avtal på Torp 11:5 berörs av planområdet. Planförslaget bedöms inte heller medföra att avtal behöver tecknas med kommun eller övriga fastighetsägare.

Avtal mellan kommun och exploatör

Avtal gällande eventuella skador och justerande åtgärder på allmän plats mellan exploatör och kommunen har tecknats.

Exploatören har träffat ett mobilitetsavtal med Trafikkontoret. Avtalets syfte är att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för att tillämpa ett reducerat parkeringstal.

De mobilitetsåtgärder som framgår av mobilitetsavtalet ska vidmakthållas under minst 10 (tio) år från det att slutbesked för genomförd byggnation erhållits.

Dispenser och tillstånd

Planförslaget bedöms inte medföra att dispenser och tillstånd behöver sökas.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2018

Granskning: 4:e kvartalet 2018

Antagande: 1:a kvartalet 2019

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft fem veckor efter antagande.

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 har vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan behovet av att bidra till bostadsförsörjningen genom att förtäta staden respektive konsekvenserna för omgivningen och befintlig bebyggelsestruktur.

Den höjd, form och skala som föreslås i planen blir i huvudsak anpassad till de flerbostadshus som ligger på östra sidan om Göketorpsgatan. Detta medför att befintlig bebyggelsestruktur på västra sidan om Göketorpsgatan bryts.

Flerbostadshuset kommer utifrån solstudierna att skugga södra fasaden på bostadsbyggnaden inom grannfastigheten Torp 11:4 mindre tid under vår- och höstdagjämning, jämfört med befintlig bebyggelse. Den södra markdelen av fastigheten kommer att skuggas mer i och med att byggnaden är längre jämfört med befintlig byggnad. För de två fastigheterna öster om planområdet, Torp 32:7 och 32:8, kommer delar av västfasaderna att skuggas mer under sen eftermiddag/tidig kväll.

Berörda bostäder kommer fortfarande att ha tillgång till direkt solljus (i enlighet med BFS 2014:3). Kraven på direkt solljus klaras och detaljplanen medför inte någon betydande olägenhet för människors hälsa, utifrån miljöbalkens bestämmelser (MB 9 kap. 3 §), varför påverkan bedöms vara acceptabel.

Enligt de tidigare planbestämmelserna för området ska byggnader placeras indragna från gatan och förskjutna mot norr. I denna plan bibehålls avståndet mot gatan. Förskjutningen mot norr bedöms inte som lämplig för flerbostadshuset eller en ny byggnad i västra delen av planområdet i och med att det skulle ge för stor negativ påverkan på solförhållandena på fastigheten norr om planområdet.

Eftersom parkeringen ska lösas inom fastigheten bedöms det som bättre att denna förläggs i norrläge och att kvarvarande yta mot söder kan användas av boende på fastigheten för utomhusvistelse istället för parkering.

Planen medför per automatik en ökad insyn för intilliggande fastigheter. Kommunen bedömer dock att detta är en generell konsekvens vid förtätning och inte av sådant slag som medför betydande olägenhet för människors hälsa. Påverkan på insyn bedöms vara acceptabel.

Utifrån att befintlig bebyggelse på västra sidan om Göketorpsgatan inte ingår i något utpekad bebyggelseområde med krav på bevarande eller att några specifika kulturhistoriska miljövärden har konstaterats för området bedöms planens påverkan på bebyggelsestrukturen som godtagbar.

I förevarande fall, med den påverkan som detaljplanen medför på befintlig bebyggelse, bedöms det allmänna intresset av att främja bostadsbyggandet och utveckla bostadsbeståndet* prioriterat framför befintlig bebyggelsestruktur med fristående villor respektive enskilda intressen. Nyttan av planen står i proportion till den påverkan den innebär för omkringliggande bebyggelse och enskilda intressen.

*Se angående de allmänna intressena i plan- och bygglagen, SFS 2010:900, 2 kap. 1§ och 3§.

Nollalternativet

Om planen inte upprättas kommer nuvarande byggnad att kunna renoveras eller en ny byggnad kommer att kunna uppföras i samma skala och storlek, lika befintlig.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sett från ett lokalt perspektiv är det villor som utgör huvuddelen av byggnadsbeståndet i den del av Lunden som planområdet ligger. Planen innebär fler valmöjligheter vad gäller bostadsstorlek för de som önskar bo i området om ytterligare flerbostadshus uppförs.

Beroende på vilken typ av hus som uppförs och vilken lägenhetsstorlek som väljs kommer planens genomförande få olika konsekvenser. Väljs få och stora lägenheter bidrar planens genomförande till att fler barnfamiljer får plats och att det finns möjlighet för kvarboende i området för äldre med stort utrymmesbehov. Väljs flera mindre lägenheter ges det möjlighet för unga och andra hushåll med mindre ytbehov att bo med villakvalitéer.

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.

Föreslagen plan är en ändring inom ett redan bebyggt område som innebär att en förtätning av staden i ett kollektivtrafikhärra område kan ske.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planen 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 beaktas särskilt.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell plan. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2017-10-20, som gör samma bedömning som kommunen. Följder-

na av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Göteborgs stads lokala miljömål

Kommunens miljömål *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning* påverkas positivt då användningen av antalet fordon med ej förnyelsebar energi kan hållas nere genom tillgången till kollektivtrafik och cykels-tråk samt mobilitetsåtgärder som har avtalats i samband med planprocessen. Genom det ska den sammanlagda effekten på mängder försurande ämnen och mängd kvävedioxid från privatbilstransporter minska. Förtätningen innebär att redan exploaterad mark utnyttjas vilket är yteffektivt och resurseffektivt för samhällets gemensamma investeringar och tillgångar.

Övriga lokala miljömål påverkas varken positivt eller negativt, eller inte alls.

Naturmiljö

Sluttningen i västra delen av planområdet är bevuxen med lövträd som sannolikt kommer påverkas av nya byggnader. Trädriddån är placerad i sin helhet på privata fastigheter och har inget utpekat naturvärde, men påverkar troligtvis lokalklimatet positivt.

Följden av planens genomförande kan bli att sluttningen upplevs som kal om träd tas bort. Det innebär att intrycket av höjden, som en grön skärm som innesluter bebyggelsen längs med Gökatorpsgatan, förändras.

Det bedöms dock som troligt att trädskärmen som helhet består. Trädriddån utgör insynsskydd mellan bebyggelse väster om planområdet och bebyggelsen längs med Gökatorpsgatan. Träden är dessutom placerade i en brant där det rent praktiskt är svårt att använda marken för något byggnadsändamål.

Kulturmiljö

Gökatorpsgatan kommer få delvis förändrad stadsbild då det kommer ligga flerbo-stadshus i samma skala på bägge sidor om gatan. På västra sidan om gatan kommer den tidigare enhetliga bebyggelsen variera något mer än tidigare.

Planens bestämmelser om tillåten byggnadshöjd och storlek innebär att det inte kommer införas nya volymer än vad som redan finns representerat längs med Gökatorps-gatans olika sidor vilket gör att förändringen bedöms som godtagbar.

Påverkan på luft

Planförslaget är en komplettering av ett redan ianspråktaget område. Biltrafiken längs gatan förväntas öka, men från en låg nivå och i begränsad omfattning. Påverkan på luftkvaliteten i området förväntas bli marginell och inte överskrida någon miljökvali-tetsnorm.

Påverkan på vatten

Föreslagna dagvattenlösningar kommer innebära att ingen påverkan sker för omgiv-ningen gällande vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får inga investeringskostnader till följd av planförslaget.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

I övrigt får kommunen inga utgifter till följd av planen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Exploatören/fastighetsägaren ska ta fram erforderliga utredningar.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar eventuell fastighetsbildning som skulle kunna uppstå till följd av exploateringen samt plankostnader enligt plankostnadsavtal.

Exploatör/fastighetsägare ska stå för eventuella kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Fastighet Torp 11:5

Exploatör/Fastighetsägaren är ansvarig för att själv kontakta ledningshavare och väghållare för eventuella åtgärder som kan behöva göras inför genomförandet av planen.

Exploatören ska stå för kostnaden för eventuella justerande åtgärder som behövs på angränsande allmän plats. Detta regleras i avtal mellan exploatör och kommun, se avsnitt "Avtal mellan kommun och exploatör".

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret



Åsa Lindborg
Planchef



Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

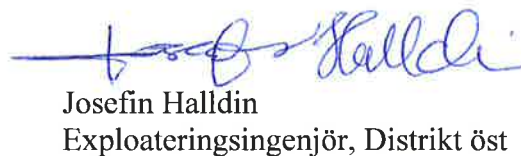


Karin Harlin
Plankonsult, Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret



Stefan Unger
Distriktsschef



Josefin Halldin
Exploateringsingenjör, Distrikt öst