

Detaljplan för Bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset

Standardförfarande PLANBESKRIVNING

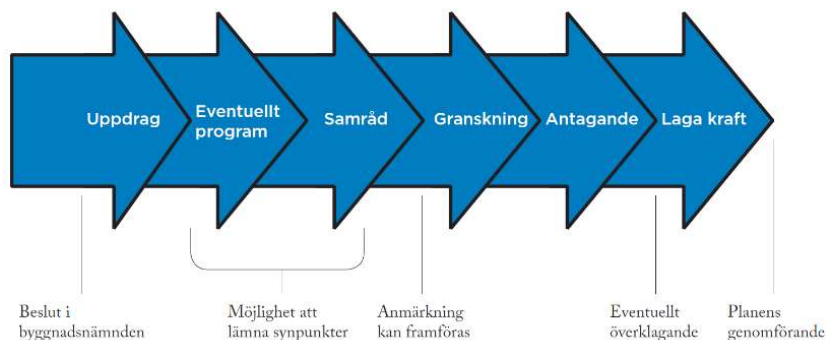


Beslutshandling inför granskning

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 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 2017-09-08.

Planen antogs av byggnadsnämnden den 20 april 2021. Den överklagades sedan till Mark- och miljödomstolen som den 4 april 2022 meddelade att de upphäver byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Planförslaget har därefter reviderats och sänds nu ut på ny granskning.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Granskningstid:

Granskningstiden är 2024-mm-dd – 2024-mm-dd.

Information om planförslaget lämnas av:

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 - 368 15 57

Anna-Kajsa Gustafsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 - 368 17 17

Oskar Svensson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031 - 368 11 53

Beslutshandling inför granskning

Datum: 2024-02-02, rev ~~åååå~~-mm-dd

Aktbeteckning: ~~2-XXXX~~

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen:
SBF-2023-00203
Handläggare SBF
Anna-Kajsa Gustafsson
Tel: 031-368 17 17
anna-kajsa.gustafsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen:
EXF-2023-00132
Handläggare EXF
Oskar Svensson
Tel: 031-368 11 53
oskar.svensson @exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0457/14 hos Stadsbyggnadskontoret och FN7241 hos Fastighetskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser samt grundkarta och illustrationsritning

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Trafikbullen- och klockringningsutredning, WSP, organisationsnummer 556057-4880, 2024-02-05, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2023-02-02, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Tekniskt PM Geoteknik, WSP, organisationsnummer 556057-4880, 2018-05-31, rev. 2024-01-24, beställd av exploatör

- MUR Geoteknik, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2018-05-31, beställd av exploatör
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2018-05-24, beställd av exploatör
- PM Föroreningssituation, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2023-08-15, beställd av exploatör
- PM riskbedömning markmiljö, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2019-11-04, beställd av exploatör
- PM Information om miljöövervakning vid byggverksamhet, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2019-09-17, beställd av exploatör
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2020-03-16, rev. Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-02-06.
- Solstudie, Semrén & Månsson, organisationsnummer 556748–30442023-11-17, beställd av exploatör

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID HAMMARVÄGEN INOM STADSDELEN NÄSET	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	19
<i>Bebyggelse</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	31
<i>Service</i>	33
<i>Friytor och naturmiljö</i>	33
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	34
<i>Teknisk försörjning</i>	34
<i>Övriga åtgärder</i>	40
<i>Fastighetsindelning</i>	45
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	45
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	46
<i>Avtal</i>	48
<i>Dispenser och tillstånd</i>	49
<i>Tidplan</i>	49
<i>Genomförandetid</i>	50
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	50
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	51
<i>Nollalternativet</i>	57
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	57
<i>Miljökonsekvenser</i>	60
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	62
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	63

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra nya bostäder.



Planområdets ungefärliga avgränsning

Planens innebörd och genomförande

Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 36 lägenheter i flerbostadshus kan byggas på mark som idag inrymmer parkering, mindre grönyta, återvinningsstation och en centrumbyggnad.

Bebyggelsen blir ett komplement till tidigare bebyggelse i närområdet och föreslås uppföras som fyra fristående flerbostadshus med en grönyta i väster. Parkering anordnas dels på mark, dels i ett parkeringsgarage under mark under tre av byggnaderna. Befintlig gång- och cykelväg genom området säkerställs.

Ett tidigare planförslag med samma syfte och på samma plats antogs i april 2021 och upphävdes av Mark- och miljödomstolen i april 2022.

Domstolen bedömde sammantaget att detaljplanen stod i strid med flera bestämmelser i plan- och bygglagen och att kommunens bedömning inte kunde anses rymmas inom det handlingsutrymme som bestämmelserna ger:

- Detaljplanen säkerställde inte en god trafikmiljö, då markparkeringen inte var allmän platsmark och det inte framgick hur kommunen skulle säkerställa att dessa parkeringar blev allmänt tillgängliga.
- Bebyggelsen var inte utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Domstolen ansåg att de tillkommande byggnaderna kommer att ha en skala som markant avviker från den närliggande villa- och radhusbebyggelsen väster och norr om planområdet. Kyrkobyggnaden, som idag ligger fritt och utgör ett landmärke i området, kommer att bli underordnad den nya bebyggelsen, samt att bebyggelse och anläggningar kommer att upplevas som inträngda på tomten.
- Genomförandet av planen tog inte skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden.
- Vid en sammantagen bedömning av närhet till föreslagna byggnader, tillkommande insyn och ökad skuggning bedömdes planen medföra betydande olägenhet för vissa av klagandena. Varken skuggning eller insyn bedömdes dock vara av en sådan omfattning att de ensamt utgjorde betydande olägenhet för någon av de närboende.

Föreliggande planförslag har tagits fram med utgångspunkt i domskälen. Exploateringen har minskats jämfört med det upphävda förslaget och avståndet till närliggande fastigheter väster om planområdet har ökat för att minska risk för insyn och skuggning. Markparkeringens tillgänglighet har också förtydligats. I delar av planområdet tillåts byggnader i fyra våningar liksom som i tidigare förslag, men med en lägrenockhöjd som är mer anpassad till kringliggande bebyggelse. Skalan är bearbetad för att inte medföra olägenhet och samtidigt vara tillräcklig för att ge en rimlig genomförandeekonomi.

Överväganden och konsekvenser

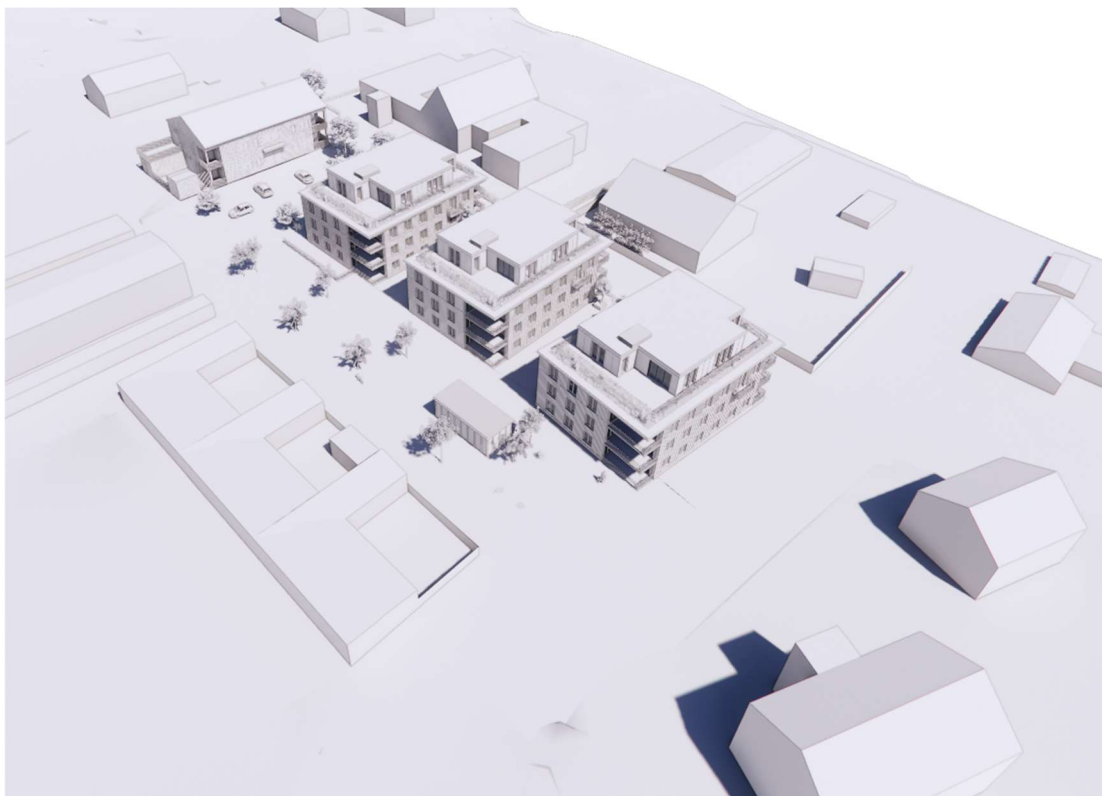
En ny detaljplan upprättas för att möjliggöra en förtätning inom fastigheterna Näset 51:53, 759:360, 759:471 och 759:396.

Denna del av västra Göteborg ingår enligt översiktsplanen i *övriga mellanstaden*, med relativt stor potential för komplettering och förtätning. Planen innebär en utveckling av ett befintligt sammanhang och tillför ett relativt stort antal lägenheter i en boendeform som saknas i närområdet. En utbyggnad anses därför motiverad.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 2 mars 2018.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.



Föreslagen bebyggelse, vy från sydväst. Illustration Semrén och Månsson/Fredblad arkitekter.



Föreslagen bebyggelse, vy mot söder. Illustration Semrén och Månsson.

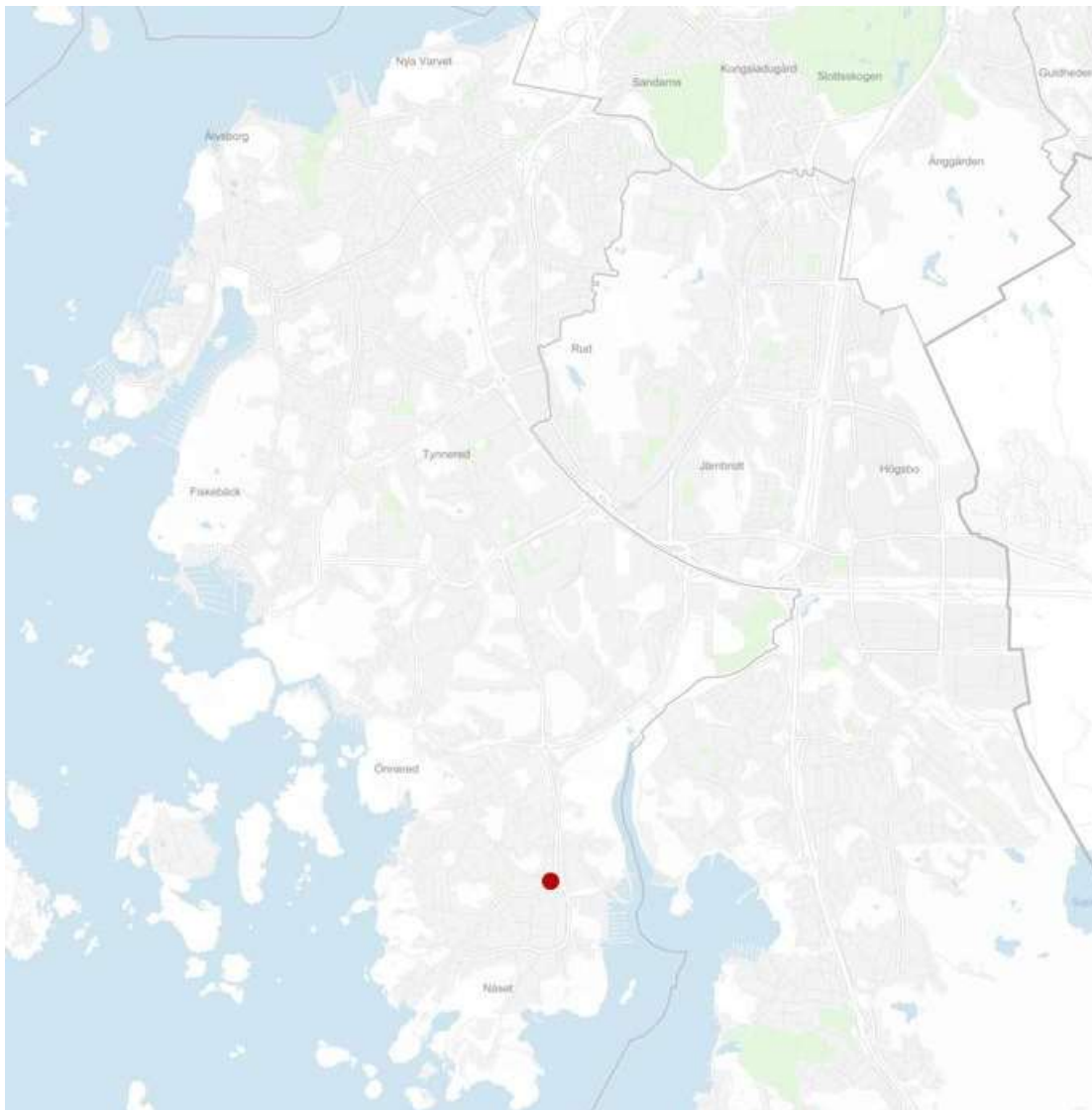
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att ersätta befintlig byggnad med nya bostäder i flerbostadshus.

Fastigheten är mycket centralt belägen i stadsdelen Näset som domineras av villor och radhus från tidigt 1950-tal till sent 1990-tal samt äldre hus som byggts om eller styckats till mindre enheter. Lokala smågator och gång- och cykelvägar förbinder knutpunkten med omgivande småhusområden. Denna del av västra Göteborg ingår enligt översiktsplanen i *övriga mellanstaden*, där översiktsplanen anger att det finns relativt stor potential för komplettering och förtätning och att nybyggnation i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark. Planen innebär en utveckling av ett befintligt sammanhang och tillför ett relativt stort antal lägenheter i en boendeform som saknas i närområdet.

Läge, areal och markägförhållanden



Orienteringskarta Göteborgs stad med markering av planområdets läge.

Planområdet ligger vid Hammarvägen, cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet utgörs av fastigheterna Näset 51:53, Näset 759:360, Näset 759:471 och delar av Näset 759:396. Området omfattar cirka 0,5 hektar och ägs av Göteborgs Stad och den privata markägaren Wood & Hill Näset 2 AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheterna Näset 759:396, Näset 759:360 och Näset 759:471. Fastigheten Näset 51:53 ägs av Wood & Hill Näset 2 AB.

Kommunen har upplåtit mark inom planområdet med arrende både till privata aktörer och med kommuninterna upplåtelser. Dessa finns redovisade under rubriken *Befintliga avtal som berörs*.

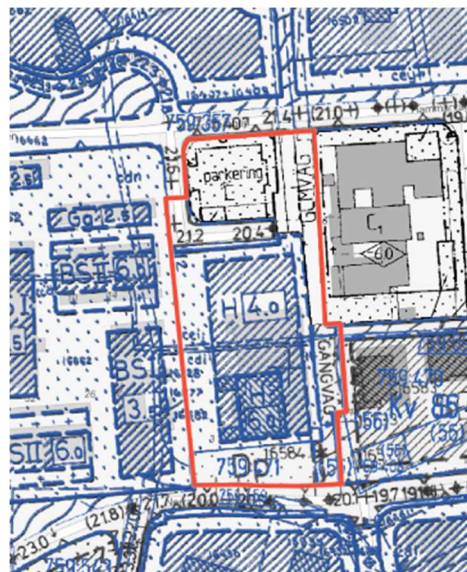
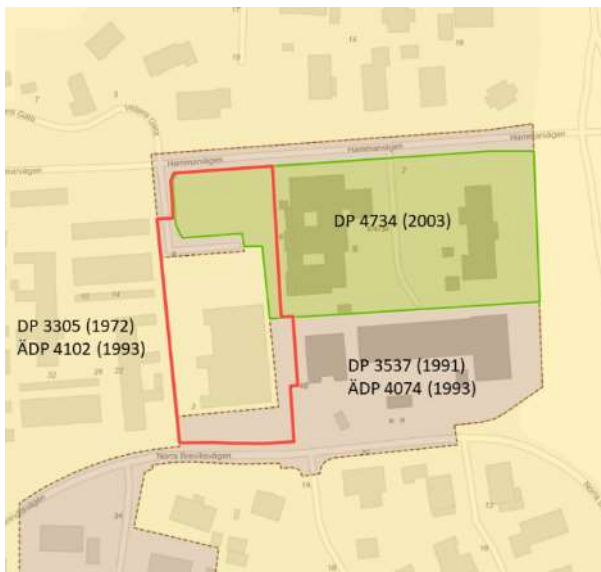


Grundkarta med plangräns markerad i rött.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, pekar ut planområdet som blandad stadsbebyggelse, *övriga mellanstaden*. I övriga mellanstaden finns enligt översiktsplanen relativt stor potential för komplettering och förtätning. Komplettering ska ske 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. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

För området gäller stadsplan från 1972 (II-3305) för det mellersta området och två detaljplaner från 1991 (II-3537) respektive 2003 (II-4734) för övriga delar. För stadsplanen och detaljplanen från 1991 finns ändringar av detaljplanerna framtagna 1993 (II-4102 respektive II-4074), dessa innebär dock inga större förändringar för gällande planområde. Planernas genomförandetider har gått ut. Inom delar av planområdet finns en tomtindelning (1480K-III-7168).



Översikt över vilka planer som gäller för planområdet till vänster, samt en sammanslagning av gällande planbestämmelser till höger. Ungefärlig plangräns i rött.

Det grundläggande bebyggelsemönstret från 1970-talet har bevarats men byggrätter och gränser har justerats utifrån aktuella behov. Detaljplanen från 1972 (gul yta i bilden ovan) anger handelsändamål med en byggrätt för fyra och sex meters byggnadshöjd. Detaljplanen från 1991 (rödbrun yta i bilden ovan) anger allmän plats för gata och gång-, cykel- och mopedväg inom planområdet samt parkering i söder mot Norra Breviksvägen. Den senaste detaljplanen från 2003 (grön yta i bilden ovan) innebär bland annat att fastigheten 759:360 föreslås anläggas med parkering för att tillgodose kyrkans behov av besöksparkering. Parkeringen har inte byggts ut enligt plan.

Området omfattas inte av något strandskydd, Natura 2000 eller artskydd. Längs den norra delen av planområdet finns en trädrad som omfattas av biotopskydd.

Mark, vegetation och fauna

Näset 51:53 är idag bebyggd med en tvåvåningsbyggnad som tidigare inrymt närbutik, kvartersrestauranger och gym. Affärslokalerna står i nuläget tomma och fastigheten används endast för ett fåtal bostadslägenheter på andra våningen.



Planområdet sett söderifrån. Befintlig byggnad, gång- och cykelväg längs planområdets östra gräns samt Näsets kyrka i fonden.

Längs planområdets norra gräns finns en befintlig trädrad på en mindre grönyta vid Hammarvägen. Trädens skick är varierande: vissa har håligheter och sprickor i stammarna samt begränsad förekomst av blad. Träden omfattas av biotopskydd då de är placerade som en allé. Under hösten 2020 togs två av träden ner av park- och naturförvaltningen (nuvarande stadsmiljöförvaltningen) då de var i dåligt skick. Dialog har förts med Länsstyrelsen i Västra Götaland och träden kommer att kompenseras på annan plats i enlighet med av länsstyrelsen tidigare godkänd dispensansökan.



I norra delen av planområdet finns en befintlig trädrad längs Hammarvägen samt en återvinningsstation.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Ända in på 1960-talet var Näset och det aktuella planområdet jordbruksbygd med odlingsmark i dalgången och bebyggelsen koncentrerad till höjderna i norr och söder. När Näsets kyrka byggdes i slutet av 60-talet stod den relativt ensam vid landsvägen mot Göteborg, men snart uppfördes de stora småhusområden som nu dominerar området och nya vägar, bland annat

Näsetvägen, anlades. Landsvägen blev en gång- och cykelväg, odlingsmark blev bostadsområde och kyrkan en del i en tät bebyggelsestruktur. Bebyggelsen är på många sätt enhetlig med villor och radhus i 1–2 våningar, kompletterade med större byggnader för kyrka och förskola, men här finns också stor variation i byggnadsstil, takform, material och kulör. Ett gemensamt drag är att bebyggelsen ligger något indragen från tomtgräns och att tomterna kantas av grönska. Gång- och cykelvägen följer den gamla landsvägens sträckning och har en egen struktur, med kyrkan och den befintliga centrumbyggnaden som vänder sig mot vägen. Området mellan gång- och cykelvägen och Näsetvägen skiljer sig också från andra delar av området genom förskolans till ytan större byggnader och stora öppna ytor.



Planområdet med omgivning, ortofoto 2021.

I planområdet finns en centrumbyggnad där det tidigare funnits verksamheter och restaurang. Byggnaden utgjordes ursprungligen av en Konsumbutik i ett plan som uppfördes på 1930-talet. Denna genomgick en omfattande ombyggnad 1946 som resulterade i den högsta delen med sadeltak och den lägre hästskoformade volymen mot väster. 1940-talets volym har sedan byggts till med lägre volymer med platta tak under 1970- och 80-talen.

Kring planområdet finns friliggande villor i norr och söder och i väster ett större område med radhus. Öster om planområdet finns Näsets kyrka som även har en förskola, samt en kommunal förskola.



Befintliga radhus direkt väster om planområdet.



Planområdet sett mot sydväst. Befintliga radhus och villor i bakgrunden.

Näsets kyrka uppfördes 1966–67 efter ritningar av arkitekt Ville Berglund och invigdes 1967. Kyrkotomten, med en placering i anslutning till butiken, köptes 1963. Kyrkan är traditionellt orienterad med entré i väster och kor i öster. Det är en enkelt och funktionellt utformad småkyrka med traditionella influenser i gestaltningen i form av vitfärgade, putsade och relativt slutna murar och brant sadeltak. Den ursprungliga byggnaden bestod av ett högre centralt placerat kyrkorum, på ett för byggnadstiden typiskt sätt sammanbyggt med församlingslokaler. Kyrkan är uppförd med modern byggnadsteknik och moderna material. Typiska modernistiska inslag i utformningen är exempelvis de höga, smala fönstren in mot kyrkorummet. Kyrkans ursprungliga form med sammanlänkade byggnadskroppar har byggts till etappvis. 1984 uppfördes en tillbyggnad mot norr och 2010 tillkom en tillbyggnad mot väster. Tillbyggnaderna har medfört att den centrala, högre volymen med kyrksal har inneslutits mot gatan och att klockstapelns fria läge har minskat.

Det finns en fornlämningsmarkering, Västra Frölunda 175, omedelbart väster om det aktuella detaljplaneområdet. Fornlämningen, en boplatz, är undersökt och borttagen.



Nässets kyrka, sedd från sydväst och väster.

Sociala förutsättningar

Inom primärområde Näset bor cirka 6100 personer. Andelen utlandsfödda är cirka 10%, vilket är lägre än genomsnittet i staden. Primärområdet Näset ingår i mellanområde Bratthammar-Näset-Önnered, där arbetslösheten är cirka 1,6%, vilket också är lågt jämfört med stadens genomsnitt. Cirka 95% av bostadsbeståndet i primärområdet utgörs av småhus. Området utgörs därmed till stor del av privata enfamiljshus omgivna av privata trädgårdar. Offentliga miljöer som inte är naturmark finns längre bort från planområdet. Det finns både kommersiella mötesplatser och offentliga mötesplatser i stadsdelen, men i närområdet saknas utpekade mötesplatser.

Kyrkan och dess funktion som samlingsplats ses som en kvalitet i området idag, och befintlig parkeringsplats framför kyrkan används vid högtider som bröllop, skolavslutning, konfirmationer med mera. Dock har det framkommit i dialog med boende i området att skötseln av buskarna och träden intill parkeringsytan är undermålig.

I området finns en brist på grönområden och lekplatser för barn och ungdomar. Trafiksäkerheten i närområdet ses av många närboende som ett problem med dålig belysning, osäkra gång- och cykelvägar samt för låga farthinder vilket gör att folk kör för fort.

Områdets identitet är förknippad med småskalig bebyggelse och närhet till vattnet. Dessutom upplevs kyrkan som en del av områdets identitet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil eller cykel från Hammarvägen och Norra Breviksvägen.

Närmaste kollektivtrafikhållplats finns på Nässetvägen ungefär 150 meter från planområdet. Härifrån går fyra busslinjer till bland annat Frölunda Torg med tio minuters turtäthet under högt trafik. Området anses därför ha tillgång till god kollektivtrafik.

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Denna leder vidare norrut mot Åkered. Norr och söder om planområdet finns lokalgator med separat trottoar, dessa gator bedöms ha goda möjligheter för cyklister att ta sig fram i en trygg trafikmiljö. En separat cykelbana finns både rakt norrut och cirka 100 meter öster om planområdet utmed Nässetvägen. Dessa leder norrut mot bland annat Åkered, Opaltorget och Frölunda Torg.

I övrigt bedöms möjligheterna att som cyklist nyttja lokalgatorna i närheten vara goda.

Inom planområdet finns idag en befintlig parkeringsanläggning med 37 betalparkeringar som är tillgängliga för allmänheten, de flesta på privat mark. Dessa har tidigare varit avsedda för de nu nerlagda verksamheterna inom planområdet. Idag används parkeringen troligen främst av förskolorna och kyrkan direkt intill området. En beläggningsstudie har gjorts i samband med mobilitets- och parkeringsutredningen (Stadsbyggnadskontoret, 2020, rev. 2024) som visar att beläggningen på parkeringsplatsen varit mycket låg sedan parkeringen blev avgiftsbelagd 2016. Den genomsnittliga beläggningen på parkeringen har varit mellan 3,4 och 6,6 % per år, med som högst värden på 7 % under ett kvartal. Dock är det möjligt att parkering sker utan att avgift betalas, och en fysisk räkning gjordes därför under tre dagar i november 2019. Undersökningen noterade att den genomsnittliga beläggningen under respektive dags mätperiod (tisdag och onsdag 6–21 och söndag 10–14) var mellan 10 och 13 % och som mest 30 % vid ett enskilt tillfälle under dagen (tisdag).

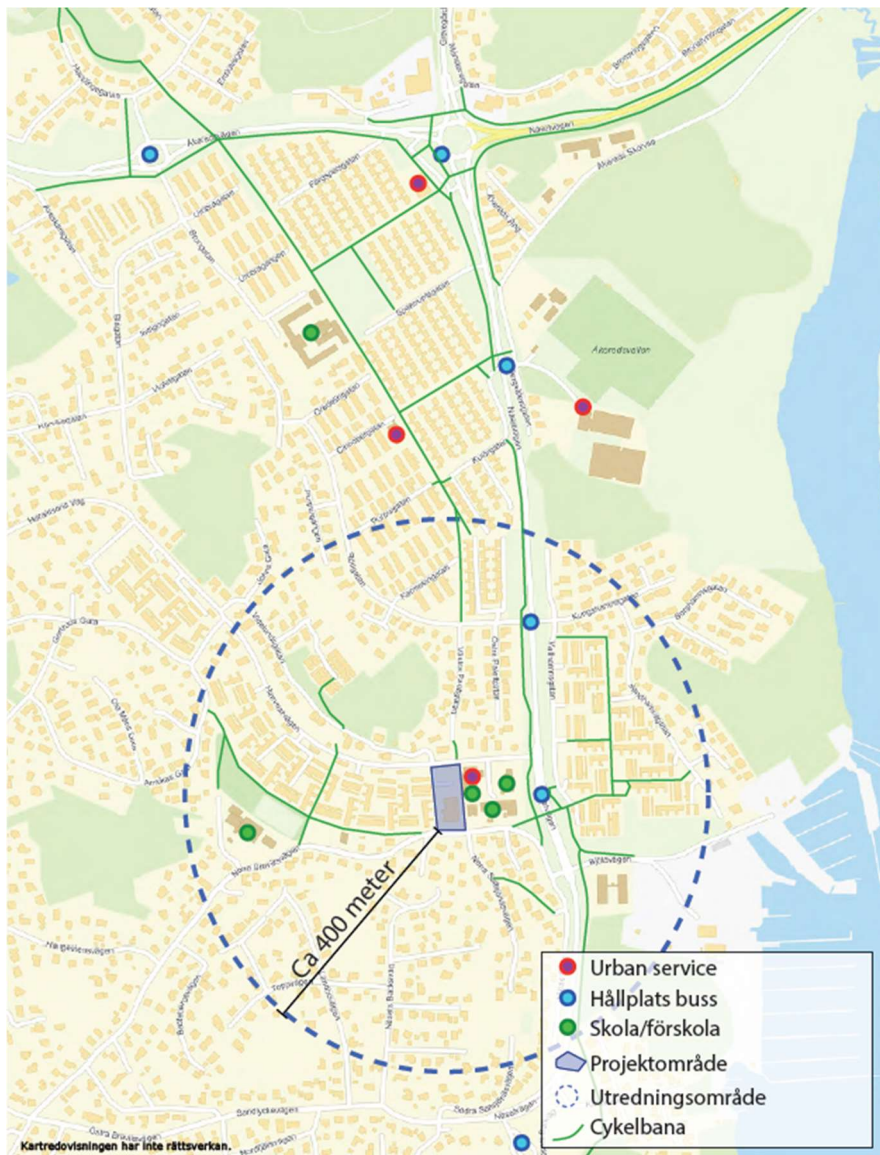
De båda delarna av beläggningsstudien visar sammantaget att beläggningen inom planområdet är låg. Bedömningen är därför att angränsande verksamheter inte kommer påverkas negativt av föreslagen bebyggelse, i och med att det fortsatt kommer finnas avgiftsbelagda parkeringsplatser som kan nyttjas av besökare.

Se också mobilitets- och parkeringsutredning, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2020 och reviderad enligt nytt planförslag 2024.

Service

Två förskolor finns i direkt anslutning till planområdet: den kommunala förskolan Hammarvägen 4 med åtta avdelningar och Pärlan, Näsets kyrkans förskola med en avdelning. I närområdet finns två grundskolor: Näsets skolan, 250 meter väster om planområdet och Åkeredsskolan, cirka 750 meter norr om planområdet. Totalt sett bedöms närheten till offentlig service i form av förskolor och skolor vara god, även om söktrycket på dem i dagsläget är stort. Dock finns tillgängliga platser inom förskolor i andra delar av stadsdelen, och grundskoleförvaltningen har en plan för utökning av antalet skolplatser i närområdet. Föreslagen exploatering bedöms av grundskoleförvaltningen rymmas inom pågående projekt.

Avståndet till övrig offentlig service och kommersiell service är relativt långt, med närmaste livsmedelsaffär cirka 1 km norr om planområdet vid korsningen Näsetvägen/Åkeredsvägen. Vid Frölunda Torg, cirka 4 km norr om planområdet, finns ett stort utbud av service. Från den närbelägna busshållplatsen på Näsetvägen går flera bussar till Frölunda Torg, med turtäthet tio minuter under högt trafik.



Utdrag ur mobilitets- och parkeringsutredningen.

Teknisk försörjning

Planområdet är bebyggt och anslutet till teknisk infrastruktur. Området bedöms fortsatt kunna försörjas via befintlig infrastruktur.

Dagvatten

Taktytor avvattnas via stuprör till mark och övriga hårdgjorda ytor avvattnas till rännstensbrunnar och ledningar. Samtliga ytor avvattnas till allmänna ledningar i Hammarvägen eller Norra Breviksvägen.

Risk och störningar

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från intilliggande gator och klockringning från Näsets kyrka. Planområdet ligger mellan Hammarvägen och Norra Breviksvägen. Dessa gator

inrymmer endast lokaltrafik, inte busslinjer eller tyngre transporter. Klockringning sker normalt totalt cirka 30 minuter i veckan, 2–5 minuter per gång vid nio tillfällen utspridda på tre dagar. I samband med planarbetet har en trafikbuller- och klockringningsutredning har upprättats, se avsnitt *Övriga åtgärder* nedan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av nya bostäder genom användningsbestämmelsen B – bostäder, utan precisering av bostadstyp. Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen. Det aktuella förslaget innehåller fyra flerbostadshus, där tre hus avses innehålla lägenheter och ett bostäder med särskild service, BmSS. I förslaget finns totalt 36 lägenheter.

Exploatören är lagfaren ägare till Näset 51:53, medan delar av övrig kvartersmark har markanvisats av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören innan planens antagande.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken avsedd för bostäder medan kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken avsedd för skola samt för BmSS.



Möjlig utformning av planområdet. Illustration Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter

Bebyggelse

Förslagets fyra byggnader fördelas på båda sidor om en öppen yta med markparkering framför kyrkan. Skalan är bearbetad för att inte medföra olägenhet och samtidigt vara tillräcklig för att ge en rimlig genomförandeekonomi. Vid Hammarvägen i norr föreslås en tvåvåningsbyggnad för bostäder med särskild service (BmSS). Söder om kyrkan föreslås byggrätter för tre fyrvåningshus med lägenheter, ovanpå ett gemensamt parkeringsgarage. Byggnaderna ligger vid den befintliga gång- och cykelvägen genom området, som följer den gamla landsvägens sträckning. In- och utfart till området sker från Hammarvägen i nordväst. Ytan väster om flerbostadshusen utgörs av bostadsgård fram till Norra Breviksvägen i söder.



Vy längs gång- och cykelbanan norrut. Föreslagna byggnader till vänster i bild, Nässets kyrka i fonden. Illustration Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter.

De föreslagna byggnaderna är placerade med utgångspunkt i den traditionella svenska trädgårdsstadens principer. Det innebär en blandad, småskalig bebyggelse med tillhörande nytto- och förträdgårdar. Den är måttligt tät med inslag av offentliga byggnader och små torg. I Näset ligger villor och radhus från olika tider sida vid sida, ofta organiskt placerade i landskapet. Förslaget ska tillsammans med befintliga bebyggelsen bestående av villor och radhus, förskolor och kyrka stärka karaktären av en trädgårdsstad. Bostadsgården mot väster möjliggör mer planteringar i området och kan bli en ny mötesplats för de boende i de nya flerbostadshusen. För att anknyta till trädgårdsstadens gröna karaktär har byggnaderna till stor del plats för planteringar framför fasaderna.

Parkeringen framför kyrkan föreslås kunna användas av bland andra besökare till kyrkan. På ytan närmast kyrkans entré finns möjlighet att skapa en plats inramad av träd, planteringar och bänkar att samlas kring vid högtider och evenemang.



Vy österut mot Nässets kyrka med föreslagna byggnader i norr (BmSS) och söder (flerbostadshus). Illustration Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter.

Boende med särskild service (BmSS)

En tvåvåningsbyggnad för boende med särskild service föreslås placeras vid Hammarvägen i planens norra del. Förslaget innehåller sex lägenheter med gemensamma utrymmen för verksamheten och komplementbyggnader i väster. Lägenheterna ligger över hörn för att ge goda ljus- och ljudförhållanden. Alla lägenheter har balkong, som vid behov kan glasas in. Dessutom föreslås en gemensam uteplats mot sydväst, skyddad från buller från trafik och klockringning.

Genomgående trapphus i byggnadens mitt ger välkomnande entrérum från både Hammarvägen och parkeringsplatserna i söder.

Byggnaden föreslås utformas som ett trähus med sadeltak, symmetrisk fönstersättning och väl genomförda detaljer. Träpanelens utformning föreslås varieras i de två våningarna men hållas samman av en enhetlig kulör mellan markerad sockel och takfot.



Vy söderut från Hammarvägen. Föreslagen bebyggelse till höger i bild, Nässets kyrka till vänster. Illustration Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter.

Flerbostadshus

Den planerade bebyggelsen i planens södra del består av tre flerbostadshus, utformade och placerade utifrån trädgårdsstadens principer. Förslaget ger möjlighet till byggnader med tre

hela våningar och en indragen vindsvåning. Byggnaderna föreslås tillsammans innehålla 30 lägenheter med parkeringsgarage under gård och hus, med infart från norr. Förslaget avser stärka gaturummen mot Norra Breviksvägen och platsen framför kyrkan, samt gång- och cykelvägen i öster.

Mellan de tre byggnaderna finns gemensamma bostadsgårdar. Dessa är upphöjda från gång- och cykelvägen i öster, där de kan nås med trappor, men kommer att anslutas utan hinder till bostadsgårdar mellan och väster om byggnaderna. Mot bebyggelsen i väster föreslås en grönyta som utöver att skapa naturligt avstånd till befintliga bostäder ska ge utrymme för dagvatten- och skyfallshantering och fungera som bostadsgård för boende i de nya flerbostadshusen. Genom bostadsgården föreslås en tillgänglig angöringsväg för att nå bostadsentréerna. Denna är avsedd för sällantrafik som exempelvis angöring för färdtjänst.

Miljöhus placeras väster om bostadshusen. Sopbil angör vid Norra Breviksvägen och kommer inte att köra på angöringsgatan.

Lägenheternas antal och utformning regleras inte av detaljplanen, men förslaget för flerbostadshusen innehåller framför allt treor och fyror. Alla lägenheter har indragna balkonger i hörn, vilket ger goda boendekvaliteter. Vissa lägenheter kan också få balkonger mot gatan och gårdarna. Förslaget innebär flerbostadshus med upphöjda bottenvåningar, vilket ger bättre bostadskvaliteter genom minskad insyn från gatan. Husens entréer vänder sig åt norr och söder för att skapa bra ljusförhållanden i alla bostäder.

Husen ska vara gediget utformade, med material som står sig och behåller sitt uttryck och sin kvalitet över tid. Byggnaderna föreslås uppföras med träfasader i dova kulörer, väl genomarbetade detaljer och symmetrisk, vertikal fönstersättning. Både fönster och dörrar föreslås få inramning i avvikande nyans för att ge dem en högre detaljeringsgrad. Träfasaderna får en delvis våningsvis indelning med en traditionell horisontell bräda som markering, för att bryta ner skalan och skapa variation. Entrédörrarna markeras extra med en lite bredare inramning, även denna i trä. Balkongerna föreslås få en smidesräcken med en extra överliggare och en variation i spjälorna.

Husens tredje våning ska ha en tydligt utformad takfot som är kännetecknande för den traditionella klassiska arkitekturen. Detta bidrar också till att byggnaden upplevs som en trevåningsbyggnad från gatan, då både huskropp och terrass med räcke ska placeras indraget på takvåningen. För att nockhöjden ska bli så låg som möjligt i förhållande till omgivande bebyggelse föreslås platta tak. Hisschakt tillåts sticka upp något över nockhöjden.

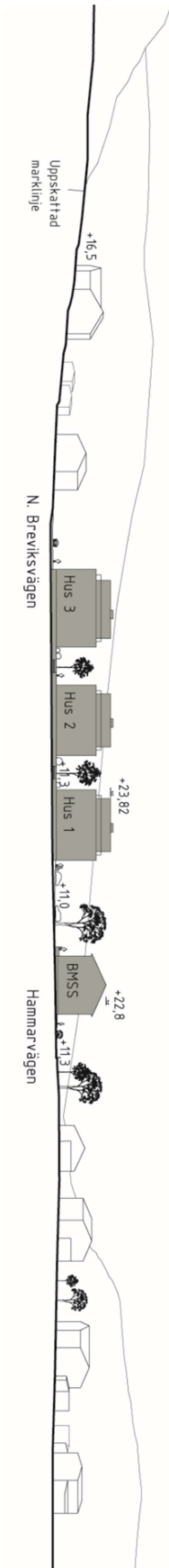
Takvåningens indragna räcke minskar också insyn mot omkringliggande bostäder. För att ytterligare minska insyn mot grannhusen planeras en zon med obeträddbar yta innanför räcket som förslagsvis kan bli växtbeklätt. Grönskan bidrar med insynsskydd och hindrar de boende från att ställa sig vid räcket.

För att säkerställa utformningen regleras fönstersättning, markerad takfot samt indragen takvåning och räcke med planbestämmelser.

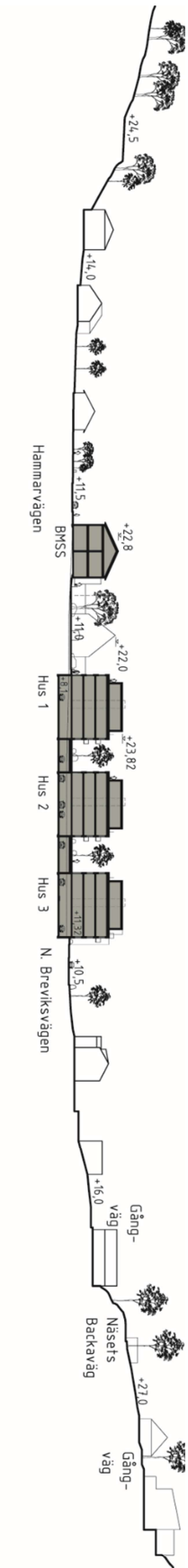


Vy över föreslaget grönområde mot söder. Föreslagna flerbostadshus till vänster i bild, befintliga byggnader till höger. Illustration Semrén & Månsson.

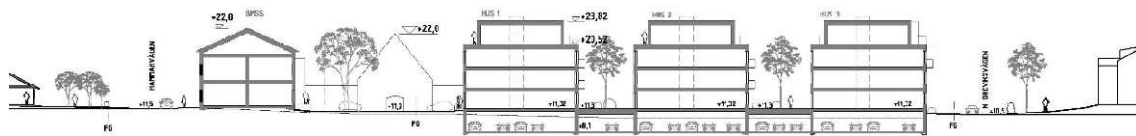
Byggnadernas träfasad föreslås avslutas mot marken med en tydlig lägre sockel som följer med runt hela byggnaden. För att anpassa bebyggelsen till omgivande hus och med inspiration från den traditionella trädgårdsstaden föreslås mindre privata förträdgårdar eller planteringsmöjligheter runt stora delar av husen.



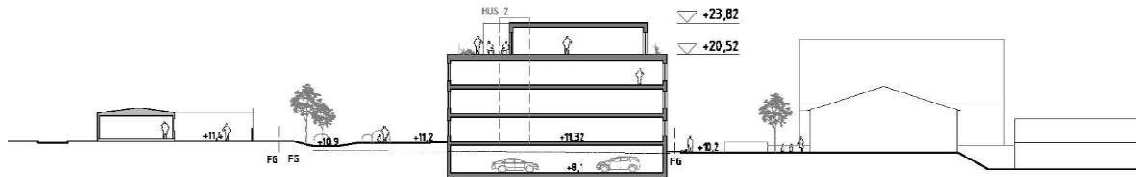
Sektion genom området sett mot väster



Sektion genom området sett mot öster



Sektion A-A: ny bebyggelse sedd österut.



Sektion B-B: ny bebyggelse sedd norrut.

Sol- och skuggförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att visa ljusförhållandena för bebyggelsen och eventuell skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse (Semrén & Månsson, 2023-11-07). Sammanfattningsvis bedöms ljusförhållandena för den nya bebyggelsen bli goda och påverkan på befintlig bebyggelse sett till skuggning måttlig. Då avståndet mellan planerade hus är åtta meter och alla tillkommande lägenheter har fönster åt minst två håll, bedöms bostäderna också få goda dagsljusförhållanden.

I studien jämförs dagens situation med bebyggelse enligt planförslaget. Solstudien har gjorts genom programmet SketchUp Pro, där solens placering beräknas utifrån platsens specifika koordinater och tidszon, i detta fall UTC +01.

De tidpunkter under året som valts ut är:

- Vår- och höstdagjämning (21 mars / 21 september)
- Sommarsolstånd (21 juni)
- Vintersolstånd (21 december)

Beräkningen har gjorts efter ett generiskt år. Specifika år kan höst- och vårdagjämning infalla på angränsande datum.

Studien baseras på ett utsnitt ur kommunens grundkarta. Markhöjden i det berörda utsnittet varierar med ca. en meter i dagsläget. Begränsningar i underlaget har resulterat i att marken inte har justerats i höjdlid. Därför har modellen samma markhöjd rakt igenom. Markhöjden är satt till +11,6 m, vilket motsvarar sydvästra hörnet av fastigheten Näset 51:52. Hela modellens bebyggelse har anpassats så att höjdskillnaden mellan byggnadernas taknock speglar verkligheten. Omkringliggande höjder finns inte redovisade i solstudien då underlag saknas. Dessa höjder bedöms inte ha någon påverkan på den nya bebyggelsens skuggning av grannhusen.

GRANSKNINGSHANDLING

Vid vår- och höstdagjämning blir det viss ökad skuggpåverkan på befintliga radhus i väster under förmiddagarna. Mot kyrkan och förskolan i öster sker skuggning från eftermiddagen och in på kvällen. Dock har förskolegården goda solförhållanden under de tider som barn framför allt vistas utomhus, varför påverkan inte bedöms som stor.



Nuläge: vår- och höstdagjämning (21 mars / 21 september)



Föreslagen bebyggelse: vår- och höstdagjämning (21 mars / 21 september)

Under sommaren är skuggpåverkan på befintlig bebyggelse begränsad och berör endast kyrkan och förskolan.

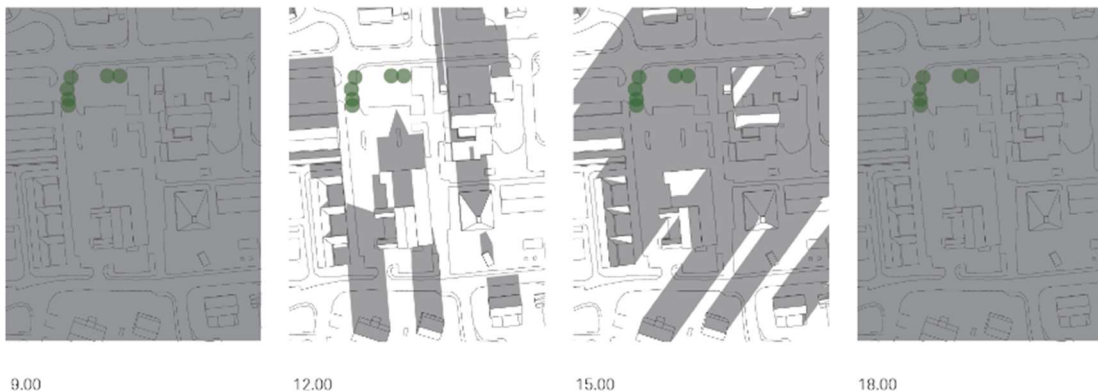


Nuläge: 21 juni



Föreslagen bebyggelse: 21 juni

I december står solen så lågt att hela området enligt modellen ligger i skugga vid klockan 9 respektive klockan 18. Befintlig bostad norr om planområdet skuggas i dagsläget inte av någon bebyggelse, och får en påverkan mitt på dagen genom föreslagen bebyggelse. Fastigheten inringas dock av häckar, buskage och träd, vilket inte finns inlagt i modellen, som också ger skuggpåverkan på tomten. Även efter exploateringen kommer det finnas ytor på tomten som inte påverkas av skuggning från den nya exploateringen eller annan kringliggande bebyggelse mitt på dagen.



Nuläge: 21 december



Föreslagen bebyggelse: 21 december

Insynsförhållanden

Intilliggande fastigheter kommer påverkas av ökad insyn då planförslaget innebär högre bebyggelse och bostadsinnehåll än vad som anges i gällande detaljplan. Det finns idag inget regelverk som anger vilka avstånd som är acceptabla för insyn, och upplevelsen av hur mycket insyn som är besvärande är individuell. Utformningen har studerats för att den föreslagna utvecklingen och förtätningen av området ska kunna genomföras utan olägenhet för grannarna.

Avståndet mellan fasad på föreslagna flerbostadshus och närmaste fasader på befintlig bebyggelse är ca 19,5 meter. Minsta avstånd till miljöhus är knappt tio meter. Grannhusens närmaste fasader har få och små fönster. Befintlig och ny vegetation kommer att minska insynen mellan nya och befintliga bostäder.

Insynsförhållanden utifrån planförslaget har studerats i plan och sektion. Siktlinjer har dragits mellan byggnaderna och mellan befintliga trädgårdar. I rummen börjar siktlinjerna en meter innanför fönstren. På balkongerna börjar siktlinjerna en meter från räcket, mitt på balkongen. I de lägen där ett rum finns i anslutning till en balkong, har enbart balkongens siktlinjer redovisats.



Illustration av siktlinjer mellan befintliga och föreslagna byggnader i entréplan. Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter



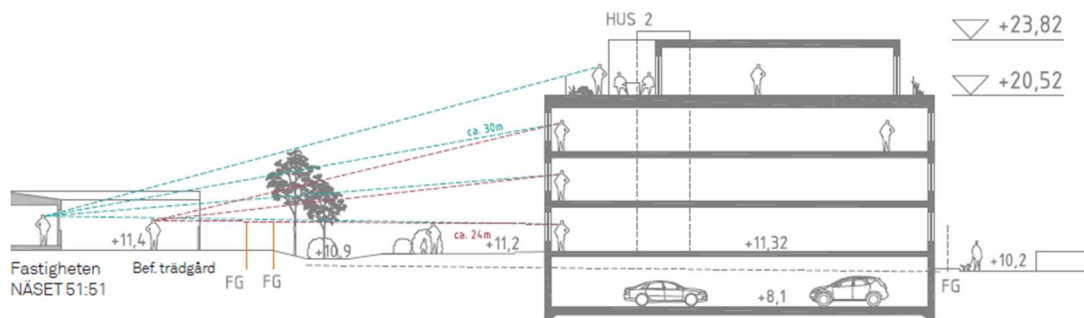
Illustration av siktlinjer mellan befintliga och föreslagna byggnader i plan 2. Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter



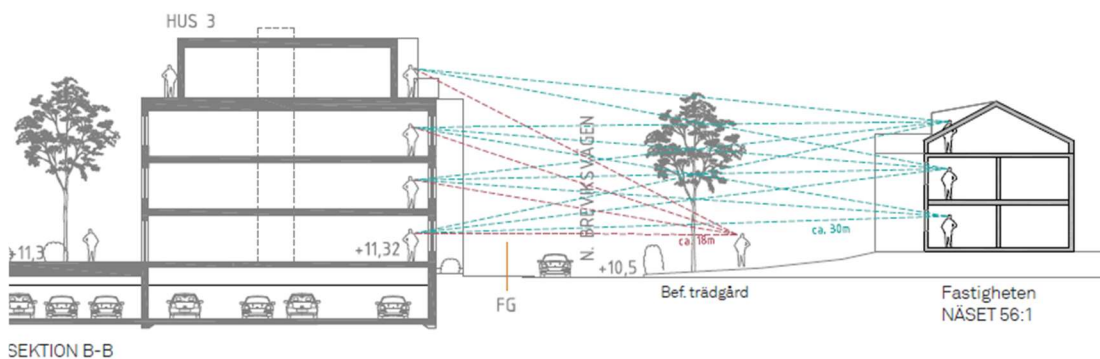
Illustration av siktlinjer mellan befintliga trädgårdar och föreslagna byggnader i entréplan. Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter

Insynen i ett rum genom ett fönster är begränsad under dagtid. Fönstrets reflektioner gör att det inte går att se tydligt in i rummet. Insynen är större kvällstid när lamporna är tända inomhus. Fönstren på de befintliga fastigheternas närmaste fasader är små, vilket också begränsar insynen.

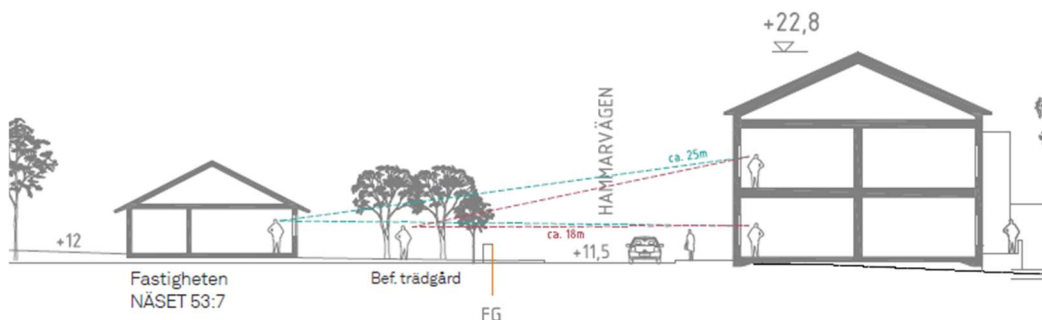
De uteplatser där det finns risk för insyn är orienterade i sydligt/östligt läge. Solstudier visar att de synliga delarna av uteplatserna, närmast fasaden, ligger i skugga större delen av året från ca kl. 15.



Sektion A-A. Illustration av siktlinjer mellan befintlig byggnad med trädgård på fastigheten NÄSET 51:51 direkt väster om planområdet och föreslagen byggnad. Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter



Sektion B-B. Illustration av siktlinjer mellan befintlig byggnad med trädgård på fastigheten NÄSET 56:1 söder om Norra Breviksvägen och föreslagen byggnad. Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter



Sektion C-C. Illustration av siktlinjer mellan befintlig byggnad med trädgård på fastigheten NÄSET 53:7 norr om Hammarvägen och föreslagen byggnad. Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter

Totalt sett bedöms påverkan av insyn från föreslagna bostäder som acceptabel för ett område med den här typen av bebyggelse.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig byggnad inom planområdet att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Detaljplanen innebär inga förändringar av det allmänna gatunätet. Angöring till planområdet föreslås ske från Hammarvägen, där infart till parkering och parkeringsgarage sker via den befintliga infarten i nordväst.

Angöring för sophämningsfordon kommer att ske från Hammarvägen norr om planområdet och från Norra Breviksvägen i söder.

Den befintliga gång- och cykelvägen längs den östra plangränsen utgör en viktig länk i området och bevaras i planförslaget. Stråkets bredd varierar, vilket möjliggör att befintlig cykelparkering för kyrkan kan vara kvar, och även att ytan framför kyrkans entré är något bredare för att kunna skapa en tydligare platsbildning. Den öppna ytan minskas längst norrut mot Hammarvägen men i övrigt är gång- och cykelbanans bredd lik dagens situation. I den norra delen av planområdet mot Hammarvägen är gång- och cykelbanan cirka 6 meter bred, vilket möjliggör goda siktförhållanden vid passagen.

Planförslaget innebär att befintlig gångbana längs Norra Breviksvägen breddas en meter längs planområdet för att ge högre standard för fotgängare.



Det befintliga gång- och cykelstråket bevaras genom området. Vy från Hammarvägen söderut, med Nässets kyrka till vänster och den nya bebyggelsen till höger. Illustration Semrén & Månsson/Fredblad arkitekter

Parkering / cykelparkering

Parkeringstal för exploateringen har utretts i en mobilitets- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadskontoret, 2020-03-16, rev. 2024-02-06). För flerbostadshusen är aktuellt parkeringstal per lägenhet 1 parkeringsplats för bil samt 2,5 parkeringsplatser för cykel. För bostäder med särskild service (BmSS) räknas med ett parkeringstal för bil om 0,4 platser/lägenhet. Parkeringstal för cykel för BmSS räknas enligt stadens anvisningar ut baserat på antal anställda och besökande till verksamheten och har i det här fallet satts till 2 cykelplatser.

Bilparkering för de tre flerbostadshusen i söder anordnas i ett underjordiskt garage under byggnaderna, medan tre parkeringsplatser på markparkeringen i områdets mitt reserveras för BmSS. Övrig markparkering avses ligga på kvartersmark och genom en

gemensamhetsanläggning vara tillgänglig för besökare till kyrkan och förskolan, på motsvarande sätt som idag.

Cykelparkering för boende och besökare anordnas på kvartersmark, delvis invändigt i parkeringsgarage och delvis utomhus.

Kollektivtrafik

Planförslagets behov av kollektivtrafik bedöms tillgodoses genom befintlig kollektivtrafik och befintliga hållplatser.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs i bygglovet. Alla byggnader har tillgängliga entréer från gård. Parkeringsplats och angöring för rörelsehindrade och färdtjänst ordnas i området. Vid bostäderna i söder kan angöring ske via angöringsgata på kvartersmark. Parkeringsplatser i källargarage nås via hissar från de tre byggnaderna i söder. För BmSS i norr ordnas särskilda parkeringsplatser på markparkeringen i mitten av området.

Service

Utbyggnaden sker i ett läge som har nära till busstrafik med relativt goda kopplingar mot Frölunda torg där ett fullt serviceutbud finns. Matbutik och samhällsservice finns inte i direkt närhet till planområdet, utan närmaste matbutik är cirka en kilometer norrut vid korsningen Näsetvägen/Åkeredsvägen.

Friytor och naturmiljö

I planområdets norra del finns en trädrad med oxlar. Träden har bedömts av biolog som angett att deras skick är varierande där vissa av träden har håligheter och sprickor i stammarna samt begränsad förekomst av blad. Trädraden avses tas bort till följd av exploateringen. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet har inlämnats till länsstyrelsen som har beslutat att ge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort nio oxlar i en biotopskyddad allé på fastigheten Näset 759:360. Träden ska ersättas på annan plats i närområdet.

Det byggs inga allmänna ytor för lek eller rekreation inom planområdet. I områdets södra del föreslås en tillgänglig bostadsgård på kvartersmark boende i de föreslagna flerbostadshusen. Bostadsgården avses utformas som en grönyta med dagvatten- och skyfallshantering. Här skulle också en mindre lektyta kunna anordnas. För boende i BmSS-lägenheterna i planeras en gemensam uteplats, sydväst om byggnaden. Genom att alla boende inom planområdet har tillgång till gemensam bostadsgård finns tillgång till ljuddämpade uteplatser för samtliga lägenheter.

Gestaltningen av gångbanan framför kyrkan och på parkeringsplatsen är idag inte genomtänkt och kan upplevas som ovårdad, inte minst genom den återvinningsstation som finns här, men kommer att tas bort i samband med planens genomförande. Området planläggs precis som idag som allmän plats, gång och cykel men förslaget möjliggör ett helhetsgrepp om gestaltningen av utemiljön och tydligare utformning av området framför kyrkans entré. Hur området utformas hanteras i vidare projektering.

Sociala aspekter och åtgärder

Gång- och cykelstråket från norr till söder genom planområdet bevaras. Detta ger en trygg skolväg för elever som rör sig mellan skolorna norr och söder om planområdet. För att förbättra förhållandena för gående breddas också gångbanan längs Norra Breviksvägen något längs planens södra gräns.

Planområdet innebär ett komplement med lägenheter som en ny bostadsform i ett område som annars domineras av enbostadshus. Detta ger ökade möjligheter till dynamik på bostadsmarknaden i området samt möjligheter att stanna kvar i området i olika livsfaser.

Idag använder kyrkan gång- och cykelvägen samt parkeringsyta som samlingsplats i samband med bland annat bröllop, konfirmationer och begravningar. Detta kommer fortsatt att vara möjligt eftersom gång- och cykelvägen i förslaget är breddad vid entrén för att ge möjlighet till en öppen yta med genomtänkt gestaltning. Den föreslagna ytan för markparkering kommer också erbjuda fortsatta möjligheter som tillfällig samlingsplats i anslutning till kyrkans aktiviteter.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för planområdet (Kretslopp och vatten, 2020-02-14) för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med detaljplanearbetet. Utredningen har uppdaterats enligt det reviderade planförslaget (Kretslopp och vatten, 2024-02-02). Utredningens resultat sammanfattas nedan.

Förutsättningar

Dagvattnet från planområdet avleds till allmänna ledningar med utlopp i Askims fjord. Askims Fjord berörs av miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt Vattendirektivet och enligt Förordning om MKN för fisk- och musselvatten (musselvatten).

I nära anslutning till de allmänna ledningarna finns ett dikningsföretag. I den genomgång av dikningsföretag som gjorts för Göteborg, har bedömts att dikningsföretaget inte är aktivt. Dikningsföretaget anses inte påverka förutsättningarna för dagvattenhanteringen då dagvattnet från planområdet avleds till allmänna ledningar.

Kapaciteten i dagvattennätet som omger planområdet bedöms uppfylla kraven enligt Svenskt Vattens publikation P110 och är således tillräcklig.

Detaljplaneområdet ligger nedströms ett stort avrinningsområde i ett lågt stråk där vatten rinner naturligt. Flödesvägarna går idag i huvudsak från väster till öster över planområdet och sedan mot sydost förbi kyrkan och förskolan.

Inom och i närheten av planområdet har staden pekat ut en framtida skyfallsled för ytlig avledning. Skyfallsleden korsar planområdet längs den västra plangränsen. Leden är inte planerad att genomföras i närtid men detaljplanen ska ge förutsättningar för att den på sikt ska kunna byggas ut.

Riktlinjer gällande nivåer för färdigt golv och framkomlighet vid skyfall finns i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP) från 2019. För nyanläggning av

byggnad gäller att färdigt golv ska ligga 0,2 meter högre än högsta vattennivå vid dimensionerande händelse, det vill säga skyfall med återkomsttid 100 år. Vattendjupet på utrymningsvägar får vara maximalt 0,2 meter.

Föreslagna åtgärder

För att detaljplanen ska vara lämplig för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand om på olika sätt. Dagvattenanläggningarnas huvudfunktion är att fördröja och rena dagvatten. Placering och utformning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

Dagvatten från kvartersmark ska hanteras på den egna fastigheten och dagvatten från allmän plats ska hanteras på allmän plats. Planområdet består till största delen av kvartersmark. Eftersom ett underjordiskt parkeringsgarage planeras under fastigheten i södra delen av planområdet (under flerbostadshusen) är det fördelaktigt med ytliga dagvattenlösningar. Ytliga dagvattenlösningar är också ofta mer robusta än underjordiska.

Planförslaget förväntas totalt sett minska den hårdgjorda ytan inom planområdet och därmed minska det dimensionerande flödet till stadens ledningsnät. De hårdgjorda ytorna ökar dock inom den nya byggrätten för bostäder (BmSS) i planens i planens norra del.

Fördröjning och rening av dagvatten

Rening och fördröjning av dagvatten föreslås ske i regnbäddar innan anslutning sker till allmän ledning. Detta möjliggör att stadens alla riktvärden uppnås och att föroreningsmängderna till recipienten minskar. Planområdet försämrar därmed inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Inom fastigheten för BmSS i planområdets norra del måste det fördröjas ca 5 m³ dagvatten efter exploatering, vilket kan hanteras i en 30 m² (20 m²) stor regnbädd. För flerbostadshusen i den södra delen gäller att ca 15 m³ dagvatten måste fördröjas efter exploatering. Detta föreslås hanteras i en 110 m² (75 m³) stor regnbädd som förslagsvis placeras i ett svackdike i mitten av bostadsgården väster om flerbostadshusen och som ska styra skyfallsflödet.

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 har en lägre taxa. Enligt beräkningarna krävs ingen fördröjning på allmän platsmark.

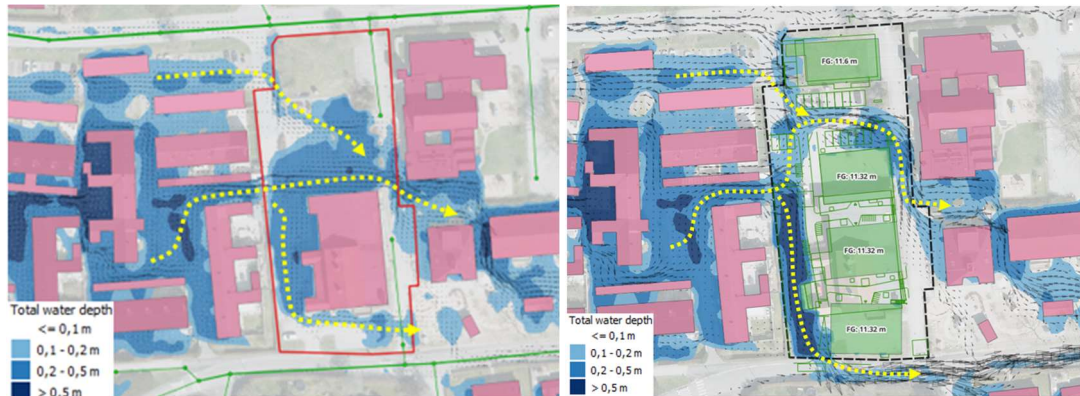
Höjdsättning

Höjdsättningen inom planområdet har studerats utifrån riktlinjerna i TTÖP och för att säkerställa rinnvägar vid skyfall som hanterar vattnet inom planområdet utan att försämrare för kringliggande fastigheter jämfört med dagens situation.

Byggnaden i planens norra del (BmSS) planeras med golvnivå på +11,60, medan de tre flerbostadshusen i söder står på ett gemensamt underjordiskt garage och föreslås ha färdig golvhöjd på +11,32.

Med föreslagen höjdsättning klaras TTÖP:ens riktvärden gällande nivåer för färdigt golv för alla byggnader utom vid den norra sidan av BmSS-byggnaden som vetter mot Hammarvägen. Här behövs istället andra åtgärder som till exempel täta konstruktioner eller

översvämningsskydd. Höjdsättningen i planen utgår från att rinnvägarna genom planområdet efter utbyggnad motsvarar de nuvarande rinnvägarna. Vattnet som kommer västerifrån leds dels söderut genom bostadsgården längs planens västra gräns och över markparkeringen i mitten av området på liknande sätt som idag. Förslaget ger framkomlighet till alla byggnader inom planområdet vid skyfall. Utrymme finns också för framtida utbyggnad av skyfallsled längs planens västra gräns.



Beräknade skyfallsresultat för befintlig situation till vänster och enligt planförslaget till höger. Huvudsakliga rinnvägar igenom planområdet visas med gula pilar.

Förhållande till Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvänningsrisker (TTÖP)

Detaljplanen ligger i ett utsatt område ur ett skyfallsperspektiv. Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att planförslaget klarar de flesta av riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvänningsrisker (TTÖP), men innebär följande avsteg:

- Marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS)
- Garagenedfartens höjd

Med föreslagna åtgärder bedöms inget avsteg innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området. Åtgärder för hantering av översvänningsrisk regleras med planbestämmelsen: *Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Alternativt ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.* Planeringsnivån avser lägsta nivå för färdigt golv, det vill säga 0,2 meter över högsta beräknade vattennivå vid skyfall med återkomsttid 100 år. Avstegen med motiv och möjliga åtgärder beskrivs nedan.

Principer för avsteg från rekommendationerna i TTÖP

Tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvänningsrisker (TTÖP) anger att huvudprincipen för stadens byggande är att undvika risker med översvänningsproblematik genom att bygga på säker nivå, men att avsteg från det tematiska tilläggets rekommendationer kan ske i undantagsfall. Avstegen ska då kunna motiveras utifrån påverkan på kulturhistoriska värden, påverkan på miljövärden, samhällsekonomiska avvägningar eller god stadsmiljö. En förutsättning för avsteg är att människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Avsteg godkänns av stadsbyggnadsnämnden.

Gällande möjliga motiveringar till avsteg anges att utgångspunkten är att anpassningsåtgärder ska representera en god förvaltning av samhällsmedel och med beaktande av hur kostnader och nyttor fördelas på olika samhällsaktörer och samhällsgrupper. Även möjligheten att skapa en god stadsmiljö kan motivera avsteg under förutsättningar risknivån inte väsentligt påverkas. God stadsmiljö innehåller många olika aspekter och där klimatfrågan är en del men de olika delarna måste sammanvägas till en helhet och värderas. Andra aspekter som inryms i god stadsmiljö är bl.a. kulturmiljö, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik och hushållning med energi och naturresurser. Det kan innebära avsteg från planeringsnivåer för att istället åstadkomma skydd exempelvis via objektsskydd.

Motiv till avsteg för detaljplanen

Med föreslagna åtgärder bedöms aktuella avsteg från rekommendationerna i TTÖP inte innebära risk för hälsa och säkerhet eller påverka framkomligheten inom området. Avstegen motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö. Avstegen bedöms vara lämpliga för att tillgodose en rimlig genomförandeekonomi samtidigt som byggnadernas höjd kan begränsas, med hänsyn till en god helhetsverkan i stadsmiljön. Förändringarna i marknivå ska även innebära rimliga ingrepp och kostnader i förhållande till nuvarande situation.

Avsteg: Marginal till färdigt golv för byggnad i planens norra del (BmSS)

Byggnaden i planens norra del (avsedd för BmSS) har enligt förslaget en färdig golvhöjd (+11,60) som inte är 0,2 meter högre än högsta beräknade vattennivå vid skyfall mot Hammarvägen. För att klara detta behöver färdigt golvhöjd vara ca +11,80.

På byggnadens södra sida finns god marginal när det gäller markhöjderna, men inte på norra sidan mot Hammarvägen. Risken för översvämning bedöms som låg då vatten inte förväntas bli stående där, eftersom rinnvägen för vattnet förväntas gå mot söder längs planens västra gräns och över markparkeringen i mitten av området på liknande sätt som idag. Det innebär ändå att den i TTÖP rekommenderade skillnaden på 0,2 meter mellan marknivå och färdigt golv inte uppnås.

Motiv

Den lägre golvhöjden har valts dels med tanke på anpassning till stads- och landskapsbilden: det är viktigt att hålla nere byggnadens höjd så mycket som möjligt i förhållande till omkringliggande bebyggelse. En lägre golvhöjd underlättar också utformning av tillgängliga entréer, vilket är extra viktigt på grund av användningen som BmSS, utan stora ramplösningar på den begränsade tomtytan.

Konsekvenser och åtgärder

Om byggnaden placeras på en lägre höjd än vad riktlinjerna anger finns risk att vattennivåerna vid skyfall kan bli högre än rekommenderat och att vatten därför blir stående vid byggnaden. Detta är dock inte troligt då vattnet förväntas rinna genom planområdet på liknande sätt som idag. Detaljplanens bestämmelser möjliggör att en byggnad med föreslagen utformning kan placeras med en färdigt golvhöjd på +11,80 och därmed följa riktlinjen enligt TTÖP.

Ett annat sätt är att använda objektskydd som till exempel vattentät dörr och fasad upp till +11,80 meter eller anlägga en vattentät mur. Flera olika tekniska lösningar kan kombineras.

Avsteg: Garagenedfartens höjd

Nedfarten till det underjordiska garaget har inte de 0,2 meters marginal till högsta beräknade vattennivå vid skyfall som anges i riktlinjerna i TTÖP.

Motiv

Med hänsyn till stads- och landskapsbilden har höjden på byggnaderna och därmed det underjordiska garaget begränsats så mycket som möjligt. För att minska risk för störningar för intilliggande fastigheter i väster har garagenedfarten lagts så långt som möjligt österut enligt förslaget.

Konsekvenser och åtgärder

Om byggnaden placeras på en lägre höjd än vad riktlinjerna anger finns risk att vatten vid skyfall rinner ner i garagenedfarten.

Med önskad utformning bedöms det inte möjligt att flytta nedfarten. Om det inte är möjligt att anpassa markhöjden vid infarten så att riktlinjen uppnås, föreslås säkerheten vid skyfall istället säkerställas genom att ett passivt objektsskydd placeras vid garageentrén. Åtgärden regleras med planbestämmelse.

Påverkan på intilliggande områden

Generellt innebär en utbyggnad enligt förslaget en minskning av översvämningsrisker vid skyfall nedströms (öster om planen) vid förskolan och en ökad risk för översvämnning vid skyfall vid planens västra gräns samt vid Norra Breviksvägen i söder. Beräkningarna visar att det vid skyfall finns risk för lokal höjning av vattennivån längs Norra Breviksvägen söder om planområdet samt att vattennivån vid skyfall ökar på flera ställen inom en samfällighet (Näset S:143) utanför den västra plangränsen, se bild nedan.



Skillnad i vattennivåer mellan nuläge och utbyggnad enligt planförslaget. Rött markerar en ökning av vattennivån och grönt en minskning.

Förslaget har utformats för att byggnadernas höjd ska begränsas så mycket som möjligt samt att förändringarna i marknivå ska innebära rimliga ingrepp och kostnader i förhållande till nuvarande situation.

Förslaget innebär att den högsta vattennivån vid skyfall blir något högre än idag. De förväntade ökningarna gäller endast vid skyfall. Med genomförande enligt planförslaget förväntas ingen förändring utanför planområdet vid vardagsregn.

Ökningarna bedöms inte medföra risk för liv och hälsa, risk för skada på närliggande fastigheter eller påverka framkomligheten.

Följande åtgärder är möjliga för att undvika påverkan på intilliggande områden vid skyfall:

- När det gäller Norra Breviksvägen föreslås att tröskelnivån mellan dagvattenytan och vägen höjdsätts till +11,0 m och/eller att det anordnas en ränna eller ett dike med kapacitet för ca 300 l/s mellan byggnaden längst i söder och den södra fastighetsgränsen.
- Längs de delar av den västra plangränsen som berörs av ökningen, kan marknivån inom planområdet höjas, till exempel genom anläggande av stödmur. Detta skulle innebära att marken mot samfälligheten höjs över förväntad vattennivå och att ingen försämring sker mot närliggande fastigheter. Planens bestämmelser möjliggör detta. Möjlig åtgärd bör ske i dialog med berörd fastighetsägare.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Norra Breviksvägen och Hammarvägen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Anslutningspunkter finns i Hammarvägen norr om planområdet och i Norra Breviksvägen i söder.

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Värme

Vid planens framtagande är det inte känt vilken uppvärmningsform som kommer anläggas. Planområdet har vid planens upprättande inte tillgång till fjärrvärme.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Inom planområdet finns flera befintliga elledningar i stråket längs gång- och cykelbanan. För dessa säkerställs u-område samt allmän platsmark i planen. Inom planområdets byggrätter finns elledningar både i norr och i öster som påverkas av exploateringen. Inom planområdet finns också teleledningar. Dessa kommer att behöva flyttas eller justeras. Exploatören ansvarar för att informera om och beställa detta.

Avfall

Avfallshanteringen för tillkommande exploatering kommer att ske inom 50 meter från entréer. Uppställningsplats för sophämningsfordon säkerställs inom 25 meter från miljöhus. Sophämningsfordon bedöms kunna stanna på Hammarvägen och Norra Breviksvägen vid sophämtning. För de tre södra byggnaderna avses avfallshanteringen lösas genom ett separat miljöhus. Avfallshanteringen för den norra byggnaden avses ske med miljörum mot Hammarvägen.

Den återvinningsstation (ÅVS) som ligger inom planområdet kommer att tas bort och behöver enligt Kretslopp och vatten inte ersättas, eftersom tillräcklig kapacitet bedöms finnas i andra anläggningar i närheten.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (WSP: PM 2018-05-31, rev. 2024-01-24 samt MUR 2018-05-31). Marknivån inom undersökningsområdet sluttar svagt från nordväst mot sydöst, med marknivåer från cirka +11 till cirka +10 meter över nollplanet.

Jorden utgörs överst av fyllnadsmaterial ovan lera och friktionsmaterial. Djupet till berg varierar mellan 5–6 meter i norra delen och är cirka 10 meter i södra delen av området.

Marken i området är relativt plan och stabilitetsförhållandena goda, utan risk för spontana ras eller skred. Generellt är området dock sättning-skänligt. Jord med organiskt innehåll är mycket sättning-skänliga. Leran i området är normalkonsoliderad, vilket innebär att marken inte kan belastas utan att sättningar uppstår. Pågående sättningar, så kallade krypsättningar, bedöms pågå i området då befintlig bebyggelse studerats.

Planerad byggnation kommer att innebära schaktdjup upp till cirka 4 meters djup ner till grovschaktbotten i norra delen av området. I södra delen blir motsvarande schaktdjup cirka 3 meter ner till grovschaktbotten. Detaljschakter för fundament kommer att bli ännu djupare. Schakter för planerad byggnation kräver detaljerade stabilitetsutredningar i projekteringsskedet. Av utrymmesskal kan spontning komma att krävas.

All påförd last kommer att ge sättningar. Kommande marknivåer bör därför i möjligaste mån ligga i nivå med befintlig markyta för att undvika uppfyllnad med lätta massor. Marken ska ej belastas ovan befintliga ledningar som är känsliga för rörelser. Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering.

Det planerade garaget sträcker sig upp till cirka 80 meter från norr till söder. Grundläggningen kommer således att utföras delvis på friktionsjord och delvis på lera. Inom friktionsjorden kan byggnaden sannolikt grundläggas med platta på mark. För att undvika differenssättningar krävs grundläggning med pålar/plintar för den del av byggnaden som hamnar inom lera. Eftersom garaget under mark delvis kommer att hamna under grundvattenytan rekommenderas vattentät konstruktion.

All schakt, fyllning och packning rekommenderas att utföras i torrhet. Då schaktbotten efter urgrävning bedöms kunna ligga under grundvattenytan rekommenderas en tillfällig grundvattensänkning.

Schaktning kan utföras med släntlutning 1:1 ner till 2 meters djup under markytan. Marken kan belastas med max 2 ton/m² på ett avstånd av 1 meter från släntkrön. Återfyllning efter urgrävning ska utföras med grovkornig friktionsjord, enligt rekommendationer i framtaget geotekniskt PM.

Arbete under byggnationen kan komma att ge upphov till vibrationer i marken. Undergrunden består till stor del av lera som bedöms vara vibrationskänslig. I denna utredning har dock ingen hänsyn tagits till vibrationer. Information kring hantering av bland annat vibrationer under byggskedet kan läsas i PM Information om miljöövervakning vid byggverksamhet (WSP, 2019-09-17).

Sammantaget bedöms detaljplanen kunna genomföras utan att orsaka negativ omgivningspåverkan på omkringliggande byggnader och infrastruktur.

I byggskede erfordras troligtvis en temporär sänkning av grundvattennivåer, för exempelvis schaktarbeten som utförs under grundvattennivån. I permanentskede ska dränering planeras så att en permanent sänkning inte uppkommer eller att tredje part påverkas av sänkningen.

Vid pålning förekommer risk för markrörelser, då jordlagerföljden till stor del består av lera där pålning är aktuellt. Massundanträngning kan således förekomma. Som del av framtida projektering bör massundanträngning utredas och kontrollprogram tas fram, både gällande byggnation och infrastruktur. Befintligheter utanför planområdet bedöms eventuellt kunna påverkas av dessa markrörelser, då de närmsta byggnaderna ligger ungefär 15–20 meter från framtida byggnader. Rörelser brukar som tumregel uppstå en pållängd från platsen där en slogs, vilket för planområdet är maximalt 10 meter. Detta bör detaljstuderas i senare skeden.

Eventuella schaktslänter och stödkonstruktioner för att i byggskedet kunna utföra erforderlig grundläggning ska rymmas inom planområdet. Markåtkomst utanför planområdet bedöms inte behövas.

Radon

Mätning av markradon har inte utförts på aktuellt område. SGU:s geofysiska urankarta visar på låga värden inom området.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet (WSP, 2018--05--24). För att utreda behovet av riskreducerande åtgärder samt risk för spridning och exponering under entreprenadskedet avseende påvisad PAH-förorening, utfördes också en riskbedömning (WSP, 2019-11-04).

Inför den förnyade granskningen har den tidigare undersökningens bedömningar och slutsatser uppdaterats enligt det reviderade planförslaget och aktuella riktlinjer och lagstiftning i PM Föroreningssituation (WSP, 2023-08-15). Detta PM sammanfattas nedan.

Eftersom planen möjliggör bostäder gäller Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM.

I den översiktliga miljötekniska markundersökning som genomfördes på fastigheterna under 2018 påvisades föroreningar i fyllnadsmassorna i form av PAH, som högst i halt över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKN, samt

barium, kobolt och arsenik, som högst i nivå med de generella riktvärdena för känslig markanvändning, KM.

Påvisade föroreningar behöver hanteras korrekt för att minimera risk för spridning samt människors hälsa i samband med schakt. Vid kvarlämnande av fyllnadsmassor skulle påvisade halter av PAH kunna utgöra en långsiktig hälsorisk för människor som exponeras via intag av jord oralt, via hud samt vid odling eller via inandning (vid ånginträngning i byggnad).

Inga halter som innebär en risk för inträngning av ånga i bostäder har dock påvisats inom de delar där byggnader är planerade i dag och halter som utgör risk vid exponering via intag av jord oralt, via hud samt vid odling har endast påvisats ställvis, främst i djupare jordlager, i den södra och västra delen av området. Då PAH-föroreningen bedöms vara kopplad till fyllnadsmassor kan det dock inte uteslutas att halter i nivå med de högsta påvisade skulle kunna finnas även i ytligare jordlager eller i andra delar av området.

Påvisade PAH-halter i fyllnadsmassorna kan, vid kvarlämnande, även innebära en viss belastning på yt- och grundvatten och en begränsning av möjligheterna att etablera markecosystem. Fyllnadsmassornas fysiska förutsättningar bedöms dock sannolikt också begränsande för etablering av markecosystem. Planerad byggnation bör innebära att belastningen på yt- och grundvatten minskar.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar påverkas.

Buller

En trafikbuller- och klockringningsutredning (WSP, 2024-02-05) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Utredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller från trafik och klocktornet på Näsets kyrka.

Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller i dagsläget samt för prognosår 2035 med utgångspunkt i en skiss för bebyggelsen inom planområdet. Utredningen sammanfattas nedan.

Gällande riktvärden

För nybyggnation av bostäder gäller *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, med ändring SFS 2017:359:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas. Riktvärden för uteplats gäller även för små lägenheter.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

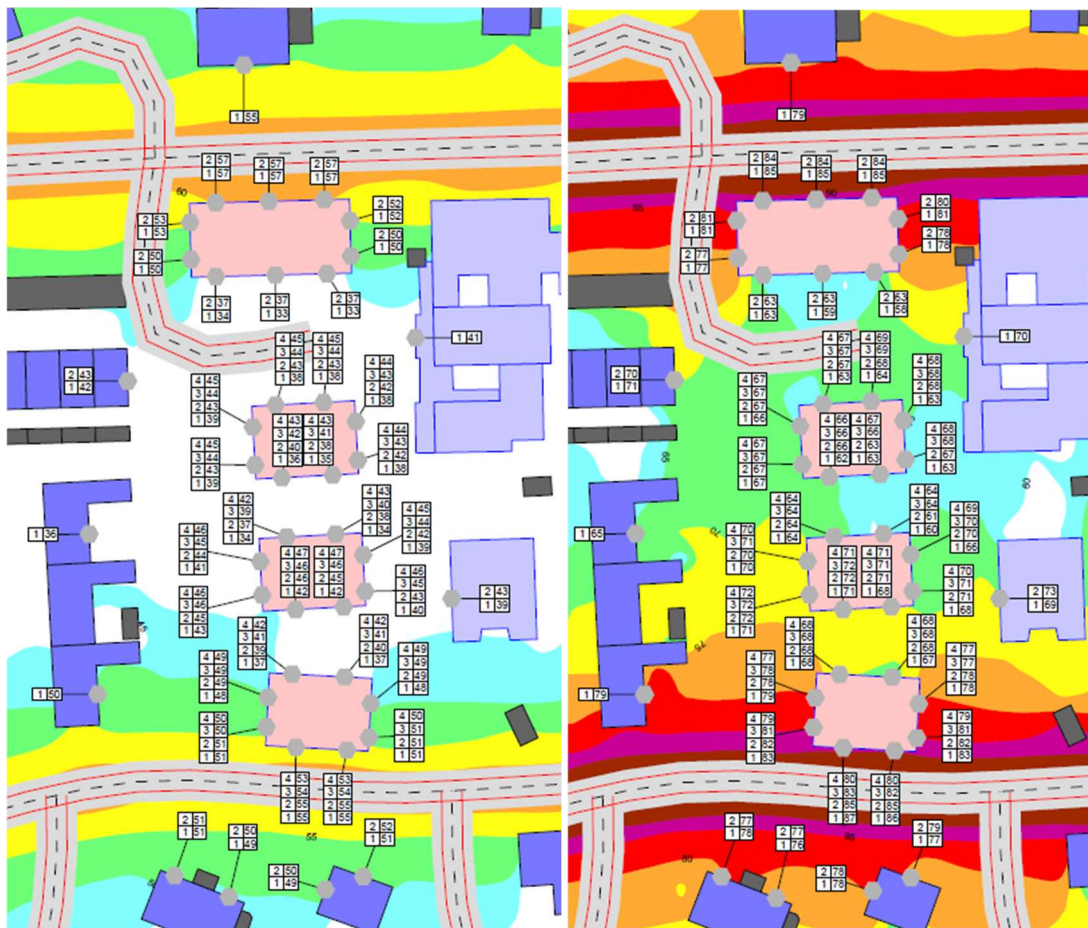
Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Trafikbuller

Resultaten av beräkningarna visar att riktvärden för ljudnivåer vid fasad från vägtrafikbuller klaras för de planerade bostäderna, samt att närliggande befintliga bostäder inte skulle påverkas negativt av projektet med avseende på vägtrafikbuller.

Enligt trafikbullerberäkningarna varierar den ekvivalenta ljudnivån vid de planerade byggnadernas fasader mellan 34 och 57 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras därmed vid samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Eftersom riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras finns det inga riktvärden för maximal ljudnivå vid fasad som behöver klaras.

Beräkningarna visar att det finns möjlighet att anordna uteplatser som klarar riktvärdena för ljudnivå på uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) i anslutning till alla byggnader. Gemensamma uteplatser kan anordnas på gårdarna mellan de tre södra byggnaderna och på den södra sidan av den norra byggnaden, vilket gör att alla boende i området får tillgång till en utemiljö med godkända bullernivåer.



Beräknad ekvivalent ljudnivå (till vänster) resp. maximal ljudnivå (till höger) från väg vid föreslagen bebyggelse, prognosår 2035. WSP.

De befintliga bostäderna kring planområdet beräknas i nuläget ha ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på 39–54 dBA. I beräkningen för prognosår 2035 med utbyggt planområde beräknas de

få ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på 36–55 dBA, se bild ovan. Därmed klaras riktvärden för befintliga bostäder i båda situationerna.

Klockringning

Strax öster om den norra byggnaden ligger Näsets kyrka med klocktorn. Klockringning sker normalt tre dagar i veckan i 2–5 minuter per tillfälle, totalt cirka 30 minuter per vecka. Ordinarie klockringning sker varken tidiga morgnar, sena kvällar eller på nätter, när störningar kan upplevas som störst av boende.

Klockringningarna från kyrktornet ger tidvis mycket höga ljudnivåer, vilket främst påverkar de planerade bostädernas östra fasader. Eftersom klockringningarna sker under en sådan begränsad tid skulle de höga ljudnivåerna under dessa tillfällen ändå kunna anses acceptabla.

En trafikbuller- och klockringningsutredning (WSP, 2024-02-05) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller i dagsläget samt för prognosår 2035.

Resultaten av beräkningarna visar att riktvärden för ljudnivåer vid fasad från vägtrafikbuller klaras för de planerade bostäderna, samt att närliggande befintliga bostäder inte skulle påverkas negativt av projektet med avseende på vägtrafikbuller. Klockringningarna från kyrktornet ger tidvis mycket höga ljudnivåer, vilket främst påverkar de planerade bostädernas östra fasader. Eftersom klockringningarna sker under en sådan begränsad tid skulle de höga ljudnivåerna under dessa tillfällen ändå kunna anses acceptabla.

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. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Befintlig trädrad i norra delen av planområdet omfattas av biotopskydd och då den kommer att tas ned som en följd av exploateringen kommer nya träd att istället planeras på annan plats som kompensation. Detta i enlighet med det beslut om dispens från biotopskyddet, som Länsstyrelsen i Västra Götaland har lämnat till exploateringsförvaltningen (f.d. fastighetskontoret).

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 att utgå från platsens behov och förutsättningar så tas åtgärder fram som är mest effektiva och där de bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Planområdet ligger inom den så kallade mellanstaden med god tillgång till kollektivtrafik. Målnivån för grönytefaktorer inom planområdet är 0,35. Planförslaget som helhet med planteringar och stor del genomsläppliga hårdgjorda ytor beräknas uppnå målnivån.

Fastighetsindelning

Genomförande av detaljplanen förutsätter att marköverlåtelser sker så att exploatören blir fastighetsägare till delar av kvartersmarken och kommunen till allmän platsmark.

Fastighetsindelning, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, med mera, framgår av plankartan samt karta och tabell nedan.



Karta över nödvändiga marköverlåtelser.

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.

I planförslaget finns allmän plats (gata och gång- och cykelväg) som förvaltas av kommunen.

Eftersom den allmänna platsmarken har kommunalt huvudmannaskap är kommunen ansvarig för utbyggnad av aktuella anläggningar. Detta innebär ny markbeläggning på gång- och cykelbana och breddning av gångbanan på norra sidan av Norra Breviksvägen.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för bostadsändamål.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för kommunal service i form av vård- och omsorgsboende.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för att i enlighet med länsstyrelsens beslut om dispens från det generella biotopskyddet, återplantera de träd som i och med planens genomförande tas bort.

Drift och förvaltning

Kommunen genom stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "GATA", och "GÅNG CYKEL".

Kommunen genom stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "B" vid Hammarvägen i planområdets norra del.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "B" i planområdets södra del.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i ny detaljplan
Näset 51:53	ca 424 kvm	ca 201 kvm	Bostäder
Näset 759:471	---	ca 462 kvm	Bostäder och Gata
Näset 759:360	ca 179 kvm	ca 88 kvm	Bostäder
Näset 759:449	ca 43 kvm	---	Gata
Näset 759:396	---	ca 312 kvm	Gång och Cykel
Ny marksamfällighet	Ca 601 kvm	---	Bostäder (markparkering)

Tabell över nödvändiga marköverlåtelse

För att möjliggöra de tre bostadsbyggrätterna längst söderut i planområdet kommer Näset 51:53 att utökas med Näset 759:471 (förutom cirka 43 kvm för gångbana i söder, som överförs till Näset 759:449). Näset 759:471 kommer att regleras till Näset 51:53 och Näset 759:449 och därmed upphöra.

Cirka 75 kvm överförs från Näset 51:53 till gång- och cykelbanan i öster inom Näset 759:396. Cirka 201 kvm överförs från Näset 51:53 till yta för planerad marksamfällighet för parkering i norr. Den planerade marksamfälligheten tillförs också ca 88 kvm från Näset 759:360, samt ca 312 kvm från Näset 759:396.

Näset 759:360 tillförs ca 179 kvm tillskottsmark från Näset 759:396 för att möjliggöra byggrätten närmast Hammarvägen.

Gällande tomtindelning för 51-Masklaven i Näset, akt 1480K-III-7168 upphör att gälla inom planområdet.

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. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska läggas till angränsande kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning och eventuell ledningsrätt. Även tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt.

Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän plats. Befintlig kvartersmark som i och med planen övergår till allmän plats ska överföras till angränsande kommunal gatufastighet.

Avstyckning och fastighetsreglering kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvarterstruktur inom kvartersmark.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning och fastighetsreglering, i enlighet med detaljplan vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar på kvartersmark om så behövs. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera.

I planen föreslås gemensamhetsanläggning för markparkering samt för in- och utfart till parkering och garage. Avsikten är att markparkeringen inom planområdet ska vara tillgänglig för besökare till kyrkan och förskolorna på samma sätt som idag samt att säkerställa åtkomst till markparkeringar och parkeringsgarage för bostäder och BmSS.

Servitut

Det område inom kvartersmark på Näset 759:396 som i plankartan är betecknat med användningen "S" avses upplåtas med avtals- eller officialservitut för ändamålet parkering till förmån för Näset 86:1. Ytan ska iordningsställas av exploatören, vilket regleras i kombinerat genomförande- och exploateringsavtal.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer 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.

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt gälla ledningens nya läge.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i exploateringsavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för överföring av allmän plats till lämplig kommunal fastighet, samt för överföring av mark som skall överföras från kommunen till exploatören.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar för övriga åtgärder.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

En del av fastigheten Näset 759:360 är idag utarrenderad till Citypark Operation AB.

Fastigheten Näset 759:471 arrenderas idag delvis av lokalförvaltningen och Wood & Hill Näset 2 AB (ägaren till Näset 51:53) för parkering.

Avtalen ska sägas upp i samband med planens genomförande.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt Plan- och bygglagen PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar

inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Exploatören erhöll 2019 markanvisning för Näset 759:360, 759:471 och mindre del av 759:396. Markanvisningen förlängdes och förändrades 2023 till att gälla tillskottsmark från Näset 759:369 och 759:471. Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas i anslutning till exploateringsavtalet.

Ägarna till de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna kan i ansökan till lantmäterimyndigheten bifoga avtal om de andelstal som man anser ska gälla, eller så avgörs dessa i anläggningsförrättningen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas 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

Länsstyrelsen har lämnat dispens från biotopskydd för avverkning av nio av de träd som står i planområdets norra ände, 2019-10-30 samt 2020-05-12. Beslutet är villkorat av att nya träd planteras i närheten.

Tidplan

Samråd:	januari - februari 2019
Granskning 1:	september 2020
Antagande:	april 2021
Upphävande:	april 2022
Granskning 2:	1 kvartalet 2024
Antagande:	3 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: 2 kvartalet 2026

Färdigställande: 3 kvartalet 2028

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 fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen: det enskilda intresset att utveckla fastigheten med bostäder, det allmänna intresset att skapa fler bostäder och BmSS-lägenheter i staden, samt enskilda intressen beträffande olägenheter för närliggande boende.

Fastighetsägaren har ett enskilt stort intresse av att utveckla fastigheten med bostäder då befintlig verksamhetslokal inte är lönsam och därför outhyrdd. På området finns även 37 parkeringsplatser som enligt beläggningsstudier till stor del är outnyttjade.

Aktuell detaljplan möjliggör ca 36 nya lägenheter i ett område som idag främst består av enbostadshus. Sex av dessa lägenheter planeras som boende med särskild service (BmSS). Det finns en bostadsbrist i Göteborg och det är ett allmänt intresse att möjliggöra fler bostäder inom staden. Att skapa fler BmSS-bostäder är ett prioriterat mål för staden och av stort allmänt intresse där stadens önskan är att denna typ av bebyggelse ska integreras i befintlig bebyggelsestruktur. Det finns även ett allmänt intresse att ha så effektivt markutnyttjande som möjligt. Dagens markanvändning ses inte som mest lämpliga då både parkeringsplatser och verksamhetslokaler till stor del står tomma. Planen bedöms därmed tillgodose ett angeläget allmänt intresse i staden.

De boende i området kan uppleva olägenheter till följd av ett genomförande av detaljplanen i form av bland annat viss skuggning och insyn. För de boende kan även den nya bebyggelsen upplevas som avvikande då den är högre än befintlig bebyggelse och består av flerbostadshus i ett område med främst enfamiljshus.

Förslaget har tagits fram för att innebära så liten negativ påverkan som möjligt för närliggande fastigheter. Påverkan av skuggning och insyn har studerats och bedömts rimlig i den här typen av bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förtätningen i planområdet är lämplig i enlighet med det förslag som arbetats fram. Vidare bedöms att påverkan av insyn och skuggpåverkan från föreslagna bostäder är acceptabel för den här typen av område och inte innebär betydande olägenhet. De förändringar som den nya bebyggelsen medför för intilliggande bebyggelse får anses acceptabla och har stöd i översiktsplanen.

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.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA ₁	Lokalgata	Möjliggör breddning av befintlig gångbana längs Norra Breviksvägen.	Längs planens södra gräns.
GÅNG	Gång	Säkerställer befintlig gång- och cykelväg genom området.	Längs planens östra gräns.
CYKEL	Cykel	Säkerställer befintlig gång- och cykelväg genom området.	Längs planens östra gräns.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Möjliggör uppförande av bostäder. Inkluderar parkering.	Huvuddelen av kvartersmarken inom planområdet.
S	Skola	Ger plats för tillgänglig parkeringsplats för intilliggande förskola.	Vid planområdets södra gräns.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
<i>Utformning av allmän plats</i>			
balkong ₁	Balkong får kraga ut högst 1,1 meter från fasadliv över gata. Fri höjd över markytan ska vara minst 3,5 meter.	Möjliggör balkong på del av fasaden på andra och tredje våningen mot Norra Breviksvägen.	Vid Norra Breviksvägen i planens södra del.
<i>Bebyggandets omfattning</i>			
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad	Området ska hållas öppet för att säkerställa avstånd till grannfastigheter i väster samt för att vara tillgängligt för passage, vistelse och hantering av	Område mellan den västra plangränsen och byggrätter i planens södra del.

		dagvatten och skyfall.	
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad.	Området ska skapa avstånd mellan den norra byggrätten och gata resp. gång- och cykelväg.	Område kring byggrätt i planens norra del.
Kryssmark	Endast komplementbyggnad får placeras.	Ger plats för miljöhus i anslutning till Norra Breviksvägen. Byggrätten är begränsad för att minska påverkan på grannfastigheter i väster.	Område i planens sydvästra del.
e ₁	Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m ²	Begränsar miljöhusets storlek.	Kryssmarkområde för komplementbyggnader i planens sydvästra del.
<i>Utformning</i>			
f ₁	Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak	Bestämmelsen syftar till anpassning till omgivande bebyggelse.	Byggrätt i planens norra del.
f ₂	Översta våningen ska vara indragen minst 3,7 meter från fasadliv mot väster och minst 1,9 meter från fasadliv mot norr, öster och söder	Syftar till att säkerställa att takvåning med takterrass är indragen för att begränsa byggnadens upplevda höjd från marken, samt att minska risken för insyn genom att terras inte tillåts gå ända fram till fasadliv.	Byggrätter i planens södra del.
f ₃	Takterrass inklusive räcken ska placeras indragen minst 1,3 meter från fasadliv.	Syftar till att säkerställa att takterrass med räcken dras in från fasaden för att begränsa byggnadens	Byggrätter i planens södra del.

		upplevda höjd från marken. Bestämmelsen syftar också till att minska risken för insyn genom att terrassen inte tillåts gå ända fram till fasadliv.	
f ₄	Balkong får kraga ut högst 1,1 meter från fasadliv	Möjliggör balkonger på del av fasad mot söder för de södra byggrätterna samt kring byggrätten i norr.	Delar av de två gårdarna mellan byggrätterna i söder samt kring byggrätten i norr.
f ₅	Fasad mot öster får inte ha öppningsbara fönster eller fönsterdörrar	Skydd mot buller från kyrkklocka.	Byggrätt i norr.
f ₆	Byggnaden ska ha ett tydligt artikulerat avslut vid takfoten.	Säkerställer att byggnaden utformas med ett tydligt avslut uppåt. Bestämmelsen syftar också till att begränsa byggnadens upplevda höjd från marken.	Gäller byggrätt för flerbostadshus i planens norra del.
f ₇	Byggnaden ska ha ett tydligt artikulerat avslut vid den tredje våningens takfot.	Säkerställer att byggnaden utformas med ett tydligt avslut uppåt. Den tredje våningens takfot ska markeras för att begränsa byggnadens upplevda höjd från marken.	Gäller byggrätter för flerbostadshus i planens södra del.
	Huvudbyggnad ska ha fönstersättning med vertikal ordning.	Syftar till att byggnaderna ska utformas med symmetrisk och vertikal fönstersättning.	Gäller alla byggrätter för huvudbyggnad inom planområdet.
	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå	Säkerställer att alla bostäder har tillgång till bullerskyddad uteplats.	Gäller hela planområdet.

	och 70 dBA maximal ljudnivå.		
	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.	Reglerar komplementbyggnader nockhöjd.	Kryssmarkområde för komplementbyggnader i planens sydvästra del.
	Högsta nockhöjd är 24,0 meter över angivet nollplan. Hisschakt får sticka upp högst 1,0 m över tillåten nockhöjd.	Möjliggör uppförande av flerbostadshus med fyra våningar ovanpå underjordiskt garage. Tillåter att hisschakt sticker upp något över den högsta tillåtna nockhöjden.	Byggrätter i planens södra del.
	Högsta nockhöjd är 24,0 meter över angivet nollplan. Hisschakt får sticka upp högst 1,0 m över tillåten nockhöjd.	Möjliggör uppförande av flerbostadshus med två våningar och sadeltak. Tillåter att hisschakt sticker upp något över den högsta tillåtna nockhöjden.	Byggrätt i planens norra del.
	Högsta byggnadshöjd är 20,6 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnadens takfot.	Byggrätt i planens norra del.
<i>Utförande</i>			
b1	Fördröjning av dagvatten ska anordnas.	Säkerställer att fördröjning av dagvatten anordnas och att det finns plats för detta.	Grönyta i planens västra del.
	Dagvatten ska fördröjas innan avledning till allmänt ledningsnät. Fördröjningsvolymen ska vara 10 liter/m ² hårdgjord yta inom fastighet.	Tydliggör krav på fördröjning av dagvatten och vilken fördröjningsvolym som ska uppnås.	Hela planområdet

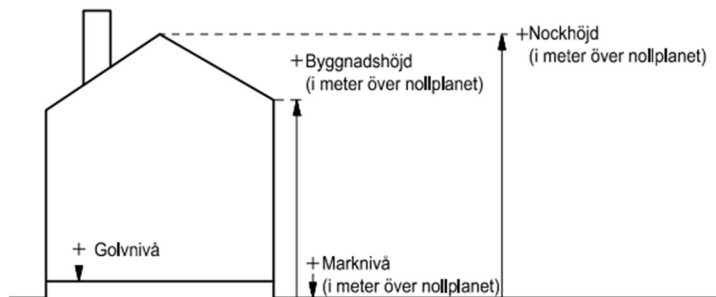
	Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Alternativt ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.	Säkerställer skydd mot översvämning till följd av skyfall. Bestämmelsen grundas på stadens riktlinjer enligt Tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP). Planeringsnivån avser lägsta nivå för färdigt golv, det vill säga 0,2 meter över högsta beräknade vattennivå vid skyfall med återkomsttid 100 år.	Hela planområdet
<i>Markens anordnande och vegetation</i>			
n ₁	Körbar ramp med stödmur får anordnas	Ger plats för in- och utfartsramp till underjordiskt garage.	I anslutning till de södra byggrätterna.
n ₂	Parkering får anordnas	Tydliggör att parkering får anordnas på kvartersmark som inte får förses med byggnad.	I anslutning till den norra byggrätten samt på kvartersmark S i planens södra del, samt område för markparkering i mitten av planområdet.
n ₃	Murar och plank får uppföras.	Tydliggör att murar och plank får uppföras på prickad och korsmarkerad mark, för att möjliggöra gestaltning av grönytor och vid behov insyns- och bullerskyddade uteplatser.	All korsmark och större delen av den prickade marken inom planområdet.
n ₄	Marken får byggas över med kör- och	Möjliggör uppförande av	Område för underjordiskt garage,

	planterbart bjälklag. Murar och plank får uppföras.	underjordiskt garage i planens södra del.	väster om och mellan de södra byggrätterna.
<i>Stängsel och utfart</i>			
	Utfartsförbud	Förbjuder trafik ut på gång- och cykelbana i öster.	Genom hela planområdet, mellan gång- och cykelbana och område för bostäder/ markparkering.

Administrativa bestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Genomföran detid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för byggnad förrän det säkerställts att marken klarar gällande krav för aktuell markanvändning genom att sanering av eventuell miljöfarlig del av planområdet har kommit till stånd.	Baseras på genomförd markmiljöundersökning. Villkoret ska säkerställa att byggnaden inte uppförs innan marken är sanerad till gällande krav för markens användning. Bestämmelsen ska inte hindra startbesked för marklov för markarbeten eller nödvändiga åtgärder under byggtiden, tex plank.	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga ledningar	Säkerställer utrymme för och åtkomst till befintliga ledningar på kvartersmark i planens östra del. För den del av ledningsstråket som inte ligger under kvartersmark säkerställs åtkomsten genom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.	Genom hela planområdet, på kvartersmark längs gång- och cykelväg i öster.

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering samt in- och utfart	Säkerställer att markparkeringen kan användas av intilliggande fastigheter på motsvarande sätt som idag, samt att ytan ska kunna användas för in- och utfart till markparkering och parkeringsgarage.	Område mellan byggrätter i norr och söder.
----------------	---	---	--



Principskiss över beräkning av höjder

Upplysningar

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480-III-7168 upphör att gälla för del inom planområdet.

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

Nollalternativet

Om området lämnas som idag innebär det att stadsdelen går miste om fler lägenheter som komplement till den idag relativt homogena bebyggelsen i området. Centrumbyggnaden som idag i stora delar står tom och utan verksamheter har vad man kan utläsa inte haft tillräckligt besöksunderlag eller attraktivitet att fortsatt driva verksamheter. Detta betyder att området sannolikt främst skulle nyttjas för ett fåtal bostäder samt för parkeringsbehov för besökande till kyrkan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

En workshop med temat social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomfördes i februari 2018. Deltagare var representanter från olika förvaltningar, fastighetsägare och boende i området. På workshopen diskuterades både nuläget och konsekvenser. Nedanstående

analys fokuserar på konsekvenserna av förslaget. Nulägesanalysen sammanfattas kort under stycket *Sociala förutsättningar*.

Sammanhållen stad

Gångstråket inom planområdet används flitigt. Stråket bevaras som en viktig länk i området och säkerställs i planen. Planen innebär att gångbanan längs Norra Breviksvägen breddas en meter längs med planområdet, vilket ger förbättrade möjligheter att röra sig i området för fotgängare och cyklister.

Planförslaget möjliggör en större variation av boendeformer i området. Vid den sociala konsekvensanalysen ansåg deltagarna att fler bostäder i området ses som positivt om dessa vänder sig till exempelvis 55+ boende. Även om bostäderna inte planeras att endast rikta sig mot en äldre målgrupp så innebär förslaget en möjlighet till en annan boendeform i området för människor med olika sorters behov.

Samspel

Samspel och möten mellan olika generationer är önskvärt i ett bostadsområde. Detaljplanens utbyggnad innebär inga nya allmänna mötesplatser. Platsen framför kyrkan kan i och med planen stärkas och utformas mer som ett entrétorg och markparkeringen kan också fortsättningsvis användas som samlingsplats i anslutning till kyrkans verksamheter som bröllop och konfirmationer. Vid den sociala konsekvensanalysen ansåg deltagarna det vara positivt att en plats som upplevs lite övergiven tas omhand.

Bostadsgårdarna kommer att utformas som en mötesplats för boende i de nya lägenheterna, där bland annat lekutrustning för mindre barn kan få plats. Gårdarna och den större grönytan i väster ligger på kvartersmark och innebär därför inte nödvändigtvis ett tillskott av mötesplats för befintliga boende i området. Eftersom gårdarna och grönytorna ligger på kvartersmark har kommande fastighetsägare rätt att välja om man vill hålla området öppet för passage och vistelse eller stänga det för utomstående.

Vid workshopen rörande SKA/BKA framkom också att en plats för ungdomar saknas i närområdet. Detta är inget som detaljplanen tillgodoser då det inte finns lämplig yta inom planområdet.

Vardagsliv

Näset har stora kvaliteter genom bland annat närhet till havet och skogsområden. Genom ett utökat bostadsbestånd får fler människor möjlighet att ta del av dessa kvaliteter.

Ur ett barnperspektiv är det av stor betydelse att det finns rika möjligheter till en lekfull omgivning, både allra närmast hemmet och i närområdet. Gestaltningen av den föreslagna bostadsgården är viktig för att ge möjlighet till fantasifull och kreativ lek som samtidigt är säker och trygg. Planen ger en god grund för att sådana miljöer kan skapas i det fortsatta arbetet med utformningen av det nya bostadsområdet. Då planområdet idag består av asfalterad parkering och en byggnad tas inga befintliga vistelseytor för barn i anspråk av planförslaget.

En variation av bostadsformer ger positiv inverkan på möjlighet till att bo kvar i området vid till exempel förändrade livssituationer.

Planförslaget tillgodoser parkeringsbehovet inom och utanför planområdet. Se genomförd mobilitets- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadskontoret, 2020-03-16, rev. 2024-02-06) samt avsnitt *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet* ovan.

Trafiksituationen i det övriga vägnätet är inte något denna planläggning kan påverka. Hammarvägen har exempelvis hög framkomlighet och kapacitet enligt bedömning från exploateringsförvaltningen/allmän plats (tidigare Trafikkontoret).

Återvinningsstationen som tas bort inom planområdet behöver enligt Kretslopp och vatten inte ersättas, eftersom tillräcklig kapacitet bedöms finnas i andra stationer i arbetet.

Identitet

Föreslaget innebär att områdets kompletteras med byggnader av en ny karaktär i form av flerbostadshus i som mest fyra våningar, vilket blir ett nytt identitetsskapande inslag. Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som förhåller sig till områdets karaktär med villa- och radhusbebyggelsen och kyrkans och förskolans större byggnadsvolymer.

Genom en ny sammanhållen bebyggelse kan planområdets karaktär ändras från ett område som inte upplevs omhändertaget till ett väl gestaltat och omhändertaget område.

Möjlighet till kvarboende genom olika typer av boenden i området har betydelse för den identitet man har som boende i området.

Näsets kyrka ligger precis bredvid planområdet. Kyrkan är ett viktigt identitetsskapande inslag i området och planförslaget har utformats för att kyrkans roll som landmärke och identitetsskapande element ska kunna bestå, samtidigt som det allmänna intresset av att området kompletteras med flerbostadshus och kategoriboende tillgodoses. Se vidare under avsnitt *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse* ovan.

Hälsa och säkerhet

Området är utsatt för buller både från Hammarvägen och Norra Breviksvägen samt ljud från kyrkans klocktorn. Enligt genomförd utredning klarar planförslaget gällande riktlinjer för buller. Se vidare i avsnitt *Övriga åtgärder* ovan.

Ny bebyggelse längs befintligt gång- och cykelstråk innebär att platsen kan befolkas mer än idag vilket innebär att en eventuell upplevd otrygghet kan minskas.

Det befintliga gångstråket bevaras genom föreslagen detaljplan vilket är positivt för framför allt barn och ungdomar som rör sig i området. Detaljplanens förslag till placering av bebyggelse ger möjlighet till en bättre orienterbarhet och överblick i området.

Idag förekommer olovlig parkering framför kyrkan på allmän plats för gångväg där backning sker ut i gångbanan. Genom föreslagen detaljplan tas denna möjlighet bort och säkerheten för framför allt barn stärks därmed på stråket.

En ökad mängd bostäder innebär sannolikt att fler resor kommer ske till och från planområdet. Om dessa sker med bil så kan det påverka luftkvaliteten, området är dock öppet och påverkan bedöms därför endast bli marginell.

Detaljplanen befinner sig i ett riskområde med avseende på skyfall. De flesta av stadens krav för att hantera skyfallsrisken uppfylls med förslaget. I de fall där avsteg från riktlinjerna enligt TTÖP översvämningsrisker föreslås, säkras bebyggelsen genom tekniska anordningar eller

andra åtgärder, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Detaljplanen hanterar möjliga åtgärder för översvämningssrisk och bedöms inte innebära risk för hälsa och säkerhet.

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.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Detaljplanen innebär en kompletterande typ av bostäder i området och säkerställer ett viktigt gångstråk för boende och barn i närområdet. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Planen innebär att en trädrad med biotopskydd tas bort, men har en positiv påverkan genom att förorenade jordmassor transporteras bort och tas om hand.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2 mars 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker och uppfyller miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Dock innebär det delvis negativ påverkan på miljömålet då förslaget innebär fler invånare i området som kan tänkas använda bilen vilket ökar utsläpp till luften något.

Förslaget innebär en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* som är kopplat till bland annat de nationella miljömålen *begränsad klimatpåverkan* samt *giftfri miljö*. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering och en förbättrad dagvattenhantering inom området vilket är positivt för klimatpåverkan. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas om hand vilket ger positiva effekter för giftfri miljö.

Förslaget bedöms bidra negativt på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* som är kopplat till bland annat de nationella miljömålen *ett rikt växt- och djurliv* då en biotopskyddad träddrad i delvis dåligt skick kommer att tas bort. Bedömningen är dock att förslagets påverkan i ett större perspektiv får anses vara begränsad, då andra grönområden finns tillgängliga i närområdet och de aktuella träden inte bedöms ha några höga naturvärden. Dialog har förts med Länsstyrelsen i Västra Götaland och träden kommer att kompenseras på annan plats i enlighet med av länsstyrelsen tidigare godkänd dispensansökan.

Naturmiljö

En träddrad i varierande skick som omfattas av biotopskydd föreslås tas bort. Träden ska enligt beviljad biotopskyddsdispens ersättas på annan plats i närområdet.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms ta rimlig hänsyn till Näsets kyrka, se också resonemang under stycke *Identitet* ovan. I övrigt bedöms inga byggnader av kulturmiljöintresse påverkas.

Planförslagets byggrätter ligger intill och markerar den gamla landsvägens sträckning genom planområdet och bildar en övergång mellan bostadsbebyggelsen i väster och den något mer storskaliga strukturen med kyrka och förskolebyggnader i öster.

Näsets kyrka har ett relativt lågt tak med en fristående klockstapel. Genom föreslagen bebyggelse som är högre än kyrkan kommer kyrkan och klocktornet att delvis skymmas västerifrån. Från övriga håll, inklusive från Näsetvägen i väster, kommer kyrkan att vara synlig på samma sätt som idag, men kan få ett minskat upplevelsevärde med en högre bebyggelse nära intill. Näsets kyrka ligger mitt i ett bostadsområde, i en dalgång med bostadsklädda höjdkullar både i norr och söder. Vyn mot kyrkans huvudentré och tydliga

gavelmotiv bevaras från den öppna ytan inne i planområdet, en yta som fortsatt kan användas som idag och dessutom kan omhändertas och ställas i ordning på ett mer attraktivt sätt.

Påverkan på luft

Marginell påverkan med hänsyn till fler boende och transporter.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ge någon ökad föroreningsbelastning i dagvatten. Rening av dagvattnet innebär en förbättring gentemot dagens situation.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från markförsäljning samt exploateringsbidrag och utgifter för byggnation av allmän plats i form av gata och skyfall- och dagvattenåtgärder samt för förrättningskostnader.

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

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av vård- och omsorgsboendet.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av mark och utgifter för utbyggnad av allmän plats.

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

Kommunens övriga investeringar

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av vård- och omsorgsboendet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden får intäkter från kommunintern upplåtelse för boende med särskild service.

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

Kretslopp- och vattennämnden

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

Stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för vård- och omsorgsboendet.

Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvarteretsmark, kostnader för förvärv av mark, medfinansiering av allmän platsmark samt förrättnings- och bygglovskostnader med mera.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan sydväst

Daniela Kragulj Berggren
Konsultsamordnare

Anna-Kajsa Gustafsson
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrbom
Distriktschef

Oskar Svensson
Projektledare