

# Detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby

## Standardförfarande

## PLANBESKRIVNING



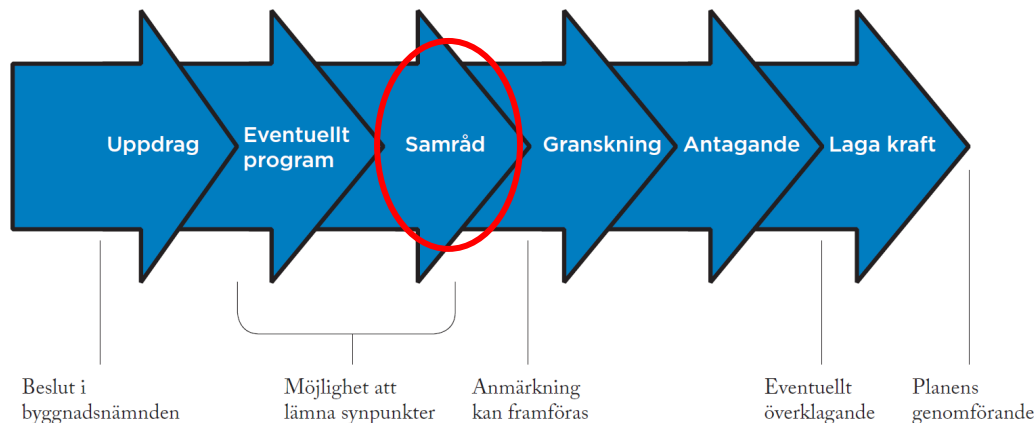
*AL Studio, mars 2023*

## Samrådshandling mars 2023

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet om att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

### Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2023-04-12 – 2023-05-04.

Information om planförslaget lämnas av:

Viveca Risberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 45

Caroline Carlsson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 13 99

# SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2023-03-31

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: SBF-2023-00043

Handläggare SBF

Maryam Sepehr

Tel: 031-368 18 76

[fornamn.efternamn@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@stadsbyggnad.goteborg.se)

[borg.se](http://borg.se)

Diarienummer EXF: EXF-2023-00257

Handläggare EXF

Caroline Carlsson

Tel: 031-368 13 99

[fornamn.efternamn@exploatering.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@exploatering.goteborg.se)

[org.se](http://org.se)

## Detaljplan för Bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby i Göteborg

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

### Planbeskrivning

#### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

##### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

##### Övriga handlingar

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

##### Utredningar

- Bullerutredning (WSP, 2023-03-01)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2023-03-03)
- Riskbedömning (AL Studio AB, 2023-02-07)
- PM Trafikflöden för miljöberäkning (Sweco, 2023-01-24)
- Trafik- och utformningsförslag (COWI, 2023-02-09)
- Mobilitets- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-28)
- PM Markmiljö (Göteborgs stad, 2022-08-25)
- PM Geoteknik (Göteborgs stad, 2022-06-02)

## Innehållsförteckning

### DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH CENTRUMVERKSAMHET VID

<b>FJÄLLBOGATAN INOM STADSDELEN UTBY</b>	<b>1</b>
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>5</b>
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
<b>PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>7</b>
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	11
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	13
<i>Service</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	14
<b>DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE</b>	<b>20</b>
<i>Markanvändning</i>	20
<i>Bebyggelsens omfattning, utformning och placering</i>	20
<i>Gestaltningssidéer</i>	21
<i>Bevarande, rivning</i>	23
<i>Solförhållande</i>	23
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	27
<i>Friytor och naturmiljö</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	28
<i>Risk och störningar</i>	30
<i>Fastighetsindelning</i>	32
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	33
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	33
<i>Avtal</i>	34
<i>Dispenser och tillstånd</i>	35
<i>Tidplan</i>	35
<i>Genomförandetid</i>	35
<b>ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER</b>	<b>36</b>
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	37
<i>Nollalternativet</i>	39
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	39
<i>Miljökonsekvenser</i>	40
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	42
<b>ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN</b>	<b>42</b>

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att utveckla samt stärka området och stråket med nya bostäder av hög arkitektonisk kvalitet samt att skapa förutsättning för handel och annan service i anslutning till befintlig busshållplats vid Utbyvägen.

Idag rör sig många barn genom området till och från skolan, därför är det viktigt att planera för barnen genom att skapa trygga och överblickbara utomhusmiljöer. Närområdets förutsättningar beaktas, såväl utformning och placering av befintlig bebyggelse som buller från Utbyvägen och skyfallssituationen.

### Planens innebörd och genomförande

Trädgårdsstadens gestaltungsidéer genomsyrar förslaget, med en tät men småskalig bebyggelse med flerbostadshus mot de mer trafikerade gatorna och bakom dem radhus. Två gröna gårdsrum syns från Fjällbogatan och den befintliga lindallén lämnas orörd.

Detaljplanen är flexibel utformat och medger uppförande av bostäder till max 10 200 kvm i bruttoarea i form av två kvarter. Maximala höjden varierar mellan 4 (i söder och norr) till 5 våningar (i väster och öster). Vidare medger förslaget anordnande av centrumverksamheter så som bostadsnära handel, frisör med mera i minst 100 kvm i bruttoarea.

En avvägning av lämplig höjd och utformning har gjorts med avseende på den befintliga låga småhusbebyggelsen samt solförhållanden inom och utanför planområdet. Vidare har strukturen och marknivån anpassats till skyfallssituationen.

Ljudnivåer från trafik på Utbyvägen och från verksamhetsområdet söderut har beaktats för de nya bostäderna. Den nya bebyggelsen kommer att ligga mellan befintlig småhusbebyggelse och Utbyvägen. De nya huskropparna blir ett bullerskydd för befintlig bostadsbebyggelse vilket är positivt.

Parkering föreslås lösas i garage under bostadsgårdarna. Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten, detta förutsätter antingen att garage byggs i två våningar eller att mobilitetsavtal tecknas för att kunna minska parkeringsbehovet. Att bygga garage i två våningar innebär stora kostnader så framtida exploitörer uppmanas att förbinda sig till mobilitetsåtgärder i och med platsens goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik och cykel. Med detta kan parkeringstalet sänkas till 0,6 p-platser per bostad.

### Överväganden och konsekvenser

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

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

## SAMRÅDSHANDLING

Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Planförslaget innebär ett relativt stort tillskott av bostäder på redan ianspråktagen mark i ett läge med god tillgång till service och infrastruktur. Dessutom möjliggör planförslaget en variation av bostadstyper inom området samt en blandning av bostäder och centrumverksamheter.
- Detaljplanens utformning och omfattning är reglerat med hänsyn till befintliga bostäder i omgivningen och skapar förutsättningar för anordnande av trafik, parkering och teknisk försörjning.
- Genomförande av detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla samt stärka området och stråket med nya bostäder av hög arkitektonisk kvalitet samt att skapa förutsättning för handel och annan service i anslutning till befintlig busshållplats vid Utbyvägen.

Idag rör sig många barn genom området till och från skolan, därför är det viktigt att planera för barnen genom att skapa trygga och överblickbara utomhusmiljöer. Närområdets förutsättningar beaktas, såväl utformning och placering av befintlig bebyggelse som buller från Utbyvägen och skyfallssituationen.

### Läge, areal och markägoförhållanden

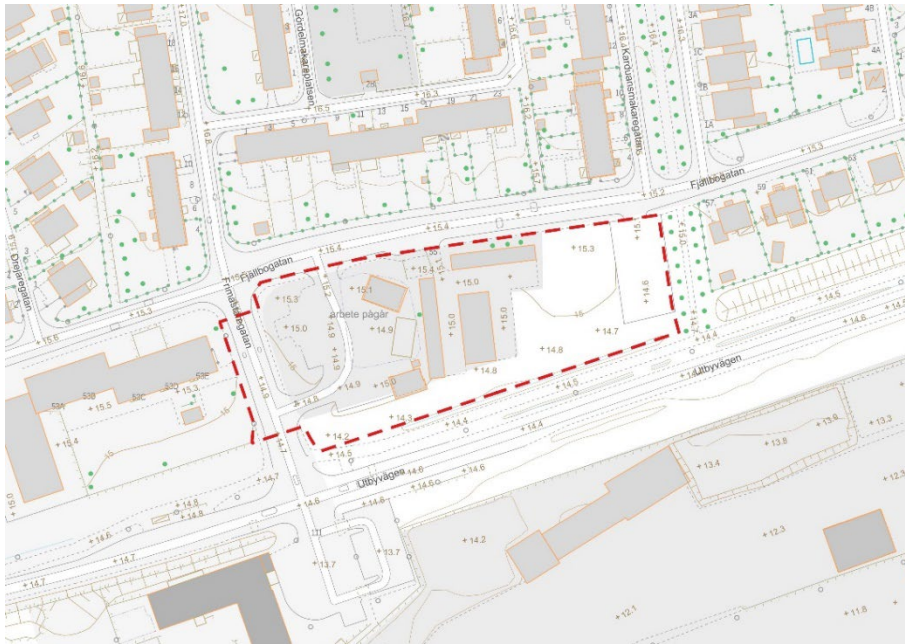
Planområdet är beläget vid Fjällbogatan i Utby, cirka 7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.



Figur 1. Planområdets läge i staden

Planområdet är ca 0,5 hektar stort och angränsar i norr till Fjällbogatan, i söder till Utbyvägen, i väst till Frimästaregatan och i öst till en Indallé. Marken ägs av Göteborgs Stad.





Figur 2. Planområdets läge och avgränsning

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns befintliga arrenden och ett hyresavtal. Kretslopp och vattennämnden arrenderar mark för återvinningsstation, Utby bilcenter AB arrenderar mark för försäljning av livsmedel och grönsaker och Utbygrillen HB arrenderar mark för gatukök och kiosk. Befintliga garagebyggnader är uthyrda till Termogarage NR2 Ekonomisk förening. Avtalen har korta avtals- och uppsägningstider.

## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse inom östra mellanstaden.

### Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan II-3079, som vann laga kraft år 1963. Detaljplanen angivna användning är bensinstation respektive biluppställning. Planens genomförandetid har gått ut.





Figur 3. Planmosaik (Gokart)

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. MB

I 3 kap. miljöbalken finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men även kulturmiljö och friluftsliv. I miljöbalken anges att områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada eller försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

Det aktuella planområdet berörs inte direkt av några riksintressen enligt miljöbalkens 3 kap. Cirka 500 m söder om planområdet finns ett område som omfattas av riksintresse för naturvård (Säveån).

### Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken. Cirka 500 m söder om planområdet finns ett område som omfattas av Natura 2000 (Säveån, nedre delen).

### Skydd av områden, 7 kap. MB

I 7 kap. miljöbalken ”Skydd av områden” föreskrivs att värdefull natur ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Exempel på områden som ingår i detta kapitel är nationalparker, naturreservat, kulturresevat, naturminnen, biotopskyddsområden, djur- och växtskyddsområden eller strandskyddsområden. Planområdet berör inte några av dessa områden.

I samma kapitel finns även så kallat generellt biotopskydd för vissa lätt identifierbara naturtyper, bland annat alléer, stenmurar och småvatten i jordbruksmark samt åkerholmar. Inga verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön får vidtas inom skyddade områden. Om det finns särskilda skäl, får dispens ges i det enskilda fallet.

## SAMRÅDSHANDLING

Inom planområdet finns inga sådana naturtyper. Planområdet angränsar dock till en trädallé i öst som omfattas av generellt biotopskydd.

### Miljökvalitetsnormer, 5 kap. MB

2 kap. 10 § Plan- och bygglagen anger att planer ska följa de miljökvalitetsnormer (MKN) som meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken eller tillhörande föreskrifter. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller och syftar till att skydda människors hälsa samt miljön genom att ange vilka föroreningsnivåer eller störningsnivåer som kan godtas utan fara för olägenheter.

För det här detaljplaneförslaget är det miljökvalitetsnormer för vatten och luft som är relevanta. En bedömning av hur förslaget till detaljplanen bidrar eller motverkar miljökvalitetsnormerna görs under Överväganden och konsekvenser.

### Mark, vegetation och fauna

Topografin i och i närhet till planområdet är relativt platt, med viss sluttning norrut.

Marken inom planområdet är idag till största del asfaltsbelagd eller gräsbesädd, men har även mindre delar med typiska ängsblommor för Göteborgsområdet.



Figur 4. Blommor och sly som växer på baksidan av blomhandeln (Google maps)



Figur 5. Den största delen av planområdet består av gräsmattor eller asfalt (Google maps)

## SAMRÅDSHANDLING

Mellan Utbyvägens norra kant och detaljplaneområdet löper 10 meter breda grönytor. Grönytorerna inom planområdet bedöms inte utgöra livsmiljö för några hotade eller ovanliga arter eller ha betydelse för biologisk mångfald.

### **Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

Fjällbo gård låg tidigare norr om planområdet. Här plöjde man ner stora mängder sillrester som gödning på odlingsfälten. Idag finns det kvar ett restaurerat sädesmagasin och en biotopskyddad lindallé som en gång tillhörde gården. Allén slutar direkt öster om planområdet och är värdefull ur bland annat ett kulturhistoriskt perspektiv.

Markanvändningen i planområdets östra del bör ta hänsyn till bibehållandet av allén.

Nordöst om planområdet på Jättekullaberget mellan Fjällbo ängar och Utby finns en stensättning från forntiden, en grav som är 2000-3000 år gammal. Här finns också ”Älvkvarnar” – små runda gropar i stenhällarna som man tror har samband med bronsåldersreligionen. De finns ofta där vatten rinner över hällarna.

Uppe på höjden av Utbyberget, finns ett stort bronsåldersröse med utsikt över stora delar av Göteborg. Väster om planområdet och öster om Fjällbo ängar ligger Fjällbohemmet som byggdes som fattighus 1939. På 1950-talet fanns här växthus, blomsterodlingar och fruktträd.

Inom planområdet finns befintlig verksamhet i form av blomsterbutik och gatukök. Det finns även garagebyggnader som brukas genom hyresavtal samt en återvinningsstation.

Det finns befintliga radhus- och villaområden åt öster, väster och norr om planområdet. Direkt söder om Utbyvägen har Jernhusen Verkstäder AB ett verksamhetsområde med bland annat järnvägsspår och växelanläggning för tåg. I det här området finns även andra verksamheter, bland annat Remondis som utför krossverksamhet av byggmaterial i trä och Järnmalmer som bedriver metallåtervinning inom sin delfastighet.

### **Sociala förutsättningar**

Det har utförts en social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) med syfte att kartlägga sociala aspekter i planområdet. Analysen visar att platsen upplevs som en mötesplats och målpunkt i området som fyller många funktioner idag, bland annat service, handel och återvinning. Platsen är dock odefinierad utifrån form, funktion, tillhörighet och kan upplevas otrygg på kvällen. Fastigheten är inte särskilt välskött, vilket bidrar till en otrygg känsla.

Platsen är en av få öppna ytor i området som inte är allé eller gata, det är en lugn entré till området trots trafikbullret från Utbyvägen, med grön- och rekreationsområde som kan anas bakom villabebyggelsen.

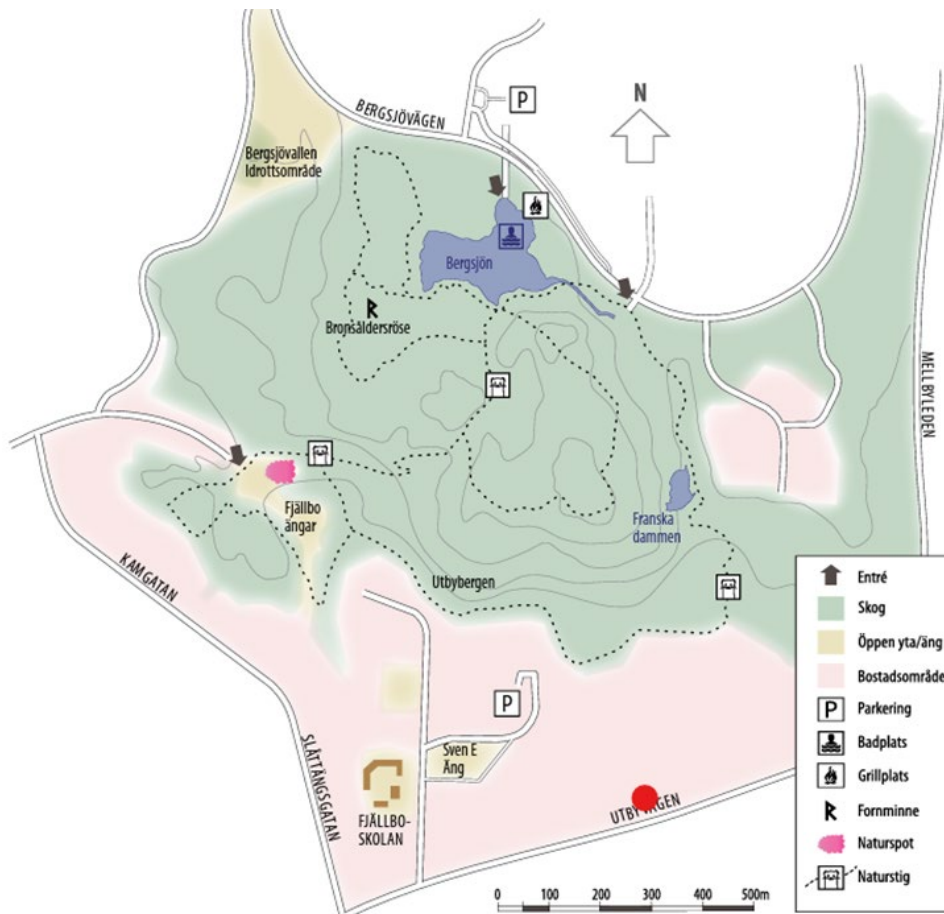
För yngre barn kan platsen upplevas som svår att förstå och otrygg med ett odefinierat syfte. Den kan också upplevas vara spännande att upptäcka med gömställen, husvagnar och garagetomter. Den rufsiga karaktären bidrar till att skapa nyfikenhet och kreativitet. Trafiksituationen är dock otrygg och översiktlig. Parkerade bilar längsmed gatan skapar farliga situationer när barn vill korsa gatan då det inte finns någon barriär mot Utbyvägen.



## SAMRÅDSHANDLING

Som lokaliserings- och orienteringspunkt upplevs platsen som ”nära hem”. Allén är lätt att känna igen som orienteringspunkt och blir ett tryggt stråk in i området. Den närliggande busshållplatsen fungerar som entré för många barn och ungdomar och blir ett gränssnitt mellan hem och staden.

Inom 1 km från planområdet ligger Utbybergen, ett friluftsområde som består av klippberg med lodräta branter, upp mot himlen. Längs bergets fot finns hållar, stenblock och stentrappor. Uppe på höjderna går det att se ända ut till havet i väster. De branta bergväggarna, där man också kan se korpar flyga, är ett populärt klätterområde. Här klättrades det redan på 1930-talet, en sport som fortsatt är populär idag.



Figur 6. Den röda markeringen visar planområdets placering på kartan i förhållande till friluftsområdet norr om planområdet (Göteborgs Stad, PonF)

Det finns också två mindre park/lekplatser inom 300 meter från planområdet. Den ena ligger vid Gördelmakareplatsen och den andra vid Boktryckaregatan.

För framtida utveckling på platsen utifrån ett socialt- och barnperspektiv finns behov av att platsen behåller sin synlighet och markerar entrén till området. En förstärkt entrésituation är önskvärd, och gynnar även besökare från hela staden som vill nå klättrings- och rekreationsområdena. Detta kan i förlängningen skapa underlag för service och framtida utveckling av området. Det är också av vikt att kopplingar in och ut från fastigheten och inom fastigheten tydliggörs.

## SAMRÅDSHANDLING

Området behöver göras tillgängligt för fler målgrupper på bostadsmarknaden. Fler adderade lägenheter och en variation av bostadsformer skapar möjlighet till inflyttning och en socio-ekonomisk blandning i ett idag relativt homogent område.

Det finns önskemål att förstärka cykelmöjligheter i och längsmed stadsdelen, att förbättra belysningen och att de befintliga servicefunktionerna behålls och integreras i fastigheten

Överlag är det önskvärt att området utvecklas med möjligheten att skapa något positivt för flera människor på en idag odefinierad och ej välskött plats.

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Området nås med bil från Utbyvägen, Frimästaregatan och Fjällbogatan. Utbyvägen är en huvudgata som förbinder Partille och Göteborgs centrala delar via bland annat Kviberg och Utby. Gatan är dubbelriktad med en kombinerad gång- och cykelbana på gatans norra sida. Cykelbanan är ett utpekad pendlingscykelstråk. Utbyvägen är en del av Räddningstjänstens utryckningsnät vilket innebär att gatan bör vara dimensionerad för högsta tillåtna hastigheter om cirka 50 km/tim.

Både Fjällbogatan och Frimästaregatan är dubbelriktade lokalgator. Gaturummen längs dessa gator är relativt breda, med cirka 10 meters körbana för Fjällbogatan och 9 meter för Frimästaregatan. Båda gator har oreglerad gatuparkering och gångbanor om cirka 2 meter på båda sidorna av gatan.

Öster om planområdet, från Utbyvägen i söder till Kanngjutaregatan i norr, sträcker sig en gångbana med intilliggande trädallé.

Göteborgs Stad har i tidigt skede planer att bygga ut pendelcykelstråket längs med Utbyvägen till standard enligt Teknisk Handbok med erforderliga bredder. Utöver ovanstående finns inga angränsande projekt som har påverkan på trafikutformningen.

Det finns två busshållplatser inom 500 meter verkligt avstånd från planområdet, Frimästaregatan och Fjällbo. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Utbyvägen ungefär 60 meter från planområdet där busslinje 510 passerar med en turtäthet på cirka 10 minuter under högrafik. Tillgängligheten till busshållplatsen anses god.

Kollektivtrafikförsörjningen är dock inte så bra. Det går endast en buss som anses överbelastad och som kör sällan och inte sent på kvällarna. Nästa hållplats, Österlyckan, ligger längre bort och även busslinjen som går där anses överbelastad. Tillgång till välutbyggda gång- och cykelvägar bedöms däremot som mycket god på grund av närhet till pendelcykelstråket längs med Utbyvägen.

### **Service**

Det finns förskolor samt en mindre livsmedelsbutik inom 500 meter verkligt avstånd från planområdet. Den närmaste större matbutiken ligger vid Hagbergsgatan cirka 1,5 km väster om planområdet. Den närmaste vårdcentralen ligger cirka 2,3 km öster om planområdet vid Partille centrum. Det finns ytterligare en vårdcentral i Kviberg cirka 3 km väster om planområdet.

## Teknisk försörjning

### VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

### Fjärrvärme, el och tele

Planområdet är väl försörjt avseende el, fjärrvärme och tele.

### Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten - Göteborgs Stad, 2023-03-03) har tagits fram. Huvudsyftet med utredningen är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse och ska säkerställa att följande krav avseende dagvatten kan uppfyllas:

- Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.
- Dagvattenavledning ska kunna ske från planområdet utan att orsaka översvämning vid dimensionerande regn.
- Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN) och stadens riktvärden/målvärden.

I utredningen beskrivs även platsspecifika förutsättningar som påverkar framtida förslag till dagvatten- och skyfallshantering.

Det finns dagvattenledning norr om planområdet i Fjällbogatan som leder till recipienten Säveån. Ledningsnätet övergår i öppna diken till Säveån söder om Högbrogatan.

Fastigheterna Utby 756:487 och Utby 756:489, som planområdet innefattar, är båda anslutna till det kommunala dagvattennätet.

Inga fastigheter längs med ledningssträckan påverkas av översvämningsrisken utifrån rådande topografi då marken lutar bort från fastigheterna där översvämningsriskerna finns. Vidare pågår en uppdimensionering av sista biten av ledningssträckan i Högbrogatan innan det övergår till öppna diken vilket förväntas ha en positiv påverkan på kapaciteten.

### Avfall

Det finns idag två återvinningsstationer i Utby, varav den ena är inom planområdet och kommer påverkas av en eventuell exploatering. Funktionen är viktig för området och behöver ersättas inom eller i närheten av befintligt läge. Läs mer under Detaljplanens innebörd och genomförande.

## Risk och störningar

### Geotekniska förhållande

Ett geotekniskt PM är framtaget (Göteborgs Stad, 2022-06-02) för det aktuella planområdet. Enligt PM:et är marken inom planområdet i det närmaste helt plan och stabilitetsförhållandena är tillfredsställande (uppfyller IEG:s krav gällande erforderlig säkerhetsfaktor för såväl befintliga förhållanden som för planerad nybyggnation). Mindre höjdvariationer på ca 0,5 meter påträffas lokalt inom planområdet.



## SAMRÅDSHANDLING

Marken inom planområdet utgörs av sättningsbenägen lera med mäktigheter på cirka 35 meter. Belastningsökningar (för såväl permanenta som temporära skeden) inom området, till följd av exempelvis uppfyllnader eller grundvattensänkningar, ska beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerad byggnad eller befintliga intilliggande byggnader och anläggningar. Marken anses kunna belastas med upp emot 30 kPa utan att några större marksättningar (konsolideringssättningar) bildas i leran.

Planområdet i sin helhet är enligt Göteborgs Stads radonriskkarta, klassificerat som lågriskområde, det vill säga mark som utgörs av silt eller lera.

### **Potentiella och förekommande markföroreningar**

Ett markmiljö PM är framtagen (Göteborgs Stad, 2022-08-25) för det aktuella planområdet. Det framgår av PM:et att det kan finnas markföroreningar inom detaljplanområdet baserat på fastigheternas historik.

### **Buller**

Planområdet utsätts från trafikbuller från omkringliggande gator samt europaväg 20 och Västra stambanan i söder. Utöver det utsätts fastigheterna även för verksamhetsbuller från verksamhetsområdet söder om Utbyvägen. En industri- och trafikbullerutredning (WSP, 2023-03-01) har därför utförts enligt PBL 4 kap 33a§ för att utreda områdets ljudmiljö och genom beräkningar bedöma huruvida riktvärden för buller från verksamheter och trafik vid planerade bostäder enligt Trafikbullerförordningen och Boverkets vägledning innehålls. Resultatet av utredningen redovisas under avsnitt Detaljplanens innebörd och genomförande.

### **Luftkvalitet**

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden. I figur 7 nedan visas beräknade halter för år 2018. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .



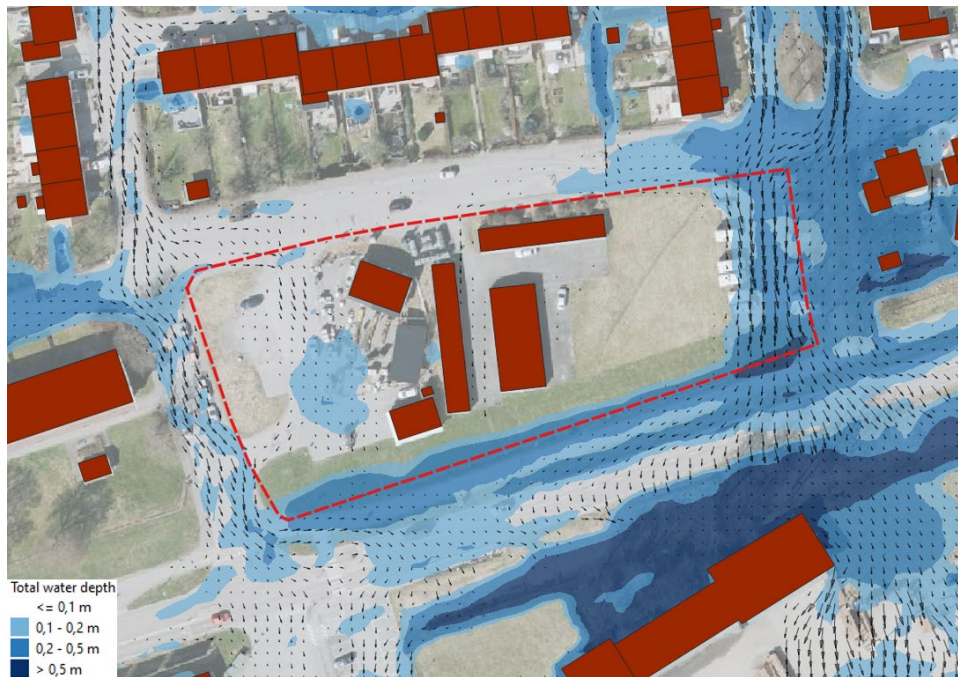
Figur 7. Kvävedioxidhalter (98-percentildygn) för år 2018 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar

Fjällbogatan är en lågt trafikerad lokalgata där eventuella gaturumseffekter blir försumbara. Utbyvägen som ligger söder om planområdet har trafikflöden på mindre än 10 000 fordon per dygn. Med tanke på de låga halterna generellt i området bedömer miljöförvaltningen att det ensidigt förtätade gaturummet vid Utbyvägen inte medför risk att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Inga ytterligare utredningar av luftkvaliteten bedöms behövas.

### Översvämningssrisk till följd av skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten - Göteborgs Stad, 2023-03-03) har tagits fram. Utredningen beskriver att planen ligger nedströms ett cirka 80 hektar stort avrinningsområde. Regnvatten som inte får plats i ledningssystemet kommer därför rinna på gatorna intill planområdet. Det observeras att planområdet ligger mellan vattensamlingarna och förväntas inte påverka befintliga flöden och vattendjup, men översvämningssituationen kan påverka planens möjligheter att kunna uppfylla riktlinjerna.

Vid klimatanpassat 100 års regn förväntas cirka 8 m<sup>3</sup>/s ytvattenflöde på östra och västra sidorna av planområdet, vilket motsvarar en volym om cirka 18 000 m<sup>3</sup>. En del av flödet förväntas korsa östra sidan av planområdet.



Figur 8. Maximalt vattendjup vid ett skyfall. Röd streckning är detaljplaneområdet. Pilar visar vattnets flödesriktning (Kretslopp och vatten)

Som ett led i klimatsäkringsarbetet har Göteborg Stad tagit fram ett geografiskt planeringsunderlag, även kallat strukturplan för översvämningar. Strukturplanen innehåller åtgärder som syftar till att fördröja och avleda det överskottsvatten som inte är avsett att hanteras av stadens dagvattensystem. Åtgärderna i strukturplanen är övergripande och ur ett avrinningsområdesperspektiv.

Det finns en strukturplansåtgärd, en skyfallsled, utpekade inom planområdet. Skyfallsleden är klass B och åtgärden är att ta kontroll över vattnet som avleds på befintlig flödesväg så det inte skapar negativa konsekvenser. I Figur 9 kan strukturplanen för avrinningsområdet ses.



*Figur 9. Blått streck är förslag till skyfallsled placering. Röd streckning är detaljplaneområdet. Pilar visar skyfallsleds riktningen. (Kretslopp och vatten)*

### **Riskbedömning**

En riskbedömning har utförts av Briab Brand & Riskingenjörerna AB på uppdrag av AL Studio AB (2023-02-07). Rapporten behandlar akuta risker för människors liv, så kallade olycksrisker, vilka är relaterade till transport av farligt gods. Syftet med riskutredningen är att bedöma riskbilden som är förknippad med planerad markanvändning inom planområdet. Målet med utredningen är att ta fram ett underlag för aktuell detaljplaneprocess.





*Figur 10. Söder om planområdet (blå markering) går industrispåret Fjällbo-spåret (röd markering) som grenar ut till en större bangård söder om planområdet*

Söder om Utbyvägen ligger ett industriområde till vilket ett industrispår ("Fjällbo-spåret") leder. Avståndet mellan aktuella fastigheter och Fjällbo-spåret är kortare än 150 meter varför risker avseende farligt gods behöver utredas enligt Länsstyrelsens riktlinjer.

I de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som anges av Göteborgs Stad anges att bostäder ska placeras på större avstånd än 80 meter från transportled för farligt gods (järnväg). Denna riktlinje uppfylls av planerad bebyggelse då avstånd mellan planerad bebyggelse och närmsta spår är cirka 130 meter.

I den riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods som Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län gemensamt har tagit fram framgår att bostäder bör förläggas i zon C, vilket är zonen längst bort från järnvägen. I dessa riktlinjer anges inga specifika avstånd, utan zonerna är flytande och beroende på platsspecifika egenskaper och förhållanden. Planerad bebyggelse bedöms uppfylla Länsstyrelsernas riskpolicy.

Utifrån de farligt godsklasser som idag hanteras inom den verksamhet som brukar Fjällbo-spåret och den låga sannolikheten att en hypotetisk farligt godsolycka med övriga farligt godsklasser skall ske och ge upphov till en allvarlig konsekvens på rådande avstånd mellan verksamheten och planerad bebyggelse bedöms risknivån för planerad bebyggelse vara acceptabel.

Inga skyddsåtgärder för att skydda mot en olycka med farligt gods på Fjällbo-spåret bedöms vara nödvändiga/rimliga för planerad bebyggelse.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

### Markanvändning

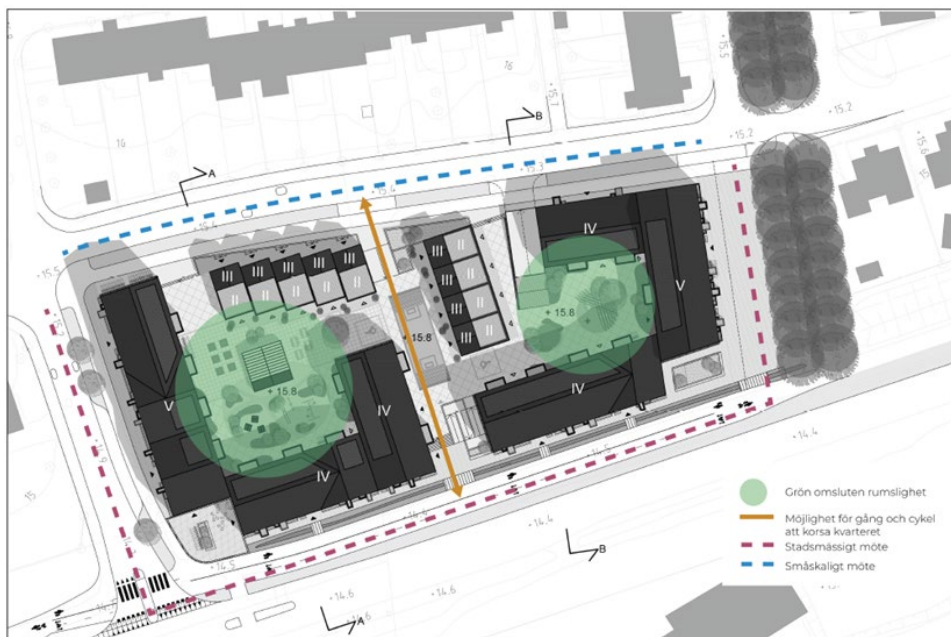
Detaljplanen medger ändrad användning för Utby 753:489 och Utby 753:487 samt delar av Utby 753:435 och Utby 753:503. Planen föreskriver utbyggnad av bostäder och centrumverksamheter.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av exploateringsförvaltningen efter att detaljplaneförslaget antas och vinner laga kraft. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med markanvisad exploatör.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Markanvisad exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

### Bebyggelsens omfattning, utformning och placering

Detaljplanen medger uppförande av bostäder till maximalt 10 200 kvm i bruttoarea i form av två kvarter. Högsta tillåtna höjd varierar mellan 4 (i söder och norr) till 5 våningar (i väster och öster). Vidare medger förslaget anordnande av centrumverksamheter så som bostadsnära handel, frisör med mera i minst 100 kvm i bruttoarea.



Figur 11. Koncept för struktur (AL Studio, mars 2023)

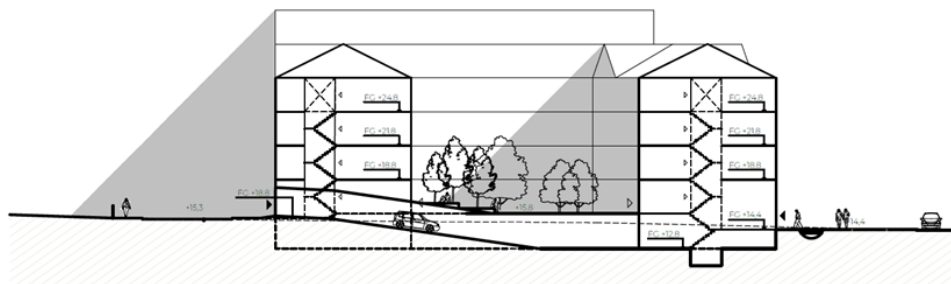
I övrigt är detaljplaneförslaget flexibelt vad gäller placering och utformning av bebyggelse för att möjliggöra en långsiktig utveckling av området. Flexibiliteten i planen innebär att bebyggelsen kan utformas på olika sätt beroende på hur efterfrågan ser ut vid genomförandet. Nedan är ett sätt att förverkliga planen.



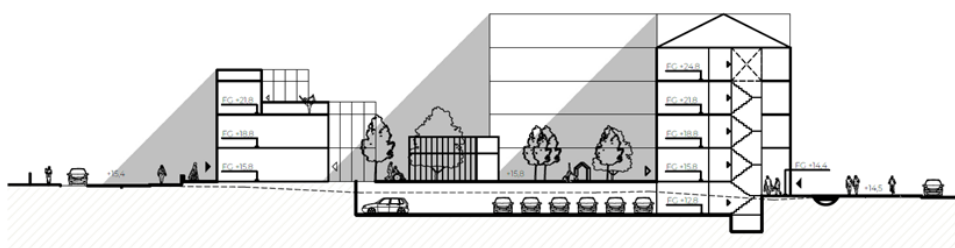


Figur 12. Illustrationsbild (AL Studio, mars 2023)

Det här förslaget medför 110 lägenheter och 9 stadsradhus. Bostadshusen får en höjd på 3-4 våningar mot Fjällbogatan, 4 våningar mot Utbyvägen och 5 våningar mot Frimästaregatan och allén.



Figur 13. Sektion A-A (AL Studio, mars 2023)



Figur 14. Sektion B-B (AL Studio, mars 2023)

## Gestaltningssidéer

Detaljplaneförslaget innebär ett tillägg av nya bebyggelse typer i ett befintligt småhus- och villaområde. Samtidigt finns starka ambitioner inom staden att säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Det är därför

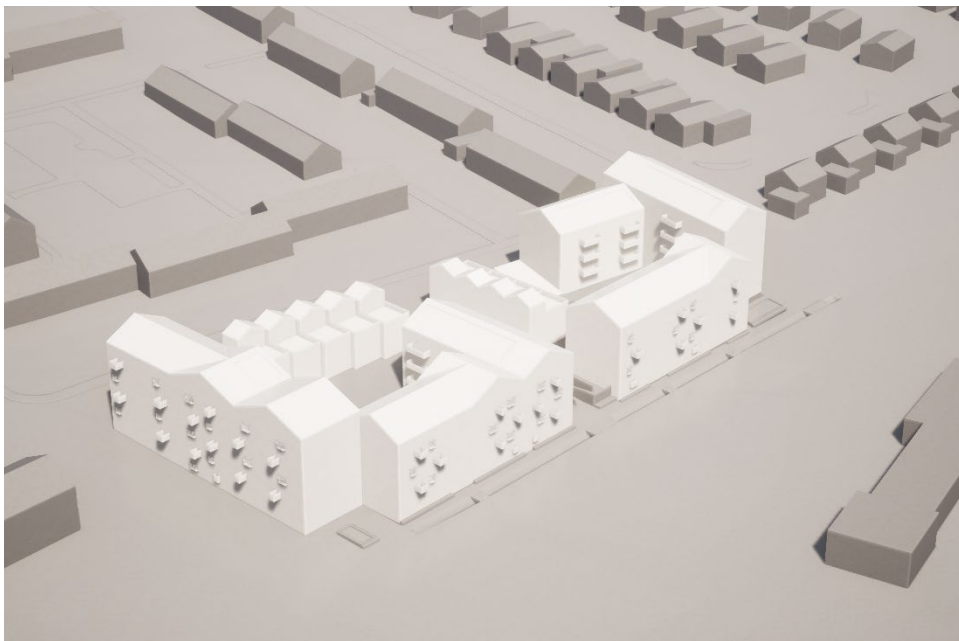
## SAMRÅDSHANDLING

viktigt att utforma den nya bebyggelsen utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och en samtida tolkning av platsens förutsättningar och traditionella arkitektur.

Förslaget utgår från trädgårdsstadens utformningsprinciper med en nutida tolkning. Byggnader placeras längs med gator och skapar tydliga gränser mellan det privata och offentliga. Bebyggelsens höjd varierar för att skapa rytm och variation i stadsbilden. Högre bebyggelse placeras i nord-sydlig riktning för att inte skugga bostadsgårdar samt markera kvartershörn. Mellanhög bebyggelse placeras längs med Utbyvägen i söder för att skärma av från störningar. Bebyggelsen närmast småhus- och villaområdet består av småskaliga byggnader så som radhus.

För att samla intrycket föreslås att material från omgivande bebyggelse plockas in i fasaderna så som trä och plåt. Runt kvarteret kan grönska av varierande typ, buskighet och storlek, skapas. Kvartersmarken föreslås beläggas med olika typer av sten, från plattor av varierande form och storlek på gården till gräsarmering längs utsidan av kvarteret.

Byggnaderna föreslås beläggas med ett flertal färger och toner för att plocka upp variationen av färger som finns i radhusbebyggelsen runt omkring. Färgsättning tydliggör de olika byggnadskropparna genom att färgerna är genomgående från tak till fasad och balkongmotiv.



*Figur 15. 3D visualisering av bebyggelseförslaget*



Figur 16. Förslag till fasadutformning (AL Studio, mars 2023)

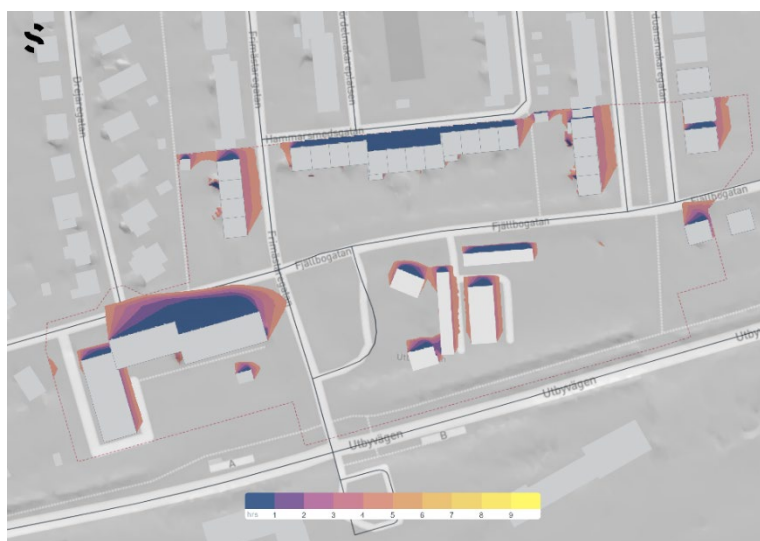
### Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas. Byggnaderna saknar kulturmiljövärden.

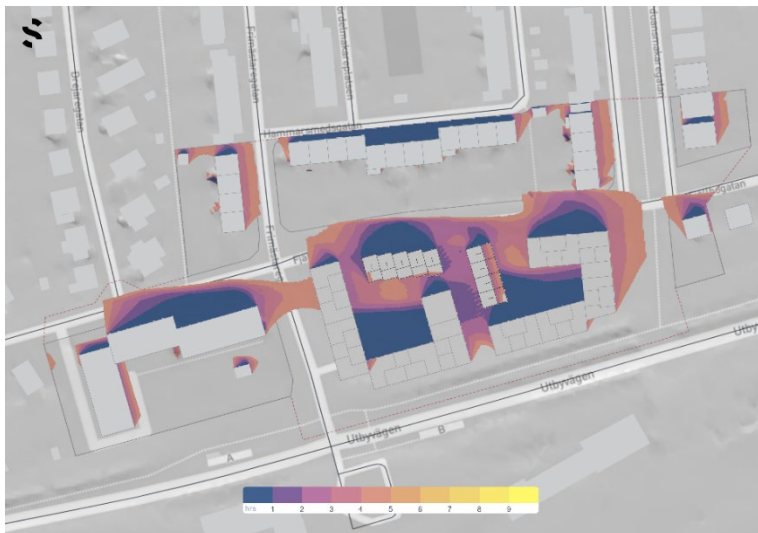
### Solförhållande

Solförhållanden före och efter exploatering har studerats för att klargöra om/hur föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse vid olika tider på året (vårdagsjämning och midsommar). Studien visar att omgivande bebyggelse inte påverkas negativt vad gäller solförhållanden. Enligt Göteborg Stads anvisningar har fem timmars solbelysning ansetts vara ett lämpligt riktvärde i bostäder samt på friytor mellan kl. 09:00 och kl. 17:00 vid vår- och höstdagjämningarna.

Figur 17 och figur 18 visar ytor som inte klarar riktvärdet, det vill säga ytor som är solbelysta mindre än 5 timmar mellan kl. 09:00 och kl. 17:00 vid vår- och höstdagjämningarna.

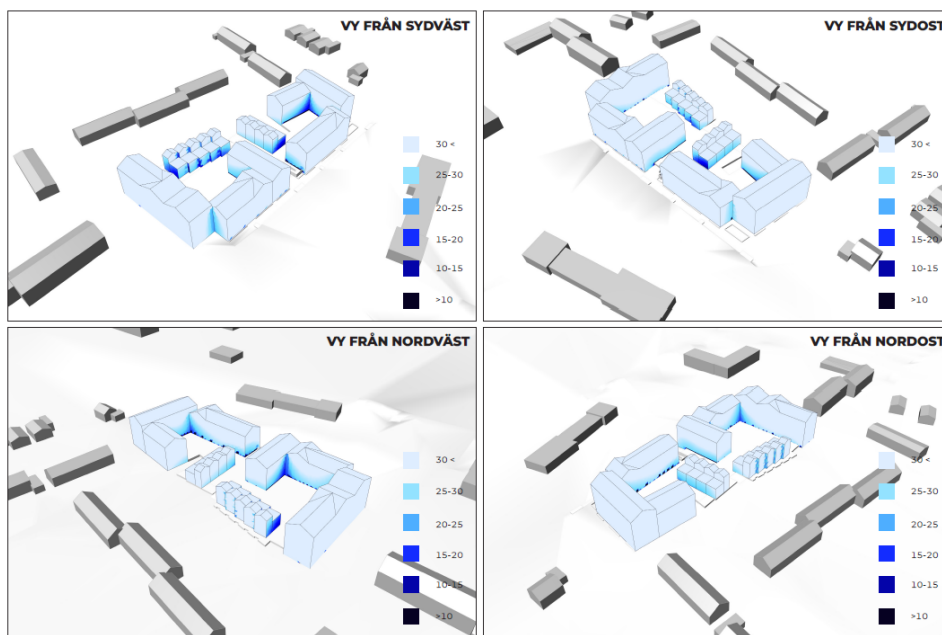


Figur 17. Solförhållande före exploatering



Figur 18. Solförhållande efter exploatering

En dagsljusanalys har även tagits fram vilken visar att den nya bebyggelsen har goda förutsättningar för att klara riktvärden för dagsljus.



Figur 19. Dagsljusstudie

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

### Trafikförslag

Generellt sett bibehålls det befintliga trafiknätet för planområdet. Den tillkommande bebyggelsen av bland annat bostäder och verksamheter i bottenvåningarna bidrar till mer tydlig stadskaraktär och är trygghetsskapande. Med detta i åtanke har ett trafik- och utformningsförslag tagits fram (COWI, 2023-02-09) för att utforma ett gaturum med mer stadskaraktär för platsen, samtidigt som trafikförslaget också anpassats till befintligheter.

## SAMRÅDSHANDLING

I förslaget föreslås avsmalning av körbanorna längs Frimästaregatan och Fjällbogatan, med gångbanor med god standard längs fastighetsgränsen till den nya exploateringen. In- och utfarter till fastigheten föreslås från Fjällbogatan tvärs genomgående gångbanor. Hastighetsdämpande åtgärder föreslås på Fjällbogatan i form av chikan och en avsmalning vid passagen vid allén. På Frimästaregatan dämpas hastigheten med hjälp av portrefuger. Längsgående gatuparkering föreslås utgå på aktuella gator och ersätts med en parkeringsficka längs Frimästaregatan för att möjliggöra korttidsparkering och angöring till de verksamheter som planeras i fastighetens sydvästra hörn.

Det föreslås även att befintlig kombinerad gång- och cykelbana längs Utbyvägens norra sida ersätts med en separerad gång- och cykelbana med bredder om 2,5 meter för gångbanan respektive 3,0 meter för cykelbanan. Breddningen görs för att uppfylla god standard på gångbanan samt möjliggöra utrymme för pendlingscykelstråk. Befintlig grönremsa mot Utbyvägen smalnas av och belysningsstolpar på sträckan flyttas för att inrymma breddningen. I och med detta får fotgängare och cyklister en större plats i gaturummet. Det gynnar även platsens stadskaraktär då platsen öppnar upp för mer rörelse för fler trafikanter.

Befintlig gång- och cykelpassage tvärs Frimästaregatan ersätts med ett föreslaget upphöjt övergångsställe med cykelöverfart, för att uppnå en mer trafiksäker passage för oskyddade trafikanter. Tvärs Utbyvägen breddas befintligt övergångsställe för att uppfylla kraven på tillgänglighet. Förslaget medför också att befintlig gångpassage över Fjällbogatan i projektområdets östra läge förbättras genom avsmalning av passagen till en bredd om 4 meter. Detta har även en viss hastighetsdämpande effekt på motortrafiken på sträckan.

En övergripande analys av trafikalstring (Sweco, 2023-01-24) har utförts för den tillkommande exploateringen inom planområdet. Analysen visar att området dagligen alstrar 154 bilresor, 73 cykelresor och 185 fotgängarresor. Detta ligger till grund för bland annat bullerberäkningar och dimensionering och utformning av gator.

### Parkering/cykelparkering

En mobilitet- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-24) är framtagen. Parkeringsbehovet är analyserat utifrån stadens policy och anvisningar och redovisas i tabellerna nedan och på nästa sida.

#### Resultat P-tal (bil)

Färdmedel	Bil				
Användning	Startvärde	Lägesbedömning	Projektanpassning	Baspaket	Sjärnpaket
<b>Bostäder</b>					
Flerbostadshus	0,80	0,80	0,80	0,75	0,60
<b>Verksamheter</b>					
Handel	25,00	25,00	13,75	13,75	13,75



## SAMRÅDSHANDLING

### Resultat P-tal (cykel)

Färdmedel	Cykel				
Användning	Startvärde	Lägesbedömning	Projektanpassning	Baspaket	Sjämpaket
<b>Bostäder</b>					
Flerbostadshus	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
<b>Verksamheter</b>					
Handel	5,50	5,50	7,98	7,98	7,98

Den totala efterfrågan på bilparkering för ny bebyggelse är 102 platser varav minst 3 platser ska vara tillgängliga för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Behovet bedöms kunna lösas inom fastigheten under förutsättning att det byggs ett garage i två plan. Detta kan medföra stora kostnader därför uppmanas framtida exploitören att förbinda sig till mobilitetsåtgärder i och med platsens goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik och cykel.

Med hjälp av mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet för bostäder sänkas. Det innebär i så fall att den totala efterfrågan på bilparkering blir 76 platser varav:

- minst 1 plats ska vara reserverad för bilpool
- minst 3 ska vara tillgängliga för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd
- maximalt 8 parkeringsplatser får vara fasta/personliga

Den totala efterfrågan på cykelparkering är 299 platser. Givet att den framtida exploitören tecknar mobilitetsavtal krävs ytterligare 3 platser för lastcykelpool. Cykelparkeringarna ska ha hög kvalitet och kännas trygga och användarvänliga med bland annat cykelpump, automatisk dörröppning, yta för cykelservice och lämplig utrustning för de boende. Cykelpoolen och ytan för cykelservice ska placeras så att användare även utanför fastigheten har tillgång till dem. I figur 20 redovisas översiktligt hur parkering kan lösas.



Figur 20. Översikt över parkeringslösning (AL Studio, mars 2023)



## SAMRÅDSHANDLING

Gator i anslutning till planområdet är oreglerade. Det ska därför tas fram en gratisområdesutredning vilket kommer göras mellan samråd och granskning. Förutsättningar för kostnadstäckning i det här projektet kommer också studeras närmare mellan samråd och granskning eftersom det är beroende av gratisområdesutredningen.

### Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och har goda förutsättningar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. I figur 21 redovisas översiktligt hur angöring till de nya bostäderna kan lösas.



Figur 21. Räddningsväg och uppställningsplatser (AL Studio, mars 2023)

Det framtagna trafik- och utformningsförslaget (COWI, 2023-02-09) medför också att tillgängligheten ökar för personer med nedsatt syn- eller rörelseförmåga. Den föreslagna passagen tvärs Frimästaregatan främjar tillgängligheten för de oskyddade trafikanterna som ska nå målpunkter på respektive sida och stärker de oskyddade trafikanternas plats i gaturummet. Tillgängligheten för de oskyddade trafikanterna ökar då gång- och cykelbanan längs med Utbyvägen får en högre standard än idag. Övergångsstället med cykelöverfart tvärs Frimästaregatan samt övergångsstället tvärs Utbyvägen tillgänglighetsanpassas enligt stadens standarder. Tillgängligheten för nya verksamheter möjliggörs genom den föreslagna angöringsfickan längs Frimästaregatan. Angöringsfickan regleras som korttidsparkering.

### Service

Planen bedöms generera ett behov av cirka 22 förskoleplatser (motsvarande knappt 1,5 avdelningar). Dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Gällande kommersiell service innebär detaljplaneförslaget att verksamhetslokaler till en omfattning på minst 100 kvm ska uppföras i det västra kvarteret.

### Friytor och naturmiljö

Detaljplanen medför ingen ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna och på taken.

### Kompensationsåtgärder

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

Genomförande av den här detaljplanen bedöms inte påverka någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald. I dagsläget är marken inom planområdet till övervägande del hårdgjord bestående av verksamhetslokaler och parkering och i mindre delar gräsbeklädd. De stora befintliga lindarna längs en biotopskyddad allé till öster om planområdet behålls. Området bedöms således inte innehålla några betydande värden som föranleder kompensationsåtgärder.

### 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.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Planområdet ligger i en del av staden som är utpekad som "Relativt tät bostads-/blandstadsbebyggelse - med god kollektivtrafik" vilket innebär följande målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden: 0,15 för gata och 0,35 för kvartersmark. De preliminära beräkningarna visar att det är möjligt att uppnå målvärdet för både gata och kvartersmark i detta planförslag. Bedömnings- och viktningensarbete samt miljöutmaningarna som ligger till grund för beräkningarna för den aktuella detaljplanen kommer studeras närmare mellan samråd och granskning.

### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten - Göteborgs Stad, 2023-03-03) har tagits fram som visar:

- Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.
- Föroreningsberäkningar visar att vissa halter ökar och vissa halter sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven och samtliga halter och mängder sjunker. Detta innebär att detaljplanens genomförande inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

## SAMRÅDSHANDLING

- Om planen genomförs innebär det att flödet från området ökar. Föreslagen dagvattenlösning är två makadammagasin på den norra delen av innergården. Detta för att de kommunala dagvattenledningarna är i norr, i Fjällbogatan, och det är där som de befintliga anslutningspunkterna till det kommunala dagvattenledningarna finns.
- Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark. Fördröjning minskar fastighetsägarens kostnader för dagvatten då servicen till det allmänna systemet kan vara mindre och därmed ha en lägre taxa.

Anslutning av bebyggelsen till kommunal dagvattenledning sker via anslutningspunkt i Fjällbogatan eller Frimästaregatan.

### **Vatten och avlopp**

Anslutning av bebyggelsen sker via anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet i Fjällbogatan.

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

### **Värme**

I Fjällbogatan finns fjärrvärmeledningar. Dessa bedöms ej beröras av ny exploatering.

### **El och tele**

Inom området finns el- och teleledningar som behöver flyttas.

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**

#### *Återvinningsstation*

Det finns idag en återvinningsstation inom planområdet. Den behöver omplaceras i samband med detaljplanens genomförande. Nuvarande återvinningsstation består av 10 behållare och ersättningsplatsen behöver rymma samma antal behållare. Platsen behöver vara enkel att nå för göteborgare som kommer till fots samt med bil, liksom att det behöver vara möjligt för en kranbil att stanna intill behållarna när de ska tömmas.

En möjlig omplacering som har undersökts i planarbetet är parkeringsplatsen intill förskolan på andra sidan av Utbyvägen.

#### *Avfallshantering vid nya bostäder*

För nya flerbostadshus ska det göras plats för sortering av restavfall, matavfall, grovavfall, samt förpackningar och tidningar. Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymme, som kallas för dragvägen, bör vara så litet som möjligt eftersom kärlen är tunga att dra. Dragvägen får vara maximalt 25 meter.

Detaljplanen har utformats så att det är möjligt att ordna avfallshanteringen på ett bra sätt för de nya bostäderna. Avfallsrum för de boende ligger i bostadsbyggnader längs Fjällbogatan där det finns goda möjligheter för sopbilarna att stanna och tömma avfallet.

Illustrationen nedan visar var avfallshanteringen skulle kunna placeras samt var sopbil skulle kunna stanna när de ska hämta avfall.



Figur 22. Angöring för sopbil och leveranser (AL Studio, mars 2023)

## Risk och störningar

### Geotekniska förhållande

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom fastigheterna idag eller efter en exploatering. Sannolikt kommer planerade byggnader behöva pågrundläggas på grund av sättningsbenägen jord.

Vid omfattande schaktarbeten kan det komma att krävas stödkonstruktioner. I samband med exploatering ska hänsyn tas till omgivningen då planområdet utgörs av sättningsbenägen lera med stora jorddjup. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning/undersökning för att fastställa lämpligaste grundläggningsmetod för planerad byggnation.

### Potentiella och förekommande markföroreningar

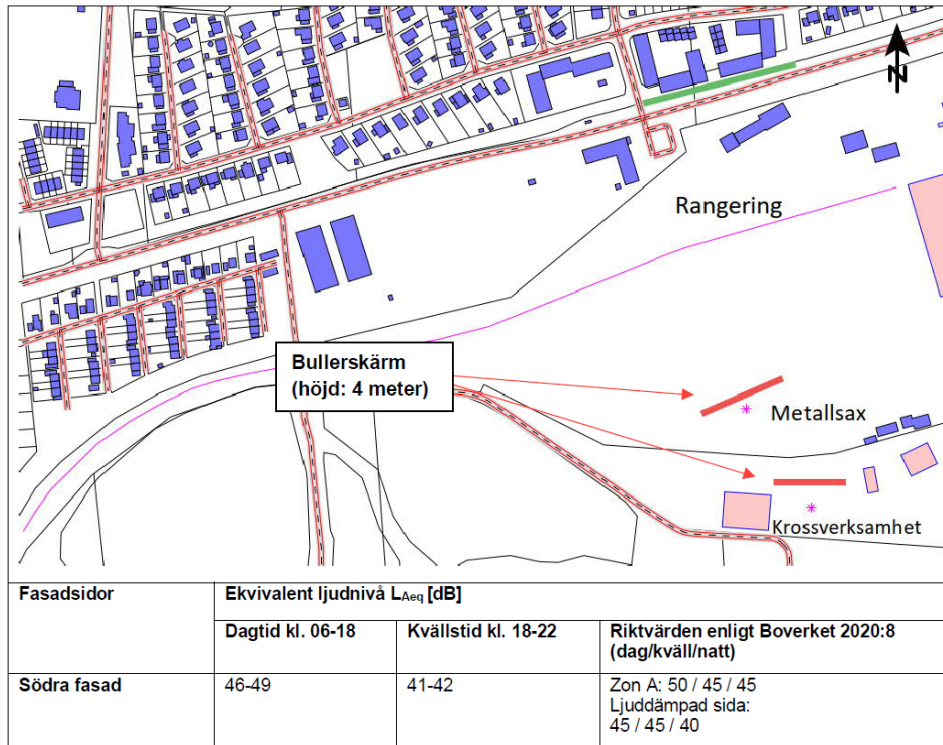
Historisk markanvändning för området är att betrakta som mindre känslig markanvändning. Planerad markanvändning är att betrakta som känslig markanvändning. För detaljplanens genomförande görs bedömningen att det krävs en miljöteknisk markundersökning för fastställelse av saneringsbehov inom området och omfattning på det arbetet. Undersökning ska ske mellan samråd och granskning.

### Buller

En industri- och trafikbullerutredning (WSP, 2023-03-02) har utförts enligt 4 kap. 33a§ PBL som visar att industribullerrelaterade verksamhetsbullret bedöms ha en stor påverkan mot detaljplanen. Detta medför att detaljplanen kan behöva justera sin utformning för att tillgodose en ljuddämpad sida. En kombination av möjliga åtgärder finns att ta vidare, men detta bör i första hand studeras i närhet av respektive bullerkälla. Verksamheterna är utvärderade som ett gemensamt värsta bidrag, i verkligheten sammanfaller

## SAMRÅDSHANDLING

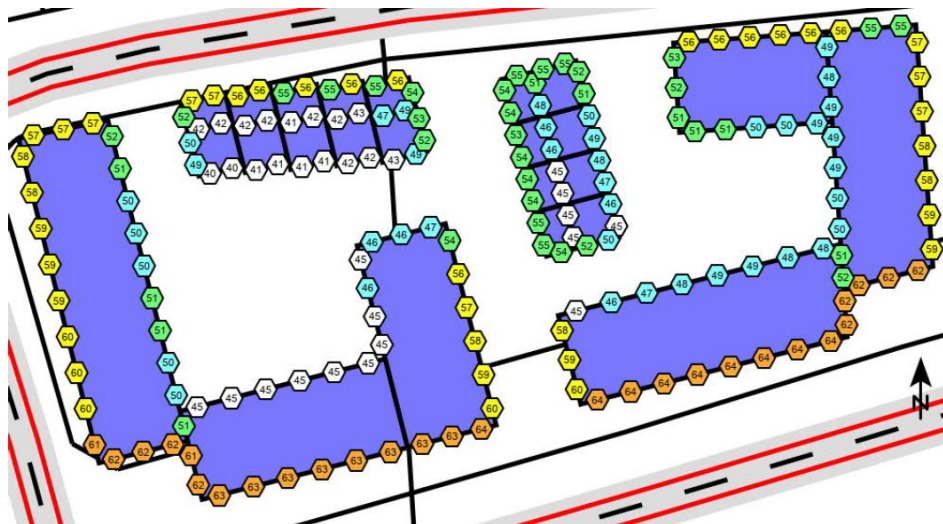
verksamheterna förmodligen relativt sällan. Inom utredningen har översiktligt tänkbara åtgärdsförslag för verksamheterna studerats (se figur 23). Dessa åtgärder behöver förankras med verksamheterna och därefter beräknas i detalj för att klara tillgängligheten och verifiera dess bullerreducerande effekter. Detta kommer studeras vidare mellan samråd och granskning.



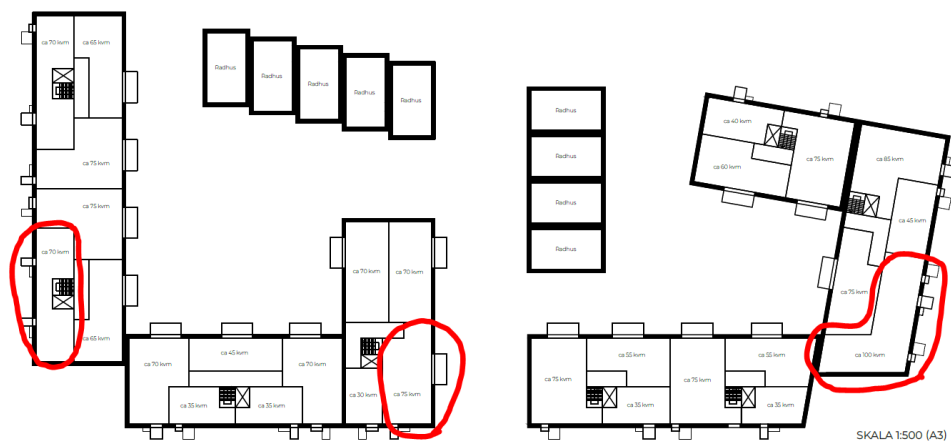
Figur 23. Tänkbara åtgärder (verksamhetsbuller)

Trafikbuller har utretts för prognosår 2040 och utvärderas mot Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid bostäder och uteplatser. Trafikbullerförordningens riktvärden beräknas inte innehållas vid samtliga fasader. Det innebär att lägenheterna behöver planeras antingen så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida eller så utformas mindre lägenheter på maximalt 35 kvm. För större hörnlägenheter mot Utbygatan bedöms dock en sådan omDispositioning av boytan bli svår och andra åtgärder kan vara nödvändiga för dessa lägenheter. Detta kommer studeras vidare mellan samråd och granskning.





Figur 24. Resultat av trafikbuller



Figur 25. Förslag till omdisponering av lägenheter med tanke på trafikbuller (kritiska läge är markerad med röd linje)

### Översvämningsrisk till följd av skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten - Göteborgs stad, 2023-03-03) har tagits fram som visar att det finns skyfallsproblematik vid planområdet. Planområdet ligger i ett stort skyfallsflöde och det finns en föreslagen strukturplansåtgärd, en skyfallsled, som går över planområdets östra del. För att inte riskera skada på byggnader och framkomlighet till entréer efter exploatering föreslås en robust höjdsättning med en skyfallsanpassad marknivå och strategisk placering av byggnader och garagedfart. Utöver det ska marken som omger en byggnad luta bort från byggnaden så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaderna och orsaka skada. Med de åtgärder som föreslås bedöms det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs Stads riktlinjer för skyfallshantering.

### Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

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

### Anläggningar inom kvartersmark

Markanvisad exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken planlagd för bostad- och centrumverksamhet.

Område markerat med z1 i plankartan utgör kvartersmark med reservat för en möjlig framtida gatukoppling.

### Anläggningar utanför planområdet

Befintlig återvinningsstation inom planområdet planeras att flyttas inom närområdet. Utredning om nytt läge söder om Utbyvägen pågår.

Kommunen ansvarar för ombyggnation och anpassning av befintlig allmän plats längs Fjällbogatan, Frimästaregatan och Utbyvägen som föranleds av detaljplanen.

### Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Stadsmiljönämnden ansvarar för drift och förvaltning avseende allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angivna arealer är ungefärliga och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Utby 753:489	496 kvm		Kvartersmark
Utby 753:503		496 kvm	Kvartersmark
Utby 753:503	4 kvm		Allmän plats
Utby 753:489		4 kvm	Allmän plats
Utby 753:487	758 kvm		Kvartersmark
Utby 753: 435		758 kvm	Kvartersmark

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Berörda fastigheter är kommunägda och det finns således inget behov av inlösen.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Befintlig kvartersmark som i och med planen övergår till allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal gatufastighet.

## SAMRÅDSHANDLING

Fastighetsreglering och eventuell avstyckning kommer att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvarterstruktur inom kvartersmark. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning och fastighetsreglering, i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för anläggningar inom kvartersmarken, exempelvis bostadsgårdar, parkeringsplatser och garage som ska skötas och nyttjas av flera fastigheter. Detta kan bli aktuellt om kvartersmarken delas upp i flera fastigheter.

### **Servitut**

Inom planområdet berörs inga befintliga servitut.

Område markerat med **z1** i plankartan utgör kvartersmark med reservat för en möjlig framtida gatukoppling mellan Utbyvägen och Fjällbogatan. Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta marken till förmån för kommunen. Rätt till markområdet kan säkerställas med servitut.

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet finns inga befintliga ledningar med ledningsrätt.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

### **Markavvattningsföretag**

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

### **Avtal**

#### **Befintliga avtal som berörs**

Arrendeavtal avseende lägenhetsarrende för återvinningsstation (AL-2015-0122) till förmån för Kretslopp och vattennämnden kommer att sägas upp. Återvinningsstationen avses ersättas på annan plats, utredning pågår kring nytt läge.

Arrendeavtal avseende anläggningsarrende för livsmedel- och grönsaksförsäljning (AA-2014-0004) till förmån för Utby Bilcenter AB i Göteborg kommer att sägas upp.

## SAMRÅDSHANDLING

Arrendeavtal avseende anläggningsarrende för gatukök och kiosk (AL-2017-0039) till förmån för Utbygrillen HB i Göteborg kommer att sägas upp.

Kommunen har med hyresavtal upplåtit befintliga garage till Termogarage NR2 Ekonomisk förening. Detta kommer att sägas upp i samband med planens genomförande.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

Genomförandavtal, köpeavtal och eventuella servitutsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och kommande exploatör.

Om mobilitetsåtgärder är aktuellt ska avtal vara tecknat mellan kommunen och exploatör innan bygglov söks.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter finns ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

### **Dispenser och tillstånd**

Öster om planområdet finns en befintlig trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Vid arbeten inom/eller i närheten av trädallén kan dispens krävas från länsstyrelsen. Dispensbehovet ska utredas vidare.

### **Tidplan**

Samråd: Första kvartalet 2023

Granskning: Tredje kvartalet 2023

Antagande: Första kvartalet 2024

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Andra kvartalet 2025

Färdigställande: Fjärde kvartalet 2027

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan 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.

### Planens genomförandetid

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

## Överväganden och konsekvenser

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

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Bedömningen grundas på följande avvägningar:

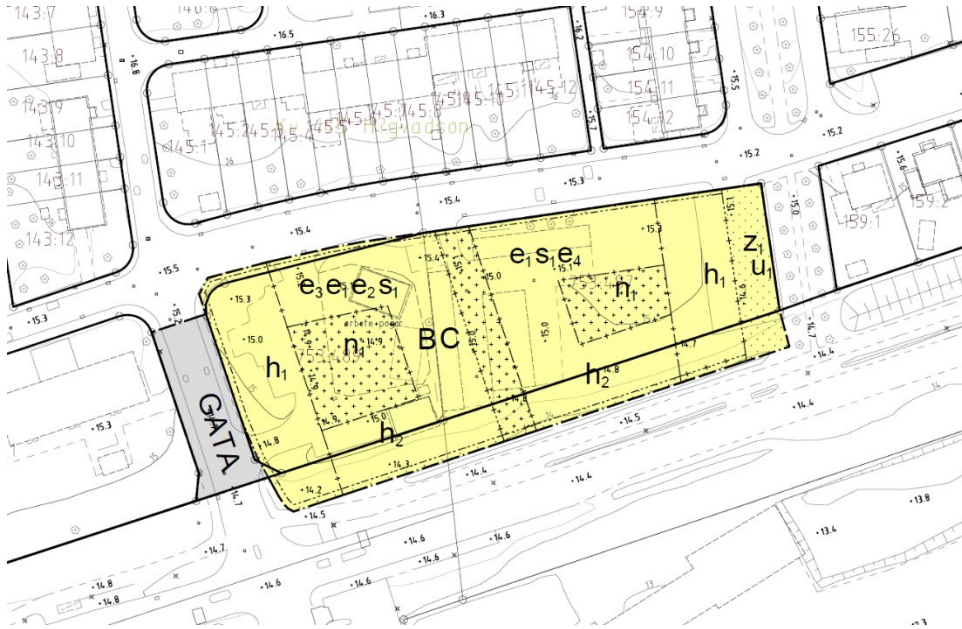
- Planförslaget innebär ett relativt stort tillskott av bostäder på redan ianspråktagen mark. Dessutom har området god tillgång till service och infrastruktur. Föreslagen markanvändning bedöms därför medföra från allmän synpunkt en god hushållning.
- Planförslaget är förenligt med intentionerna i Göteborgs Stads översiktsplan.
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.
- Den genomförda dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2023-03-03) visar att det finns goda möjligheter till rening av dagvatten inom planområdet och på så sätt medför inte förslaget till att miljö kvalitetsnormerna för vatten överskrids.
- Detaljplanens utformning och omfattning har reglerats med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt miljö- och klimataspekter.
- Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har beaktats i förslaget.
- Planens konsekvenser för boende i omkringliggande fastigheter, beträffande till exempel solförhållande och buller, har studerats ingående och bedömning är att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.
- De genomförda utredningarna visar att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.
  - Mindre delar av de föreslagna bostadsbebyggelse är dock utsatt för höga bullernivåer från vägar och närliggande verksamheter. Detta ska studeras närmare inför granskning. Den preliminära bedömningen är att det finns möjlighet att lösa problematiken med antingen bullerdämpande åtgärder eller ändring av lägenhetsdisposition.
- Planförslaget innebär ett tillägg av flerbostadshus och centrumverksamheter i ett befintligt småhus- och villaområde med god tillgång till kollektivtrafik och cykelvägnät. Nybyggnationen sker på redan ianspråktagen mark. Förslaget



bedöms därmed främja ekologiskt, social och ekonomisk hållbarhet enligt den mening som avses i 2 kap. 3 § PBL.

### Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.



Figur 26. Utdrag ur plankarta

#### Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Områden som är avsatta för trafik. I detta ingår även komplement som behövs för gatans funktion.	En del av Frimästaregatan


#### Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Områden som är avsatta för bostadsändamål	All kvartersmark
C	Centrum	Områden som är avsatta för centrumändamål	All kvartersmark

#### Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Marken får inte förses med byggnad	Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att marken inte förses med några byggnadsverk	Området i östra delen av planområdet mellan byggnader och trädallén

## SAMRÅDSHANDLING

	Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark och garage under mark	Syftet med den här bestämmelsen är att reglera bebyggandets placering för att främja en småskalig kvartersstruktur	Omfattar innergård och marken mellan de två kvarteren
h <sub>1</sub>	Högsta totalhöjd är 34 meter över angivet nollplan	Syftet med dessa bestämmelser är att styra omfattningen på det som får byggas samt att reglera byggnaders utformning och den inverkan som till byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.  Regleringen syftar också till att säkerställa goda ljusförhållanden för intilliggande bostäder.	Längs i väster mot Frimästaregatan samt längs i öster längs med trädallén
h <sub>2</sub>	Högsta totalhöjd är 31 meter över angivet nollplan		Resten av byggrätten inom kvartersmark
Ingen beteckning i plankartan	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter		All kvartersmark
e <sub>1</sub>	Största bruttoarea är 5100 m <sup>2</sup> inom användningsområdet	Syftet med den här bestämmelsen är att reglera byggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering. Bestämmelsen syftar till den totala bruttoarean (bostäder plus centrum)	Båda kvarter
e <sub>2</sub>	Minsta bruttoarea för centrum är 100 m <sup>2</sup> inom användningsområdet	Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa anordnande av verksamhetslokaler.	Inom det västra kvarteret
e <sub>3</sub>	Största bruttoarea för centrum är 1000 m <sup>2</sup> inom användningsområdet	Syftet med den här bestämmelsen är att reglera den största omfattningen för centrumändamål för att undvika att det ändamålet tar över	Inom det västra kvarteret
e <sub>4</sub>	Största bruttoarea för centrum är 500 m <sup>2</sup>		Inom det östra kvarteret

	inom användningsområdet		
s <sub>1</sub>	Centrum endast i entré våning	Motivet bakom bestämmelsen är att uppfylla detaljplanens syfte det vill säga bostäder med mindre verksamhetslokaler i bottenvåning	Båda kvarter
n <sub>1</sub>	Markens höjd får inte vara lägre än 15,8 meter över nollplanet	Syftet med bestämmelsen är att minimera översvämning till följd av skyfall	Innergårdar
z <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttig körtrafik	Syftet med denna bestämmelse är att reservera mark för en framtida gatuanslutning	Området i östra delen av planområdet mellan byggnader och trädallén
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet med denna bestämmelse är att reservera mark för allmännyttiga underjordiska ledningar	Området i östra delen av planområdet mellan byggnader och trädallén

### Nollalternativet

Nollalternativet beskriver planområdets sannolika utveckling ifall den föreslagna detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet utgörs till stor del av nuvarande markanvändning. För beskrivning av nuvarande markanvändning se Planens syfte och förutsättningar.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Detaljplaneförslaget möjliggör utveckling av en plats som idag upplevs som odefinierad och otrygg.

Utvecklingen av den här platsen med bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåning innebär att platsen behåller sin synlighet och markerar entrén till området. Entrésituationen förstärks vilket gynnar även besökare från hela staden som vill nå klättrings- och rekreationsområden. Detta kan i förlängningen skapa underlag för service och framtida utveckling av området.

Området utgörs idag övervägande av småhusbebyggelse. Ett tillskott av lägenheter i flerfamiljshus ger ökad variation av bostadstyper och upplåtelseformer. Detta gör området tillgängligt för fler målgrupper på bostadsmarknaden och skapar möjlighet till inflyttning och vidare en socio-ekonomisk blandning i ett idag relativt homogent område.

## SAMRÅDSHANDLING

Exploatering bidrar även till att gatumiljöer i anslutning till planområdet förbättras genom att bland annat befintlig gång- och cykelbana breddas längs med Utbyvägen.

Föreslagen struktur innebär att kopplingar in och ut från fastigheten och inom fastigheten tydliggörs.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Hushållning med mark- och vattenområden med mera**

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 med mera. Nedan följer en sammanfattning av dessa prövningar och övervägande.

#### *Påverkan på riksintressen och Natura 2000*

Cirka 500 meter söder om planområdet finns ett område som omfattas av riksintresse för naturvård (Säveån) samt ett område som omfattas av Natura 2000 (Säveån, nedre delen).

Planförslaget innebär en exploatering av redan ianspråktagen mark i en begränsad omfattning och bedöms därför inte påverka riksintresset och Natura 2000.

#### *Generellt biotopskydd*

Det finns en trädallé i anslutning till planområdets östra sidan som antas omfattas av generellt biotopskydd.

#### *Utsläpp till luft*

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

#### *Utsläpp till vatten*

Den genomförda dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten - Göteborgs stad, 2023-03-03) visar att vissa föroreningshalter ökar och vissa halter sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven och samtliga halter och mängder sjunker. Detta innebär att detaljplanens genomförande inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

#### **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamrådet sker i samrådsremissen (plansamrådet).

Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering med bostäder och centrumverksamheter i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

## SAMRÅDSHANDLING

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § MB.
- Inte bedöms påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål negativt.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på exempelvis biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten.
- 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, exempelvis riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen för Göteborgs Stad samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt plan- och bygglagen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av Kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för detaljplaneförslaget är:

*Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald*

#### Delmål 2: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag

Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet kommer enligt genomförd dagvattenutredning att minska efter genomförandet av planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

#### Delmål 3: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Detaljplanen påverkar inte någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald. Detaljplanen medför inte ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna och på taken. Planförslaget bedöms inte hindra att uppnå delmålet.

*Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll*

#### Delmål 3: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och ett välutbyggt gång- och cykelnät. Därmed ger planförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter. Detta innebär att detaljplanen verkar för en omställning mot hållbara transporter och planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.



## SAMRÅDSHANDLING

*Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*

### Delmål 2: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna

Planförslaget bedöms ge en begränsad påverkan på trafikflöden längs gator i närområdet. Planförslaget bedöms därmed inte hindra att uppnå delmålet.

### Delmål 3: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa innanför och på gårdssidan av tillkommande byggnader. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

### Delmål 4: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till grönområden. Detta bidrar till att fler kan utnyttja dessa områden och därmed bedöms planförslaget att bidra till att uppnå delmål.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

### **Kommunens exploateringsinvesteringar**

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostäder. I samband med detaljplanens genomförande får Exploateringsnämnden utgifter för förrätningskostnader, omläggning av ledningar, utbyggnad av allmän plats, rivning av befintliga garagebyggnader samt eventuell flytt av återvinningsstation.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Exploateringsnämnden får minskade arrende- och hyresintäkter när avtalen sägs upp.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats inom och utom planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna va-anläggningar.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploitören**

Exploatören får kostnader för förvärv av mark, anläggning inom kvartersmarken, bygglovs- och anslutningsavgifter.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

## SAMRÅDSHANDLING

Åsa Lindborg

Planchef

Viveca Risberg

Projektledare

Maryam Sepehr

Plankonsult, AFRY

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Caroline Carlsson

Projektledare