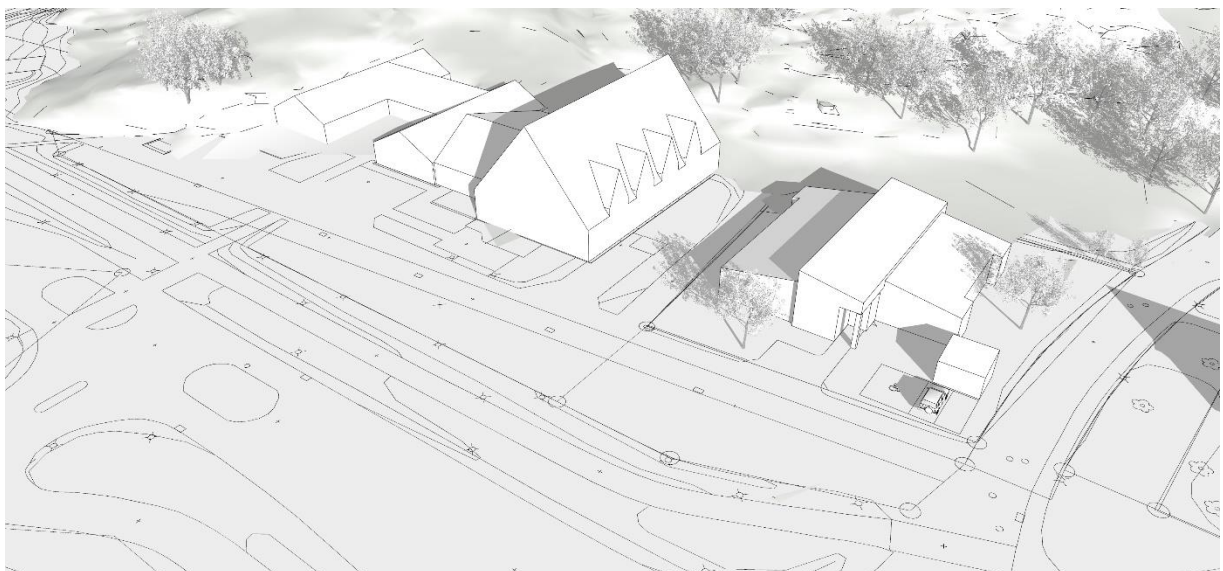


Detaljplan för bostäder och vård vid Aprikosgatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

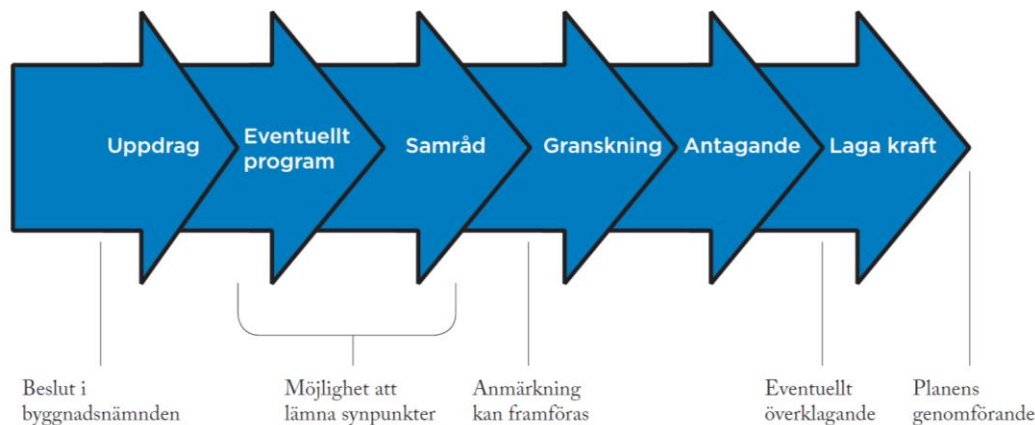


Samrådshandling augusti 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet 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 2021-08-24

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande

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.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2023-08-16 – 2023-09-12.

Information om planförslaget lämnas av:

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 -368 18 56

Eller Daniela Kargulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 57

SAMRÅDSHANDLING

Samrådsskede

Datum: 2023-08-09

Aktbeteckning:

Diarienummer SBK: 0689/21

Diarienummer SBF: SBF-2023-00065

Handläggare SBF

Mikaela Ranweg Tel: 031-368 18 56

mikaela.ranweg@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Aprikosgatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande, gjord av Norconsult AB 2022-03-02.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, gjord av Kretslopp och Vatten 2022-10-19.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VÅRD VID APRIKOSGATAN INOM STADSDELEN FISKEBÄCK I GÖTEBORG

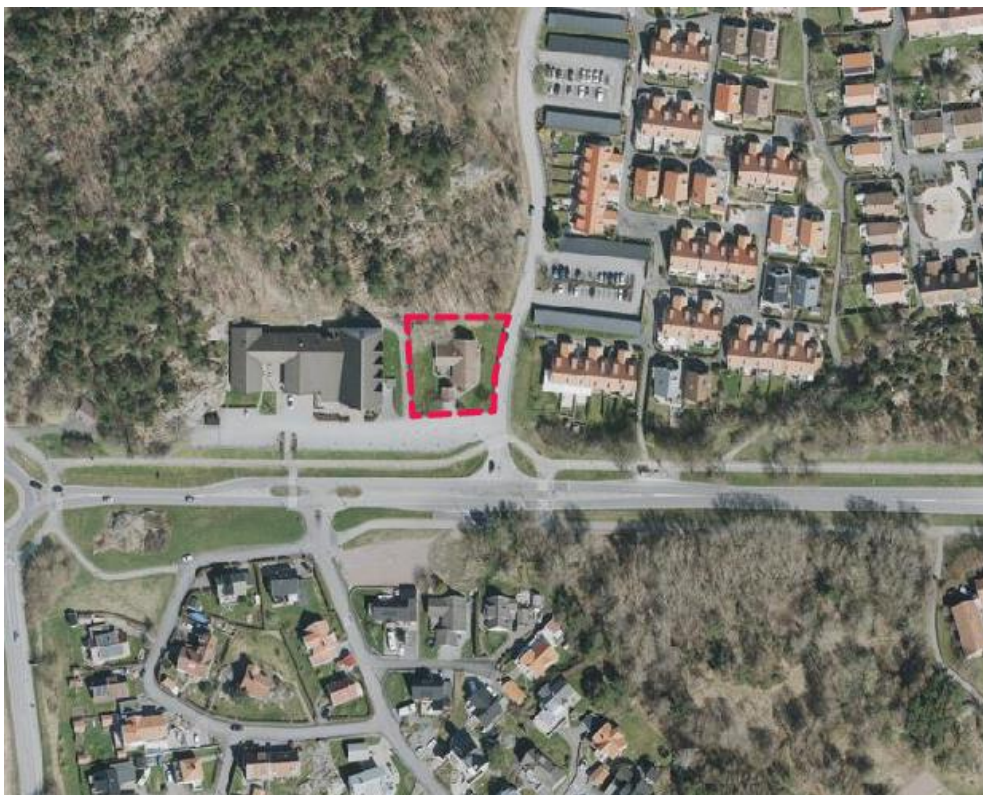
	1
Planprocessen	2
Planinformation	2
Samrådstid:	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och förutsättningar	5
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	6
Överensstämmelse med översiktsplanen	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Syfte	7
Läge, areal och markägoförhållanden	7
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	8
Mark, vegetation och fauna	8
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	10
Sociala förutsättningar	11
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	11
Service	11
Teknisk försörjning	12
Risk och störningar	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
Ny Bebyggelse	15
Befintlig bebyggelse	16
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	17
Friytor och naturmiljö	18
Sociala aspekter och åtgärder	18
Teknisk försörjning	18
Övriga åtgärder	21
Fastighetsindelning	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	21
Avtal	21
Tidplan	21
Genomförandetid	22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	23
Motiv till detaljplanens reglering	23
Nollalternativet	25
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	25
Miljökonsekvenser	25
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	27
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	27

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad för bostäder eller vård i ett till två våningsplan inom planområdet på fastigheten Fiskebäck 55:1. För att genomföra den nya bebyggelsen behöver nuvarande byggnad inom planområdet rivas. Nuvarande byggnad bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde och är inte utpekad i stadens program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planområdet ligger i sydvästra delen av staden cirka 8,5 km från centrala Göteborg inom stadsdelen Fiskebäck.

Planens syfte och förutsättningar

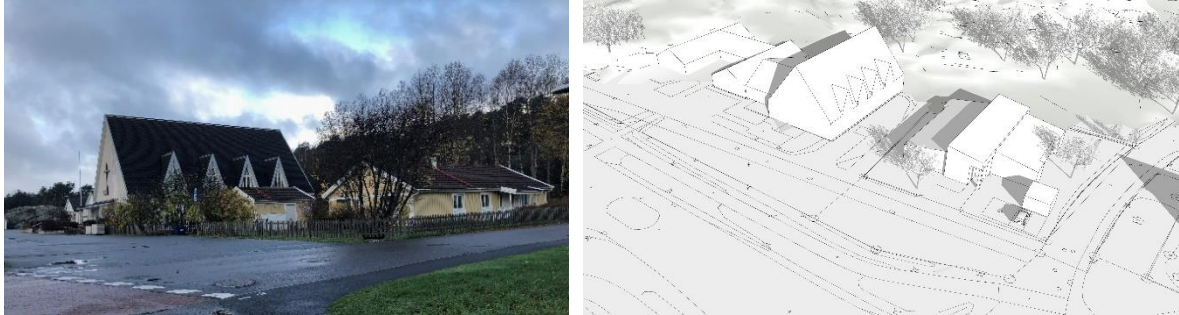


Figur 1. Röd streckad linje visar planområdet.

Syftet med detaljplanen är att riva befintlig byggnad och möjliggöra för en ny byggnad med bostäder eller vård i ett till två våningsplan.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att ett boende med särskild service (BmSS) kan uppföras inom fastigheten Fiskebäck 55:1 i ett till två våningsplan. Bilden nedan till vänster visar nuvarande bebyggelse där den låga byggnaden, kommer ersättas med en ny byggnad som bilden till höger visar en skiss på.



Figur 2. Vybilder, vänstra nuläge och högra förslag på ny utformning.

Överväganden och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett boende med särskild service (BmSS) inom fastigheten Fiskebäck 55:1 där detaljplanen kommer pröva användningarna bostad och vård.

För att kunna genomföra detaljplanen behöver nuvarande byggnad inom fastigheten rivas och ge plats åt ny bebyggelse. Gällande plan medger användning C – samlings och föreningslokaler.

Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde och finns inte utpekad i stadens program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Detaljplanen tar ingen ny mark i anspråk vid genomförandet utan utnyttjar redan i anspråktagen mark och utnyttjar redan utbyggd infrastruktur i området.

Överensstämmelse med översiktsplanen

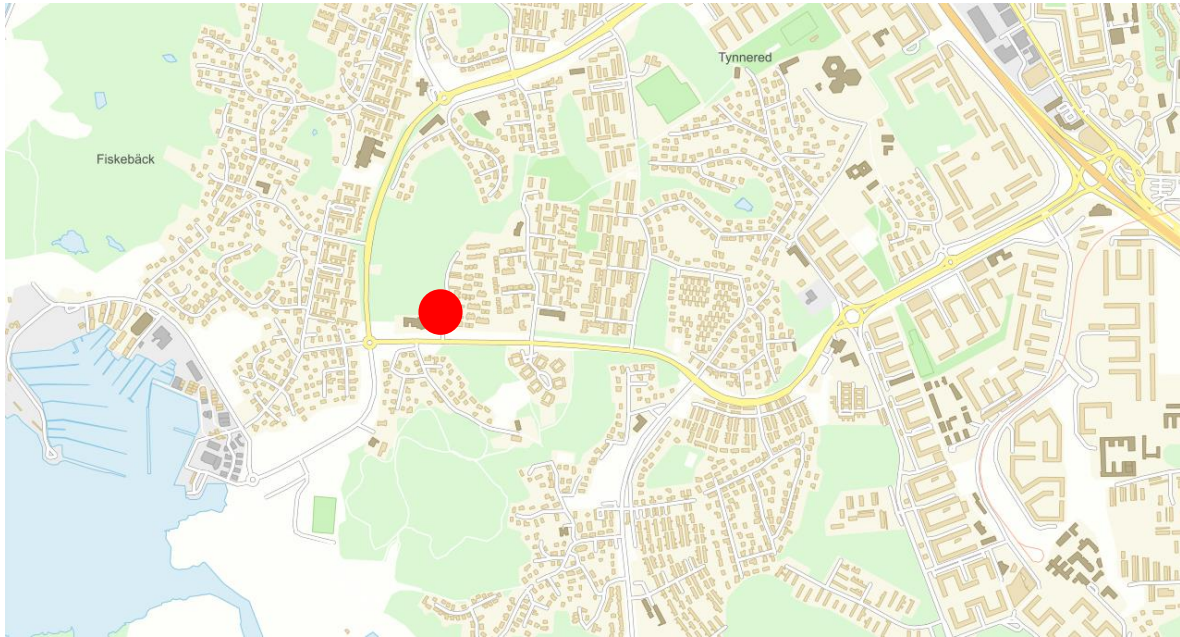
Planområdet är belägen i översiktsplanens ”övriga mellanstaden” där markanvändningen är utpekad som blandad stadsbebyggelse. Planen överensstämmer med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

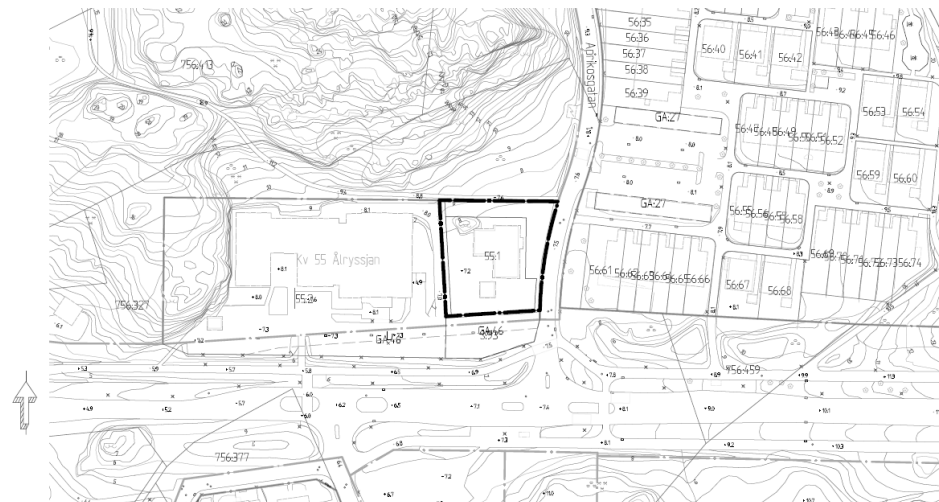
Syftet med detaljplanen är att pröva en utbyggnad av en byggnad för bostäder eller vård inom fastigheten Fiskebäck 55:1.

Läge, areal och markägoförhållanden



Figur 3. Orienteringsbild. Planområdet ligger vid den röda markeringen.

Planområdet är beläget i Fiskebäck cirka 50 meter från hållplatsen Aprikosgatan, cirka 8,5 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i väst av kyrkbyggnad och i öst av bostäder i form av radhus och villor.



Figur 4. Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar 1666 kvadratmeter och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger hela planområdet som utgörs av fastigheten Fiskebäck 55:1.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse. Planområdet ligger i övriga mellanstaden som föreslås 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. Av de rekommendationer som finns specifikt för de sydvästra delarna av mellanstaden är den som är mest relevant för detta planområde:

- Utveckla övriga delar av sydvästra mellanstaden med bostäder med höga boendekvaliteter och inslag av lokal service.

Direkt norr om planområdet ligger friluftsområdet Lilla högen som i översiktsplanen är utpekad som värdefullt natur- och rekreationsområde.

Gällande stadsplan från 1972, akt 1480K-II-3352, anger centrum – samlings och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål, marken är delvis försedd med prickmark, marken får inte bebyggas, i norr, öster och söder. Genomförandetiden har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är idag bebyggt med en byggnad i en våning och en komplementbyggnad. Marken består mestadels av en plan gräsmatta. Det finns även en mindre bergknalle och några träd inom området.



Figur 5. Befintlig byggnad och komplementbyggnad inom planområdet.



Figur 6. Mindre bergknalle och träd inom planområdet.

Geoteknik



Figur 7. SGU:s jordartskarta

Det geotekniska utlåtandet beskriver att områdets huvudsakliga jordarter är postglacial sand och glacial lera. Områdets centrala delar mot norr består av urberg, vilken sedan fortsätter norrut i form av en berghäll.

Majoriteten av området bedöms ha ett jorddjup mellan 0-1 m. Väster om fastigheten uppskattas jorddjupet till 1-5 m. Söder och öster om fastigheten uppskattas jorddjupet till nivåer runt 5-10 m.

I samband med en tidigare rapport från år 1984 så har det genomförts trycksonderingar för att kartlägga jordlagrens mäktighet och relativa fasthet. Resultatet från rapporten visar att jordlagerföljden består överst av mulljord, följt av silt och siltig torrskorpelera till drygt 1 m djup. Därunder finns lös siltig lera med varierande mäktighet mellan cirka 2 m i norr till cirka 5 m i söder. Leran bedöms som mycket lös samt sättning känslig även för mindre belastningar.

Inom planområdet framgår inga större variationer i marknivå, med undantag för det sydvästra området samt berghällen i norr. Marknivå varierar mellan cirka +7.2 och +8.0. Enligt SGU:s jorddjupskarta samt tidigare utförda markundersökningar bedöms även jorddjupet ha en relativt liten mäktighet, vilket innebär att det inte föreligger risk för stabilitetsbrott. De geotekniska förutsättningarna beskrivs utförligare i *Geotekniskt utlåtande*.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar eller någon bebyggelse som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull inom planområdet.

Sociala förutsättningar

I Fiskebäck finns det en större andel småhus jämfört med i Göteborg som helhet. Upplåtelseformen i området domineras av äganderätt. År 2020 uppgick antalet äganderätter inom området till 86 % jämfört med andelen hyresrätter som samma år uppgick till 6 %.

Området domineras av större bostäder där antalet bostäder som är 40 m² eller mindre utgör 4 % av beståndet och andelen bostäder som är 121 m² eller större utgör 60 % av beståndet.

Det aktuella området ligger inte i närhet till service och ligger inom ett bostadsområde till övervägande del bestående av småhusbebyggelse. Förslaget innebär prövning av ett hus för BmSS-lägenheter, upplåtelseform skiljer sig från den dominerande upplåtelseform i området. Förslaget kan anses vara en komplettering med en annan typ av boende i området.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Aprikosgatan, gång- och cykelväg finns.

Fastigheten ligger cirka 50 meter från busshållplatsen Aprikosgatan och i närhet av cykelstråket vid Skattegårdsvägen. Det bedöms finnas goda förutsättningar för användning av cykel och kollektivtrafik.

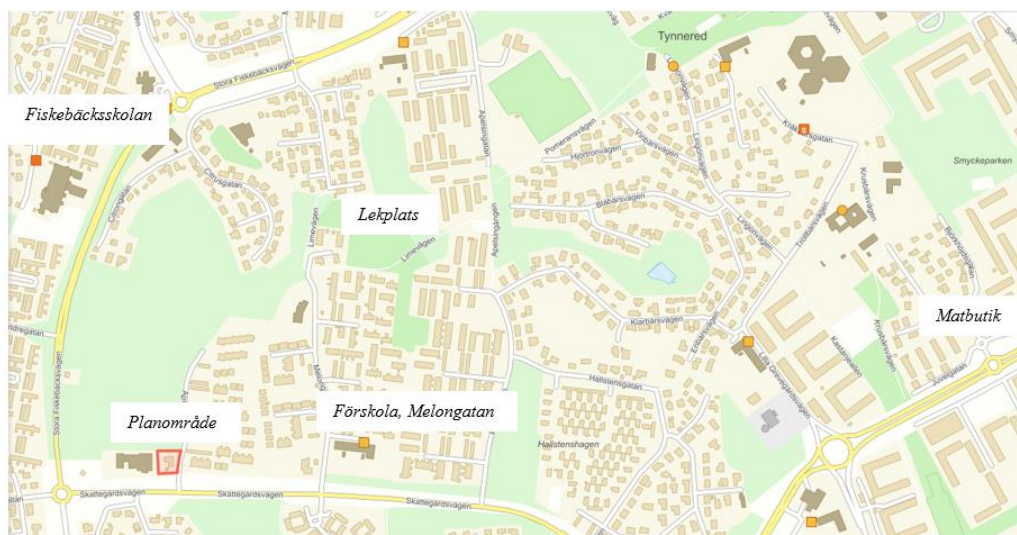
Planområdet består av fastigheten Fiskebäck 55:1. Direkt söder om planområdet ligger samfälligheten Fiskebäck S:93. Samfälligheten har två delägare. Förutom Fiskebäck 55:1 ingår också Fiskebäck 55:2 (kyrkan).

Den samfällda marken inom Fiskebäck S:93 består av kör- och parkeringsyta och användningen av parkeringar och angöringsytor regleras i en gemensamhetsanläggning. Fiskebäck 55:1 har del i den gemensamhetsanläggningen. Syftet är att användningen ska kunna fortsätta.

Service

Planområdet ligger cirka tre kilometer från Frölunda torg. Där finns det ett rikt utbud av service så som bibliotek, simhall, kulturhus, restauranger, butiker, gym med mera. Närmaste matbutik finns cirka två kilometer från planområdet vid Smyckegatan.

Närmaste förskola finns vid Melongatan drygt 500 meter från planområdet. Grundskola finns i Fiskebäcksskolan vid Norra Fiskebäcksvägen, cirka en kilometers promenad från planområdet.

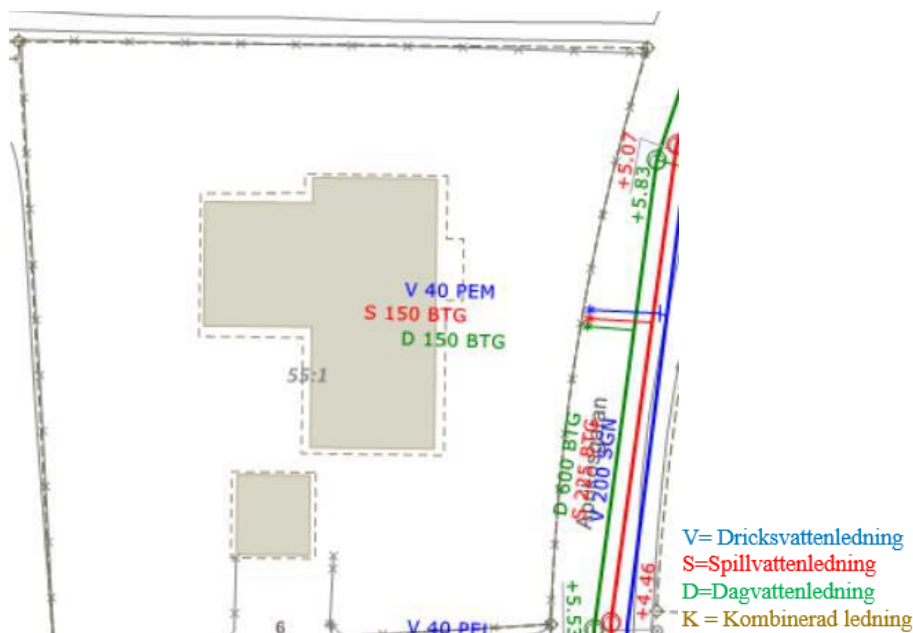


Figur 8. Karta med servicefunktioner i närområdet

Teknisk försörjning

VA-ledningar

Nuvarande fastighet är ansluten till det allmänna ledningsnätet. Befintlig servis kan behöva bytas ut och eventuellt dimensioneras upp.



Figur 9. Befintlig VA-försörjning.

Dagvatten/ skyfall

En dagvatten-/ skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och vatten 2022-10-19).

Marken inom planområdet är till viss del hårdgjord med tak- och asfalterade ytor och ligger utmed en skyfallsled, som vid skyfall kan påverkas av höga vattenflöden som kan bli stående. Det kan innebära att både människor och egendom riskeras att skadas. Enligt ”Tematisk tillägg för översvämningsrisker – översiktsplan för Göteborg” (TTÖP, Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) ska nya byggnader vara

skyfallsanpassade. I TTÖP:en så beskrivs det som föreslagna höjder på färdigt-golv-nivå (FG). För övrig bebyggelse, som detta räknas till, är föreslagen FG 0,2 m över vattennivå vid klimatanpassat 100-årsregn. Inom detta planområde, med befintliga markförhållanden, bedöms FG till +8 m (8 meter över grundkartans nollplan). Bedömd FG är alltså beroende av markförhållanden, om dessa ändras behöver en ny bedömning göras av FG.

Färdig-golv-nivå har därför inte reglerats med planbestämmelse.

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att en nybyggnation av planområdet kan genomföras men att åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten, samt hantering av skyfallsvatten behövs inom planområdet. Detta har säkerställts på plankartan med en skyddsbestämmelse m₁ och med prickad mark – mark där byggnad inte får uppföras.

Risk och störningar

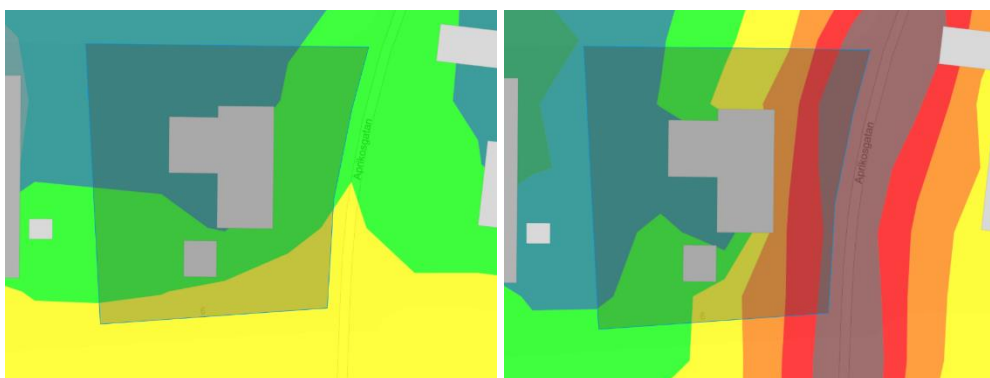
Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Enligt Miljöförvaltningens bullerkarta (2018 års trafiknivåer) ligger merparten av de dygnsekvivalenta nivåerna inom planområdet på 45–50 dB. Sydöstra hörnet av planområdet som vetter mot Aprikosgatan är något mer bullerutsatt. Där ligger ekvivalentnivåerna på 55-60 dB.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 1.) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2.) 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Då miljöförvaltningens karta över trafikbuller indikerar att bullernivåerna är förenliga med förordningen om trafikbuller bedöms det inte finnas något behov av att utreda trafikbuller ytterligare under planprocessen.

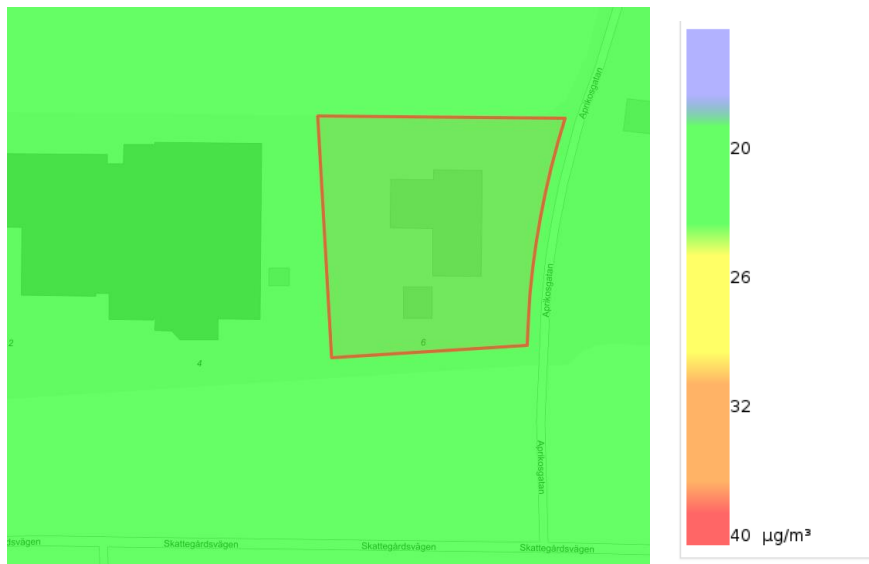


Figur 10. Översiktlig kartering över bullernivåer i anslutning till planområdet. Till vänsterdygnsekvivalenter: gult 55-60 dBA, grönt 50-55 dBA, blått 45-50 dBA. Till höger maxnivåer: från blått 65-70 dBA till brunt över 90 dBA. Kravet på bullernivå i fasad klaras inom hela fastigheten, för uteplats klaras kravet för max- och ekvivalentnivå endast inom blått område.

På plankartan regleras dock att det ska finnas minst en uteplats som klarar 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Luftkvalitet

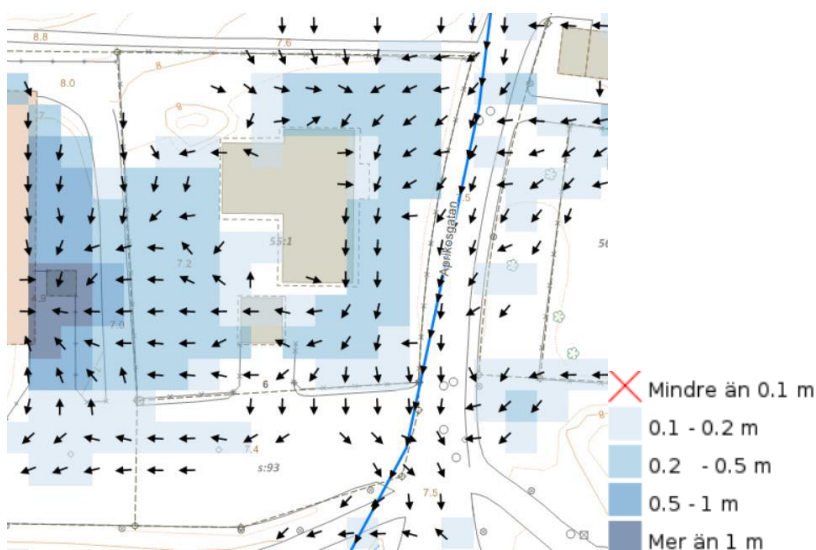
Luftkvaliteten inom och i anslutning till planområdet bedöms vara god. Enlig Miljöförvaltningens beräkningsmodeller klaras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i luft avseende årsmedelvärde, dygnsmedelvärde och timmedelvärde.



Figur 11. Dygnsmedelvärde för kvävedioxidhalter

Översvänningsrisk

Förutsättningar gällande klimatpåverkan och nederbörd har studerats av Kretslopp och Vatten. Beräkningar avseende vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid visar att det föreligger skyfallsproblematik inom fastigheten Fiskebäck 55:1. Fastigheten ligger cirka 45 cm lägre än Aprikosgatan i enlighet med den höjdmodell som finns. Vid ett skyfall rinner vatten från nordost längs med Aprikosgatan som sträcker sig norr till söder och är belägen öster om planområdet.



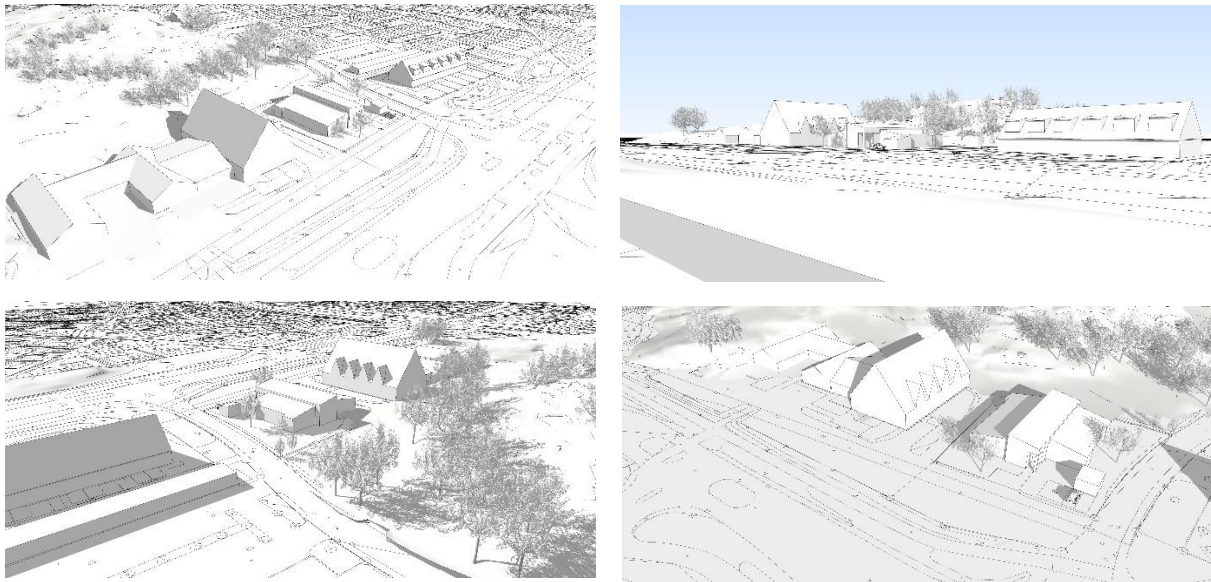
Figur 12. Vattendjup (ju mörkare blå desto djupare vatten) och flödesriktning (pilar) vid en eventuell skyfallshändelse.

Detaljplanens innebörd och genomförande

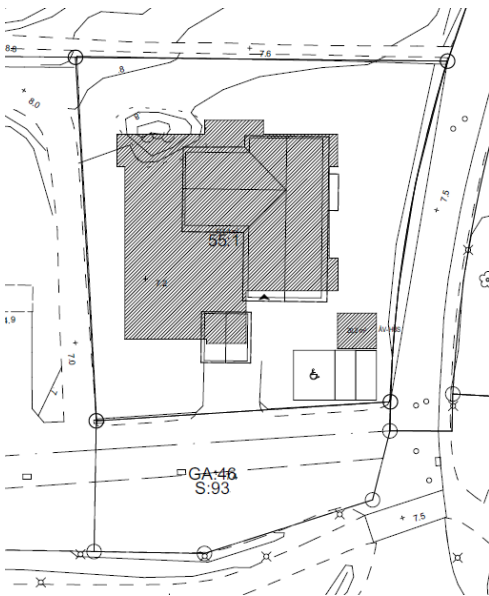
Detaljplanen medger byggnation av en byggnad som kan innehålla bostäder eller vård. Byggnaden planeras för bostäder med särskild service (BmSS).

Göteborg stad är lagfaren ägare till Fiskebäck 55:1. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Ny Bebyggelse



Figur 13. Illustrationer från Fredblad arkitekter som visar möjlig utformning. Exakt placering och utformning prövas i samband med ansökan om bygglov, vilket sker efter att detaljplanen är färdig.

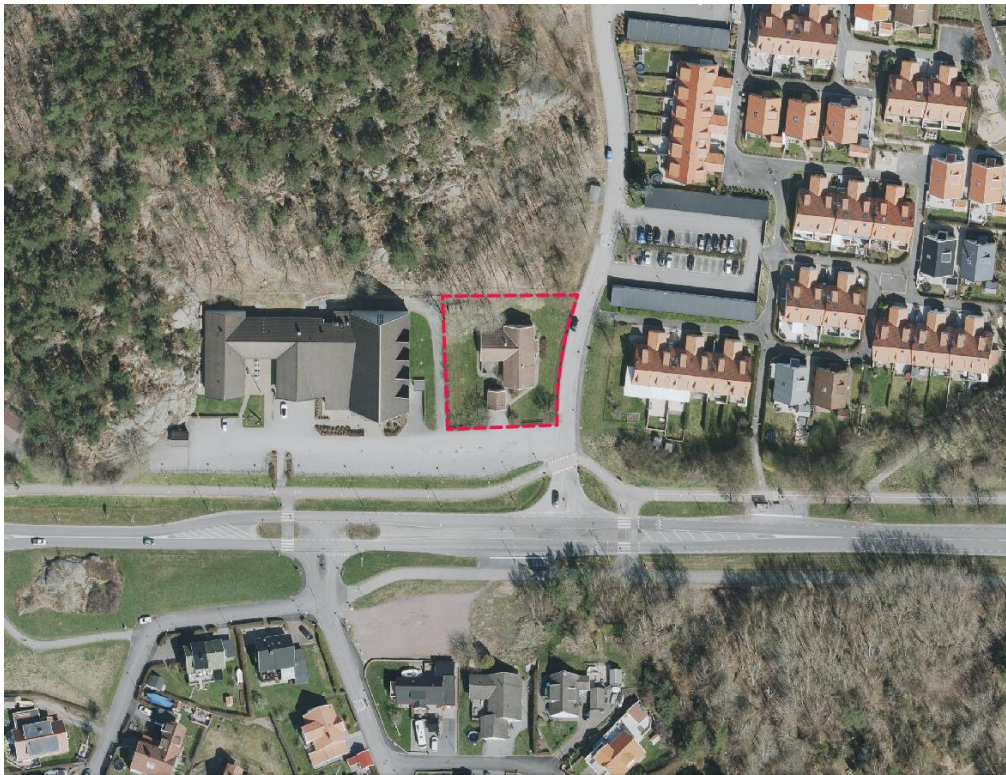


Figur 14. Situationsplan som visar möjlig placering av huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Planen är utformad på sådant sätt att flera tänkbara byggnadsplaceringar är möjliga. Den sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader, kan dock inte bli större än 650 m², eller högre än 8 m tillnock. 8 meter tillnock innebär en

byggnad upp till två våningar. Boendeformen innebär ett behov av högre rumshöjd, så det sannolika är en byggnad i 1-1,5 plan.

Befintlig bebyggelse



Figur 15 Planområdet avgränsat med streckad röd linje.

Nuvarande bebyggelse inom planområdet består av en byggnad i en våning. Byggnaden har tidigare använts som barnboende, en form av boende med särskild service, men är i nuläget tomställd. Väster om planområdet inom grannfastigheten ligger en kyrkobyggnad. I öst ligger ett bostadsområde bestående av rad- och parhus och i söder ligger ett område med villabebyggelse.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig byggnad på fastigheten att rivas. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde och finns inte utpekad i stadens program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Figur 16. Den gula byggnaden i en våning kommer att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. Foto från stadsbyggnadsförvaltningen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Detaljplanen genererar inte någon utbyggnad av gator eller gång- och cykelvägar.

Parkering / cykelparkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom planområdet och med samfälligheten S 93 söder om planområdet där fastigheten Fiskebäck 55:1 ingår idag, se figur 15 nedan.



Figur 17. Samfälligheten S93 (grönstreckad linje) ligger söder om planområdet (röd heldragen linje) där grannfastigheten Fiskebäck 55:2 ingår i (blå streckad linje).

Kollektivtrafik

Då detaljplanen är av begränsad omfattning bedöms den inte generera något behov av ytterligare eller av utökad kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack och marknivåerna är jämna. Tillfart och angöring kommer att ske i den södra delen av planområdet. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri enligt Boverkets byggregler (BFS 2014:3).

I övrigt prövas tillgänglighet i enlighet med Boverkets byggregler i samband med ansökan om bygglov. Då granskas bland annat tillgängligheten interiört i föreslagna lägenheter.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Planområdet gränsar till naturområdet Lilla högen, men avgränsas till fastigheten Fiskebäck 55:1. Mellan fastigheten och naturområdet löper en stig som fungerar som en avgränsning mellan bebyggelsen och naturområdet. Förvaltningens bedömning är att inga naturvärden påverkas då planområdet inte utökas i relation till gällande byggrätt som medger användningen centrumändamål.

Sociala aspekter och åtgärder

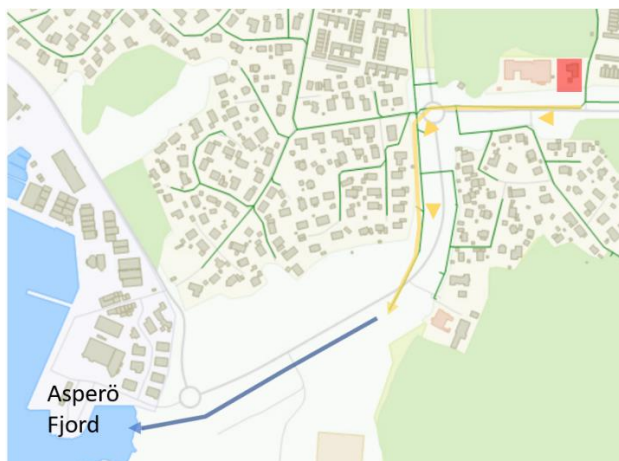
Fiskebäck har idag ett högt antal äganderätter i form av småhus. Genom att detaljplanen möjliggör en byggnad som kan inrymma boende med särskild service så bidrar detaljplanen till en ökad differentiering av bostadsbeståndet i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. På kvartersmark ska dagvatten fördröjas och renas. Stadsfastighetsförvaltningen ska kunna visa att stadens krav på fördröjning om 10 mm/m² reducerad yta samt reningskrav efterlevs. Allt dagvatten som uppkommer inom fastigheten ska alltså genomgå fördröjning och rening. Efter rening och fördröjning kan anslutning ske till det allmänna ledningsnätet.

Efter fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmarken kan dagvatten släppas vidare ut i dagvattenledningar öster om planområdet som leder till kustvattnet Asperö Fjord, se bild nedan.



Figur 18. Planområdet är markerat i rött. Dagvattennätet är markerat grönt. Gul linje visar i vilken riktning vattnet rinner från planområdet. Där gulmarkering tar slut övergår dagvattenledningen till öppet dike (blå markering) sista sträckan till recipienten. (VA-banken, 2022).

Dagvatten från kvartersmarken (planområdet) ska renas och fördröjas. Göteborgs stads riktlinjer om renings- och fördröjningskrav för dagvatten ska följas. Asperö Fjord räknas som en känslig recipient och dagvatten från området måste genomgå rening innan det når vattendraget. Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten Asperö Fjord i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN).

Underlag från Dagvattenutredningen gjord 2022-10-19 av Kretslopp och vatten visar att exploateringen inte kommer påverka statusen på Asperö fjorden negativt, se tabell nedan.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Före exploatering	180	1700	8,2	18	59	0,38	3,9	5,7	0,015	39 000
Efter exploatering Alt 1	210	1800	10	21	67	0,47	4,8	6,2	0,017	47 000
Efter rening Alt 1	43	340	1,1	2,7	4,3	0,072	0,76	1,5	0,0069	3200

Figur 19. Föroreningshalter efter rening, µg/l. Jämförelse mot riktvärde.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Före exploatering	0,13	1,2	0,0060	0,013	0,043	0,00027	0,0029	0,0041	0,000011	28
Efter expl. Alt 1	0,19	1,7	0,0096	0,019	0,063	0,00044	0,0045	0,0059	0,000016	45
Efter med rening Alt 1	0,041	0,32	0,0010	0,0025	0,0041	0,000068	0,00072	0,0014	0,0000065	3,0

Figur 20. Föroreningsmängder från planområdet (kg/år). Värden som överstiger befintliga mängder är fetmarkerade.



Figur 21. Föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder inom planområdet. *Översilningsytan syftar på att fördröja och rena dagvatten samt att ha översvämningssfunktion för att hantera skyfall.

För att kunna genomföra detaljplanen och säkerställa att dagvattnet kan tas om hand inom planområdet vid ett skyfall, behövs ytor för makadamdike och översilningsyta som bilden ovan visar förslag på. För att säkerställa de förslag på ytor för att dagvatten-/skyfallsåtgärder omfattas en del av planområdet av planbestämmelserna m1 (översvämningssbar yta för hantering av skyfall samt magasinering och rening av dagvatten) och Prickmarkerad mark (mark som inte får förses med byggnadsverk).

Vatten och avlopp

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

Värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Detaljplanen ges en generell byggrätt vad gäller byggnadsarea. Den kan användas antingen för antingen en byggnad eller huvudbyggnad och komplementbyggnader. I skisserna som redovisas under stycket bebyggelse så redovisas exempel på hur en komplementbyggnad för återvinning skulle kunna placeras.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk och bergteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golv- och marknivå är även avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig eller om det kommer att krävas sprängningsarbeten.

Berget inom detaljplanområdet samt naturslänten vid detaljplanområdets norra sida bedöms långsiktigt stabila, inga åtgärder krävs. Det föreligger inga stabilitetsproblem eller risk för bergras inom eller närmast utanför planområdet. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena för både berg och jord behöva utföras.

För vidare projektering och inför bygglov/startbesked rekommenderas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Fastighetsindelning

Detaljplanen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger inte upphov till fastighetsbildning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastighetsägaren (Exploateringsförvaltningen) och Stadsbyggnadsförvaltningen har skrivit avtal som reglerar finansieringen av planarbetet kopplat till detaljplanen.

Tidplan

Samråd: tredje kvartalet 2023

Granskning: fjärde kvartalet 2023

Antagande: första kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

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

Inför samrådsskedet har stadsbyggnadsförvaltningen inte kunnat definiera några påtagligt motstående intressen. Påverkan på omgivningen bedöms bli liten. Detaljplanen medger en höjd på 8 meter vilket innebär att en byggnad i upptill två våningar kan uppföras, vilket är en byggrätt som är snarlik den som finns i gällande detaljplan. Förvaltningens bedömning är att planförslaget inte innebär någon betydande olägenhet för grannfastigheterna.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Användningen bostäder innebär att olika typer av bostäder kan få finnas i byggnaden så som exempelvis vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Då det inte framkommit något som visar på att bostäder är olämpligt på platsen sätts användningen för hela planområdet.	Hela planområdet
D	Vård	När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen ska vara Vård eller Bostäder. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. För att detaljplanen ska vara flexibel och för att det	Hela planområdet

		vid behov ska vara möjligt att ha ett större inslag av vård i byggnaden så anges även användningen vård i kombination med användningen bostäder.	
Egenskapsbestämmelser			
m ₁	Översvämningsyta	Översvämningsbar yta för hantering av skyfall samt magasinering och rening av dagvatten.	Norra och östra delen av planområdet.
e ₁	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 650 m ² inom användningsområdet. Arean bedöms vara lämplig i förhållande till fastighets storlek för att få plats med en huvudbyggnad samt tillhörande komplementbyggnader.	Hela planområdet
h ₁	Högsta höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd är 8 meter och innebär att en byggnad i 1-2 våningar kan uppföras. Höjden är avväg i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Höjden är lägre än höjden på kyrkobyggnaden på grannfastigheten så kyrkan kommer fortsatt att vara mer framträdande. Höjden är snarlik den på närliggande parhus och radhus.	Hela planområdet
Prickmarkerad mark	Marken får inte förses med byggnadsverk		Delar av planområdet
Generell bestämmelse för all kvartersmark	Störningsskydd	Minst en uteplats där bullerförordningens krav om en högsta ekvivalentnivå 50 dBA	Hela planområdet

		och en högsta maxnivå 70 dBA klaras ska finnas. Uteplatsen får vara gemensam.	
--	--	---	--

Nollalternativet

Om det inte tas fram någon ny detaljplan så kvarstår gällande detaljplan med användningen centrum – samlings och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Vilket innebär att nuvarande byggnad skulle kunna ändra användning till en användning som ryms inom användningen centrum. Alternativt att byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad för centrumändamål.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Detaljplanen har begränsade effekter ur ett socialt perspektiv och barnperspektiv. Planen innebär inga förändringar avseende tillgängligheten till det näraliggande naturområdet Lilla Högen.

Miljökonsekvenser

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 gällande 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. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Som del i planarbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 §.

Den samlade bedömningen är 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 en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen medger en ny byggrätt på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Planområdet gränsar till naturområdet Lilla högen, men avgränsas till fastigheten Fiskebäck 55:1. Mellan fastigheten och naturområdet löper en stig som fungerar som en avgränsning mellan bebyggelsen och naturområdet. Förvaltningens

bedömning är att inga naturvärden påverkas då planområdet inte utökas i relation till gällande byggrätt som medger användningen centrumändamål.

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 etcetera.
- 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, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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 har hållits med länsstyrelsen 2022-02-25. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Ett plangenomförande bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå nationella miljökvalitetsmål eller regionala och lokala miljömål.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms ej öka risken för att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms ej heller medföra någon annan påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Exploateringsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommuninterna markupplåtelsen. Planen innebär ingen utbyggnad av eller åtgärder på allmän plats, så exploateringsnämnden får inga utgifter.

Stadsmiljönämnden får inga utgifter.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Planen kräver ingen utbyggnad av allmänna VA-ledningar så kretslopp och vattennämnden får inga utgifter.

Utbyggnad av ny gruppboende finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Stadsfastighetsförvaltningen får kostnader för kommunintern markupplåtelse, driftskostnad för gruppboende samt för de åtgärder och byggnation inom kvartersmark som krävs för exploateringen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Mikaela Ranweg
Planarkitekt

Daniela Kragulj Berggren
Projektledare