

Detaljplan för bostäder och gymnasieskola vid Utängarna inom stadsdelen Tuve

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling januari 2026.



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
HUVUDMANNASKAP	6
GENOMFÖRANDETID	6
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	7
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	16
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	17
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	19
KONSEKVENSER	24
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	24
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	25
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	25
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	27
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
TEKNISKA FRÅGOR	27
EKONOMISKA FRÅGOR	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
PLANERINGSUNDERLAG	32

Inledning

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-11-27

Aktbeteckning: 2 -5681

Detaljplanens namn: Detaljplan för bostäder och gymnasieskola vid Utängarna inom stadsdelen Tuve (*Namn vid samråd om detaljplan: Detaljplan för särskilt boende och gymnasieskola vid Utängarna inom stadsdelen Tuve*)

Planstart: 2019-02-05. Detaljplanen ingår i startplanen för 2019, som ospecificerat projekt Altbo 1.

Beslut om antagande:

Laga kraft:

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-01325

Handläggare SBF: Helena Bråtegren

Tel: 031- 368 17 09

helena.brategren@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer exploateringsförvaltningen: EXF-2023-01364

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planstöd för boende med särskild service (BmSS) och anpassad gymnasieskola. Fastigheten ska kunna användas för framtida behov av kommunal service. Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala.

Planområdets läge

Planområdet är beläget i östra Tuve cirka 800 meter öster om Tuve torg, inom ett småskaligt verksamhetsområde. Området gränsar i väster till Tuvevägen och i öster finns naturområdet Hökälla. I söder ligger S:t Jörgen golfbana.

Planförslagets huvuddrag

Föreslagen markanvändning medger gruppbostad samt gymnasieskola. Avsikten är att ett boende med särskild service (BmSS) eller en anpassad gymnasieskola ska kunna uppföras inom fastigheten.

Planförslaget medger en största byggnadsarea (BYA) om 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För serviceboende är bruttoarea (BTA) begränsad till högst 1500 m². Bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från angränsande fastigheter undantagen fastighetsgräns mot Tuvevägen och längs Hinnebäcken. Avståndet från bebyggelsen till Tuvevägen ska vidare vara minst 30 meter med hänsyn till att vägen utgör sekundärled för farligt gods. Bebyggelsens högsta nockhöjd är 15 meter och minsta takvinkel ska vara 21 grader, med avsikten att det ska gå att inrymma minst två våningsplan.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Avvägningar har gjorts med hänsyn till att området berörs av ett framtida utredningsområde för verksamheter enligt översiktsplanen. Frågan har stämts av med avdelningen för strategisk planering. Bedömningen är att potentialen för ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet inte påverkas eftersom kvartersstrukturen inte ändras. Planen överensstämmer med översiktsplanen och den markanvändning som anges men eftersom det finns en otydlighet i förhållande till föreslagen markanvändning och den långsiktiga utvecklingen för området hanteras planförslaget med utökad planförfarande.

Omfattningen av byggrätten har anpassats så att skalan ska överensstämma med omgivande bebyggelse samt att det ska finnas utrymme för dagvattenhantering och parkering inom fastigheten. Byggrätten har också utformats med hänsyn till närheten till sekundärled för farligt gods, Tuvevägen.

Handlingar

Planhandlingar

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

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planstöd för boende med särskild service (BmSS) och anpassad gymnasieskola. Fastigheten ska kunna användas för framtida behov av kommunal service. Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Till vänster visas grundkarta med planområdesgräns. Till höger visas stadskarta med planområdet markerat. Upphovsrätt Göteborgs Stad.

Planområdet är beläget i östra Tuve, cirka 800 meter från Tuve torg och cirka 5,5 kilometer norr om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 8 000 kvm och ägs av Göteborgs stad.

Detaljplanen avgränsas av gällande fastighetsgränser för Tuve 89:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Allmän plats i anslutning till planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. 60 månader bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger uppförande av boende med särskild service (BmSS) eller anpassad gymnasieskola i upp till två våningsplan inom fastigheten.

Bebyggelse

Gruppboendestad (B₁)

Detaljplanen medger markanvändning bostäder med syftet att kunna uppföra en gruppboendestad med vårdinslag, exempelvis för personer med funktionsnedsättning. BmSS är specifik boendetyp som innehåller ett begränsat antal lägenheter. Aktuellt planförslag medger 1500 m² BTA vilket motsvarar cirka 12 lägenheter. Byggrätten begränsas för att gruppboendet ska samspela med kringliggande bebyggelse och en institutionell boendemiljö undviks.

Skola, Gymnasium (S₁)

I detaljplanen medges gymnasieskola. Avsikten är i första hand att ge möjlighet till anpassad gymnasieskola. Specifikt för en sådan skola är att det finns behov av extra stöd på olika sätt och därmed ett stort behov av personal. Gymnasieskola i annan form kan också uppföras.

Utformning och placering

Området ligger avskilt och bedöms inte vara särskilt känsligt för byggnation, i första hand är det skalan inom angränsande verksamhetsområde som tillkommande bebyggelse kommer att läsas samman med.

Planförslaget medger en största byggnadsarea (BYA) om 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet för att dagvattenhantering, angöring och sophantering ska kunna inrymmas på fastigheten.

Bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från angränsande fastigheter undantagen fastighetsgräns mot väster och söder. Avståndet från bebyggelsen till Tuvevägen ska vara minst 30 meter med hänsyn till att vägen utgör sekundärled för farligt gods. Mot Hinnebäcken bevaras ett byggnadsfritt område om 20 meter för att möjliggöra grönytor längs bäcken. Dessa avstånd regleras genom prickmark.

Bebyggelsens högsta nockhöjd är 15 meter och minsta takvinkel är 21 grader, med avsikten att det ska gå att inrymma två våningsplan. Höjden reglerad utifrån angränsande verksamhetsbyggnader och verksamhetens behov, det fria läget intill en större väg och golfbana gör att höjden kan trappas upp något.

I syfte att skapa en trygg boende- och skolmiljö regleras att bebyggelsen ska utformas i vinkel med gård i riktning mot söder. Tyst gårdssida kan uppnås genom att byggnader eller plank placeras längs den östra sidan av fastighetsgränsen.



Vy österifrån från Utängarna mot planområdet. Illustration visar ett exempel på utformning enligt detaljplanens bestämmelser vid byggnation av boende med särskild service (BmSS). Fredblad Arkitekter.



Vy från sydväst från Tuvevägen mot planområdet. Illustrationen visar en alternativ lösning enligt detaljplanens bestämmelser där planområdet bebyggs med gymnasieskola. Byggnadsarean på planillustrationen är cirka 2 750 kvm.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Utfart- och infart till området ska ske från Utängarna likt idag. Förslaget innebär inget behov av utbyggnad av kommunal gata eller gång- och cykelväg.

Parkering / cykelparkering

Erforderlig parkering anordnas på egen fastighet.

Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg Stad (2018) tillämpas vid uträkning av antalet parkeringsplatser. Verksamheten ställer dock specifika krav och det behöver göras en anpassning utifrån verkligt behov.

GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet ligger inom zon BC mellanstaden enligt anvisningarna till riktlinjerna för mobilitet och parkering i Göteborg Stad.

Mobilitetsåtgärder har inte utretts. Inga avdrag bedöms kunna göras utifrån planområdets läge.

Parkeringsstal för bostad med särskild service

För bostad med särskild service avser parkeringstalen anställda och besökare. Inga boende antas ha bil. Enligt anvisningarna ska det finnas 0,3 bilplatser per lägenhet för anställda. Utifrån avsedd exploatering med ca 12 lägenheter krävs därmed 4 parkeringsplatser.

Parkering ska anordnas så att efterfrågan för anställda och besökare vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykelanvändning. Cykelparkeringstalet för boende är 0. Antalet anställda bedöms vara cirka 0,4 per lägenhet dvs ca 5 personer. Cykelparkering för anställda ska vara 18% av antalet anställda, dvs minst en cykelparkering. Ytterligare en cykelparkering bör finnas för besökande.

Parkeringsstal för anpassad gymnasieskola

Det finns inga parkeringstal i anvisningarna för parkering vad gäller bilparkering för gymnasieskola eller anpassad gymnasieskola.

Antalet anställda och elever skiljer sig från en vanlig gymnasieskola eftersom antalet anställda är betydligt fler per elev. En exploatering enligt planförslag bedöms enligt stadsfastighetsförvaltningen innebära en fördelning om 125 personal på de 100 elever som förväntas.

Antalet bil-parkeringsplatser beräknas till 32 p-platser och 3 platser för besökande.

Beräknade antal parkeringsplatser utgår från uppgifter från verksamhetsutövaren (eftersom det saknas riktvärden för anpassad gymnasieskola).

Antalet parkeringsplatser som verksamhetsutövaren bedömer behövs stämmer i jämförelse med de parkeringstal som anges i anvisningarna för verksamheter samt för grundskola. Verksamheter och grundskola är de kategorier som är mest likt anpassad gymnasieskola där parkeringstal finns angivna i anvisningar för parkering.

Cykelparkering ska anordnas så att efterfrågan för anställda och besökare vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykelanvändning. Antalet anställda och besökare beräknas för vecko-maxtimmen. Behovet av cykelparkering beräknas avrundat till 31 platser för besökande och anställda.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt vilket innebär att det finns goda förutsättningar för tillgängligheten. Handikapparkering anordnas på fastigheten.

Service

Planen bedöms inte generera ett behov av skolplatser och förskoleplatser.

Friytor och naturmiljö

Friytor kommer att anordnas inom planområdet för boende alternativt gymnasieskola. Planområdet ligger inom gångavstånd till naturområdet Hökälla där det finns enstaka gång- och cykelvägar och picknickbord.

Sociala aspekter och åtgärder

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden. Detaljplanen bedöms bidra positivt till att främja barns rättigheter, genom att skapa förutsättningar för social service för grupper med särskilda behov.

Planläggningen ger möjlighet att tillgodose behovet av stödfunktioner.

God utemiljö för planerat boende/skola kan uppnås genom att byggnaden utformas så att tysta kvalitativa utemiljöer tillskapas.

Åtgärder för förbättrad närmiljö har föreslagits i upprättad SKA/BKA. Åtgärderna som nämns är ökad trygghet vid busshållplats och förbättrade möjligheter att ta sig över Tuvevägen, dessa åtgärder omfattas inte av aktuell detaljplan.

Flera närboende har yttrat sig under planprocessen gällande otrygghet och kriminalitet i området, framför allt med koppling till tidigare socialt boende på platsen. Boende med särskild service för personer med funktionsnedsättning bedöms inte ge någon påverkan på närsamhället på samma sätt som ett socialt boende.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen innebär att områdets markanvändning får en ändrad användning jämfört med omgivande verksamhets bebyggelse. Planbestämmelser har införts för att säkerställa en god boende- och skolmiljö.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet ligger inom område för blandad stadsbebyggelse och inom det geografiska området Mellanstadens centrala områden.

Rekommendation för Mellanstadens centrala områden är bland annat att det ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här ingår även mindre verksamhetsområden.

Planområdet berörs av ett framtida utredningsområde för verksamheter - Tuve Utängarna. Området är avsett för verksamheter med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan

krävas. För utredningsområdet gäller att det krävs fördjupat planeringsunderlag innan utbyggnad kan aktualiseras. Bland annat ska avvägning mot pågående markanvändning ske. Ingen ny bebyggelse som kan antas förhindra en lämplig framtida planläggning ska tillåtas. Frågan gällande eventuellt påverkan på utredningsområdet har stämts av med stadsbyggnadsförvaltningens avdelning för strategisk planering. Bedömningen är att potentialen för ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet inte påverkas eftersom kvarterstrukturen inte ändras.

Eftersom det finns en osäkerhet i förhållande till aktuell planläggning med bostäder och den utveckling som anges i översiktsplanen hanteras planförslaget med utökat förfarande.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B ₁	Gruppbostad	Användningen motiveras av planens syfte.	Motivet gäller samtliga förekomster.
S ₁	Gymnasium	Användningen motiveras av planens syfte.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Prickmark, symbol	Marken får inte förses med byggnad.	Bestämmelsen innebär att byggnader ska placeras minst 4 meter från grannfastighet. Motivet är att uppnå en ändamålsenlig struktur, förenkla genomförande och underhåll samt att förhindra spridning av brand.	Motivet gäller i fastighetsgräns mot norr och öster.
Prickmark, symbol	Marken får inte förses med byggnad.	Motivet är att begränsa risker kopplat till Sekundärled för farligt gods med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Byggnader ska inte placeras närmre än 30 meter från farligt gods led.	Motivet gäller prickmark utmed Tuvevägen.
Prickmark, symbol	Marken får inte förses med byggnad.	Motivet är att skapa 20 meters bebyggelsefritt avstånd till Hinnebäcken	Motivet gäller prickmark mot söder längs Hinnebäcken.

		för att främja dess ekologiska funktion.	
h_1	Högsta nockhöjd är 15,0 meter.	Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala med verksamheter. I gällande detaljplan regleras byggnadshöjd men den nya bebyggelsen regleras istället genom nockhöjd. Med angiven nockhöjd inryms två våningar och sadeltak med angiven minsta takvinkel.	Motivet gäller samtliga förekomster.
m_1	Byggnad ska utformas så att utrymning kan ske mot öster bort från Tuvevägen.	Motivet är att begränsa risker kopplat till Sekundärled för farligt gods med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.	Motivet gäller samtliga förekomster.
m_2	Marken ska höjdsättas så att vatten vid skyfall avleds bort från byggnaden.	Motiv till bestämmelse är att motverka skador på byggnaden vid skyfall.	Motivet gäller samtliga förekomster.
o_1	Minsta takvinkel är 21 grader.	Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala. Byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan, (2 kap 6§).	Motivet gäller samtliga förekomster.
f_1	Byggnad ska utformas i vinkel med gård mot söder.	Byggnad utformad i vinkel med gård mot söder ger en tyst och trygg utemiljö för skolungdomar eller boende. Motivet är att säkerställa en god byggd miljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
b_1	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst	Motivet är att säkerställa en hälsosam miljö i förhållande till buller.	Motivet gäller samtliga förekomster.

	hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.		
e ₁	Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Utrymme ska finnas för exempelvis parkering och dagvattenhantering inom fastigheten. Byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik samt vattenförhållandena (2 kap 5§).	Motivet gäller samtliga förekomster.
e ₂	Största bruttoarea för gruppboad är 1500 m² inom användningsområdet.	Begränsning av bruttoarea för gruppboad innebär att exploateringsgraden innebär att antalet tillkommande lägenheter begränsas, syftet är att undvika en institutionell miljö för de boende inom planområdet, samtidigt som omgivningspåverkan begränsas.	Motivet gäller samtliga förekomster.

GRANSKNINGSHANDLING

a ₁	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Motivet är att säkerställa en hälsosam miljö.	Motivet gäller samtliga förekomster.
	En sammanlagd volym av 140 kubikmeter dagvatten ska fördröjas vid byggnation av gruppboende. Vid byggnation av gymnasieskola ska 390 kubikmeter dagvatten ska fördröjas.	Motivet är att säkerställa tillräcklig rening av dagvatten. Fördröjningsvolymen är beroende av hur stor del av tomten som bebyggs. För gymnasieskola är byggrätten större än för serviceboende vilket gör att behovet av fördröjning är större.	Bestämmelsen avser hela planområdet.

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse inom det geografiska området mellanstadens centrala delar.

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här ingår även mindre verksamhetsområden. Planområdet berörs även av ett framtida utredningsområde för verksamheter - Tuve Utängarna. Det gäller främst för verksamheter med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan krävas. För samtliga utredningsområden gäller att det krävs fördjupat planeringsunderlag innan utbyggnad kan aktualiseras i områdena.

För området gäller detaljplan akt II-3373 som vann laga kraft 1975-07-28 och anger småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnadshöjden är 8 meter. Genomförandetiden har gått ut.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av byggnadsnämnden 2019-02-05.



Utsnitt ur översiktsplan. Upphovsrätt Göteborgs stad.

Riksintressen och andra skyddade områden

Strandskydd

Strax söder om planområdet finns en bäck om cirka 1-2 meters bredd.

Strandskyddet inom planområdet upphävdes genom Länsstyrelsens beslut 1975 då gällande detaljplan antogs för området. Ingen tidigare detaljplan fanns för området.

Från 1 juli 2025 har dessutom ny strandskyddslagstiftning införts som innebär att strandskyddet tas bort på sträckor av vattendrag som har en bredd på två meter eller mindre.

Sammanfattningsvis bedöms strandskydd inte beröra området. Inget förnyat upphävande krävs.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Området består av tomtmark med gräsytor. Det finns enstaka yngre träd och buskar på fastigheten, bland annat björk.

Marken inom aktuellt område är plan och dess jordprofil utgörs av torrskorpelera ovan lera av varierande mäktighet. Lerdjupen överstiger 20 m i stora delar av området.

Troligtvis ökar lerdjupen i sydöstlig riktning. Leran har en relativt låg hållfasthet och är sättningsbenägen.

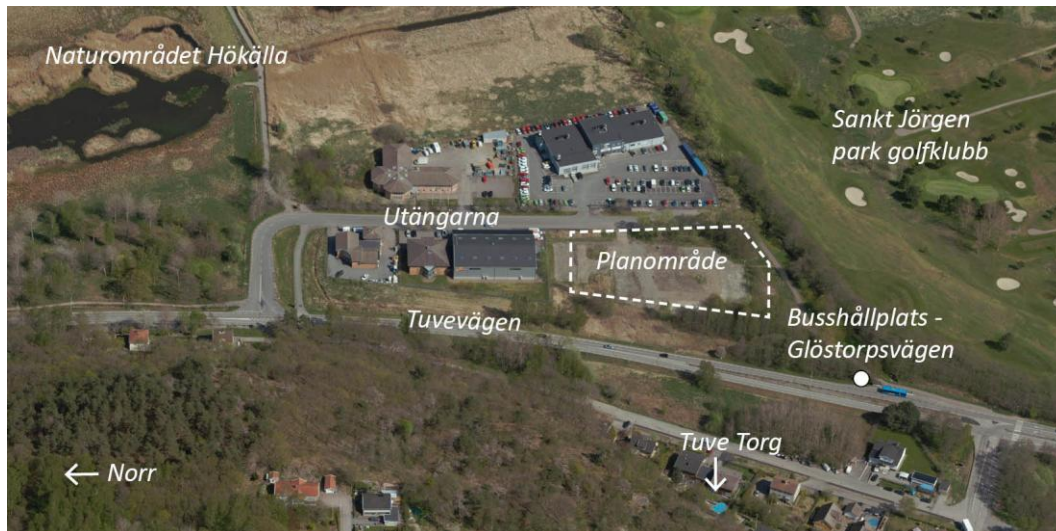
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde för småindustrier och angränsar endast till bebyggelse i norr och öster. Verksamhetsområdet består av fyra fastigheter. Byggnaderna är en till två våningar höga.

Närmaste bostadsområde Glöstorp ligger cirka 100 meter bort, väster om Tuvevägen. Bostadsområdet Glöstorp består av en blandning mellan villa-/radhusbebyggelse och flerbostadshus uppförda under 1940–1960-talet.

Planområdet har tidigare varit bebyggt med ett socialt boende genom ett tidsbegränsat lov. Dessa byggnader har rivits och i dagsläget finns ingen bebyggelse inom fastigheten Tuve 89:1.



Flygfoto med planområde inritat med vit streckad linje. Upphovsrätt Göteborgs stad.

Sociala förutsättningar

Den sociala komplexitetsnivån bedöms till nivå 2-3 enligt Göteborgs stads rutiner för social konsekvensbedömning. En socialkonsekvens- och barnkonsekvensanalys har tagits fram och bifogas planhandlingarna.

Området ligger avskilt från angränsande bostadsbebyggelse och annan sammanhållen stadsbebyggelse. Tuvevägen tillsammans med Bohusbanan och Hökulla naturområde utgör fysiska barriärer för området. I Hökulla naturområde finns en våtmarkspark med möjlighet till rekreation.

Befintliga cykelbanor intill planområdet skapar goda förutsättningar för att ta sig till och från området. Gångvägnätet är undermåligt och inte anpassat för fotgängare.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Utängarna. Cykelväg finns strax söder om planområdet samt utmed Tuvevägen som en del av ett vida utbyggt cykelvägnät inom staden. Möjlighet till parkering finns inom fastigheten.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Glöstorpsvägen ungefär 100 m från planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 35, 37 samt 137 som alla går till Hjalmar Brantingsplatsen, i högtrafik med 10-15 minuters mellanrum.

Service

Service i form av bland annat skola, matbutik och sporthall finns cirka 1 km väster om planområdet vid Tuve Torg. Söder om Sankt Jörgen Park golfbana finns ett verksamhetsområde med inslag av servicefunktioner, bland annat skola och tennisbanor.

Teknisk försörjning

Fastigheten har tidigare varit bebyggd och förutsättningar finns för anslutning till VA, el och tele. Kabelstråk finns i gatan Utängarna och söder om fastigheten.

Det finns även en driftsatt gasledning i gatan. Göteborgs Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” ska följas.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Sammanfattning av Geoteknisk utredning

Utredningen visar att marken har en fullgod säkerhet för befintliga förhållanden. Säkerhetskraven med avseende på stabilitet tillåter att markhöjning på 0,5 meter, samt att byggnadslaster på 20 respektive 30 kPa påförs marken, enligt planförslag. Stabiliteten ned mot bäcken visar på låg säkerhet, dock bedöms stabiliteten för planområdet vara fullgod, då de globala glidytorerna visar på en liten påverkan i känslighetsanalysen och att stabilitetsbrott lokalt vid bäcken, vilket är utanför planområdet, minimalt påverkar den övergripande stabiliteten för planen.

Sammantaget bedöms stabiliteten för planområdet vara fullgod både för planerade och befintliga förhållanden.

Området är känsligt för sättningar vilket behöver beaktas vid byggnation.

Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredningar

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av kretslopp och Vatten i Göteborgs stad och sammanfattas nedan.

Dagvatten- och skyfallsutredning

Planområdet ligger inom Kvillebäckens avrinningsområde som mynnar ut i Göta älv. Dagvatten från planområdet avleds via dagvattenledningar till ett dike och mynnar sedan ut i Kvillebäcken. Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan motsvarar ungefär hårdgjorda ytor inom planområdet och är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse.

Rening och fördröjning föreslås anordnas i form av exempelvis regnbädd. Volymen på regnbädden dimensioneras utifrån behovet av rening.

Utbyggnad inom planområdet innebär att flödet från området ökar. Om föreslagen regnbädd anläggs och befintliga lågpunkter inom kvartersmark behålls, eller ersätts på annan plats inom fastigheten, bedöms risk för skador nedströms vara låga.

Föroreningsberäkningar visar att halter och mängder ökar efter exploatering, men i stort understiger de målvärden som Göteborgs stad tagit fram avseende föroreningar. Rening kan anordnas så att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämras.

Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag som inte längre fyller den funktion som då det upprättades för att avvattna jordbruksmark. Kretslopp och vatten föreslår att markavvattningsföretaget omprövas för nedläggning.

I utredningen identifieras en risk att vatten med ett djup på över 20 cm blir stående i gatan Utängarna enligt skyfallsmodeller (oaktat befintlig trumma) under en varaktighet om en timma. Enligt beräkningar antas trumman under Utängarna ha kapacitet för att hantera flödet i diket och därmed bedöms vattendjupet i lågpunkten inte vara allvarlig. Efter samtal med räddningstjänst har denna slutats bekräftats.

Med nuvarande höjdsättning av marken inom planområdet bedöms det förekomma ett flöde av regnvatten från väst till öst genom planområdet. Det ansamlas även vatten i lokala lågpunkter inom planområdet. I utredningen bedöms att åtgärder kan vidtas för att förstärka befintligt dikessystem utanför planområdet genom att förbättra avledning i trumma och valla upp intill bäcken. Ett alternativ är att leda om flödet genom planområdet. En avledning genom området kräver en noggrann utformning och höjdsättning av marken i samband med utbyggnad. Befintliga lågpunkter inom planområdet ska bevaras eller ersättas.

Skyfallsmodellering

En fördjupad skyfallsmollering har utförts efter samråd om detaljplan som uppföljning på de frågor som ställs i dagvatten- och skyfallsutredningen. Sammanfattningsvis bedöms översvämningsrisken inom planområdet vara begränsad utifrån befintliga förhållanden.

I befintlig situation karteras en vattensamling i det sydvästra hörnet av planområdet samt en ytterligare i anslutning till Tuvevägen. Det rekommenderas att dessa lågpunkter bibehålls.

Åtgärdsförslaget innefattar ett grovt höjdsättningsförslag för att säkerställa en god avvattning av marken inom planområdet, men samtidigt konstateras att höjdsättningsförslaget behöver verifieras och förnyas när byggnaden projekteras då höjdsättningen måste anpassas till byggnadens placering på tomten.

I skyfallsutredningen föreslås ett avskärande dike längs den södra gränsen av planområdet. Det primära syftet med diket är att skyfallsvatten ska avledas långsammare genom området. Skyfallsdikets syfte är dock inte att skydda byggnaden från skada vid höga flöden.

Sammanfattning av markmiljöutredningar

PM markmiljö

PM gällande markmiljö har upprättats inför samråd för att bedöma förekomsten av föroreningar, samt ev. behov av ytterligare undersökningar. Markanvändningen för planerad byggnation definieras som känslig mark (KM).

Jordarterna inom planområdet utgörs av postglacial lera och berg. Planområdet har tidigare varit bebyggt och det översta lagret består av en grusyta. Det finns inga tidigare verksamheter som innebär misstankar om uppkomst av markföroreningar inom planområdet. Störst risk för föroreningar finns i eventuellt fyllnadsmaterial av okänt ursprung eller i kvarlämnade rivningsrester. Den naturliga leran i området bedöms med stor sannolikhet vara fri från föroreningar.

Sammanfattningsvis så bedöms risk för lättförorenade ytliga fyllnadsmassor som låg till måttlig inom hela planområdet.

Miljöteknisk markundersökning

Efter samråd har provtagning av mark utförts inom planområdet. Utförd undersökning visar att det förekommer halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Uppmätta halter i lera bedöms vara naturliga bakgrundshalter i Västra Götaland. Halterna i fyllnadsmassor är sannolikt ett resultat av förekomst av rivningsrester samt diffus påverkan från luft/avgaser mm. Ett platsspecifikt riktvärde har tagits fram i enlighet med Naturvårdsverkets antaganden om heltidsvistelse för både barn och vuxna. Inga uppmätta halter överskrider KM för hudkontakt/damm. Dessa ämnen har främst påträffats i den naturliga leran under fyllnadsmassorna, där varken barn eller vuxna förväntas komma i kontakt med jorden. Intag av växter (odling) bedöms vara osannolikt då ingen odling kommer att ske inom fastigheten.

Sammantaget bedöms hälsoriskerna med de aktuella massorna vara mycket små. Ingen sanering bedöms vara nödvändig men eftersom det förekommer halter över KM vilket kan detta föranleda krav på anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till miljöförvaltningen vid kommande schaktarbete.

Sammanfattning av naturvärdesbedömning

Biolog har besökt platsen och beskrivit sina observationer i en naturvärdesbedömning. Sammanfattningsvis finns det inga höga naturvärden inom planområdet. Gräsmarken/grusplanen är starkt påverkade av mänsklig aktivitet. Träd och buskar förekommer dock i den södra delen av planområdet i anslutning till Hinnebäcken. För att minimera skadan orsakad av att födosök för insekter och fåglar försämras rekommenderas en 20 meters oexploaterad kantzon längs bäcken.

Sammanfattning av riskbedömning

En riskbedömning har utförts med hänsyn till risker kopplat till farligt gods utmed Tuvevägen. Riskbedömningen har uppdaterats efter samråd om detaljplan för att bättre ska avspegla de befintliga fysiska förutsättningarna. I riskbedömningen belyses risker förknippade med transport av farligt gods på Tuvevägen. Avståndet mellan fastigheten och Bohusbanan, cirka 300 meter, bedöms vara tillräckligt stort för att en eventuell olycka på järnvägen inte ska ha någon betydande påverkan på fastigheten.

Det bedöms att båda de planerade verksamheterna (bostäder i form av BmSS och anpassad gymnasieskola) kan medges ur riskperspektiv, givet att följande riskreducerande åtgärds paket vidtas:

- Ett bebyggelsefritt skyddsavstånd om 30 meter upprättas utmed Tuvevägen.
- Diket utmed östra sidan av Tuvevägen rensas och underhålls som skydd mot vätskespridning mot planområdet.
- Utrymning av byggnaden ska kunna ske österut för att möjliggöra trygg utrymning i skydd av byggnad vid eventuell olycka på vägen. Utrymningsvägar får även (men inte enbart) placeras i riktning mot vägen i den mån det behövs avseende byggnadens brandtekniska utformning.

– Utomhusmiljö inom 30 meter från Tuvevägen utförs så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

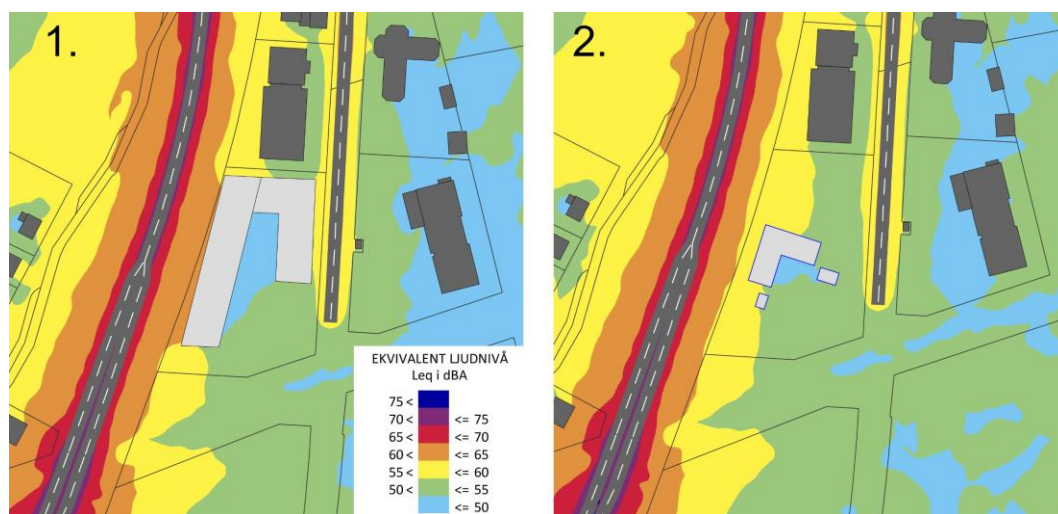
Sammanfattning av bullerutredningar

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning som underlag för detaljplanen. Sammanfattningsvis bedöms förutsättningarna för föreslagen användning vara goda ur bullersynpunkt.

Utifrån vad som anges i förordningen bedöms möjligheten att utveckla fastigheten för bostad med särskild service (BmSS) vara goda. Bullervärdet bedöms inte överstiga 60 dBA på någon sida av byggnaden. Vidare kan lägenheter utformas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till tyst sida med en ljudnivå om högst 55 dBA ekvivalent. Det är möjligt att anordna tyst uteplats på den sydöstra sidan av byggnaden med en ljudnivå om högst 50 dBA. Om en gemensam uteplats placeras på denna yta som samtliga bostäder har tillgång till kan övriga uteplatser ses som ett komplement och uteplatser kan placeras i alla lägen.

Det finns inga rekommendationer för ljudmiljö utomhus vid fasad för gymnasieskola avseende trafikbuller, däremot finns det inomhuskrav och placering av byggnad kan inverka på krav på fasadens ljudisolering.



Ljudutbredningskartor för trafikbuller som visar beräknad ljudnivå 1,5 meter över marknivån år 2040. Till vänster (1) visas tänkt byggnation med gymnasieskola (observera dock att byggnaden inte kan placeras så nära vägen som visas på bilden på grund av att mark som inte får bebyggas finns längs Tuvevägen.) Till höger (2) visas tänkt byggnation med BmSS. Kartor är hämtade från bilagd bullerutredning. Upphovsrätt Efterklang.

Verksamhetsbuller

En bullerutredning har även utförts avseende på verksamhetsbuller. En ljudmätning av omringliggande verksamheter har utförts 2025-04-23 till grund för bullerutredningen.

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer dagtid överskrider ställda riktvärden på skolans östra och norra fasader. Riktvärden vid fasad avser lokaler för pedagogisk verksamhet, vila eller rekreation. Riktvärde för ljudnivå på skolgård innehålls om en bullerskärm på 2 m uppförs vid den östra fastighetsgränsen.

GRANSKNINGSHANDLING

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer dagtid för alternativet bostäder (BmSS) klarar riktvärde för de fasader som vetter mot öst och norr, då möjlighet till ljuddämpad sida finns på de södra och västra fasaderna. Möjlighet till gemensamma eller enskilda uteplatser som klarar riktvärde finns på delar av fastigheten.

Dimensionerande för beräkningarna är ett enskilt ventilationsutblås inom fastigheten Tuve 90:1 öser om planområdet. Tekniskt är det lätt att dämpa eller bygga om nuvarande lösning för utblåset. Vid borträknande av detta utblås bedöms planen som helhet kunna innehållas i ställda riktvärden för föreslagen användning.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

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 detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslut i frågan fattades 2025-09-10. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Verksamheten bedöms inte ha någon betydande inverkan på miljön.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

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. Länsstyrelsen har vid plansamrådet meddelat att man delar kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för luft eller buller.

Kvillebäcken är klassad till måttlig ekologisk status till följd av övergödning och morfologisk påverkan samt uppnår ej god kemisk status med avseende på flera prioriterade ämnen: fluoranten, PFOS, PAH:er och tributyltenn föreningar (VISS, 2024). Recipienten uppnår ej god kemisk status med avseende på bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar men ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för båda ämnen då det anses vara tekniskt omöjligt att sänka halterna då källorna är atmosfärisk deposition med långväga ursprung.

Urban markanvändning har betydande påverkan på Kvillebäcken. Totalfosfor, benso(a)pyrene, benso(g, h, i)perylene och PAH:er utgör risk för sänkt status. För att nå god status avseende näringsämnen behöver mängden kväve och fosfor reduceras med 960 kg till Kvillebäcken (VISS, 2024).

Påverkan på miljömålen

Planförslaget bedöms endast få marginellt påverkan på miljömålen Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Det positiva delarna av förslaget är att det nyttjar redan ianspråktagen mark. Vidare kan bebyggelsen utformas så en hälsosam boende eller skolmiljö uppnås.

Nybyggnation innebär alltid en belastning för miljön och klimatet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden. Detaljplanen bedöms bidra positivt till att främja barns rättigheter, genom att skapa förutsättningar för social service för grupper med särskilda behov.

Samspel och sammanhållen stad

Tuvevägen och Lillhagsvägen samt Bohusbanan kan uppfattas som fysiska barriärer i området och det finns begränsade möjligheter att främja möten mellan människor på grund av områdets lokalisering. Planläggning kan i viss mån bidra till att blanda funktioner.

Vardagsliv

Området har god till medelgod tillgång till kollektivtrafik och relativt god tillgång till service inom 1 kilometers avstånd. Cykelvägnätet i området skapar goda förutsättningar för att ta sig till och från området, medan det finns brister vad gäller gångvägar. Eftersom det finns ett stort behov av de servicefunktioner som detaljplanen syftar till att medge, förväntas planen underlätta vardagslivet för de personer som har behov av servicefunktioner.

GRANSKNINGSHANDLING

Många närboende som yttrat sig under samrådet upplever att vardagslivet påverkas negativt av otrygghet på grund av kriminalitet och möten med påverkade personer i olika situationer. Upplevelserna kopplas framför allt till tidigare socialt boende inom planområdet.

Identitet

Området karaktäriseras av småskalig verksamhetsbebyggelse intill en större väg, väl inbäddat i träd och vegetation. Området har ingen tydlig tillhörighet mer än att det ligger utmed Tuvevägen.

Hälsa och säkerhet

Det bedöms vara möjligt att tillskapa en god bostads- eller skolmiljö genom en avskärmad innergård. På så sätt skapas en bullerskyddad och ostörd miljö med de bästa förutsättningarna för verksamheten. Utängarna är relativt lågtrafikerad och därmed finnas förutsättningar för en trafiksäker miljö.

En social konsekvensanalys/ barnkonsekvensanalys har tagits fram och bifogas planhandlingarna.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag, Kvillebäcken TF 1945.

En översyn av flera markavvattningsföretag i Göteborg gjordes under hösten 2021 på uppdrag av kretslopp och vatten (Sweco, 2021) för att undersöka vilka som är aktuella och vilka som inte längre fyller någon funktion. Detta har gjorts i ett projekt som är fristående från detaljplaneprocessen.

Kvillebäcken TF 1945 är ett av de markavvattningsföretag som identifierats som ett av de markavvattningsföretag som inte antas fylla någon funktion. Då nämnda markavvattningsföretag inte längre fyller den funktion som då det upprättades för att avvattna jordbruksmark har Kretslopp och vatten föreslagit att markavvattningsföretaget omprövas för nedläggning. Detta behöver göras av någon av delägarna i markavvattningsföretaget (till exempel Göteborgs stad).

Markavvattningsföretaget bedöms inte bli påverkat av exploateringen.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten har tidigare varit ansluten till kommunalt VA, serviser är utbyggda och ligger kvar för framtida användning.

Planområdet ligger utanför kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster. Tidigare har fastigheten haft anslutning till kretslopp och vattens dagvattenledning i Utängarna genom ett tillfälligt avtal. Kretslopp och vatten avser föreslå till kommunfullmäktige att fastigheten tas med i verksamhetsområdet efter detaljplanen vinner laga kraft.

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

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Rening och fördröjning föreslås anordnas i form av exempelvis regnbädd. Volymen på regnbädden dimensioneras utifrån andelen bebyggd/reducerad och hårdgjord yta enligt Göteborgs stads krav. Eftersom andelen bebyggd yta och markutformning påverkar behovet av fördröjning behöver en förnyad beräkning av fördröjningsvolymen ske i samband med bygglov. Fördröjningsåtgärder ska anläggas inom kvartersmark.

Förutsatt att fastigheten ansluts till det allmänna dagvattennätet, minskar fördröjning fastighetsägarens kostnader för dagvatten då servicen till det allmänna systemet kan vara mindre och därmed har en lägre taxa.

Skyfall

Skyfallsmodellering för planförslaget visar att översvämningsnivåer vid skyfall är begränsade inom fastigheten utifrån befintlig situation. Lokala lågpunkter finns dock i fastighetsgräns och dessa bör bibehållas eller ersättas på annan plats inom planområdet. Vid byggnation behöver marken bearbetas vilket innebär att frågan behöver hanteras i samband med genomförande. Marken ska då höjdsättas så att marken lutar bort från byggnader i enlighet med Boverkets byggregler.

Ett nytt dike kan anordnas i södra delen av planområdet för att minska hastigheten på vatten som avrinner genom området vid skyfall. Åtgärden kan ge en positiv effekt men bedöms inte krävas med hänsyn till hälsa och säkerhet *inom planområdet*. Om nya diken anordnas utanför eller innanför planområdet så kan det innebära att anmälan om vattenverksamhet krävs.

Inga åtgärder föreslås på Tuvevägen. Vatten ansamlas endast tillfälligt (1 timme) på en kort sträcka och kan därför avledas på olika sätt temporärt. Vid avstämning med Räddningstjänsten bedömdes att lågpunkten inte utgör ett större hinder för evakuering. Generellt så eftersträvas 20 cm på det som kallas prioriterat utryckningsnät. Men på kortare sträcka och i låga hastigheter kan bilarna köra i 40 cm stillastående vatten.

El och tele

Förutsättningar finns för anslutning till el och telenät.

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.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Vid behov av undanflyttning ska Skanova kontaktas.

Avfall

Avfallsrum enligt Kretslopp och vattens anvisningar ska anordnas inom fastigheten och dimensioneras efter verksamhetens behov. Separat byggnad med avfallsrum kan anordnas i anslutning till gatan.

Krav på mått för vändning av avfallsfordon uppfylls i slutet av gatan såvida inga byggnader placeras direkt i anslutning till gata, och svepytor hålls öppna inom kvartersmark. Som ett sekundärt alternativt kan vändyta iordningställas inom kvartersmark.

Geotekniska åtgärder

Alla nya byggnader och tyngre konstruktioner inom området kommer att behöva pålgrundläggas på grund av den sättningssänsliga leran.

Risken för komfortstörande vibrationer bedöms vara låg med hänsyn till avståndet till Järnväg (cirka 350 meter öser om planområdet), att tyngre byggnader ska pålas samt den låga byggnadshöjden. Vibrationerna uppträder ofta tydligare i de högre planen än nära markplanet. Risk för vibrationer minskar betydligt då byggnader pålas.

Markmiljö

Inför granskning har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras för att närmare undersöka förekomsten av föroreningar. Förorenade massor över KM har påträffats men hälsoriskerna med de aktuella massorna bedöms vara mycket små.

Fastighetsägaren (Göteborgs stad) ansvarar vid behov av sanering av marken.

Trafik- och verksamhetsbuller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsförutsättningar.

En bullermätning har även utförts med hänsyn till verksamhetsbuller.

Sammanfattningsvis är ljudbilden god förutom i förhållande till ett utblås som finns öster om planområdet. Tekniskt är det lätt att dämpa eller bygga om nuvarande lösning för utblåset, men för att planläggning inte ska bli beroende av en lösning på annans fastighet krävs genom planbestämmelse att byggnaden ska utformas i vinkel med tyst sida mot söder. Att en avskärmad innergård tillskapas mot söder är fördelaktigt både vad gäller trafik- och verksamhetsbuller.

Generellt är det inga problem att säkerställa en god ljudmiljö inomhus.

Gymnasieskola har ingen utpekad gård, men genom ett bullerplank eller placering av komplementbyggnader kan tyst utemiljö anordnas.

Skyddsåtgärder

Befintligt dike utmed Tuvevägen kan förbättras genom sedvanligt underhåll för att ge förbättrad skydd mot vätskespridning mot planområdet. Göteborgs stad är markägare och ansvarar för åtgärden. Vidare föreslås att utomhusmiljön inom 30 meter från Tuvevägen

utförs så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse och att utrymning ska kunna ske även mot Utängarna.

Arbeten vid ledningar

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning eller i närheten av andra ledningar ska ledningsägaren få möjlighet att granska arbetet. Respektive ledningsägare ska kontaktas.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Mål nivå för grönytefaktor är 0,45. Ingen viktning har gjorts i detta skede. Grönytefaktor bedöms kunna uppnås inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Genomförande av detaljplanen innebär en kostnad för kommunen vad gäller utbyggnad på kvartersmark.

Kommunens investeringsekonomi

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

Stadsmiljönämnden får oförändrade driftskostnader.

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

Stadsfastighetsförvaltningen står även för övriga kostnader som föranleds av planens utbyggnad dvs. skyddsåtgärder kopplat till skyfall.

Organisatoriska frågor

Befintliga avtal som berörs

Kommuninternt arrende att finns mellan stadsfastighetsförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

Tidplan

Detaljplanen avses byggas ut inom genomförandetiden, dvs. 60 månader.

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.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Dispenser och tillstånd enligt miljöbalken

Markavvattning kan bli aktuellt om nya diken anläggs. Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Bebyggelsen kan även utformas så att markavvattning inte blir aktuellt.

Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten så som pålning och grundläggning av källare kan innebära en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Bullerutredning Trafikbuller, Efterklang, Org. 556185-2103, 2024-01-10, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.

Bullerutredning Verksamhetsbuller Efterklang, Org. 556185-2103, 2025-08-28, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen

Projekterings PM Geoteknik, WSP, org. 556057-4880, 2024-09-13, rev 2025-03-19 beställd av exploateringsförvaltningen.

PM Geoteknik, WSP, org. 556057-4880, 2024-09-13, rev 2025-03-19 beställd av exploateringsförvaltningen.

MUR Geoteknik, WSP, org. 556057-4880, 2024-09-13, rev 2025-03-19 beställd av exploateringsförvaltningen.

PM Markmiljö, exploateringsförvaltningen, Org. 212000-1355, 2023-12-06

Markmiljöundersökning, Rejlers Sverige AB, org 5560510272, 2025-10-24, beställd av exploateringsförvaltningen.

Riskbedömning, WSP, Org. 556057-4880, 2024-04-09, rev 2025-08-29 beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.

Dagvatten- och skyfallsutredning, kretslopp och Vatten, Org. 212000-1355, 2024-09-06, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen

Hantering skyfall Koncept 2025-11-06, Sweco, Org. 556767-9849, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen

Naturvärdesbedömning, Joakim Mathiasson, ekolog, exploateringsförvaltningen, Platsbesök 2025-04-02

SKA/BKA, stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-09-24

Undersökning om betydande miljöpåverkan, stadsbyggnadsförvaltningen, 2024-08-13

GRANSKNINGSHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Viveca Risberg
Projektledare/Plankonsultsamordnare

Helena Bråtegren
Plankonsult Rådhuset Arkitekter