



Detaljplan för särskilt boende och gymnasieskola vid Utängarna i Göteborg

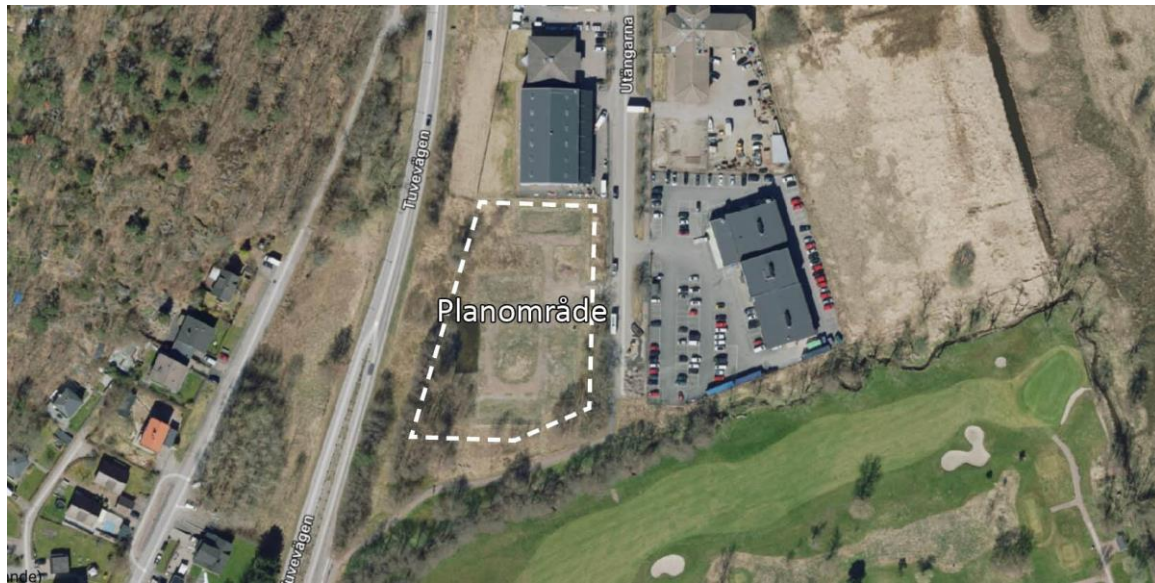
PLANBESKRIVNING

Samrådshandling oktober 2024.

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
ÄRENDEINFORMATION	2
SAMMANFATTNING	3
HANDLINGAR	4
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
HUVUDMANNASKAP	5
GENOMFÖRANDETID	6
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	6
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	16
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	17
KONSEKVENSER	20
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	20
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	21
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	21
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
PLANERINGSUNDERLAG	26

Inledning



Figur 1: Översiktskarta över planområdet, upphovsrätt Göteborgs Stad

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2024-10-28

Aktbeteckning:

Detaljplanens namn: Detaljplan för särskilt boende och gymnasieskola vid Utängarna inom stadsdelen Tuve

Kommunens namn: Göteborgs Stad

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

Beslut om antagande:

Laga kraft:

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-01325

Handläggare SBF: Helena Bråtegren

Tel: 031- 368 17 09

helena.brategren@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-01364

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att medge planstöd för boende inom ramen för stadens alternativa boendeverksamhet, Altbo. Det innebär tillfälliga, alternativa boenden för personer utanför den reguljära bostadsmarknaden. För att täcka upp framtida behov prövas även anpassad gymnasieskola. Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala.

Planområdets läge

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

Planområdet har tidigare varit bebyggt med sex enplans byggnader genom ett tidsbegränsat lov. I dagsläget finns ingen bebyggelse inom fastigheten Tuve 89:1.

Planförslagets huvuddrag

Föreslagen markanvändning medger särskilt boende samt gymnasium. Avsikten är att bygglov ska kunna medges för genomgångsboende eller tillfälligt boende med personal. Staden har behov av att kunna erbjuda bostäder som är anpassade för att möta specifika målgruppers behov t ex när det gäller skydd. I detaljplanen medges även gymnasium, med avsikten att en anpassad gymnasieskola ska kunna uppföras om behov finns i framtiden. Det finns inget hinder för att de två användningarna kombineras, exempelvis i form av en skola där elever bor tillfälligt.

Planförslaget medger en största byggnadsarea (BYA) om 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet och en bruttoarea (BTA) om max 5000 m² inom användningsområdet. Bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från angränsande fastigheter undantagen fastighetsgräns mot Tuvevägen. Avståndet till Tuvevägen ska vidare vara minst 30 meter med hänsyn till att vägen utgör sekundärled för farligt gods. Bebyggelsens högsta nockhöjd är 18 meter och minsta takvinkel ska vara 21 grader, med avsikten att det ska gå att inrymma upp till tre våningsplan.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Planen överensstämmer med översiktsplanen.

Avvägningar har gjorts med hänsyn till att området berörs av ett framtida utredningsområde för verksamheter enligt översiktsplanen. Frågan har stämts av med avdelningen för strategisk planering. Bedömningen är att potentialen för ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet inte påverkas eftersom kvartersstrukturen inte

ändras. För att inte ge konflikt med omgivande verksamheter medges inte permanenta bostäder.

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

Handlingar

Planhandlingar

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

Planeringsunderlag

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att medge planstöd för boende inom ramen för stadens alternativa boendeverksamhet, Altbo. Det innebär tillfälliga, alternativa boenden för personer utanför den reguljära bostadsmarknaden. För att täcka upp framtida behov prövas även anpassad gymnasieskola. Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Figur 2: Till vänster visas grundkarta med planområdesgräns. Till höger visas stadskarta med planområdet markerat. Upphovsrätt Göteborgs Stad.

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

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

Detaljplanen avgränsas av gällande fastighetsgränser för Tuve 89:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

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

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

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen medger uppförande av särskilt boende eller anpassad gymnasieskola i upp till tre våningsplan inom fastigheten. Staden har ett ansvar att tillhandahålla bostäder för personer utanför reguljär bostadsmarknad och behovet är stort. Därför är det angeläget att kunna tillhandahålla mark för denna typ av verksamhet.

För att detaljplanen ska bli mer flexibel för framtida behov prövas även anpassad gymnasieskola.

Bebyggelse

Tillfällig vistelse, Särskilt boende (O1)

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ge förutsättningar för ett särskilt anpassade bostäder eller likvärdig organiserad boendeform som ej är permanent. Föreslagen markanvändning är därför tillfällig vistelse preciserat till Särskilt boende. Avsikten är att bygglov ska kunna medges för genomgångsboende för hemlösa eller likvärdigt tillfälligt boende med personal. Staden har behov av att kunna erbjuda bostäder som är anpassade för att möta målgruppens behov t ex när det gäller skydd. Det är ofta målgrupper med en komplex problematik där det är svårt att hitta verksamhetslokaler som är utformade utifrån verksamhetens och brukarnas behov.

Skola, Gymnasium (S1)

I detaljplanen medges även gymnasieskola. Syftet är i första hand att ge möjlighet till anpassad gymnasieskola. Specifikt för en sådan skola är att det finns behov av extra stöd på olika sätt och därmed ett stort behov av personal. Användningen förbjuder dock inte annan typ av gymnasium.

Utformning och placering

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

SAMRÅDSHANDLING

Planförslaget medger en största byggnadsarea (BYA) om 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet och en bruttoarea (BTA) om max 5000 m² inom användningsområdet med hänsyn till behovet av dagvattenhantering, angöring och sophantering, även ska kunna inrymmas på fastigheten.

Bebyggelsen ska placeras minst 4 meter från angränsande fastigheter undantagen fastighetsgräns mot Tuvevägen. Avståndet till Tuvevägen ska vara minst 30 meter med hänsyn till att vägen utgör sekundärled för farligt gods. Avståndet regleras genom prickmark.

Bebyggelsens högsta nockhöjd är 18 meter och minsta takvinkel är 21 grader, med avsikten att det ska gå att inrymma tre våningsplan. Höjden reglerad utifrån angränsande verksamhetsbyggnader och verksamhetens behov, det fria läget intill en större väg och golfbana gör att höjden kan trappas upp något. Höjden är satt för att möjliggöra för både gymnasieskola och anpassat boende. För att exploateringsgraden ska bli lämplig på platsen anges att fastigheten får bebyggas med maximalt BTA 5 000 m².



Figur 3: Planillustration för Särskilt boende samt vy från Tuvevägen mot norr. Upphovsrätt Göteborgs Stad.

Illustration visar ett exempel på utformning enligt detaljplanens bestämmelser enligt förslag från Stadsfastighetsförvaltningen. Illustrationen visar inte maximal utbyggnad utan ett alternativ på utformning som anses rimligt vid utbyggnad av boende med särskild service, det finns fler utformningsalternativ. Enligt förslaget föreslås en byggnad i tre våningar med teknikutrymmen på vind. Byggnadsarean i förslaget är ca 850 kvm vilket ger 26 lägenheter. Baserat på de ytanspråk som angivits i förstudien skulle det vid en maxutnyttjad byggrätt gå att inrym ca 50 lägenheter.



Figur 4: Planillustration för gymnasieskola samt vy från Tuvevägen mot norr. Upphovsrätt Göteborgs Stad.

Illustrationerna ovan visar en alternativ lösning enligt detaljplanens bestämmelser där planområdet bebyggs med gymnasieskola. Byggnadsarean på planillustrationen är cirka 2 750 kvm vilket i princip motsvarar detaljplanens bestämmelser om maximala byggnadsarea.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

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

Parkering / cykelparkering

Erforderlig parkering anordnas på egen fastighet.

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

Planområdet ligger inom zon BC mellanstaden.

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

Parkeringstal för bostad med särskild service

För bostad med särskild service avser parkeringstalen anställda och besökare. Inga boende antas ha bil. Enligt anvisningarna ska det finnas 0,3 bilplatser per lägenhet vid bostad med särskild service. Utifrån avsedd exploatering med ca 26 lägenheter krävs 8 parkeringsplatser. För en exploatering med 50 lägenheter krävs 15 parkeringsplatser.

Parkering ska anordnas så att efterfrågan för anställda och besökare vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykel användning. För 26 lägenheter gäller följande uträkning:

- Anställda: $18\% \times 12 = 2,16$ (3)

- Cykelparkeringstalet för boende är 0.

Parkeringstal för anpassad gymnasieskola

Det finns inga anvisningar vad gäller bilparkering för anpassad gymnasieskola.

Antalet anställda och elever skiljer sig från en vanlig gymnasieskola eftersom antalet anställda är betydligt fler per elev. En exploatering enligt planförslag bedöms enligt stadsfastigheter innebära en fördelning om 125 personal per 100 elever. Detta kan jämföras med riktvärdet för kontor som anger 10 Bilplatser/1000 BTA inom Zon BC. För kontor beräknas 40 anställda och besökande per 1000 BTA. Antalet parkeringar är således 25% av antalet anställda/besökande. Jämfört med exempelvis grundskola gäller att 0,8 bilparkering per klass för anställda (beräknat på ca 3,2 anställda/klass) och 0,8 (beräknat på 26 barn/klass) bilparkering per klass för korttidsparkering. Detta motsvarar 3 platser för besökande och 32 platser för anställda utifrån angivet antal anställda och elever.

Utifrån ovanstående jämförelse bedöms det krävas 32 p-platser för personal och 3 platser för besökande. Därtill ska det finnas minst en plats för rörelsehindrade enligt anvisningar för parkering. Verksamhetsutövaren bedömer dock att det behövs betydligt fler p-platser för rörelsehindrade än så, därför redovisas 4 p-platser för rörelsehindrade.

Cykelparkering ska anordnas så att efterfrågan för anställda och besökare vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål om cykelanvändning. Antalet anställda och besökare beräknas för vecko-maxtimmen.

- Anställda: $18\% \times 125 = 22,5$ (23)
- Besökare: $8\% \times 100 = 8$ (8)

Tillgänglighet

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

Service

Planen bedöms inte generera ett behov av skolplatser och förskoleplatser.

Friytor och naturmiljö

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

Sociala aspekter och åtgärder

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Detaljplanen bedöms bidra positivt till att främja barns rättigheter, genom att skapa förutsättningar för social service för grupper med särskilda behov.

Gårdsytor och bebyggelse behöver utformas efter verksamhetens specifika behov.

Cirka 100 meter väster om planområdet finns ett bostadsområde. Verksamheten särskilt boende kan innebära att personer med utanförskapsproblematik befinner sig på platsen. Påverkan på närsamhället kan därmed ske. En permanent verksamhet ger dock förutsättningar för verksamheten att hantera påverkan och behovet avskildhet.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen innebär att områdets markanvändning får en ändrad användning jämfört med omgivande verksamhets bebyggelse. Avskildheten kan dock ge vissa fördelar för verksamheten.

Överensstämmelse med översiktsplanen

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

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

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

Planområdet berörs av ett framtida utredningsområde för verksamheter - Tuve Utängarna. Området är avsett för verksamheter med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan krävas. För utredningsområdet gäller att det krävs fördjupat planeringsunderlag innan utbyggnad kan aktualiseras. Bland annat ska avvägning mot pågående markanvändning ske. Ingen ny bebyggelse som kan antas förhindra en lämplig framtida planläggning ska tillåtas. Frågan gällande eventuellt påverkan på utredningsområdet har stämts av med stadens avdelning för strategiskplanering. Bedömningen är att potentialen för ett framtida verksamhetsområde söder om planområdet inte påverkas eftersom kvarterstrukturen inte ändras. Förslaget innehåller inte heller permanenta bostäder.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande

behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

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

Upphävande av strandskydd

Strax söder om planområdet finns Glöstropsbäcken. Bäckens är ett mindre vattendrag om cirka 1-2 meters bredd, sannolikt ett grävt dike utmed golfbanan. Med hänsyn till dess ringa storlek bedöms diket sakna betydelse för strandskyddets syften och bör inte omfattas av strandskydd. Det går dock inte att utesluta att så är fallet.

När strandskyddet infördes 1950 var syftet att skydda allmänhetens bad- och friluftsliv. Allt talar för att begreppet ”vattendrag” under denna tid inte omfattade grävda markavvattendningsdiken. Sedan syftet utvidgades till att omfatta även goda livsvillkor för djur- och växtlivet (1994). Med hänsyn till avståndet till bäcken/diket och karaktären på marken inom fastigheten (grusad anläggningsyta) bedöms att området helt saknar värde för de syften som strandskyddet ska skydda. Planområdet saknar naturvärden kopplat till vatten och området har inget värde för allmänhetens bad- och friluftsvärden kopplat till vatten.

För att tydliggöra att strandskydd ej ska gälla inom planområdet införs en planbestämmelse om att strandskydd är upphävt.

Motiv till detaljplanens regleringar

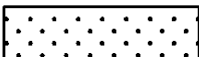
Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som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

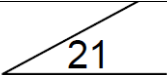
Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
O ₁	Särskilt boende	Det finns ett stort behov av Altbo-bostäder. Användningen preciseras för att säkra att byggrätten används för avsett	Motivet gäller samtliga förekomster.

		ändamål och planens syfte.	
S ₁	Gymnasium	Behovet av social service kan variera över tid. Användningen motiveras av planens syfte att ge flexibilitet för framtida behov av social service.	Motivet gäller samtliga förekomster.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan	
	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Bestämmelsen innebär att byggnader ska placeras minst 4 meter från grannfastighet. Motivet är att uppnå en ändamålsenlig struktur, förenkla genomförande och underhåll samt att förhindra spridning av brand.	Motivet gäller samtliga förekomster.	
	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Motivet är att begränsa risker kopplat till Sekundärled för farligt gods med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Byggnader ska inte placeras närmre än 30 meter från farligt gods led.	Motivet gäller prickmark utmed Tuvevägen.	
h ₁	Högsta nockhöjd är 18 meter.	Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala. Med angiven nockhöjd inryms tre	Motivet gäller samtliga förekomster.	

		våningar och sadeltak med angiven minsta takvinkel.		
m ₁	Byggnad ska utformas så att utrymning kan ske mot öster bort från Tuvevägen.	Motivet är att begränsa risker kopplat till Sekundärled för farligt gods med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.	Motivet gäller samtliga förekomster.	
m ₂	Förstärkt dike ska finnas utmed Tuvevägen.	Förstärkt dike ska finnas utmed Tuvevägen med hänsyn till risker kopplat till transportled för farligt gods. Åtgärden kan vidtas exempelvis genom att gräva ut eller valla upp kring befintligt dike alternativt kan ett nytt dike anläggas.	Motivet gäller samtliga förekomster.	
	Minsta takvinkel är 21 grader.	Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala. Byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- bilden och intresset av en god helhetsverkan, (2 kap 6§).	Motivet gäller samtliga förekomster.	
e ₁	Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Utrymme ska finnas för exempelvis parkering och dagvattenhantering inom fastigheten. Byggnadsverk ska lokaliseras till mark	Motivet gäller samtliga förekomster.	

		som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik samt vattenförhållandena (2 kap 5§).		
e ₂	Största bruttoarea är 5000 m ² inom användningsområdet.	Bebyggelsen ska anpassas till områdets befintliga skala. Begränsning av bruttoarea innebär att exploateringsgraden begränsas samtidigt som nockhöjden kan vara mer generös, så att den fungerar för både gymnasieskola och särskilt boende.	Motivet gäller samtliga förekomster.	
a ₁	Strandskyddet är upphävt	Motivet till bestämmelsen är att exploateringen ska bli genomförbar.	Bestämmelsen gäller hela planområdet.	
a ₂	Startbesked får inte ges för byggnad förrän förstärkt dike har utförts enligt bestämmelse m ₂ .	Motivet är att säkerställa att skyddsåtgärder vidtas med hänsyn till risker kopplat till farligt gods led.	Bestämmelser gäller samtliga förekomster.	

Planeringsförutsättningar

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

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

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

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

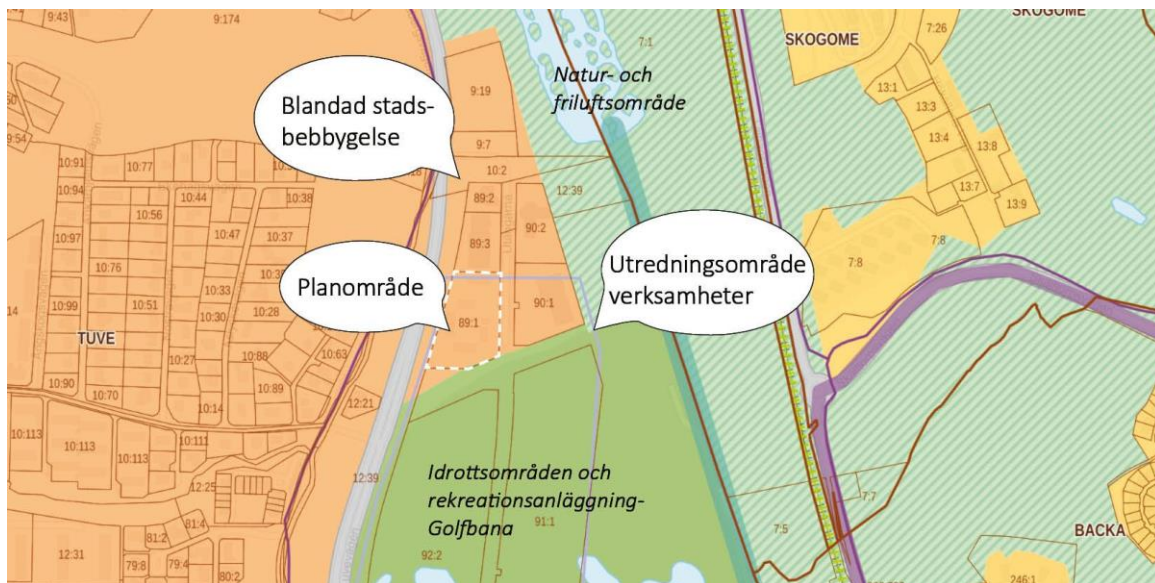
Planförhållanden

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

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

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

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



Figur 5: Utsnitt ur översiktsplan. Upphovsrätt Göteborgs stad.

Riksintressen och andra skyddade områden

Strandskydd

Strax söder om planområdet finns ett dike eller en bäck. Området har tidigare varit bebyggt och saknar intresse för strandskyddets syften.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

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

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

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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

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

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

Planområdet har tidigare varit bebyggt med 6 enplans byggnader (22 lägenheter) och 8 parkeringsplatser. Barackerna har rivits och i dagsläget finns ingen bebyggelse inom fastigheten.



Figur 6: Flygfoto med planområde inritat med vit streckad linje. Upphovsrätt Göteborgs stad.

Sociala förutsättningar

Den sociala komplexitetsnivån bedöms till nivå 2 enligt Göteborgs stads rutiner för social konsekvensbedömning.

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

Cykelbanor i området skapar goda förutsättningar för att ta sig till och från området. Gångvägs-nätet är undermåligt och inte anpassat för fotgängare.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

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

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

Service

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

Teknisk försörjning

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

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

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Sammanfattning av Geoteknisk utredning

Befintlig stabilitet uppfylls enligt kraven beskrivna i IEG rapport 4:2010.

Stabiliteten visar på lägst säkerhetsfaktorer lokalt vid dikesfåran utanför planområdet. För framtida scenario med två- eller trevåningshus placerade enligt planförslaget är stabiliteten tillfredsställande när både byggnadslaster och en mindre uppfyllnad på 0,5 meter upp till nivå + 6,2 påförts marken.

De globala glidytorerna visar på en liten påverkan i känslighetsanalysen och att stabilitetsbrott lokalt vid bäcken, vilket är utanför planområdet, minimalt påverkar den övergripande stabiliteten för planen. De säkerhetsfaktorerna som erhålls för den lokala stabiliteten invid bäcken bedöms inte fullt ut vara representativa då fallen är extrema och

slänten har en ogynnsam geometri jämfört med resterande del av slänten mot bäcken. Lokalstabiliteten invid bäcken bedöms alltså inte påverka planområdet, dock kan området vid gång- och cykelvägen längs med bäcken komma att påverkas. Kommunen kan behöva hantera en erosionsskada eller mindre ras i bäcken om sådan skulle uppstå.

Sammantaget bedöms stabiliteten för planområdet vara fullgod.

Området är känsligt för sättningar vilket behöver beaktas vid byggnation.

Sammanfattning av Dagvatten- och skyfallsutredning

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

Dagvatten

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

Rening och fördröjning föreslås anordnas i form av exempelvis regnbädd. Volymen på regnbädden dimensioneras utifrån andelen bebyggd/reducerad och hårdgjord yta enligt Göteborgs stads krav. Fördröjningsvolymen bör beräknas på nytt i samband med bygglov då andelen bebyggd yta är känd.

Utbyggnad inom planområdet innebär att flödet från området ökar. Om föreslagen regnbädd anläggs och befintliga lågpunkter inom kvartersmark behålls, eller ersätts på annan plats inom fastigheten, är den samlade bedömningen att kapaciteten i ledningsnätet är tillräcklig.

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

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

Skyfall

Med nuvarande höjdsättning av marken inom planområdet bedöms det förekomma ett flöde av regnvatten från väst till öst genom planområdet. Det ansamlas även vatten i lokala lågpunkter inom planområdet. Lågpunkter inom detaljplanen har uppskattats till cirka 80 m³.

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

SAMRÅDSHANDLING

I utredningen bedöms att åtgärder kan vidtas för att förstärka befintligt dikessystem utanför planområdet genom att förbättra avledning i trumma och valla upp intill bäcken. Ett alternativ är att leda om flödet genom planområdet. En avledning genom området kräver en noggrann utformning och höjdsättning av marken i samband med utbyggnad. Befintliga lågpunkter inom planområdet ska bevaras eller ersättas.

För närmare beskrivning av åtgärder, se vidare under rubrik Genomförandefrågor, tekniska frågor.

Sammanfattning av PM Markmiljö

Exploateringsförvaltningen i Göteborgs stad har tagit fram ett PM gällande Markmiljö för att bedöma förekomsten av föroreningar, samt ev. behov av ytterligare undersökningar. Markanvändningen för planerad byggnation definieras som känslig mark (KM).

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

Sammanfattningsvis så bedöms risk för lättförorenade ytliga fyllnadsmassor som låg till måttliga inom hela planområdet. Inför granskning rekommenderas dock att en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförs för att närmare undersöka förekomsten av föroreningar.

Undersökningen föreslås som minst inkludera provtagning och analys av yttlig fyllnadsjord. Syftet med undersökningen bör vara att klargöra eventuellt föroreningsinnehåll i fyllnadsmassor och yttjord.

Sammanfattning av Riskbedömning

WSP har utfört en riskbedömning för detaljplanen, daterad 2024-04-09. I riskbedömningen belyses risker förknippade med transport av farligt gods på Tuvevägen. Avståndet mellan fastigheten och Bohusbanan, cirka 300 meter, bedöms vara tillräckligt stort för att en eventuell olycka på järnvägen inte ska ha någon betydande påverkan på fastigheten.

WSP bedömer att båda de planerade verksamheterna (särskilt boende eller anpassad gymnasieskola) kan medges ur riskperspektiv, givet att följande riskreducerande åtgärds paket vidtas:

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

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

Sammanfattning av Trafikbullerutredning

Efterklang har utfört en trafikbullerberäkning som underlag för detaljplanen. Sammanfattningsvis bedöms förutsättningarna för föreslagen användning vara goda ur bullersynpunkt.

Det finns inga rekommendationer för ljudmiljön utomhus vid tillfälligt boende eller vid arbetslokaler, men för tillfälligt boende kan trafikbullerförordningen SFS 2015:216 t.o.m. 2017:359 tillämpas som riktvärde.

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

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

Konsekvenser

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

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

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

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

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för luft eller buller.

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

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

Påverkan på miljömålen

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s

konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden. Detaljplanen bedöms bidra positivt till att främja barns rättigheter, genom att skapa förutsättningar för social service för grupper med särskilda behov.

Samspel och sammanhållen stad

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

Vardagsliv

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

Identitet

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

Hälsa och säkerhet

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markavvattningsföretag

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

Under hösten 2021 har Sweco, på uppdrag av Kretslopp och vatten, gjort en översyn av flera markavvattningsföretag i Göteborg (Sweco, 2021) för att undersöka vilka som är aktuella och vilka som inte längre fyller någon funktion. Detta har gjorts i ett projekt som är fristående från detaljplanprocessen.

Kvillebäcken TF 1945 är ett av de markavvattningsföretag som identifierats som ett av de markavvattningsföretag som inte antas fylla någon funktion. Då nämnda

markavvattningsföretag inte längre fyller den funktion som då det upprättades för att avvattna jordbruksmark har Kretslopp och vatten föreslagit att markavvattningsföretaget omprövas för nedläggning. Detta behöver göras av någon av delägarna i markavvattningsföretaget (till exempel Göteborgs stad).

Markavvattningsföretaget bedöms inte bli påverkat av exploateringen.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

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

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

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

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

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

Skyfall

Åtgärder för att minska påverkan på fastigheten kan vidtas utanför planområdet på allmän plats genom urgrävning och förstärkning av det kommunala dikessystemet, planstöd finns för åtgärderna genom gällande detaljplan. Ett annat alternativ är att marken höjdsätts så att flödesvägarna riktas om och utjämnas inom fastigheten. Vid byggnation behöver marken bearbetas vilket innebär att frågan behöver hanteras i samband med genomförande. Marken ska då höjdsättas så att marken lutar bort från byggnader i enlighet med BBR.

Oavsett om diken anordnas utanför eller innanför planområdet så kan det innebära att anmälan om vattenverksamhet krävs.

SAMRÅDSHANDLING

Ingen åtgärd krävs vad gäller lågpunkt vid Tuvevägen. Vatten ansamlas endast tillfälligt (1 timme) på en kort sträcka och kan därför avledas på olika sätt temporärt. Vidare har inte trummor under vägbanan vägts in i bedömningen vilket innebär att mängden vatten som ansamlas är överskattad. Vid avstämning med Räddningstjänsten bedömdes att lågpunkten inte utgör ett större hinder för evakuering. Generellt så eftersträvas 20 cm på det som kallas prioriterat utryckningsnät. Men på kortare sträck och i låga hastigheter kan bilarna köra i 40 cm stillastående vatten.

El och tele

Förutsättningar finns för anslutning till el och telenät.

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

Avfall

Avfallsrum enligt Kretslopp och vattens anvisningar ska anordnas inom fastigheten och dimensioneras efter verksamhetens behov.

Separat byggnad med avfallsrum avses anordnas.

Geotekniska åtgärder

Vid byggnation behöver risken för sättningar beaktas. Lämplig grundläggning med hänsyn till risk för sättningar kan vara pålning eller annan likvärdig metod.

Markmiljö

Sammanfattningsvis så bedöms risk för lättförorenade ytliga fyllnadsmassor som låg till måttliga inom hela planområdet. Inför granskning rekommenderas dock att en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförs för att närmare undersöka förekomsten av föroreningar. Vid behov av sanering genomförs detta i samband med byggnation av fastighetsägaren (stadsfastighetsförvaltningen).

Buller

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

Bebyggelsen föreslås utformas så att en tyst sida uppnås mot sydöst.

Skyddsåtgärder

Med hänsyn till risk från transporter med farligt gods på Tuvevägen föreslås utöver de åtgärder som kan regleras genom planbestämmelser, även att diket utmed östra sidan av Tuvevägen förstärks för att ge skydd mot vätskespridning mot planområdet. Göteborgs stad är markägare och ansvarar för åtgärden. Åtgärden kan även genomföras inom planområdet genom att diket förstärks på den östra sidan, även i det fallet är det

Göteborgs stad (stadsfastighetsförvaltningen) som markägare som ansvarar för åtgärden. Vidare föreslås att utomhusmiljön inom 30 meter från Tuvevägen utförs så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Grönytefaktor

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

Ekonomiska frågor

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

Kommunens investeringsekonomi

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

Stadsmiljönämnden får oförändrade driftskostnader.

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

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

Organisatoriska frågor

Befintliga avtal som berörs

Kommuninternt arrende att finns mellan Stadsfastigheter och Exploateringsförvaltningen.

Tidplan

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

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

Planeringsunderlag

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

Bullerutredning Efterklang, Org nr: 556185-2103, 2024-01-10, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Projekterings PM Geoteknik, WSP, org. 556057-4880, 2024-09-13, beställd av Exploateringsförvaltningen.

PM Geoteknik, WSP, org. 556057-4880, 2024-09-13, beställd av Exploateringsförvaltningen.

MUR Geoteknik, WSP, org. 556057-4880, 2024-09-13, beställd av Exploateringsförvaltningen.

PM Markmiljö, Exploateringsförvaltningen, Org nr: 212000-1355, 2023-12-06, beställd av Exploateringsförvaltningen.

Riskbedömning, WSP, Org nr: 556057-4880, 2024-04-09, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten, Org nr: 212000-1355, 2024-07-11, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

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

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Viveca Risberg
Projektledare/Plankonsultsamordnare

Helena Bråtegren
Plankonsult Rådhuset Arkitekter