

Ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

OKTOBER 2024

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING.....	2
SAMRÅDSHANDLING	2
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN.....	2
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÅLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN..	2
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	2
PLANHANDLINGAR	3
PLANERINGSUNDERLAG.....	3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	3
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	6
BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	12
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR.....	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	14
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16

Komplettering av planbeskrivning

Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2024-05-27

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Planens namn: Ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2022-12-13

Beslut om antagande: <NN> 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Ändringen av detaljplan är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diariumnummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2024-00283

Handläggare SBF: Emelie Diep Olsson

Tel: 031-368 19 80

emelie.diep@stadsbyggnad.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-II-5111. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1480K-II-5111 (Detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att öka bruttoarea (BTA) för att möjliggöra för fler bostäder.

Planändringen följer i övrigt det syfte som redovisas i underliggande detaljplan.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Ändringarna bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta

Övriga handlingar

1. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Planeringsunderlag

Nya planeringsunderlag och utredningar som har tagits fram med anledning av planändringen. Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

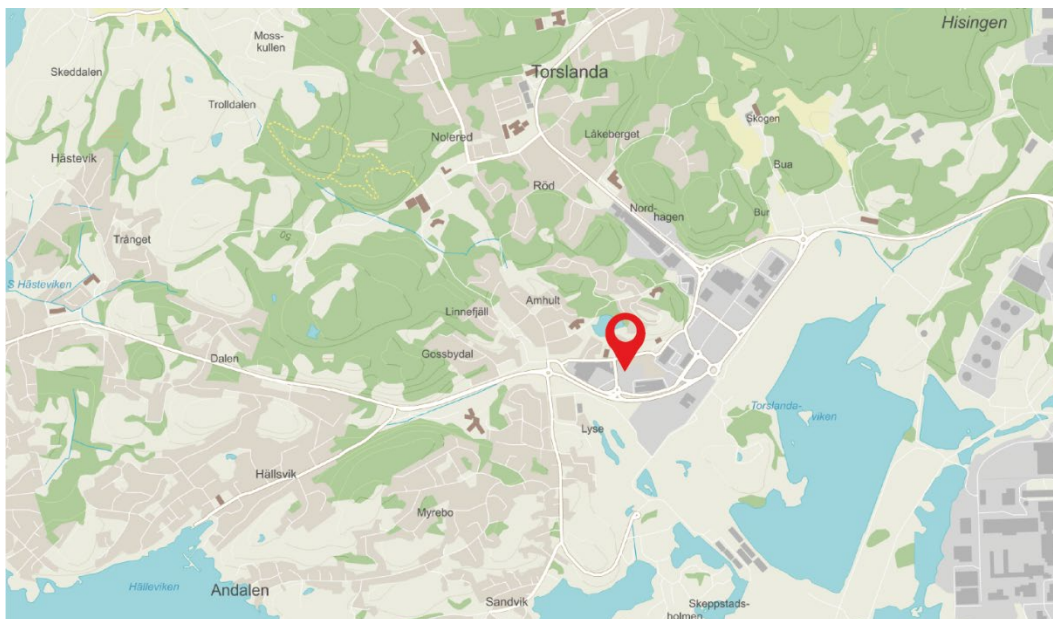
1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-06-18
2. Dagsljusberäkning, SyAc 2021-04-21, beställd av Amhult 2 (exploatör)
3. Sol- och skuggstudie, GICON 2021-10-20, beställd av Amhult 2 (exploatör)
4. Parkeringsberäkning, 2024-03-15, beställd av Amhult 2 (exploatör)
5. Mobilitets- och parkeringsutredning för Amhult 2, sydvästra del, 2024-06-05, Amhult 2 (exploatör)

Befintliga förhållanden

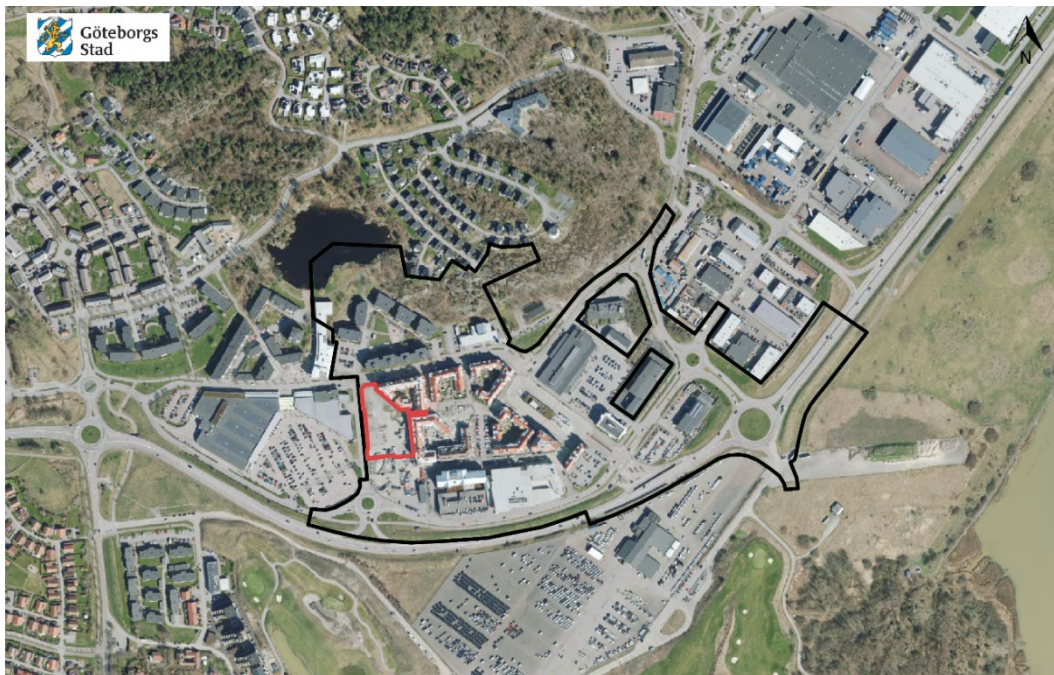
Planområdet är till stora delar utbyggt enligt gällande plan (1480K-II-5111) som vann laga kraft 2012-01-02. Planens genomförandetid har gått ut. Det sista kvarteret som ska bebyggas väntar på planändringen för att öka BTA (bruttoarea) från 4100 m² till 8050 m², vilket skulle innebära ett tillskott på ytterligare ca 40 bostäder i kvarteret. Totalt 89 lägenheter efter planändringen. En del av fastigheten inom planområdet är idag under byggnation och indelad i etapper. Etapp 1 består av garage, norra huskroppen med 49 lägenheter, källarplan, miljöhus, cykelhus samt källarplan för södra huset. Etapp 2 innefattar planändringen, det södra huset. Byggnation av etapp 1 beräknas färdigt Q2 2025. Etapp 2, det södra huset, kan påbörjas när planändringen vinner laga kraft.

Förslaget innebär en exploatering utifrån en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella.

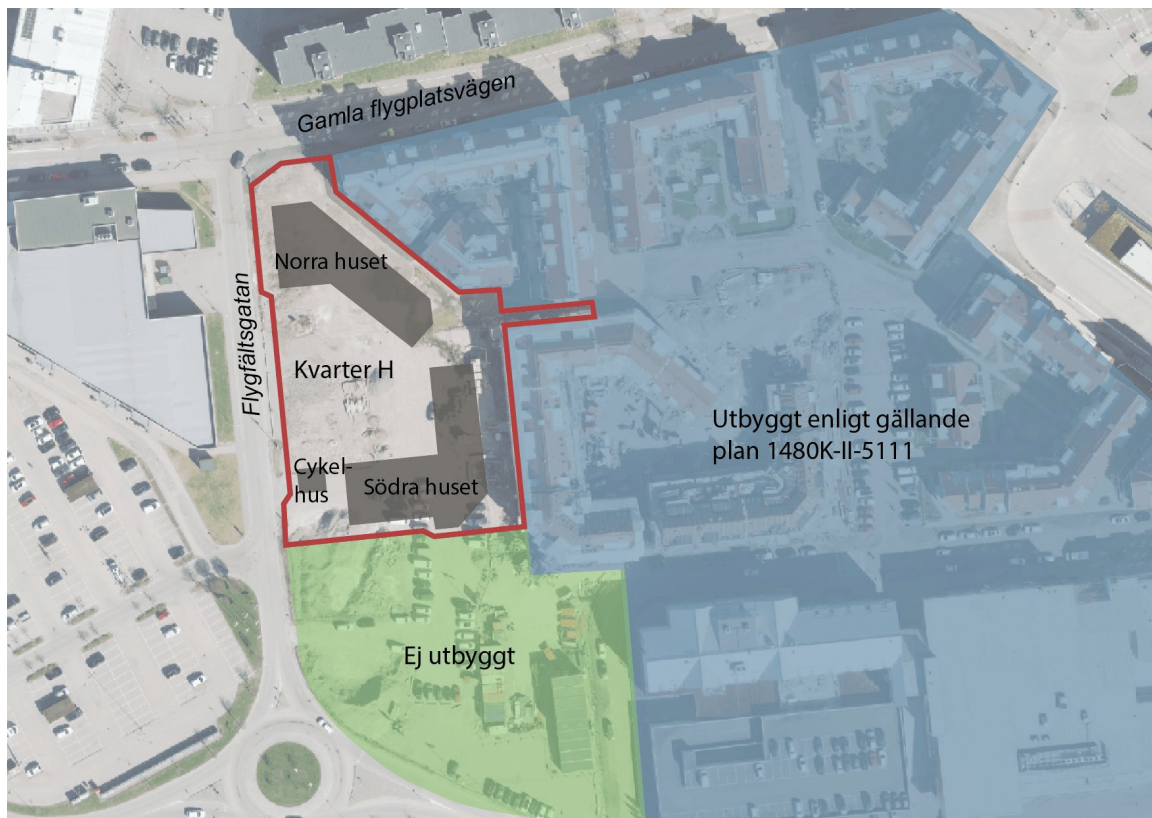
Planområdet ägs av privat markägare, Terrestad AB (dotterbolag till Amhult 2 AB).



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat



Figur 2: Ortofoto (Göteborg, 2023) med plangräns för ändringen i rött och plangräns för gällande detaljplan (1480K-II-5111) i svart.



Figur 3: Situationsplan



Figur 4: Foto över pågående byggnation inom planområdet (Amhult 2, 2024)

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Innebörd

Planändringen innebär en utökning av exploateringsgraden från 4100 BTA till 8050 BTA (varav 6200 kvm är BoA). Föreslagen byggnation håller sig inom gällande plans byggrätts ramar vad gäller utbredning och höjder. I gällande plan har exploateringsgraden hållits nere för den ursprungliga tanken för kvarteret var en mer varierad byggnadshöjd. En ökad exploateringsgrad innebär ett tillskott på ca 40 lägenheter, totalt 89 lägenheter i kvarteret.

En del av fastigheten inom planområdet är idag under byggnation och indelad i etapper. Etapp 1 består av garage, norra huskroppen med 49 lägenheter, källarplan, cykelhus, miljöhus samt källarplan för det södra huset. Etapp 2 innefattar detaljplaneändringen, det södra huset.

Befintlig bestämmelse "*e₂4100 största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet*" upphävs och ersätts med bestämmelse "*största bruttoarea är 8050m² inom användningsområdet*".

Planändringen innebär att detaljplan 1480K-II-5111 (detaljplan för Amhult centrum etapp 2) fortsätter att gälla men att ändringar av planens bestämmelse görs i ett kvarter. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Överväganden och konsekvenser

Göteborgs stads översiktsplan godkändes av kommunfullmäktige den 19 maj 2022 och anger kommunens samlade strategi för hur mark, vatten och bebyggelse ska användas, utvecklas och bevaras. Amhult centrum är en utpekad tyngdpunkt i översiktsplanen och rekommendationen är att tyngdpunkter ska stärkas och bland annat kompletteras med bostäder och/eller verksamheter. Planändringen överensstämmer med översiktsplanen, planprogram och gestaltningsprogram som gäller för området. Kontoret bedömer att det aktuella kvarteret, till skillnad från andra delar inom samma detaljplan, kan tåla en högre exploateringsgrad än den som medges i gällande detaljplan.

Det finns en stor efterfrågan på hyreslägenheter i området och genom planändringen kan denna efterfrågan mötas.

För ökningen av exploateringen inom ett kvarter har mobilitet och parkering studerats samt solljus- och dagsljusförhållanden, se avsnitt nedan.

Dags- och solljuskraav kommer alltid prövas i bygglovsskedet och på så vis riskerar man inte att överexploatera fastigheterna.

Gestaltning och utformning

För området finns ett utarbetat gestaltningsprogram (Göteborg stad, 2006) som ska följas. De befintliga byggnaderna som redan uppförts i gällande plan varierar i höjd, fasadfärg

SAMRÅDSHANDLING

och material, se figur 5 och 6. Även kvarteret som planändringen avser harmonierar med områdets gestaltungsprinciper se figur 7 och 8.



Figur 5: Flygfoto över Amhult centrum (Amhult 2)



Figur 6: Foto Kv. India (Amhult 2)



Figur 7: Foto Kv. Luftseglaren 2 (Amhult 2)



Figur 8: Fasadritning med fasad mot norr och öster.



Figur 9: Fasadritning med fasad mot söder och väster.

Dagsljus

En dagsljusberäkning (SyAc, 2021) har utförts för planområdet, kvarter H. Dagsljusförutsättningarna är goda där nästan alla samtliga studerade vistelserum och lägenheter uppfyller myndighetskrav med dagsljusfaktor $\geq 0,8$ %. Tre studerade rum i olika lägenheter uppfyller inte dagsljuskravet. Detta beror i huvudsak på överliggande balkonger, avskärmade byggnader samt avskärmning från räcke. Med åtgärder som exempelvis ljusare golv, större fönster och förändrad planlösning tillsammans med ändringar i fönstersättning och garderober uppfyller samtliga rum dagsljuskrav.

Solljus

En rapport för sol- och skuggstudie har tagits fram (Gicon, 2021) för planområdet, kvarter H. Syftet är att visa hur omkringliggande huskroppar påverkar solljus och skuggningar på tänkt nyexploatering av flerbostadshus.

Beräkning av tillgången på solljus är simulerad med maximal volym enligt vad gällande detaljplan tillåter, se bilaga till *utlåtande beräkning av solljus* (Gicon, 2024). Beräkningen har gjorts på ett helår för att se vilka perioder på året som åtminstone ett rum där människor vistas mer än tillfälligt i respektive lägenhet har tillgång direkt solljus minst 1h om dygnet. Solljusstudien visar att byggnaden uppfyller kravet enligt BBR 6:323 på att

SAMRÅDSHANDLING

samtliga lägenheter har tillgång till direkt solljus. BBR anger inte hur många timmars solljus som krävs men Göteborg stads tolkning är att en rimlig nivå för att definiera när ett rum bedöms ha tillgång till direkt solljus är minst 1 timme sol vid både vår- och höstdagjämning.

Rapporten visar att 6 lägenheter avviker från stadens krav men kan accepteras då lägenheterna har direkt solljus minst en timma under tre månader av året. Tabell nedan redovisar mellan vilka datum de 6 lägenheterna som ej uppfyller kravet på 1h solljus vid vår- och höstdagjämning har tillgång till direkt solljus.

Lägenhetsnummer	Period på året som respektive lägenhet har minst 1h sol per dygn
D1005	ca 28/4 till 17/8
D1103	ca 21/4 till 24/8
D1203	ca 15/4 till 31/8
E1001	ca 1/5 till 12/8
E1102	ca 21/4 till 22/8
E1202	ca 10/4 till 31/8

Figur 10: Tabell

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Det finns ett utbyggt vägnät, cykelnät samt kollektivtrafik på platsen idag och det finns kommunalt vägnät fram till planområdet. Detaljplanen bedöms inte skapa behov av åtgärder på det befintliga vägnätet.

En del av fastigheten inom planområdet är idag under byggnation och indelad i etapper. Etapp 1 består av garage, norra huskroppen med 49 lägenheter, källarplan, cykelhus, miljöhus samt källarplan för det södra huset. Etapp 2 innefattar detaljplaneändringen, det södra huset.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram av exploatören och bilagts handlingarna (Amhult 2, 2024).

I nedanbild från juni 2024 syns det norra huset med blått byggskydd på fasaden till vänster samt projektet, det södra huset, grovt inringat i rött till höger i bild. Under mark ligger garaget dock ej synligt på bilden. I bakgrunden syns övriga byggnader, de färgglada husen, som följer gällande detaljplan.



Figur 11: Foto över planområdet juni 2024 (Amhult 2).

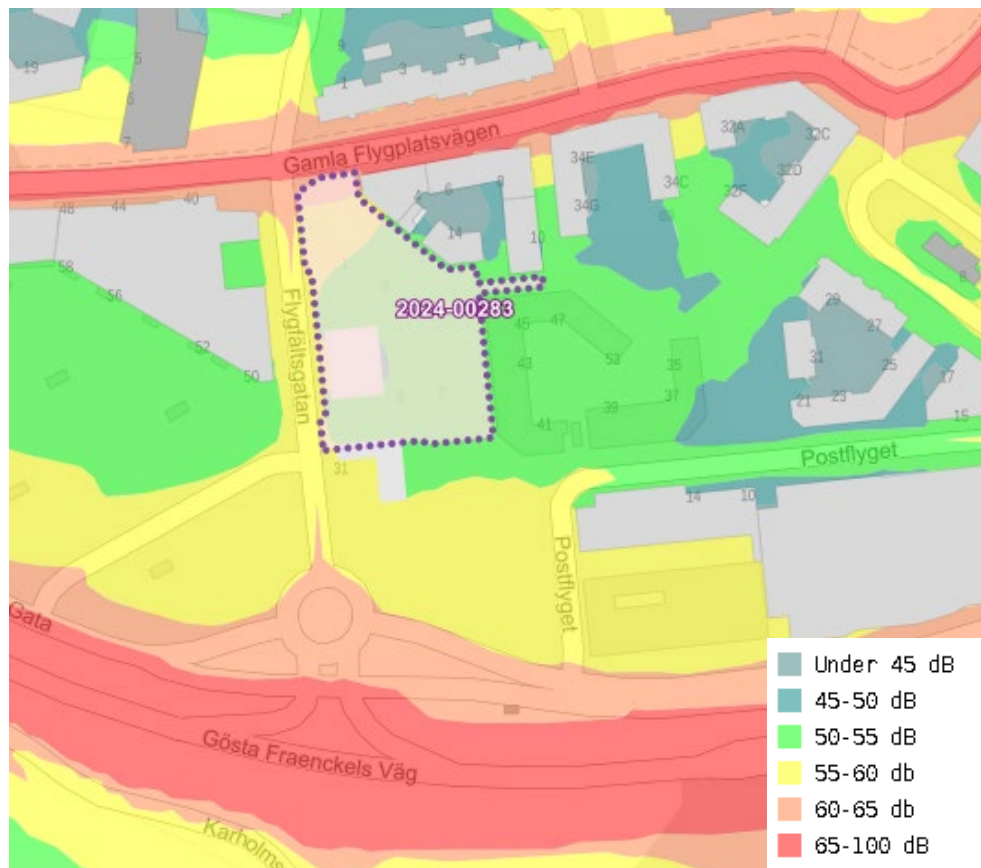
Bilparkering

Parkeringslösningen följer gällande detaljplan 1480K-II-5111. Även det nya kvarteret, etapp 2, har sin individuella parkeringslösning under mark. I gällande detaljplan finns redan ett utbyggt P-hus i samma regi som nu aktuellt kvarter vilket ger möjlighet att öka antalet parkeringsplatser för bil där det finns behov om det skulle uppstå, för handel, personal, boende eller annat. Parkeringsplatser för redan utbyggda fastigheter påverkas inte av projektet.

Parkering i det nya kvarteret löses genom P-garage med totalt 99 platser, varav 3 för rörelsehindrade samt P-hus inom gångavstånd för 59 platser. Parkeringarna ska även tillgodose lägenheterna i det norra huset samt kunna nyttjas av grannfastigheterna därav krävs det en byggnation av 99 bilparkeringar. Vid eventuellt överutbud på bilparkering kan de 59 platserna i P-huset hyras ut till andra aktörer utan att det påverkar parkeringsbehovet. Parkeringsgarage kommer vara färdigställt när byggnation av det södra huset startar.

Gång- och cykel

Det finns goda förutsättningar att ta sig till planområdet med cykel. Det är ca 137 m till närmsta cykelbana som idag används flitigt av cykelpendlare. Det behövs inga åtgärder för att utveckla cykelvägnätet. Exploatören kan visa att antalet cykelplatser överstiger det behov som de boende har enligt erfarenhet från övriga bostadshus i området. För de befintliga bostadshusen finns idag totalt 711 cykelplatser men endast 339 av dessa är belagda och det finns utrymme för en ökning av cyklister. Gästparkering för cyklar kan läggas utomhus eller i cykelhus där gäster kan komma in.



Figur 13. Trafikbuller ekvivalentnivå (Göteborg stad 2021).

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplaneändring.

Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Kort sammanfattning av platsens känslighet och planens påverkan:

Detaljplaneändringen innebär endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. De identifierade miljökonsekvenserna är obetydliga.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område.

Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas.

Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till

att några miljö kvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Motiv till tillkommande regleringar

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021. Planbestämmelser som upphävs motiveras inte.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₃	Största bruttoarea är 8050m ² inom användningsområdet.	Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor byggrätt som är acceptabel inom användningsområdet.	Motivet gäller där bestämmelse anges.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av planändringen förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär ingen påverkan på befintliga fastigheter.

Tekniska frågor

Gällande detaljplan är förhållandevis nyligen framtagen. Förutsättningarna på platsen har inte ändrats nämnvärt sedan detaljplanen vann laga kraft. Föreslagen markanvändning bedöms således fortsatt vara lämplig för ändamålet på platsen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten och avlopp skiljer sig inte från gällande detaljplan. Ledningar ansluts till befintlig VA-servis.

Vid projektering och ansökan av bygglov för norra huset har värden för södra huset uppskattas för att inkommande VA-anmälan skall bli rätt dimensionerad. Dimensionerande flöde för södra huset är inklusive tillkommande flöde vid ändring av BTA i ansökt detaljplaneändring. Norra huset är under produktion nu och VA-ansökan är godkänd och VA-servis anvisad. Fastigheten (norra och södra huset) ansluter till det kommunala VA-nätet. Planändringen medför inte förändring på VA för Kretslopp och vatten. Norra huset beräknas färdigt Q2 2025.

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Planändringen medför ingen ändring av behovet på fördröjning av dagvatten på fastigheten. Yta som avvattnas är densamma oavsett nu gällande eller efter planändring. Dagvatten leds från norra och södra huset till fördröjningsmagasin och därefter ut på stadens ledningsnät. Aktuellt bygglov hanterar hela fastighetens behov av avvattnings. Godkänd dagvattenanmälan finns, Dnr 2023-19764. Fördröjningsmagasin är under uppförande och beräknas färdigt Q2 2025.

Värme

Planändringen medför ingen förändring på Göteborgs Energis fjärrvärmenät. Godkänd ansökan av fjärrvärme är dimensionerad för att klara tillkommande BTA enligt denna planändring. Anslutning av fjärrvärme och inkoppling pågår.

El och tele

Planändringen medför ingen förändring på ledningar avsett för el och tele. Aktuellt bygglovsärende hanterar indragning, inkoppling och förgrening inom fastigheten.

Övriga ledningar

Inga övriga ledningar finns i området som påverkas av aktuell planändring.

Avfall

Avfallshantering för fastigheten hanteras via en separat byggnad på tomten benämnt Miljöhus på nuvarande godkänt bygglov. Miljöhus är dimensionerat för nu gällande och tänkt tillkommande BTA enligt planändring. Miljöhus är projekterat enligt "Föreskrifter för avfallshantering i Göteborgs stad". Samtliga krav uppfylls i och med att bygglov och startbesked är godkänt för fastigheten.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Genomförandet gäller på kvartersmark. Exploatören bekostar genomförandet av planändringen.

Planavgift

Planavtal har tecknats med intressent.

Organisatoriska frågor

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Samtliga avtal som krävs för fastigheten är ansökta, godkända och tecknade av exploatören. Planändring har ingen påverkar på dessa.

Befintliga avtal som berörs

Planändringen medför ingen påverkan av några avtal. Planändringen medför endast ändring av BTA från 4100 m² till 8050 m².

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2024

Granskning: 1 kvartalet 2025

Antagande: 2 kvartalet 2025

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

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt
Enhetschef Detaljplan Hisingen

Emelie Diep Olsson
Handläggare