

Detaljplan för Bostäder vid Hembyggarevägen

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

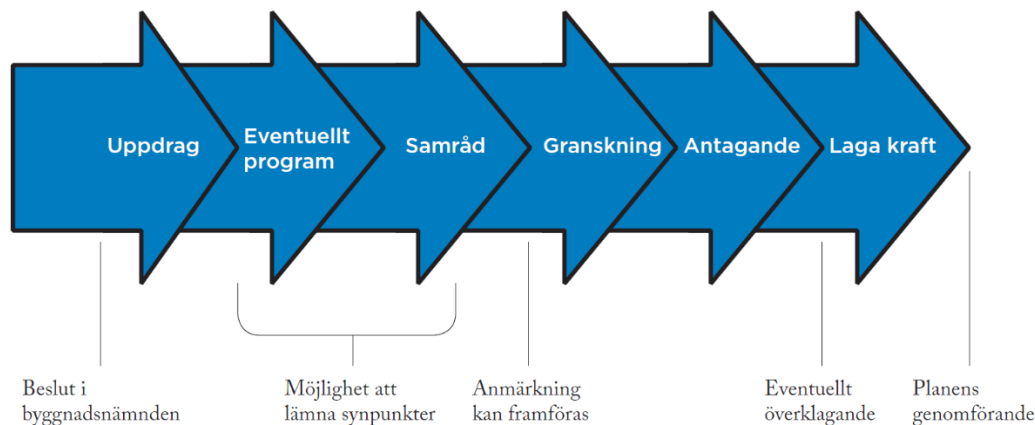


Beslutshandling inför Samråd juni 2023

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 2020-03-18

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.

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2023-08-23 – 2023-09-19.

Information om planförslaget lämnas av:

Rebecka Olsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 23 33

Viveca Risberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031 – 368 16 45

Olof Thimfors, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 31

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2023-05-26, rev åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00041

Handläggare SBF

Rebecka Olsson

Tel: 031-368 23 33

rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00297

Handläggare EXF

Olof Thimfors

Tel: 031-368 10 31

olof.thimfors@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vi Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs 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 0311/20 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse (tillkommer efter samråd)
- Granskningsutlåtande (tillkommer efter granskning)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar

- Trafikbulerutredning, WSP 2023-05-04, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, Göteborgs stad, 2023-02-10, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret, Göteborgs stad, 2022-01-10
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen, Göteborgs stad, 2020-08-11, rev. 2023-05-26

SAMRÅDSHANDLING

- Naturvärdesbedömning, Park- och naturförvaltningen, Göteborgs stad, 2020-06-26
- Samrådsunderlag markmiljö, Exploateringsförvaltningen, Göteborgs stad 2023-01-25
- Markmiljöundersökning, Exploateringsförvaltningen, Göteborgs stad, 2023-06-15

Innehållsförteckning

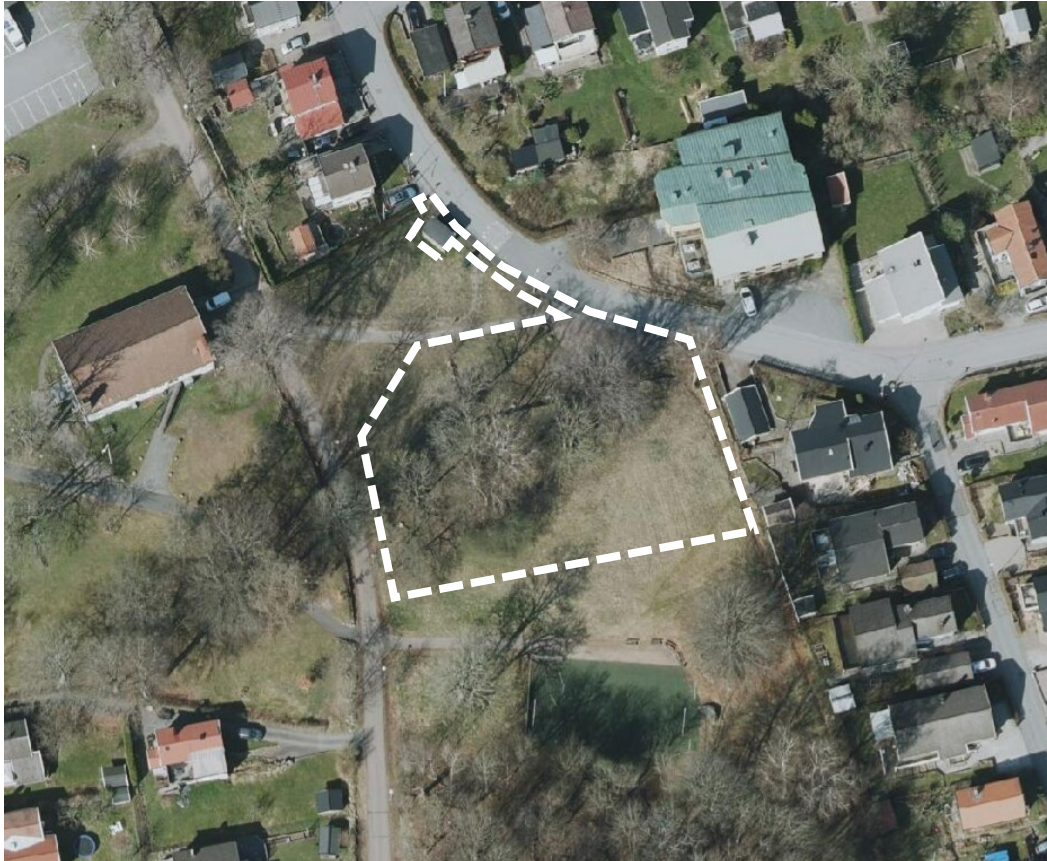
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID HEMBYGGAREVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala förutsättningar</i>	14
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Risk och störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	19
<i>Friytor och naturmiljö</i>	19
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsindelning</i>	26
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	28
<i>Dispenser och tillstånd</i>	28
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	30
<i>Nollalternativet</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	34
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmarken blir så litet som möjligt.

Området består idag av parkmark med ett antal större lövträd samt en plan grusad yta som delvis används som parkering. Från Hembyggarevägen i öster löper ett gångstråk in mot parkens centrala delar. Hela område sluttar nedåt mot norr.



Planområdet och dess närmaste omgivning. Flygfoto: Stadsbyggnadsförvaltningen

Planens innebörd och genomförande

Planen gör det möjligt att centralt inom området uppföra ett BmSS i form av en suterrängbyggnad i två våningar. Byggnaden utnyttjar terrängförhållandena så att suterrängvåningen ansluter till den plana grusytan i norra delen av området och ovanvåning ansluter till sluttningen i söder. Exploateringen medför att ett antal större lövträd måste tas ned vilket leder till att kompensationsåtgärder behövs. Befintlig gångväg från Hembyggarevägen in i parken kan komma att behöva flyttas något.

Dag- och avloppsvattnet i Hembyggarevägen utnyttjar samma ledning varför det är extra viktigt med fördröjning av tillkommande dagvatten inom planområdet.

Kommunen är exploatör genom stadsfastighetsförvaltningen.

Överväganden och konsekvenser

Genom planförslaget tas en del av ett område avsett för parkändamål i anspråk. Staden har gjort bedömningen att behovet och vinsten av ett tillkommande boende med särskild service väger tyngre än att bevara den aktuella delen av parkmarken.

Anpassningar till befintlig situation har gjorts. Läget för befintlig entré till parkområdet från Hembyggarevägen har bevarats och krav ställs enligt stadens rutiner på kompensationsåtgärder för de ekosystemtjänster och naturvärden som påverkas negativt. Planområdet anpassats till befintlig öppen dagvattenhantering samt till den ek som flyttats till området i samband med bygget av Västlänken.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts. Ytan som tas i anspråk bedöms inte ha några större kvalitéer för boende i närområdet eller för stadsdelen i stort. Andelen plan yta påverkas dock negativt i den i övrigt till stora delar kuperade parken. Tillgängligheten till parkområdet och till gång- och cykelvägen ner mot Partillevägen/E20 bevaras genom byggnadens placering söder om gångstråket in mot parken från Hembyggarevägen. Likaså påverkas inte möjligheten att använda lekytan/fotbollsplanen strax söder om det planerade boendet. Ur ett socialt perspektiv blir det ett tillskott med fler bostäder med stöd och service inom stadsdelen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Genom att planområdet anpassats till terrängförhållanden och befintliga gångstråk, samt att kompensationsåtgärder krävs för de naturvärden som påverkas negativt, bedöms planförslaget även överensstämma med översiktsplanen vad gäller anpassning till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

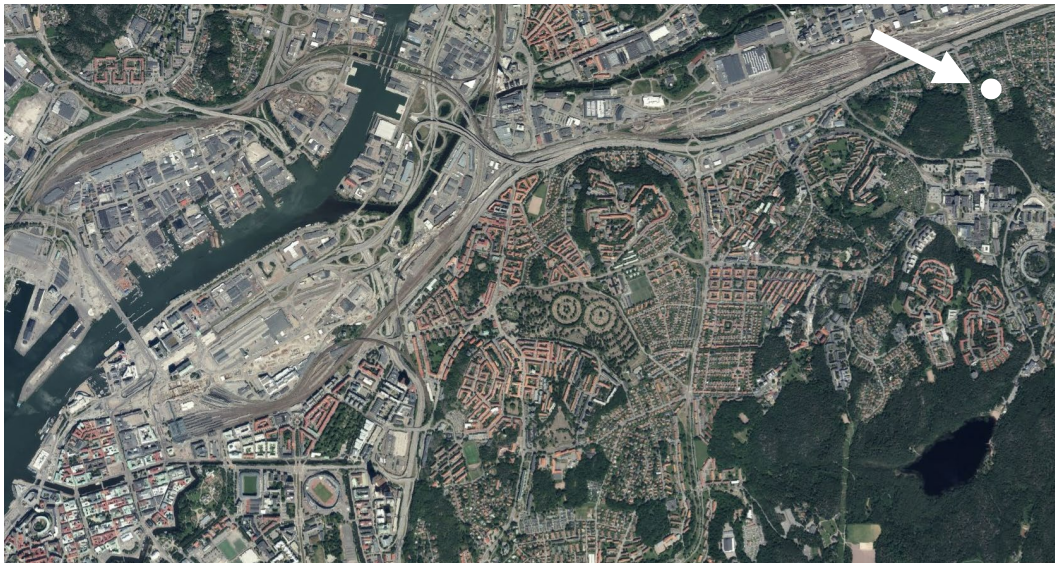
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmarken blir så litet som möjligt.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Fräntorps Folkets Hus i Fräntorpsparken, knappt 6 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Planområdets läge i östra delen av Sävenäs. Flygfoto: Lantmäteriet.



Planområdet i förhållande till kringliggande fastigheter.

SAMRÅDSHANDLING

Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit mark för transformatorstation. Nyttjanderätten innehas av Göteborg Energi Nät AB och kommer att påverkas av den nya planen, för mer information läs under avsnittet ”Avtal”. Några övriga nyttjanderättshavare finns inte.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs stad (ÖP 2022) anger att planområdet ligger inom blandad stadsbebyggelse (orange i kartan nedan). Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.



Utsnitt från översiktsplanen. Planområdet är inom den röda cirkeln.

Orange = Blandad stadsbebyggelse

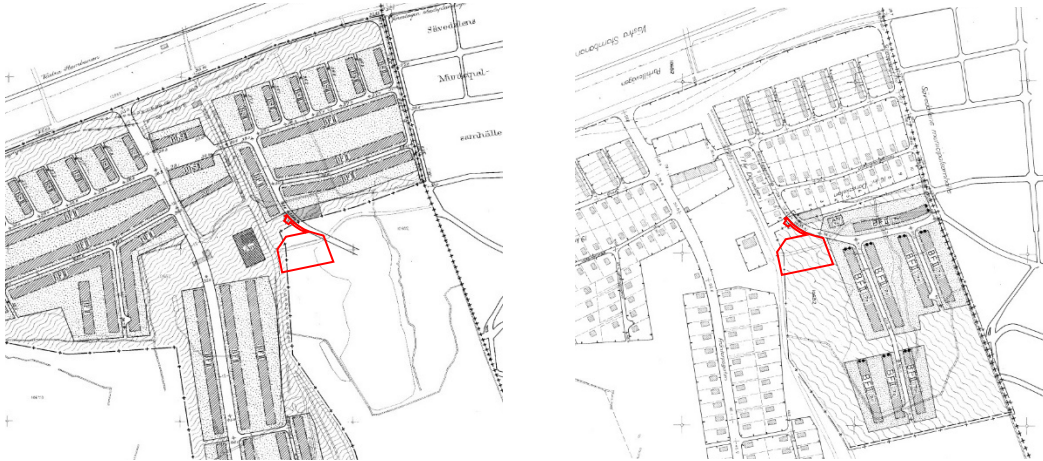
Grönrasterat = Värdefulla natur och friluftsområden

Lila smal linje = Cykelvägnät

I översiktsplanen påpekas att Stadens grönstruktur har en avgörande roll för en hållbar utveckling. Närmaste värdefulla natur- och friluftsområde är Fräntorp Bokskogen och Fräntorp Källberget. Utbyggnadsstrategin utgår från en bebyggelseutveckling som är följsam till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen. Enligt översiktsplanen skapar natur- och kulturmiljöer kvaliteter som har betydelse för Göteborgs attraktivitet och hållbarhet. En grönstruktur som är väl integrerad säkerställer tillgången till parker och natur även i den täta staden. Vidare påpekas att de blågröna stråken behöver värnas och utvecklas till en robust och väl integrerad grönstruktur, i såväl innerstaden, mellanstaden och ytterstaden.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanerna II-2110, *Stadsplan för del av stadsdelen Sävenäs i Göteborg*, antagen 20 juni 1935 och II-2264, *Ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelen Sävenäs i Göteborg (område vid Fräntorps småstugeområde)*, antagen 17 juni 1937 under Uno Åhréns tid som stadsplanechef i Göteborg. Båda planerna anger park för aktuellt område. Planernas genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplaner, II-2110 till vänster och II-2264 till höger.

Biotop- och artskydd

En naturvärdesinventering har genomförts i området. De högsta identifierade naturvärdena inom området är ett antal särskilt skyddsvärda träd, se nedan. Det finns även en mindre idegran inom området som är fridlyst. Det finns en kallmurad stödmur inom området som dock inte bedöms omfattas av biotopskydd.



Träden och den kallmurade stödmurens lägen inom området. De särskilt skyddsvärda träden är en alm (4) och en ask (5). Även boken längst i sydöst (10) bedöms vara särskilt skyddsvärd men den hamnar utanför planområdet (heldragen röd linje). Stödmurens läge är markerat med gul linje. Illustration: Park och naturförvaltningen

Mark, vegetation och fauna

Området består till största delen av en sluttande gräsyta och en plan, delvis uppgrusad yta. En stödmur skiljer de båda ytorna åt. Ovanför stödmuren växer lövträd av olika arter.

De högst belägna partierna i söder ligger på nivåer kring + 33 meter över havet medan den plana grusade ytan ligger på en nivå strax över + 25 meter över havet.

Träd som växer i området är alm, ask, björk, hägg, lönn och bok. Flera av träden är grova och åtminstone ett har hållighet vilket gör att de räknas som särskilt skyddsvärda träd vilket innebär att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med länsstyrelsen kan krävas om de behöver tas bort.

Gräsytan i söder har delvis ängskaraktär med arter som t.ex. teveronika, rödfibbla, smörblomma, ängssyra, dagdkåpa och groblad, samt bredbladiga gräs.



T.V. Planområdet sett från Hembyggarevägen. Till vänster i bild syns den kallmurade stödmuren. T.H. Planområdet sett uppiifrån från söder. Ovanför stödmuren finns flera större träd.

Marken inom planområdet utgörs av svallgrus enligt SGUs jordartskarta. Lera kan förekomma under gruset. Området ingår i en översiktlig stabilitetskartering utförd av Sweco (2011) där stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande goda inom hela delområdet.

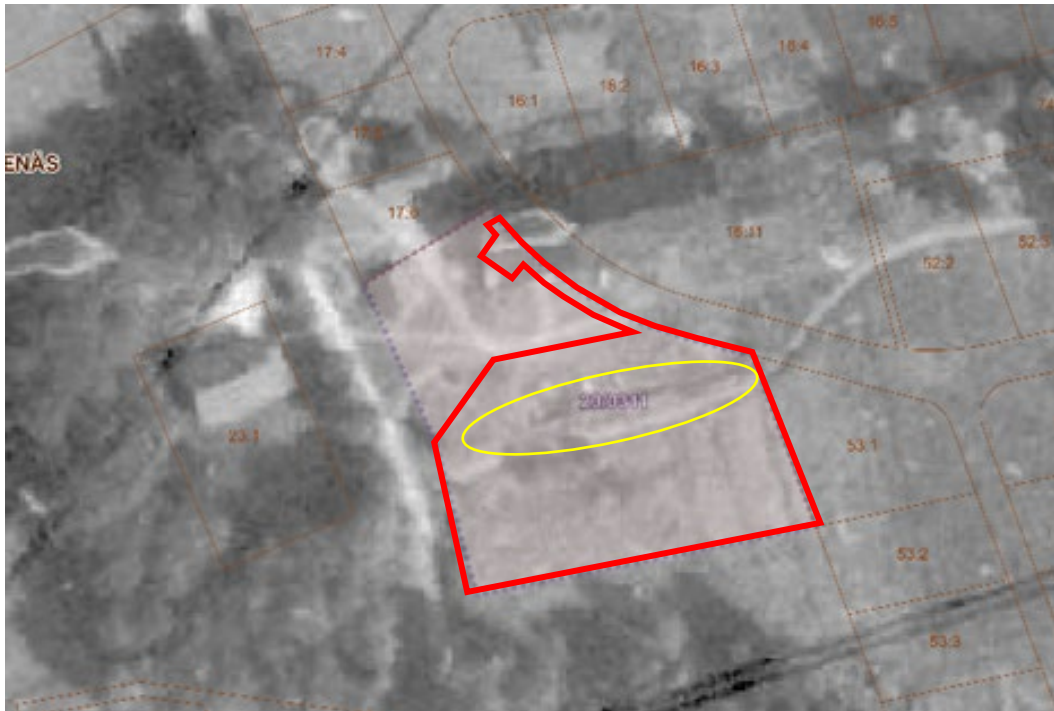
Fastighetskontoret har tagit fram ett geotekniskt PM, *Detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdel Sävenäs, Göteborgs Stad*, 2022-01-10. Enligt detta finns överst ett lager mulljord som följs av ett lager postglacial sand. Under sanden antas det finnas lager av glacial lera och morän innan berg. Enligt SGUs jorrdjupskarta kan jordens mäktighet inom planområdet variera mellan 20–50 meter. Vid avläsning av mätpunkterna i kartan kan man dock enligt PM:et komma fram till att jorrdjupet inte bör understiga 32 meter.

PM:ets stabilitetsbedömning bygger på Swecos tidigare stabilitetskartering från år 2011. Här har stabiliteten beräknats i en sektion genom Fräntorps Folkets Hus cirka 40 meter väster om planområdet. Enligt PM:et bedöms dessa beräkningar även representera förhållanden för slänten inom planområdet. Stabilitetsförhållandena bedöms enligt PM:et vara tillfredsställande goda för befintliga och planlagda förhållanden inom och i anslutning till planområdet. Dock skall kontroll av stabilitet utföras vid avschaktning större än 0,5 meter inom planområdet, då detta kan försämra stabiliteten.

För att klargöra förhållandena inom planområdet föreslås utökad provtagning, se avsnittet *Övriga åtgärder*.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga fornlämningar. Den kallmurade stödmuren som finns inom området kan ha kopplingar till Fräntorps gård som låg i anslutning till planområdet från år 1813 till mitten av 1930-talet då alla byggnader revs. Gårdens huvudbyggnad låg enligt uppgift där Fräntorps Folkets Hus ligger idag. Troligtvis är det muren som syns på ortofotot från 1931.



Ortofoto från 1931 där Fräntorps gårds huvudbyggnad syns till vänster på platsen för nuvarande Folkets Hus. Det som troligtvis är stödmuren går att skymta inom den gula markeringen. En äldre väg löper strax söder om stödmuren.

Gång- och cykelvägen omedelbart väster om planområdet är rester av en äldre väg som även den kantas av kallmurade stödmurar.



Till vänster i bild syns planområdet och den kallmurade stödmuren. Till höger i bild syns stödmuren som löper längs med gång- och cykelvägen som är en äldre väg,

Efter att Fräntorps gård revs på 1930-talet började egnahemsbebyggelse växa fram i området. Fräntorp var ett av tre egnahemsområden i Göteborgs utkanter som byggdes ut efter förslag i småstugeberedningen 1933. Stadsplanen gjordes av förste stadsingenjören Uno Åhrén och typhusen ritades av Harry Kjellkvist. Ursprungligen var husen av två typer, 50 m² med källare respektive 80 m² radhus i två plan, med ljusa locklistpaneler och tvålufts-fönster. De placerades nära tomtgräns för att maximera odlingsyta och solförhållanden. Endast ett par hus har kvar sitt originalutseende i Fräntorp. På 1950-talet byggdes Folkets Hus friliggande i parkmiljö med samlingslokaler och ett litet andelstvätter i källaren. Folkets Hus finns kvar med en kemtvätt i källaren.



Ortofoto från området år 1960. Folkets hus syns som en större fristående byggnad centralt i parken.



Egnahemsbebyggelse längs med Hembyggarevägen.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i Fräntorpsparken i östra delen av stadsdelen Sävenäs i ett område med övervägande småhusbebyggelse. Delar av parken som är tillgänglig utgör bostadsnära park för bostäderna i närområdet och finns inom ett gångavstånd på 300 meter.

Parken innehåller flera sociala värden, framför allt möjlighet till lek och promenader. Enligt den grönsstrukturutredning som tagits fram av Park- och naturförvaltningen, 2020-08-11, finns behov av att utveckla sociotopvärdena *Vila* och *Mötesplats* i området runt Folkets Hus med kvalitativa mötesplatser med rumslighet och sittplatser.

Fräntorpsparken tillhör enligt grönsstrukturutredningen Kategori 2, vilket betyder att det är ett grönområde som i delar har förutsättningar för tillgänglighet men i andra delar är otillgängligt. Minst 0,2 hektar av ytan ska vara relativt plan. Dessa ytor innehåller ofta både ytor med parkkaraktär och naturmark.

Inom stadsdelen Fräntorp finns det tillräckligt med offentlig friyta men samtidigt brist på tillgänglig offentlig friyta. Majoriteten av friytorna är svåra att ta sig till och det råder brist på plana friytor.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Fräntorpsmotet vid E20 via Småstugevägen och Hembyggarevägen. En gång- och cykelväg, som ingår i det lokala cykelvägnätet, finns omedelbart väster om planområdet. Denna leder ner mot Småstugevägen och busshållplats vid Partillevägen.

Baserat på äldre trafikmätningar har trafikkontoret uppskattat att 300 - 500 bilar per dygn trafikerar Hembyggarevägen. Uppskattningen är gjord med marginal och det är troligt att den verkliga trafikmängden är närmre 300 än 500 fordon per dygn.

I dagsläget finns inga parkeringsplatser inom planområdet även om delar av den plana uppgrusade ytan används för parkering ibland. Kantstensparkering är möjligt längs Hembyggarevägen.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är busshållplatsen Fräntorp belägen på Partillevägen ca 200 meter norr om planområdet. Spårvagnshållplats finns vid Östra sjukhuset ca 700 meter mot söder.

Tillgängligheten till planområdet från Hembyggarevägen i öster samt gång- och cykelvägen i väster är god. Dock sluttar både Hembyggarevägen och gång- och cykelvägen förhållandevis mycket ner mot busshållplatsen vid Partillevägen varför det kan vara ansträngande att nå området med rullator eller rullstol.

Service

Planområdet ligger i stadsdelsparken Fräntorpsparken. Vårdcentral finns bland annat vid Torpavallen en dryg kilometer mot väster.

Viss kommersiell service finns vid Småstugevägen cirka 150 meter norr om planområdet. I övrigt finns kommersiell service av olika slag bland annat längs Partillevägen/Göteborgsvägen.

Teknisk försörjning

Området är väl utbyggt vad gäller teknisk försörjning. Allmänt VA-ledningsnät finns i Hembyggarevägen i direkt anslutning till planområdet. Befintlig avvattning av planområdet sker genom ytlig avrinning, främst direkt till Hembyggarevägen. En del dagvatten från den västra sidan av planområdet leds dock till ett befintligt dike precis norr om planområdet. I Hembyggarevägen leds dagvattnet i kombinerat system. Mängden dagvatten som genereras inom planområdet kan därför inte ökas för mycket utan att fördröjning sker inom området.

Vidare ligger området inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten varför kapaciteten kan vara begränsad. Enligt Kretslopp och vatten medger dock kapaciteten i ledningsnätet uttag av vatten för boendesprinkler vilket är ett krav för BmSS.

Tillgång till fiber finns genom GothNets ledningar inom området. Göteborg Energi har även gasledningar i området.

Möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet finns längs gång- och cykelvägen cirka 70 meter nordväst om planområdet.

Risk och störningar

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats av WSP (2023-05-04) enligt 4 kap 33a §. Resultatet visar att exploateringen är möjlig om planlösningar och lägenhetsstorlek anpassas efter bullret samt att en gemensam uteplats anordnas som uppfyller kraven för ljudnivåer vid uteplats.

Luftkvalitet

Enligt genomförd platsbedömning underskrider kvävedioxidhalterna miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Det finns inga mikroförhållanden som kan ge upphov till lokalt kraftigt förhöjda halter.

Kvävedioxid är den luftförorening som i högst grad överskrider sina gränsvärden i Göteborg. På platser där halterna av kvävedioxid ligger klart under MKN är därför risken liten att någon annan luftförorening överskrider gränsvärdena i sin respektive miljökvalitetsnorm. Bedömningen är därför att inga ytterligare utredningar behövs.



Beräknade kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för 2018.

Markföroreningar

Cirka 50 meter väster om planområdet, i källaren till Fräntorps Folkets Hus, finns en kemptvätt. Med anledning av detta har ett underlag, *Samrådsunderlag markmiljö*, tagits fram av Exploateringsförvaltningen.

I underlaget hänvisas till en tidigare undersökning, *Rapport miljöteknisk undersökning, Nilssons Kemiska AB, Sävenäs 747:137*, Structor 2010, Dnr: 01166/10. Verksamheten använder eller har använt tvättmaskiner med såväl perkloretylen (PCE) som triflourtrikloreten (CFC).

Enligt den tidigare undersökningen är tetrakloreten påvisad i porluft under Folkets Husbyggnaden, om än i halter som inte bedöms utgöra några hälsorisker. Även i träd norr om byggnaden inom Sävenäs 747:137 har spår av tetrakloreten uppmätts. Då planområdet ligger mestadels uppströms kemptvätten bedöms risken för förekomst av klorerade kolväten i porluft eller grundvatten som begränsad men kan inte uteslutas. Planområdet ligger mycket nära kemptvätten och marken utgörs av genomsläpplig sand enligt SGUs jordartskartor.

I samrådsunderlaget konstateras också att det inom planområdet finns vägar och parkeringar på flygbilder från 1960-talet fram till idag. Okänt fyllnadsmaterial, framför allt från 1960 – 1980-talet kan innehålla föroreningar i form av tungmetaller, olja, PCB och PAH:er. Om ytorna dessutom är asfalterade före mitten av 70-talet kan asfalten och det underliggande bärlagret innehålla stenkolsstära, så kallad tjärasfalt.

För att klargöra förhållandena inom planområdet har en utökad provtagning gjorts, se avsnittet *Övriga åtgärder*.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett BmSS (bostäder med särskild service) med sex lägenheter fördelade på två våningar, varav den ena är en suterrängvåning. I samband med detta möjliggörs även en breddning av befintlig trottoar. Byggrätt ges även för befintlig transformatorstation längst i norr.

En exploatering enligt planförslaget förutsätter att träd i den södra delen av planområdet tas ner och ersätts med kompensationsåtgärder i närområdet.

Stadsfastighetsförvaltningen är exploatör och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

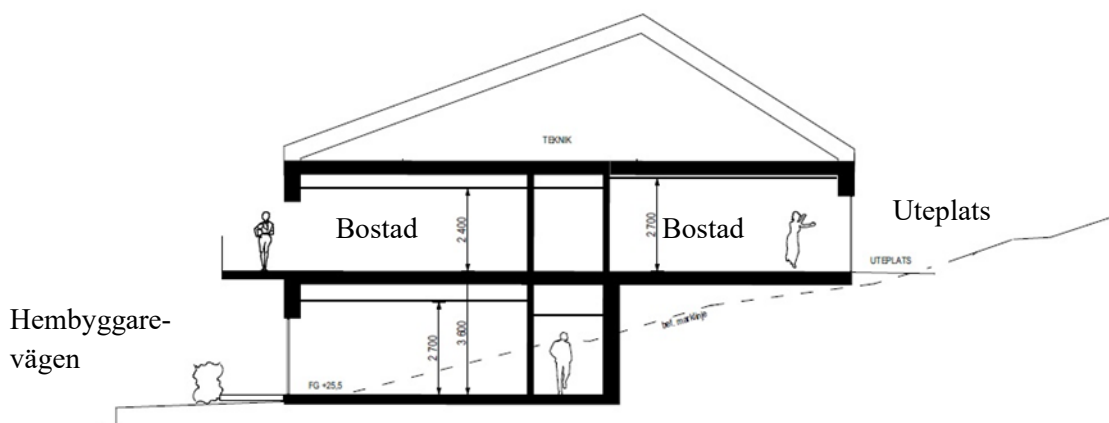
Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats gata.

Bebyggelse

För att anpassa bebyggelsen till platsen planeras boendet som en suterrängbyggnad i två våningar, suterrängvåning och hel ovanvåning. Suterrängvåningen placeras till största delen på den plana ytan nedanför den kallmurade stödmuren och ovanvåningen ansluter till slänten i söder.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att anpassa byggnaden till terrängens lutning och intilliggande parkmark bland annat genom att låta en befintlig hitflyttad ek nordväst om planområdet få möjlighet att utvecklas till ett fullvuxet träd utan att komma i konflikt med bebyggelsen inom planområdet. Byggnadens placering har också anpassats till befintliga gång- och cykelstråk.

Gestaltningssidéerna samt fastighetens avgränsning i söder i relation till den kuperade terrängen kommer att studeras vidare inför granskning i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen vilken i april 2023 övertog ansvaret för att arbeta fram ritningsunderlag till planarbetet från stadsledningskontoret.



Utformningsförslag sektion. Illustration: Fredblad arkitekter.

Byggrätten ger möjlighet att placera förråd/avfallshus norr om huvudbyggnaden i anslutning till parkering och angöringsyta.



Illustrationsförslag. Pilarna visar befintliga gång och cykelstråk. Den flyttade eken är illustrerad med en trädkrona.

Totalt får 600 m² av fastigheten bebyggas. Högsta nockhöjd sätts till + 38,0 meter vilket är cirka 12,5 meter över befintlig marknivå på den plana ytan mot norr. För att styra utformningen till en suterrängbyggnad införs utformningsbestämmelse om att byggnaden ska utformas med suterrängvåning och en vanlig våning.

Byggrätt ges även för befintlig transformatorstation längst i norr. Byggrätten anpassas så att transformatorstationen ska kunna flyttas längre från gatan om det blir aktuellt att byta ut den.

Bevarande, rivning

Förutom ovan nämnda transformatorbyggnad är området inte bebyggt. Den äldre kallmurade stödmur som finns inom planområdet kommer behöva tas bort. Likaså kommer en del befintliga träd behöva tas ner.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte medföra några större förändringar av trafikflödet i området. Det beräknas att tre till sex personer kommer att arbeta på boendet samtidigt. Till detta kommer besökare och leveranser.

Gator, GC-vägar

I samband med plangenumförandet kommer befintlig trottoar att breddas in mot planområdet. Befintlig trottoar är 1,5 meter bred. I detaljplanen tas höjd för en trottoarbredd på 2,0 meter samt en intilliggande remsa för belysningsstolpar och ev. elskåp på 0,5 meter.

Förbi transformatorstationen breddas trottoaren så mycket som det går utan att byggnaden behöver flyttas. Dörrarna på transformatorstationen kommer fortsatt att öppnas ut över trottoaren och allmän plats.

Den gångväg som förbinder Hembyggarevägen med parkområdet ligger omedelbart norr om planområdesgränsen och kan komma att behöva flyttas något åt norr i delar av sträckningen. Flyttas gångvägen bör den göras tillgänglighetsanpassad utifrån lutningar och underlag. Det är också viktigt att den fortsatt fungerar som en publik entré till parken.

Parkering / cykelparkering

Parkeringstal för bil i område mellanstaden utanför prioriterade utbyggnadsområden är 0,3 bilplatser per lägenhet i boende med särskild service. Parkeringstalet inkluderar både anställda och besökare, inga boende antas ha bil eller cykel. Behovet av cykelplatser är 18% för anställda och 8% för besökare beräknat på veckomaxtimmen.

Med 6 lägenheter och 3 till 6 anställda på plats innebär detta ett behov av 2 parkeringsplatser för bil och 2 cykelplatser. Då området är kuperat och ligger något perifert kan behovet av bilparkering vara något större då färre troligtvis tar cykel. I förslaget finns en plats för rörelsehindrade och tre övriga platser, varav minst en kan nyttjas för cykelparkering. Det finns därmed god plats för väderskyddade platser för cyklar och rullstolar.

Därför bedöms parkeringsbehovet för verksamheten bedöms vara väl tillgodosett.

I samband med projektering behöver hänsyn tas till att backrörelser ut över trottoaren ska undvikas. Därmed rekommenderas ett skyddsavstånd på 2 m mellan parkerade bilar och trottoar.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafiken. Busshållplats finns längs med Partillevägen ca 200-300 m gångväg från planområdet.

Tillgänglighet

Tomten sluttar mot norr men är förhållandevis plan i öst-västligt riktning. God tillgänglighet uppnås genom att entréytornas höjdläge anpassas till gatans och angöringsytornas nivåer. Angöringsyta och parkering för rörelsehindrade föreslås i direkt anslutning till entrén.

Friytor och naturmiljö

Friytor

De boende på BmSS-boendet kommer att få viss tillgång till friytor inom fastigheten. Tomten är kuperad men genom att byggnaden uppförs i suterräng kommer det kunna

anläggas begränsade plana ytor både i norr och i söder. Vidare kommer de boende att ha möjlighet till promenader och rekreation i Fräntorpsparken.

Naturmiljö

Vid en exploatering enligt förslaget kommer huvuddelen av träden inom planområdet att påverkas. Eventuellt kan två askar (8) bevaras. Övriga träd ligger inom byggrätten eller står så nära att rotsystem och krona kommer att påverkas vid schaktning och byggnation.

Både planområde och byggrätt har anpassats för att skydda den ek (1) som flyttats till platsen i samband med bygget av Västlänken. Avståndet från stam till plangräns är fem meter och till byggrätten är avståndet nio meter. Planerad byggnad ligger som närmast drygt 10 meter från trädet.



Planområdet sett från väster. Närmast syns den ek som flyttats till parken i samband med byggandet av Västlänken.

Asken (5) är femstammig och ena stammen har en hålighet vilket gör att trädet är särskilt skyddsvärt. Innan detta kan tas bort krävs samråd med länsstyrelsen.



Trädens lägen inom området. Den flyttade eken (1) och den särskilt skyddsvärda jätteboeken (10) kommer inte att påverkas av ett plangenomförande. Eventuellt kan även de två askarna (8) sparas.

Träd som ska sparas behöver skyddas i samband med byggnationen. Nedtagna träd kan om möjligt placeras ut i övriga delar av parken.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen har utformats för att påverka både parkmark och kommunikationsstråk så lite som möjligt.

Enligt den sociala konsekvensanalys som tagits fram får planen påverkan lokalt på platsen och dess närmiljö. För stadsdelen innebär den nya bebyggelsen att plan parkyta för spontan vistelse tas i anspråk. Parkens funktion som tillgänglig bostadsnära park riskerar att påverkas så pass att den inte längre kan klassas som bostadsnära, utifrån befintliga och tillkommande bostäders behov i Fräntorp. Som en konsekvens av planläggningen behöver ny plan yta anläggas på annan plats i Fräntorpsparken då de plana ytorna har stort värde på grund av marklutningen i denna del av staden. På stadsdelsnivå uppmärksammas dock att Fräntorps- och Sävenäsbor med behov av särskild service ges ökade möjligheter att få boende i samma stadsdel som familj och vänner.

Vidare konstateras att en ny upplåtelseform införs i ett förhållandevis homogent egnehemsområde och att människor med olika förutsättningar och möjligheter därmed ges förutsättningar att mötas. De boende på BmSS ges även möjlighet till gemenskap och socialt utbyte med varandra. Vissa aktiviteter i Folkets Hus kan dock komma att påverka de boende på BmSS i viss mån. Eventuell påverkan bedöms bli den samma som redan finns på befintliga bostäder i närområdet.

Parkområdet ger möjlighet för de boende till bostadsnära rekreation. Befintliga stråk till och igenom grönområdet samt entrén till parken bevaras då gångstråket mellan Hembyggarevägen och Fräntorpsparken blir kvar. Entrén in till parken kan bli mindre tydlig i samband med att planområdet byggs ut. Den nya verksamheten ger delvis ny identitet åt den berörda delen av parken då den kallmurade stödmuren försvinner, vilken har påmint om den tidigare verksamheten vid Fräntorps gård.

Barnkonsekvensanalysen visar att möjligheten att ta sig till olika delar av parken så som lekplats och bollplan inte påverkas nämnvärt av det planerade BmSS-boendet. Det trafik-tillskott som boendet genererar bedöms inte vara av den storlek att det påverkar trafiksäkerhet för barn på väg till skola eller andra aktiviteter.

Barnens vardagsliv påverkas genom att tillgänglig plan yta för spontan lek och vistelse minskar, vilket är en viktig funktion för att parken ska vara en bostadsnära park, utifrån översiktsplanens inriktning. Tillgången till ytor för fri lek bedöms dock fortsatt vara god. Alla funktioner och möjligheter som finns idag kommer att finnas kvar när boendet är uppfört. Eventuella aktiviteter som förekommer på den plana yta som tas i anspråk av boendet bedöms kunna utföras till exempel på fotbollsplanen söder om planområdet.

Vissa barn kan bli skrämde av olika typer av utåtagerande beteende som de är ovana vid vilket kan få dem att känna obehag när de passerar boendet. Å andra sidan kan närboende barn få en ökad förståelse för andra människors situation och förutsättningar.

Teknisk försörjning

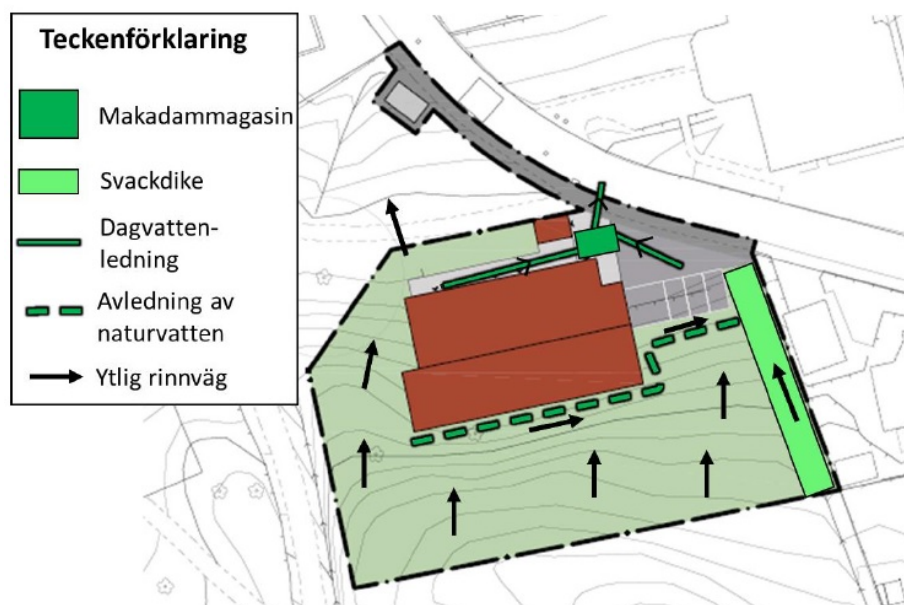
Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten. För att göra planen genomförbar ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv föreslår utredningen diken och ett underjordiskt makadammagasin enligt figur. Göteborgs stads krav om 10 mm fördröjning av dagvatten uppfylls om makadammagasinet volym är ca 20 m³. Magasinet placeras på kvarteretsmark, förslagsvis under angöringsytan i nordöst.

Kombinationen svackdike och makadammagasin gör att planen inte bedöms försämra möjligheterna att uppnå MKN för vatten i recipienterna Rivö fjord och Säveån (eventuell breddning sker till Säveån).

Det avskärande diket i slutningen söder om byggnaden skyddar planerad byggnad mot inträngande dagvatten och skyfallsflöden. Diket kan utformas som krossdike intill eller under planerade uteplatser. Krönet på diket bör ligga 0,2 meter under golvnivån för våning två.

Svackdike i öster skyddar befintlig bebyggelse öster om planområdet från vatten som kommer söderifrån parken. Detta dike planläggs som teknisk anläggning – dike.



Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Illustration: Kretslopp och vatten.

Vatten och avlopp

Området kan försörjas från befintliga ledningar i Hembyggarevägen. Ledningskapaciteten är tillräcklig för att utrusta boendet med boendesprinkler trots att området ligger inom högzon för dricksvatten.

Värme

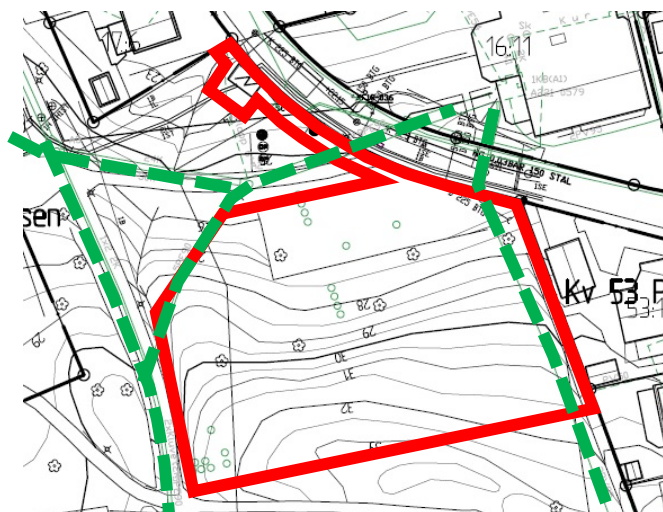
Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet finns längs gång- och cykelvägen cirka 70 meter nordväst om planområdet.



Befintlig fjärrvärmeledning (ljusblå linje) nordväst om planområdet.

El och tele

En teleledning löper genom planområdets östra del, cirka fem meter från planområdesgränsen/fastighetsgräns mot Sävenäs 53:1. Ledningen kan behöva flyttas både vid arbeten med svackdiktet och vid arbeten inom byggrättens östra delar. Det finns även en teleledning som berör planområdets nordvästra hörn. Denna skyddas av ett u-område i planen.



Teleledningar (grön streckad linje) inom och i direkt anslutning till planområdet

Elledningar finns huvudsakligen i marken under trottoaren längs Hembyggarevägens västra sida. Det borde även finnas belysningsel längs det gångstråk som löper omedelbart norr om planområdet i öst-västlig riktning. Dock finns inga ledningar med i samlingskartan. 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.

Övriga ledningar

Det finns ett antal övriga ledningar som korsar trottoaren/planområdet i öst-västlig riktning mellan byggrätten för boendet och ytan för transformatorstationen. Bland annat går här en gasledning.

Avfall

Ett avfallshus/förråd planeras inom 25 m dragavstånd till Hembyggarevägen.

Övriga åtgärder**Geotekniska åtgärder**

Enligt det geotekniska PM som tagits fram av Fastighetskontoret, *Detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdel Sävenäs, Göteborgs Stad*, 2022-01-10, är det viktigt att grundvattennivån i omgivningen inte påverkas vid exploatering, då detta kan leda till sättningar och skador på omgivande byggnader. Eventuella schakt ner till lera ska därför utföras vattentät. Markvatten förekommer i jordens ytliga lager av fyllningsjord. Nivån påverkas av nederbörds mängden, ytavrinning och dräneringar. Befintligt dagvattensystem inom området ska ses över och eventuellt anpassas för den planerade exploateringen.

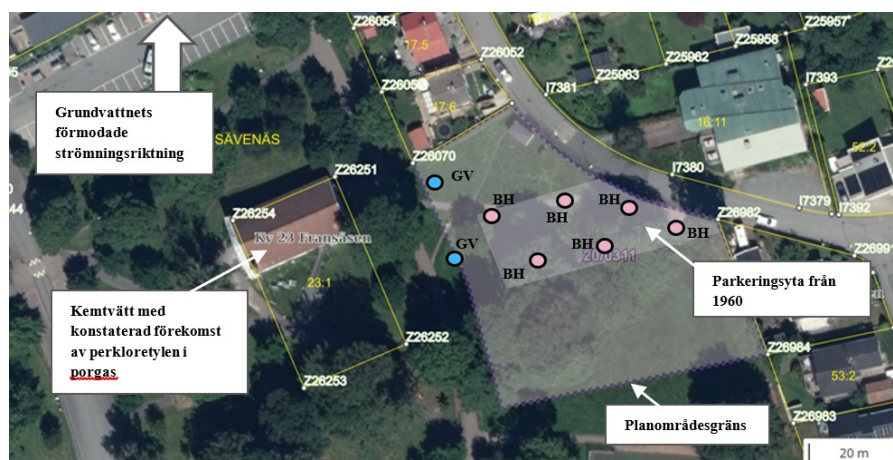
PM:et konstaterar vidare att området är klassificerat som normalriskområde för radon och att nya byggnader ska uppföras radonskyddande, dvs. med en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft.

Val av grundläggning beror på sandlagrets mäktighet. Om mäktigheter på ca 1,5 meter eller mer uppmäts förväntas enkla tvåvåningshus kunna grundläggas med platta på mark. Eventuell avschaktning innan rekommenderas för avlastning. Om en mäktighet närmare en meter påträffas kan det behöva pålas för att undvika stora sättningar i leran. Det behövs därför nya undersökningar i området som exakt visar på sandens mäktighet samt sandens och lerans egenskaper. Om pålning blir aktuellt behöver även jorddjupet vara känt.

Markmiljö

En markmiljöundersökning är beställd och resultatet från den redovisas i separat rapport.

Enligt det underlag, *Samrådsunderlag markmiljö*, som tagits fram av Exploateringsförvaltningen föreslås provtagning av grundvatten för att utesluta spridning av tetrakloretylen och dess nedbrytningsprodukter från kemptvätten väster om planområdet (porgasanalyser i välventilerade gräsytor bedöms inte lämpligt då de kan underskatta halter). Dessutom föreslås provtagning av fyllnadsjord och eventuell asfalt i ytor som fungerat som parkeringsytor eller vägar sedan 1960-talet. I underlaget finns ett förslag till provtagningsplan.



Förslag till provtagningsplan: GV = grundvattenrör, BH = Provtagning av fyllnads-material och ev. asfalt.

Den föreslagna undersökningen går ut på följande:

- Två grundvattenrör (GV) installeras i fastighetsgränsen mot kemtvätten. Grundvatten från det övre grundvattenmagasinet analyseras med avseende på klorerade alifater inkl. vinylklorid. Syftet är att bedöma om det finns någon risk för ånginträngning i de planerade bostäderna. Petroleumämnen, tungmetaller och PAH:er analyseras i ett av grundvattenrören.
- Sex provtagningar av fyllnadsmaterial (BH) och eventuellt asfalt genomförs i områden som utgörs eller har utgjorts av vägar eller parkeringsytor. Analys på asfalt genomförs med avseende på PAH-16 och analys på fyllnadsmaterial genomförs med avseende på PAH-16, olja, tungmetaller och PCB7.
- Kontrollera eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel i avlopps- och dagvattenledningar från kemtvätten. Detta görs lämpligen med ett HDI-instrument eller liknande.
- Resultatet sammanställs i en rapport inkl. en förenklad riskbedömning med utgångspunkt i planerad markanvändning samt förslag på efterbehandlingsåtgärder om riskerna bedöms oacceptabla.

Provtagningen kommer att ske inför samrådet. Den initiala bedömningen är att detaljplanen bör vara lämpligt med avseende på förekomst av markföroreningar. Det finns en betydande risk att den ytliga fyllnadsjorden inom delar av området innehåller förhöjda halter av främst tungmetaller och PAH:er men att detta är lätt att hantera.

Närheten till kemtvätten innebär större osäkerhet. Risken för förekomst av klorerade alifater inom detaljplaneområdet bedöms som liten men behöver ändå behöva utredas inom det fortsatta arbetet med planen. Om en sådan förorening behöver hanteras kan det bli mycket komplicerat och kostsamt.

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats av WSP (2023-05-04) enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan. Utredningen har gjorts utifrån planlösning daterad 2022-02-17.

Resultaten visar att i nuläget klaras riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad precis, vilket innebär att maximala ljudnivåer ej behöver beaktas för utomhusnivåerna. I prognosen däremot överskrider riktvärden med 1–2 dBA på den nordvästra fasaden och därmed behöver planlösningen anpassas alternativt kan lägenheterna längs denna fasad ombildas till bostäder om högst 35 kvadratmeter.

För uteplatserna överskrider riktvärden för ljudnivåer vid uteplats för de enskilda uteplatserna vid den nordvästra fasaden, medan de enskilda uteplatserna vid den sydöstra fasaden klarar riktvärden. Dock kan de enskilda uteplatserna ses som ett komplement om en gemensam uteplats anordnas utanför den gemensamma lokalen i det sydvästra hörnet.

Exploatering bedöms därmed som möjlig om planlösningar och lägenhetsstorlek anpassas efter bullret samt att en gemensam uteplats anordnas som uppfyller kraven för ljudnivåer vid uteplats.

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 kommer innan granskning tas fram tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

I och med ett plangenomförande kommer ett antal befintliga träd att behöva tas ned. Vidare är gräsytan i slutningen i södra delen av planområdet av ängskaraktär. I Fräntorpsparken råder det även brist på plana ytor vilka kommer att minska ytterligare eftersom den plana ytan nedanför stödmuren försvinner. Bedömningen har gjorts att kompensationsåtgärder krävs för samtliga dessa värden.

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 styrmetoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Vid markanvisning anger exploateringsförvaltningen den målnivå för grönytefaktorn som ska gälla för exploatören. Det skrivs in i markanvisningsavtalet att exploatören förbinder sig att arbeta för att uppnå målnivån. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. Planområdet ligger i en del av staden som har 0,45 i målnivå för grönytefaktor inom kvartersmark.

Bedömnings- och vikttningsarbetet samt miljöutmaningar som ligger till grund för beräkningar för den aktuella detaljplanen kommer studeras mellan samråd och granskning.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med ändamålet bostad.

Fastighetsindelningen ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark, allmän platsmark framgår av plankarta. Det finns inga befintliga fastighetsindelningsbestämmelser. Det ska inte heller finnas några fastighetsindelningsbestämmelser i den här planen.

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 av område planlagt som GATA. Det som utgör allmän plats inom detaljplanen är ett stråk med gatumark inom vilket en befintlig trottoar avses breddas. I anslutning till planområdet finns allmän plats i form av park och gata.

Anläggningar inom kvartersmark

Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, bostäder.

Anläggningar utanför planområdet

Det är inte aktuellt med utbyggnad utanför planområdet. Däremot kommer det behöva göras kompensationsåtgärder utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angiven areal är ungefärlig och avgörs slutligt i lantmäteriförrättning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sävenäs 747:137		Ca 2083 kvm	Kvartersmark
Nybildad fastighet	Ca 2083 kvm		Kvartersmark

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. All allmän plats inom planområdet ägs för närvarande av kommunen och därmed föreskriver genomförandet ingen inlösningsskyldighet. Berörd fastighet framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning genomförs en avstyckning från Sävenäs 747:137. Den nybildade fastighetens utformning fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Kommunen står för kostnaden för erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon gemensamhetsanläggning.

Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser.

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ och E₂ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet som berörs av exploateringen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för bildande av en ny fastighet. Kommunen ansöker även om eventuell ledningsrätt för VA-ledningar. För andra ledningar får ledningsägare ansöka om eventuell lantmäteriförrättning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintlig transformatorstation är i dag upplåten med arrende mellan kommunen och Göteborg Energi Nät AB. Efter genomförd lantmäteriförrättning, och bildande av ledningsrätt, kommer arrende att behöva sägas upp. Arrendavtalet ersätts alltså med en ledningsrätt.

Avtal mellan kommun och exploatör

Stadsfastighetsförvaltningen är byggherre och ansvarar således för utbyggnaden på kvartermarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

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 för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Inom planområdet finns det en liten idegran som bedöms påverkas av exploateringen. Idegranen är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen. En ansökan om dispens kommer att lämnas i till länsstyrelsen. Beviljad dispens ska finnas innan detaljplanen antas. Kommunen genom exploateringsförvaltningen ansöker om dispens.

Inom planområdet finns det skyddsvärda träd som bedöms påverkas av exploateringen. Kommunen genom exploateringsförvaltningen kommer att samråda med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Inom planområdet finns det en kallmurad stödmur. Stödmuren bedöms inte vara skyddad enligt 7 kap. miljöbalken. Detta för att den inte angränsar mot jordbruksmark. Någon dispens från biotopskyddsbestämmelserna bedöms därför inte vara aktuell att söka.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2023

Granskning: 2 kvartalet 2024

Antagande: 4 kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: Inte klarlagt

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 gjort mellan olika intressen. Behovet av ett nytt BmSS i stadsdelen har ställts mot bevarande av grönytor, skyddsvärda träd och en kallmurad stödmur samt de närboendes tillgänglighet till Fräntorpsparken.

Bedömningen har gjorts att intrånget i Fräntorpsparken blir litet i förhållande till parkens storlek, men att andelen plan yta påverkas negativt i den i stora delar kuperade parken. Den föreslagna placeringen tar hänsyn till befintliga funktioner i parken och påverkar inte heller de gång- och cykelstråk som leder genom parken. Entréstråket från Hembyggarevägen in mot Folkets Hus bevaras i befintligt läge. Genom att planlägga en markremsa mellan det planerade boendet och befintlig bebyggelse i öster som teknisk anläggning (dike) skapas ett avstånd mellan boendet och befintliga bostäder.

Kompensationsåtgärder föreslås för ängsyta, plan parkyta och för de träd som behöver tas ner i samband med byggande av BmSS-boendet.

Sammantaget görs bedömningen att konsekvenserna av etableringen av BmSS-boendet blir acceptabla både med tanke på kringboende och påverkan på Fräntorpsparken.

Motiv till detaljplanens reglering

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

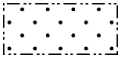
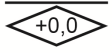
Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Bestämmelsen möjliggör en breddning av trottoaren längs Hembyggarevägen in mot parken och den planerade byggrätten.	Längs Hembyggarevägens västra sida i nordöstra delen av planområdet.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder, gruppboende	Syftet med planen är att kunna uppföra ett BmSS-boende. Bestämmelsen säkerställer detta.	Huvuddelen av planområdet.
E ₁	Teknisk anläggning, transformatorstation	Befintlig transformatorstation ges stöd i planläggningen.	Området längst i norr.
E ₂	Teknisk anläggning, dike	Bestämmelse säkerställer utrymme för ett dike som hindrar att vatten från parken och planområdet rinner in på fastigheterna öster om planområdet.	Längs planområdets östra del.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelse införs för att styra bebyggelsens placering på tomten så att den huvudsakligen lokaliseras till den plana ytan i norr samt att det blir ett avstånd till den allmänna platsen.	Områdena kring föreslagen byggrätt.
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 600 m ² .	Största byggnadsarea inom byggrätten begränsas för att skapa plats för parkeringar, entrétytor och utemiljö men samtidigt ge viss flexibilitet inom byggrätten.	Inom föreslagen byggrätt.
f ₁	Huvudbyggnad ska utformas med suterrängvåning och en vanlig våning.	Utformningen styrs för att byggnaden ska anpassas till höjdförhållandena i parken.	Inom föreslagen byggrätt.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Högsta höjden på byggnadens takkonstruktion begränsas + 38,0 meter för att byggnaden inte ska bli dominerande i parkmiljön.	Inom föreslagen byggrätt.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Markreservatet skapas för att det ska vara möjligt att bilda ledningsrätter för befintliga tele- och dagvattenledningar.	Inom bostadsmarkens nordvästra och nordöstra hörn.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att området fortsätter vara parkmark och förvaltas i ett sammanhang med kringliggande parktytor precis som idag. Uppvuxna lövträd med ekosystemtjänster kan finnas kvar och utvecklas över tid. Behovet av bostäder med särskild service kvarstår i och med att en ny plats behöver utredas och prövas i planprocess för ändamålet.

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.

En barnkonsekvensanalys samt en social konsekvensanalys har utförts inom ramen för detaljplanarbetet. Resultaten från de båda matriserna redovisas i punktform nedan.

Sammanhållen stad

- En ny upplåtelseform införs i ett förhållandevis homogent egnahemsområde.
- Befintliga stråk genom och entréer till parken bevaras. Ingen barriär skapas mellan Hembyggarevägen och Fräntorpsparken.
- Möjligheten att ta sig till olika delar av parken så som lekplats och bollplan påverkas inte nämnvärt av det planerade BmSS-boendet. Tillgången till ytor för fri lek bedöms vara fortsatt god.
- Barn kan bli skrämda av vissa typer av utagerande beteende som de är ovana vid vilket kan få dem att känna obehag när de passerar boendet.

Samspel

- Människor med olika förutsättningar och möjligheter ges förutsättningar att mötas.
- Vissa aktiviteter i Folkets Hus kan påverka BmSS-boendet i viss mån. Eventuell påverkan bedöms bli den samma som redan finns på befintliga bostäder i närområdet.
- Närboende barn kan få en ökad förståelse för andra människors situation och förutsättningar.

Vardagsliv

- Fräntorps- och Sävenäsbor med behov av särskild service kan få boende i samma stadsdel som familj och vänner.
- Parkområdet ger möjlighet för de boende till bostadsnära rekreation.
- De boende på BmSS ges möjlighet till gemenskap och socialt utbyte.
- Barnens vardagsliv i parken kan påverkas av att en plan yta tas i anspråk. Dock är bedömningen att ytan inte är helt lämpad för aktiviteter för barn då den ibland används för parkering samt ligger precis intill en gata. Så bedömningen är att alla funktioner och möjligheter som finns idag kommer att finnas kvar när boendet är uppfört.

Identitet

- Ny byggnad ger delvis ny identitet åt delar av parkområdet.
- Ett äldre landskapselement (kallmurad stödmur) försvinner vilken påminner om tidigare verksamhet (Fräntorps gård) i området.
- Boendet bedöms inte vara av den storleken att det närmiljön förknippas med dess existens.
- Boendet blir en ny företeelse kan ge en ny identitet åt platsen i direkt anslutning till boendet.

Hälsa och säkerhet

Boendet kommer inte att begränsa barns möjlighet att leka i parken och därmed utmana sin fysik. Det trafiktillskott som boendet genererar bedöms inte vara av den storlek att det påverkar trafiksäkerhet för barn på väg till skola eller andra aktiviteter.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har 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.

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 miljö mål.
- 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 miljö kvalitetsnormer 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 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 med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Ett plangenomförande bedöms få ytterst liten påverkan på miljömålen Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll samt Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

De lövträd som behöver tas ner för att kunna uppföra den planerade bebyggelsen kommer att kompenseras genom att nya lövträd planteras i närområdet. Även den ängsliknande gräsytan som tas i anspråk i södra delen av planområdet kommer att kompenseras, bland annat genom att närliggande gräsytor ställs om till ängsmark.

Naturmiljö

Ett antal större lövträd behöver tas ned samtidigt som en ängsliknande mindre gräsyta försvinner. Då kompensationsåtgärder ska vidtas bedöms den sammanlagda påverkan på naturmiljön bli mycket liten.

Kulturmiljö

En äldre kallmurad stödmur kommer att försvinna.

Påverkan på luft

Den trafikökning som ett plangenomförande innebär bedöms bli mycket liten vilket innebär att ökningen av trafikrelaterade utsläpp blir marginell.

Påverkan på vatten

Dagvatten från fastigheten ska fördröjas innan det släpps ner i dagvattenssystemet. Fördröjningen innebär att föroreningar sedimenteras.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms underskottet motiverat.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får utgifter för lantmäteriatgärder och kompensationsåtgärder. Därutöver tillkommer kostnader för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks, - spill-, och dagvatten.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter i form av årliga intäkter till följd av kommuninternt markupplåtelseavtal.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift avseende skötsel och underhåll av det som planläggs som allmän plats.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan och kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av kvartersmarken. Stadsfastighetsnämnden får utgifter för planavgift och byggnation av bostäder. Därutöver tillkommer kostnader för utemiljöer inom kvartersmark och för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade drifts- och underhållskostnader för bostäderna. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs stad anger blandad stadsbebyggelse för det berörda området. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bland annat bostäder, samhällsservice samt allmänna platser som till exempel parker.

I översiktsplanen påpekas också att Stadens grönstruktur har en avgörande roll för en hållbar utveckling. Utbyggnadsstrategin utgår från en bebyggelseutveckling som är följ-sam till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Genom att planområdet anpassats till terrängförhållanden och befintliga gångstråk, samt att kompensationsåtgärder krävs för de större lövträd som behöver tas ned, bedöms planförslaget även överensstämma med översiktsplanen vad gäller anpassning till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Viveca Risberg

Projektledare

Rebecka Olsson

Plankonsult

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Olof Thimfors

Exploateringsingenjör