

Detaljplan för Bostäder i nordvästra Norumsgärde

Normalt planförfarande



**Granskningshandling
April 2017**

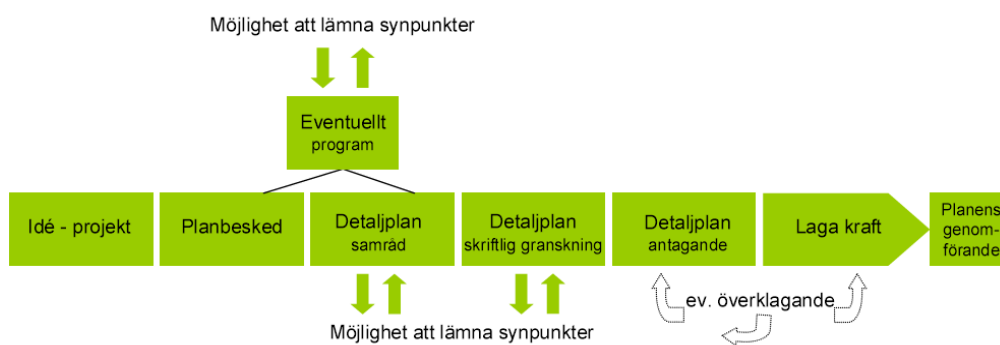


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

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:

Åsa Åkesson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 52

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 010-615 32 99

Julia Lindesson, Fastighetskontoret, tfn 031- 368 09 68

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Granskningstid: 10 maj – 31 maj 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Koncept 2017-04-07 Granskningsskede

Datum: 2017-04-25

Aktbeteckning: 2-5423

Diarienummer SBK: 0747/09

Handläggare SBK Mikaela Ranweg

Tel: 010-615 32 99

mikaela.ranweg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4039/11

Handläggare FK Julia Lindesson

Tel: 031- 368 09 68

julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i nordvästra Norumsgärde inom stadsdelen Tuve i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (kompletteras efter granskningen)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Arkeologisk förundersökning. Göteborgs stadsmuseum, 2013-05-21
- Trafikbullenberäkning. Stadsbyggnadskontoret, 2013-09-03
- Översiktligt geotekniskt utlåtande. Fastighetskontoret, 2012-10-29
- Dagvattenutredning. Ramböll, 2015-03-20

Innehåll

DETALJPLAN FÖR.....	1
BOSTÄDER I NORDVÄSTRA NORUMSGÄRDE	1
<i>Normalt planförfarande.....</i>	<i>1</i>
GRANSKNINGSHANDLING MÅNAD 2016	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</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>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen.....</i>	<i>5</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>6</i>
<i>Mark och vegetation</i>	<i>7</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>8</i>
<i>Trafik, tillgänglighet och service.....</i>	<i>9</i>
<i>Teknik</i>	<i>9</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>9</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>10</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Naturmiljö</i>	<i>10</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>11</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>12</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>13</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>13</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>13</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>14</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>14</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>14</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>14</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	14
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>15</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>15</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>16</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>17</i>
AVVIKELSE FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	18

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i ett skogsparti nordväst om bostadsområdet Norumsgärde i Tuve. Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra en byggnad för bostäder med särskild service (BmSS) i två plan inom planområdet.



Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör uppförandet av en bostadsbyggnad i två plan med cirka 10 lägenheter och gemensamma ytor. Lägenheterna får entréer mot gatan och egna uteplatser på baksidan av huset. Ansvarig för utbyggnaden blir Lokalförsörjningsförvaltningen (LFF) i Göteborg.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet ligger inom ett befintligt grönstråk. Avvägningar har gjorts mellan hur stor del av grönstråket som ska bebyggas och hur stor del som ska bevaras. Planområdet är avgränsat så att ett sammanhängande grönstråk är intakt även efter planens genomförande. Vid planering av BmSS ska hänsyn tas till de boendes behov. Valet av placering är gjord utifrån att platsen har nära till grönska, är lugn, avskild och har relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik och service.

Avvikelser från översiktsplanen

I *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, är området redovisat som ett område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Planområdet är en del av ett större sammanhängande grönområde. Aktuellt planområde är utpekade i *Program för Tuve*, som godkändes i april 2008. I programmet är planområdet utpekade som "område inom vilket tio bostäder kan uppföras". För att ett sammanhängande grönstråk ska bevaras är planområdet avgränsat så att endast en mindre del av grönområdet exploateras.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en byggnad för bostäder med särskild service (BmSS) i två plan inom planområdet. Planens syfte är även att bevara stengärdesgårdar och värdefulla träd inom planområdet.

Behovet av boende med särskild service (BmSS) är stort i Göteborg och förslaget till boende vid Norumsgärde ligger med i beslutad investeringsbudget.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger strax öster om Västra Tuvevägen, nordväst om bostadsområdet Norumsgärde i Tuve. Avståndet till Göteborgs centrum är cirka 6,5 kilometer. Planområdet omfattar knappt 3 400 m². Hela detaljplanen ligger inom fastigheten Tuve 7:6 som ägs av Göteborgs kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområdet ligger i Tuve nordväst om radhusområdet Norumsgärde och marken består av ett skogsparti



Grundkarta med plangräns

Planförhållanden

I *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, är området redovisat som ett område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, land-

skapsbild och/eller kulturlandskap. Planområdet är en del av ett större sammanhängande grönområde.

Aktuellt planområde är utpekad i *Program för Tuve*, som godkändes i april 2008. I programmet är planområdet utpekad som "område inom vilket tio bostäder kan uppföras". För att ett sammanhängande grönstråk ska bevaras är planområdet avgränsat så att endast en mindre del av grönområdet exploateras.

För området finns ingen detaljplan.

Området berörs inte av riksintressen, strandskydd, Natura 2000, eller artskydd. Inom området finns stengärdesgårdar som är biotopskyddade.

Mark och vegetation

Marken består av öppen skogsmark/hagmark med lövträd. I området finns flera stengärdesgårdar. Bakom skogspartiet finns ett öppet fält som håller på att växa igen med träd. I området finns bland annat ek, björk och en hel del fruktträd. Fem äldre ekar, en apel och två uppvuxna tallar som kan bidra till en vacker utomhusmiljö vid boendet har mätts in.

Marken utgörs enligt jordartskartan av fastmark (friktionsjord, sand, grus och morän) som i öster gränsar mot berg i dagen och i sydväst mot ett lerområde. Marken inom tomten sluttar svagt (<1:10) mot sydväst och kan i det närmaste betraktas som plan.



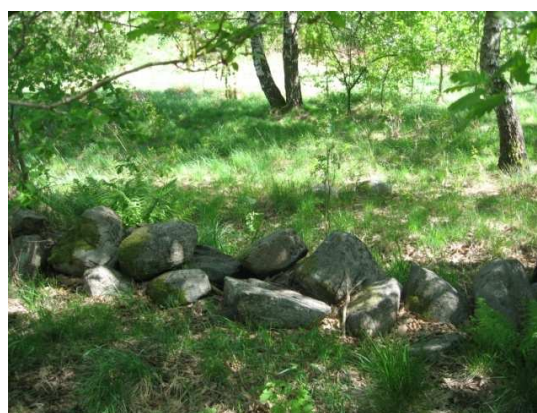
Träd och sly mot vägen



Äng bakom tomten



Flera stora träd



Flera stenmurar

Markradon

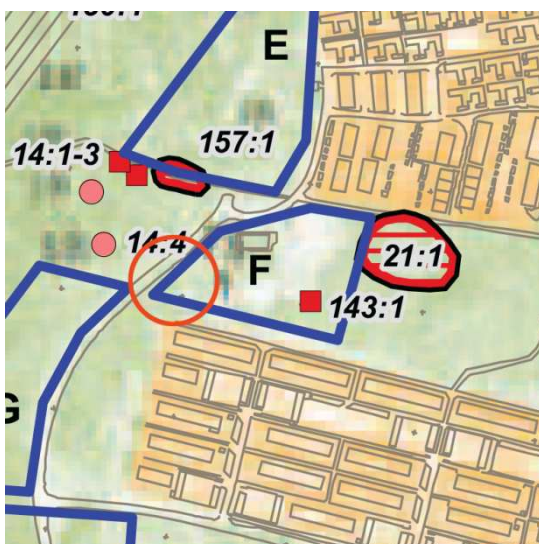
Del av planområdet är klassat som normalriskområde för markradon, och del av området som lågriskområde, i SGU:s radonriskkarta (SGU Rapport 2002:27).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar finns i anslutning till området. Siktlinjer mellan fornlämningarna räknas in i fornminnesområdet och ska bevaras. Idag finns inga siktlinjer mellan fornlämningarna då träd skymmer sikten.

I samband med *Program för Tuve* gjordes steg 1 av en särskild arkeologisk utredning för hela Tuve (2008:2179). Detaljplaneområdet ligger i det sydvästra hörnet av ett område som i den arkeologiska utredningen är benämnt område F.

Inför planarbetet har en arkeologisk förundersökning gjorts (Göteborgs stadsmuseum 2013-05-21). Inga förhistoriska lämningar påträffades inom planområdet.



T.V. Utdrag från karta från arkeologisk utredning i Tuve (2008:2179). T.H. Utdrag från Forsök (karta från riksantikvarieämbetet med fornminnesinformation). Kartan redovisar fornminnen och fornminnesområden. På båda kartorna är detaljplaneområdet markerat med röd cirkel.

Sydväst om planområdet ligger radhusområdet Norumsgärde. Husen har gul och röd träpanel. Nordväst om planområdet ligger radhusområdet Tångedal.



Radhus i Norumsgärde

Trafik, tillgänglighet och service

Planområdet ligger i anslutning till Västra Tuvevägen.

Närmaste busshållplats är belägen på Nolehultsvägen, ungefär 550m gångväg från planområdet. Skriften Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011, godkänd av byggnadsnämnden 2011-10-31, anger planområdet som ett område med ganska dålig tillgänglighet med kollektivtrafik vid planering av verksamheter, men ganska bra tillgänglighet för planering av bostäder. Vägledningen anger 5 parkeringsplatser/1000 kvm (3 för besökare och 2 för personal) och 8,3 parkeringsplatser för cykel/1000 kvm.

Avståndet till Tuve centrum är knappt 1 km. I Tuve centrum finns väl utbyggd service med förskola, skola, livsmedelsbutik, vårdcentral, bibliotek med mera.

Teknik

Genom området sträcker sig en dricksvattenledning som kräver ett u-område på 6 meter. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät inom planområdet.

Ledningssystemet i området är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- respektive spillvatten. Anslutning av spillvatten kan ske till allmänt ledningsnät. Kapaciteten bedöms vara god. Spillvatten kan avledas med självfall. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät.

El-ledning finns i Västra Tuvevägen i anslutning till planområdet.

Fjärrvärmenät finns i radhusområdet Norumsgärde.

Störningar

Buller och luftkvalitet

Trafikintensiteten är ringa på Västra Tuvevägen, 400 fordon/dygn. En trafikbullerberäkning (Stadsbyggnadskontoret 2013-09-03) visar att bullernivåerna är låga. Den låga trafikintensiteten innebär även att luftmiljön inte är så belastad med föroreningar från biltrafik.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planen möjliggör uppförandet av en byggnad för *bostäder med särskild service* (BmSS) i två plan med cirka 10 lägenheter och gemensamma ytor, samt tillhörande komplementbyggnader och parkeringar. Lägenheterna kan få entréer mot gatan och egna uteplatser mot naturområdet på baksidan av huset. Ansvarig för utbyggnaden blir Lokalförsörjningsförvaltningen (LFF) i Göteborg.

Planen innehåller ingen allmän plats. Plangränsen har justerats och dragits in från vägkant så att det är möjligt att bygga gång- eller cykelbana längs Västra Tuvevägen utan att ta mark (med undantag för passage av infartsväg) inom planområdet i anspråk.

Bebyggelse

Detaljplanen medger att en bostadsbyggnad i två plan kan uppföras på fastigheten. Byggnaden kan rymma 10 lägenheter och gemensamma ytor. Lägenheterna kan få

entréer mot gatan och egna uteplatser mot naturområdet på baksidan av huset. Vid vägen kan en komplementbyggnad med förråd uppföras och parkering anläggas. På illustrationskartan har en byggnad på knappt 500 m² (byggnadens "fotavtryck") placerats på tomten.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter för huvudbyggnaden och 2,7 meter för komplementbyggnaden. Minsta taklutning är 14 grader och största taklutning är 27 grader.



Illustrationskarta. Byggnaden ligger med entré mot vägen och uteplatser mot naturområdet på baksidan.

Trafik och parkering

Tillfart till planområdet kommer att ske ifrån Västra Tuvevägen. Det finns inga gång- eller cykelvägar som leder till området.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för den föreslagna bebyggelsen beräknas till cirka 4 stycken bilplatser och 8 cykelplatser.

Tillgänglighet och service

För att öka tillgängligheten till närmsta hållplats för kollektivtrafiken vore det önskvärt att en gång- och cykelväg anordnas mellan planområdet och Norumsgärde, detta är inte ekonomiskt möjligt i dagsläget. I planförslaget är kvartersmarken indragen 5 m ifrån gata för att minimera planmässiga hinder om det blir aktuellt att bygga gång- och cykelbana.

Naturmiljö och biotopskydd

Planområdet är avgränsat så att ett sammanhängande grönstråk norr om planområdet bevaras.

Fem äldre ekar och två uppvuxna tallar som kan bidra till en vacker utomhusmiljö vid boendet har mätts in. De två uppvuxna tallarna, som solitärer, kan utgöra en fin entré till området. Ekarna har goda förutsättningar för att kunna växa sig till stora och välformade ekar som skulle rama in platsen på ett vackert sätt. Av inmätta träd har en större ek försetts med bestämmelse om att marklov krävs för fällning, övriga träd illustreras på illustrationskartan med en upplysning om att de är bevarandevärda. De träd

som måste tas ned i och med planens genomförande bör placeras som död ved inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Inom området finns också stengärdesgårdar. De ligger i planförslaget på mark som inte får bebyggas samt säkerställs med planbestämmelse.

Sociala aspekter

En del av de personer som behöver särskilt stöd i sitt boende, behöver bo på en avskild och lugn plats utan alltför mycket stimulans. Om BmSS-boendet kan realiseras på denna plats så ökar utbudet av denna bostadstyp.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Inför granskningsskedet har en dagvattenutredning genomförts (Ramböll 2015-03-20). Underjordiska magasin i form av dagvattenkassetter eller stenkista föreslås fördröja och rena vatten. Utlopp från underjordiska magasin kopplas till ny dagvattenledning från befintligt bostadsområde i Norumsgärde. Magasinen har i utredningen dimensionerats för att fördröja ett 2 års regn. Bräddning kan ske mot naturmark för att fördröja ett 100 års regn. Ledningar kan med fördel ersättas med öppna lösningar som diken i de delar där det är möjligt. Bevarande av naturmark, fördröjning och rening av vatten i diken samt anläggning av permeabla ytor föreslås därför utföras i så stor utsträckning det går då dessa har en positiv effekt på dagvattenkvalitén, samt för nybildande av grundvatten.

Enligt ”Reningskrav för dagvatten” daterad 2016-10-31 ska en bedömning av reningskrav göras utifrån föroreningsbelastning på ingående ytor och känsligheten hos recipienten. Planområdet innebär en ganska liten exploatering med stora grönytor både inom och utanför plan och dagvattnet kan därför till viss del förväntas infiltrera. Det är rimligt att anta att området är att jämföra med ett villaområde som beskrivs som ytor med mindre föroreningsbelastning. Området avvattnas mot Kvillebäcken. Som klassas som känsligt vattendrag. För mindre belastade ytor till känslig recipient krävs endast att dagvattnet fördröjs. Föreslagen dagvattenhantering innebär fördröjning i dagvattenkassetter/makadammagasin eller liknande och infiltration av dagvatten på naturmark och i befintligt dike. Vilket innebär att dagvattnet även genomgår viss rening.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas för att minska risk för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Genom området sträcker sig en dricksvattenledning som kräver ett u-område på 3 meter på varje sida om ledningen. Om ledningen behöver flyttas ska det bekostas av exploitören. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät inom planområdet.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- respektive spillvatten. Anslutning av spillvatten kan ske till allmänt ledningsnät. Befintlig spillvattenledning är ca 100 meter från planområdet. Spillvatten kan avledas med självfall. Lägsta höjd på färdigt golv, för anslutning med självfall ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Avstånd till närmaste brandpost är mindre än en kilometer. Alternativsystem där tankbilar kör skytteltrafik kan användas för släckvattentillförsel.

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

Värme

Uppvärmning kan till exempel ske med vattenburen el/värmepump eller genom anslutning till fjärrvärmenätet som finns i radhusområdet Norumsgärde.

El och tele

Elledningar finns i Västra Tuvevägen i anslutning till planområdet. Matning av området sker lämpligen från transformatorstation Tångegärde.

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

Avfallsutrymme med plats för sortering i flera fraktioner ska placeras lättillgängligt både för de som hämtar och för de som ska lämna avfall. Avstånd från entré till avfallsutrymme ska inte var längre än 25 m.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En avläsning av jordartskartan visar att en geoteknisk utredning inte behöver utföras till planskedet. Med anledning av den plana marken samt att jordlagren sannolikt utgörs av fastmark, morän bedöms stabiliteten som betryggande även efter en planerad byggnation. En geoteknisk undersökning med tillhörande utredning är nödvändig först i bygglovsskedet för att kunna optimera lämpligaste grundläggningen av byggnaden.

Markmiljö

Planområdet innehåller inga kända föroreningar.

Buller

Det föreslagna BmSS-boendet ger inte upphov till någon omfattande ny biltrafik som kan störa omgivande områden med buller och utsläpp.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Någon kompensationsåtgärd ska inte utföras i planarbetet.

Fastighetsindelning

Trolig fastighetsindelning inom planområdet medför att endast en fastighet bildas. Inom planområdet bildas u-område för vattenledning vilket framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Drift och förvaltning

Lokalnämnden avses förvalta marken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Den del av fastigheten Tuve 7:6 som i föreslagen plan utgör kvartersmark för bostäder med särskild service bör bilda en egen fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Allmänna ledningar inom område markerat med "u" tryggas genom bildande av ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för fastighetsåtgärder avseende kvartersmark som ska upplåtas för planerade bostäder med särskild service.

I övrigt ansvarar fastighetsägaren för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

Avtal

Avtal ska upprättas med Lokalnämnden som reglerar upplåtelse av mark. Detta sker genom en kommunintern markupplåtelse med Fastighetsnämnden.

Dispenser och tillstånd

Planen är utformad så att biotopskyddade murar kan ligga kvar i befintligt läge, planbestämmelse har införts för att skydda muren, någon dispens är därför inte nödvändigt att söka.

Tidplan

Samråd genomfördes 12 mars – 22 april 2014.

Granskning: 10 maj – 24 maj 2017

Antagande: 3:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2018

Färdigställande: 1 kvartalet 2019

Genomförandefrågor

För att säkerställa att de skyddsvärda träden som ska sparas inte skadas under byggnation är det lämpligt att dessa stängslas in. Detta gäller i synnerhet den stora ek som försetts med marklovskrav för fällning men också en stor ek som är beläggen direkt utanför planområdet bredvid i planen skyddad ek.

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

Planområdet ligger inom ett befintligt grönsråd. Avvägningar har gjorts mellan hur stor del av grönsrådet som ska bebyggas och hur stor del som ska bevaras. Planområdet är avgränsat så att ett sammanhängande grönsråd är intakt även efter planens genomförande. Vid planering av boende med särskild service ska hänsyn tas till de

boendes behov. Valet av placering är gjord utifrån att platsen har nära till grönska, är lugn, avskild och har tillfredställande tillgänglighet till kollektivtrafik och service. Planområdet ligger i anslutning till och kan använda befintlig infrastruktur.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs kommer boende med särskild service att behöva byggas på annan plats i kommunen. Inom det föreslagna planområdet är alternativet att det förblir en grönyta.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Integration

En byggnation enligt detaljplanen påverkar inte integrationen inom stadsdelen i särskilt stor utsträckning. Planområdet ligger tydligt avskilt från befintlig bebyggelse. Eftersom inga tillkommande gångvägar, stigar eller dylikt anordnas som kopplar samman befintliga områden och/eller det tillkommande boendet med särskild service innebär det inte heller att grönområdet används för att ge förutsättningar för en mer sammanhållen och integrerad stadsdel.

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet med bil och relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik. Gångavståndet till busshållplatsen är cirka 550 meter. Idag finns ingen gång- och cykelväg utmed Västra Tuvevägen. Det är önskvärt att gång- och cykelväg anläggs om fler ska kunna åka kollektivt eller cykla till boendet.

Trygghet/säkerhet

Västra Tuvevägen är relativt lågt trafikerad idag och det kan komma att upplevas som otryggt att gå där från busshållplatsen i Norumsgärde till planområdet eller till Tångedal.

Folkhälsa

Eftersom Västra Tuvevägen är lite trafikerad upplevs inte så mycket buller eller luftföroreningar orsakat av biltrafik. Verksamheten alstrar inte heller mycket biltrafik som bidrar till buller eller utsläpp till omgivningen. Det finns inga källor till föroreningar runt området. Planområdets läge och frånvaron av gång- och cykelväg innebär en risk att bilen blir ett förstahandsalternativ för de som har möjlighet att välja bil, snarare än cykel eller gång/kollektivtrafik. Närheten till grönområde kan å sin sida uppmuntra till rörelse och friluftaktiviteter.

Vardagsliv

Planområdet ger förutsättningar för ett vardagsliv med mycket god tillgänglighet till natur och rekreation, samtidigt som tillgängligheten till kollektivtrafik är relativt god och kommersiell och kommunal service finns inom ett avstånd som får anses acceptabelt. Förutsättningarna för ett gott vardagsliv med förutsättningar att lösa vardagens behov får anses som goda.

Visuell miljö

Planområdet är en fin naturtomt som kan bli en trivsamt miljö för de boende. Tomten kan ramas in med träd och stengärdesgårdarna som bevaras.

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 inte 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 endast en mindre komplettering i anslutning till 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 vid LARK-möte. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen påverkar miljömålen främst genom det valda läget för BmSS-boendet. Sannolikheten att bilen väljs som transportmedel för att ta sig till boendet är större jämfört med om boendet hade placerats på en plats med bättre kollektivtrafiksörjning. Även frånvaron av gång- och cykelväg till området riskerar att öka bilanvändandet. Ett ökat bilanvändande påverkar främst miljömålen *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning och God bebyggd miljö*. Totalt sett är dock trafiktillskottet och dess miljöpåverkan, försumbar i och med att planområdet och exploateringen är liten.

Naturmiljö

Planen ligger inom ett sammanhängande naturområde. Planområdet har begränsats så det sammanhängande naturområdet blir så stort som möjligt. Inom planområdet sparas stengärdesgårdar som säkerställs med planbestämmelse samt en äldre ek.

Kulturmiljö

I omgivningen i anslutning till planområdet finns flera fornminnen. Inom själva planområdet har en arkeologisk förundersökning gjorts som visar att det där inte finns några fornminnen.

Påverkan på luft

Boendeverksamheten förorsakar lite biltrafik inom planområdet och bidrar inte till utsläpp till omgivningen. Också om området skulle användas till någon annans slags boende är det relativt sett få trafikrörelser som tillkommer i och med att planområdet och exploateringen är liten.

Påverkan på vatten

Dagvatten kommer att omhändertas inom planområdet före utsläpp. Det finns inga angränsande vattendrag som bedöms påverkas av planen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommuninterna upplåtelsen.

Fastighetsnämnden får utgifter för förrätningskostnader.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag förvaltar Västra Tuvevägen i anslutning till planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för trafiknämnden. En framtida utbyggnad av gång- och cykelväg innebär utgifter, men är inte en förutsättning för att planen ska kunna genomföras.

Park- och Naturnämnden får inga ökade utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen. Nämnden för Kretslopp och Vatten får utgifter för utbyggnad och drift samt förrätningskostnader gällande ledningsrätt för dricksvattenledning.

Lokalnämnden får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark. Utbyggnad av bostäder med särskild service finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Objektet ligger med i investeringsbudgeten.

Lokalnämnden får vidare kostnader för den kommuninterna markupplåtelsen samt kostnader för framtida drift och underhåll.

Avvikelser från översiktsplanen

I *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, är området redovisat som ett område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Planområdet är en del av ett större sammanhängande grönområde.

Program för Tuve godkändes i april 2008. I programmet är det område, inom vilket detta planområde är beläget, markerat som ett område inom vilket tio bostäder kan uppföras. För att ett sammanhängande grönstråk ska bevaras är planområdet avgränsat så att endast en mindre del av grönområdet exploateras. Vid planering av BmSS ska hänsyn tas till de boendes behov. Valet av placering är gjord utifrån att platsen är lugn och avskild.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

Mikaela Ranweg
Planarkitekt, Ramböll

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Julia Lindesson
Projektledare/Exploateringsingenjör