

Detaljplan för bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

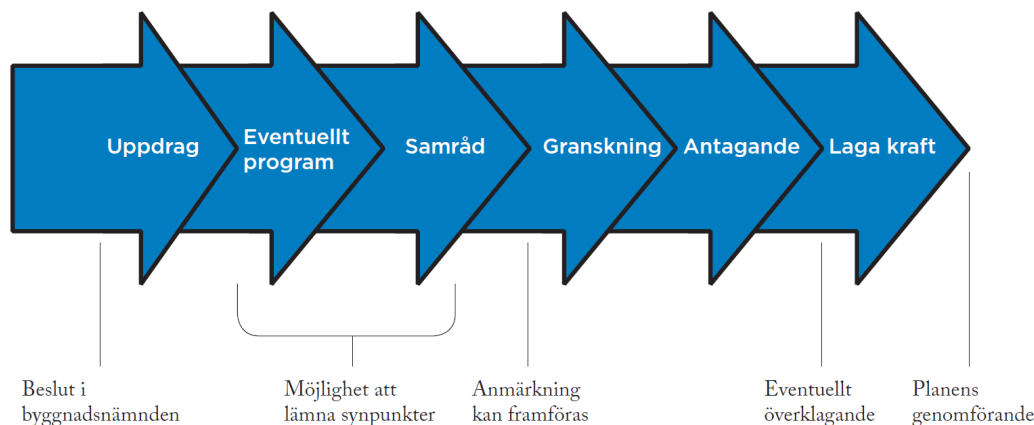


Beslutshandling inför samråd juni 2025

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 2020-12-15

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 och öppettider: www.goteborg.se

Samrådstid:

Samrådstiden är 2025-07-02 – 2025-08-26

Information om planförslaget lämnas av:

My Andreasson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 20

Fredrik Söderberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 91

Josefin Halldin, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 64

Karolina Rosén, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 24 92

Emelie Melin, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 64

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2025-06-02

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00123

Handläggare SBF

My Andreasson

Tel: 031-368 19 20

my.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00157

Handläggare EXF

Josefin Halldin

Tel: 031-368 11 64

josefin.halldin@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Naturvärdesinventering Pro-Natura februari 2023, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- PM geoteknik och bergteknik Norconsult 2023-08-31, beställd av exploateringsförvaltningen
- Mobilitet- och parkeringsutredning Koucky & Partners AB 2025-03-05, beställd av FB Bostad AB (exploatör)
- PM Markmiljö - Detaljplan inför projekterad bostadsexploatering vid Östra Gårdstensvägen. Del av Gårdsten 45:1 2023-10-04, beställd av exploateringsförvaltningen
- Artinventering Pro-Natura november 2023, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

SAMRÅDSHANDLING

- Grönstrukturutredning Exploateringsförvaltningen 2024-05-07, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- Bullerutredning Soundcon 2025-02-28, beställd av FB Bostad AB (exploatör)
- Dagvatten- och skyfallsutredning Kretslopp och vatten åååå-mm-dd (pågår), beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- Förslagshandling Cowi åååå-mm-dd (pågår), beställd av exploateringsförvaltningen

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ÖSTRA GÅRDSTENSVÄGEN INOM STADSDELEN GÅRDSTEN

	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>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	18
<i>Sociala förutsättningar</i>	19
<i>Trafik, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Brandvatten</i>	22
<i>Risk och störningar</i>	22
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	23
<i>Kvartersmark</i>	23
<i>Allmän plats</i>	27
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	29
<i>Service</i>	30
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	31
<i>Övriga åtgärder</i>	33
<i>Fastighetsindelning</i>	37
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	37
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	38
<i>Avtal</i>	40
<i>Dispenser och tillstånd</i>	40
<i>Tidplan</i>	40
<i>Upplysningar</i>	41
<i>Genomförandetid</i>	41
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	41
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	42
<i>Nollalternativet</i>	46
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	46
<i>Miljökonsekvenser</i>	47
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	49
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	50

Sammanfattning

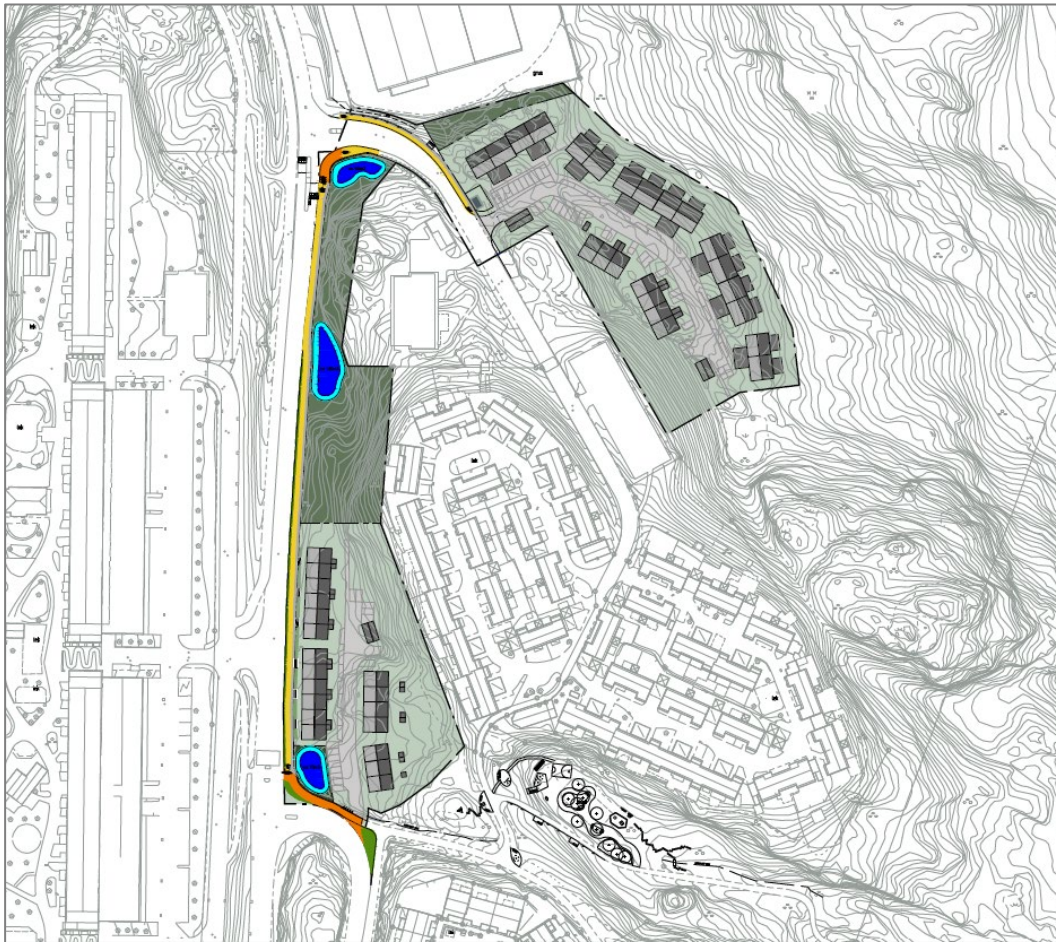
Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i östra Gårdsten på en plats med närhet till service och kollektivtrafik. Planen ska bidra med att knyta ihop bebyggelsen i Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten som bidragit till att göra Gårdstensvägen mer stadsmässig. En målsättning med detaljplanen är att skapa stadsmässighet i mänsklig skala på sträckan mellan områdena. Planområdet är beläget öster om Gårdstensvägen och norr om Pimpinellagatan, cirka 250 meter nordost om Gårdsten Centrum och cirka 11 kilometer (fågelvägen) nordost om Göteborgs Centrum. Planområdet ligger inom del av fastigheten Gårdsten 45:1 och består av sluttande naturmark med merparten skog. Marken ägs av kommunen och området för bostäderna är markanvisat till FB Bostad.



Orienteringskarta, Gårdsten. Bild: Göteborgs Stad.

Planens innebörd och genomförande



Illustrationsritning. Bild: stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplanen medger uppförande av 58 bostäder i stadsradhus, radhus och sammanbyggda tvåbostadshus samt bostadskomplement. Detaljplanen medger även utbyggnad av allmän plats, som en ny gångväg och erforderlig dagvattenhantering. I samband med utbyggnad kommer även en bättre bostadsnära park och lekplats byggas ut, vilken har planstöd i gällande detaljplan (akt II-3520).

Planområdet omfattar cirka 2 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Kvartersmarken är markanvisad till bolaget FB Bostad AB. Kommunen äger omkringliggande allmän plats.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget innebär att kuperad naturmark tas i anspråk, vilket innebär en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom att naturvårdsträd tas ned och genom sprängning i skogsmarken. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras.

Planförslaget bidrar till 58 bostäder i småhus som knyter ihop sträckan mellan Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten med bebyggelse och avser skapa en stadsmässighet i mänsklig skala. Förslaget innebär fler småhus, vilket skapar förutsättningar för en mer varierad bostadsbebyggelse än vad som finns i Gårdsten idag. Ytterligare bostäder bidrar till att skapa ett ökat underlag till Gårdstens Centrum.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger *blandad stadsbebyggelse (övriga mellanstaden)* för största delen av planområdet.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i östra Gårdsten på en plats med närhet till service och kollektivtrafik. Planen ska bidra med att knyta ihop bebyggelsen i Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten som bidragit till att göra Gårdstensvägen mer stadsmässig. En målsättning med detaljplanen är att skapa stadsmässighet i mänsklig skala på sträckan mellan områdena. Förslaget utgörs av stadsradhus i två rader öster om Gårdstensvägen. Bebyggelsen ska möta Gårdstensvägen med entréer och trädgårdar. Förslaget utgörs även av radhus och sammanbyggda tvåbostadshus inpassade i den kuperade naturmarken vid Pimpinellagatan. Bebyggelsen ska eftersträva en klassisk arkitektur. Till bostäderna hör även bostadskomplement och nödvändiga tekniska anläggningar. Planen möjliggör även utbyggnad av infrastruktur, som gångbana på östra sidan av Gårdstensvägen och Pimpinellagatan i anslutning till ny bebyggelse. I samband med planarbetet byggs även en bostadsnära park och lekplats ut för att åtgärda bristen på tillgänglig offentlig friyta som finns i östra Gårdsten. Parken har planstöd i gällande detaljplan. Planen ska omhänderta dagvatten och skyfall som inte försämrar ursprunglig situation, samt kompensera för förlorade ekosystemtjänster.

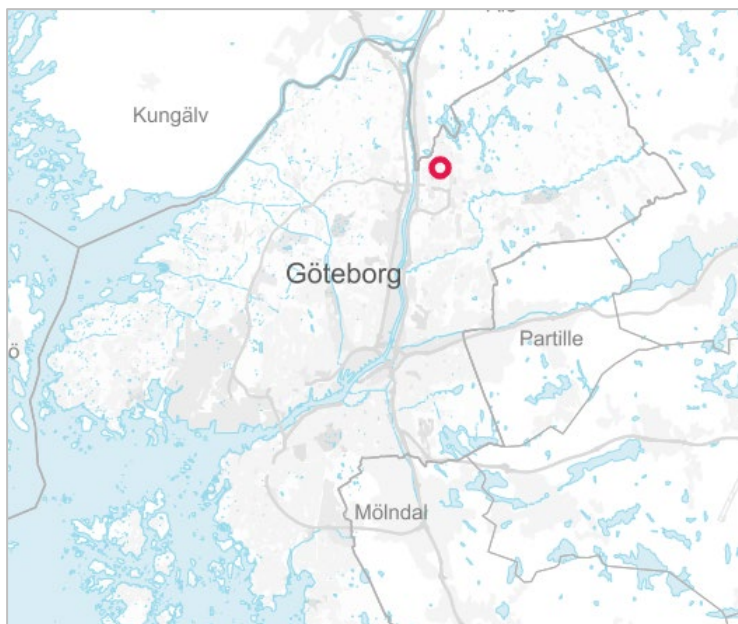
I Göteborg finns en brist på bostäder, och i kommunens budget finns inriktning om blandade bostadsområden och om att 500 småhus ska byggas varje år. En målsättning är att detaljplanen ska bidra till att omhänderta detta.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringskarta, Gårdsten. Bild: Göteborgs Stad.

Planområdet är beläget öster om Gårdstensvägen och norr om Pimpinellagatan, cirka 250 meter nordost om Gårdsten Centrum och cirka 11 kilometer (fågelvägen) nordost om Göteborgs Centrum.



Planområdets placering i Göteborg. Bild: Göteborgs Stad.



Grundkarta med planområdes- och användningsgräns. Bild: Göteborgs Stad.

Planområdet omfattar cirka 2 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Kvartersmarken är markanvisad till bolaget FB Bostad AB.

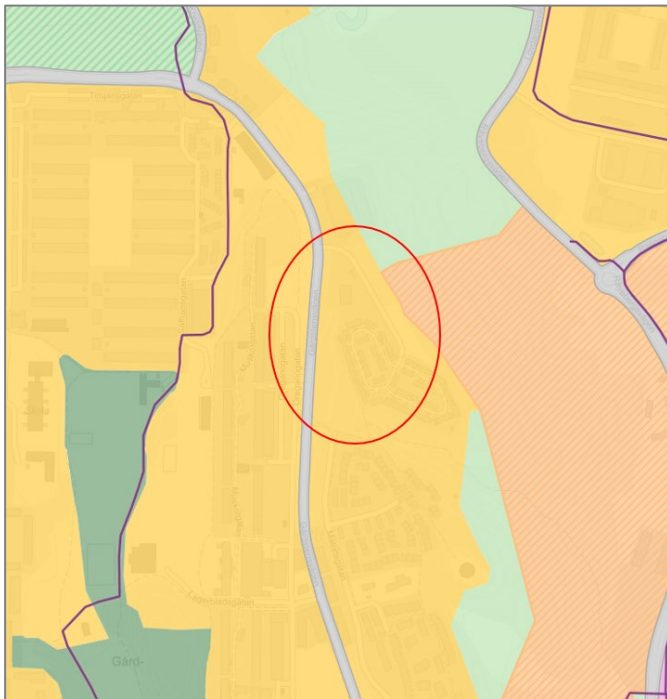
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger omkringliggande allmän plats.

Den kommunala fastigheten Gårdsten 45:25 belastas av det kommuninterna avtalet KI20170011. Avtalet behöver omprövas till följd av föreslagen detaljplan. Inga övriga arrenden eller nyttjanderätter berörs.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

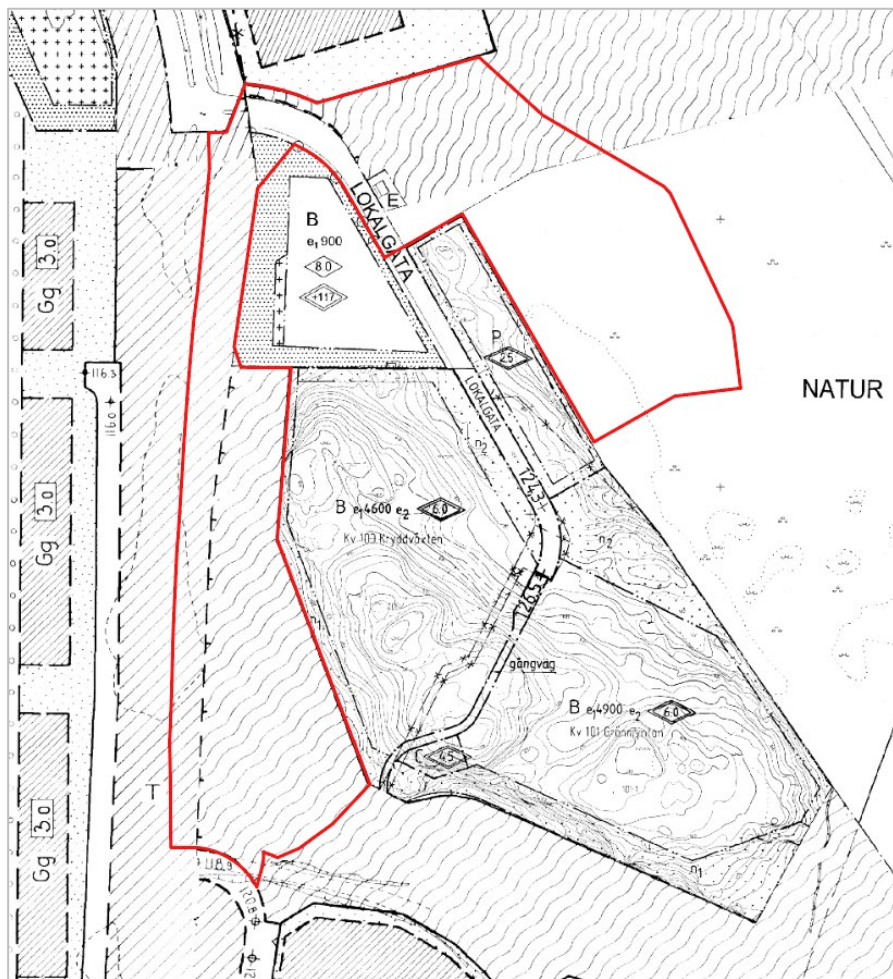
Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger *blandad stadsbebyggelse (övriga mellanstaden)* för största delen av planområdet. Den nordöstra delen av planområdet berörs delvis även av *parker-, natur- och rekreationsområden (övriga grönområden)* och *blandad stadsbebyggelse (förändrad markanvändning centrala mellanstaden)*. Eftersom gränserna i översiktsplanen inte ska ses som exakta är bedömningen att planområdet ligger inom *blandad stadsbebyggelse (övriga mellanstaden)*. 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.



Markanvändningskarta, översiktsplanen. Planområde inringat. Gul=blandad stadsbebyggelse (övriga mellanstaden), orange=blandad stadsbebyggelse (förändrad markanvändning centrala mellanstaden), grön=parker-, natur och rekreationsområden.

För området gäller flera äldre detaljplaner. För den del av Gårdstensvägen som berörs gäller detaljplan II-3219, som anger trafikändamål (T) och vann laga kraft år 1969. Planens genomförandetid har gått ut. Strax öster om Gårdstensvägen gäller detaljplan II-3520, som anger allmän plats: park, plantering, lekplats o dyl. (**våglinjerat**) och vann laga kraft år 1979. Planens genomförandetid har gått ut. För den norra delen av planområdet gäller detaljplan II-3565, som anger allmän plats: park, plantering, lekplats o dyl. och vann laga kraft år 1981. Planens genomförandetid har gått ut. För den norra

delen gäller även detaljplan II-5095, som anger naturmark (**NATUR**) och vann laga kraft år 2011. Planens genomförandetid gick ut 2021.



Planmosaik över gällande planer. Bild: Göteborgs Stad

Mark, vegetation och fauna

Markförhållanden

Området är beläget på Gårdstensberget som ligger något högre än omgivningen med sina ungefärliga 100 meter över havet. Båda områden utgörs av ett kuperat skogsområde med berg i dagen på vissa ställen. Det södra området som gränsar till ett parhusområde ligger intill en brant slänt. Jordmånen är genomgående mycket tunn och för det mesta mager. Planområdet utgörs av fyllning eller berg i dagen. Området klassas som låg- till normalradonmark.



Skogsmark norr om Pimpinellagatan. Foto: stadsbyggnadsförvaltningen

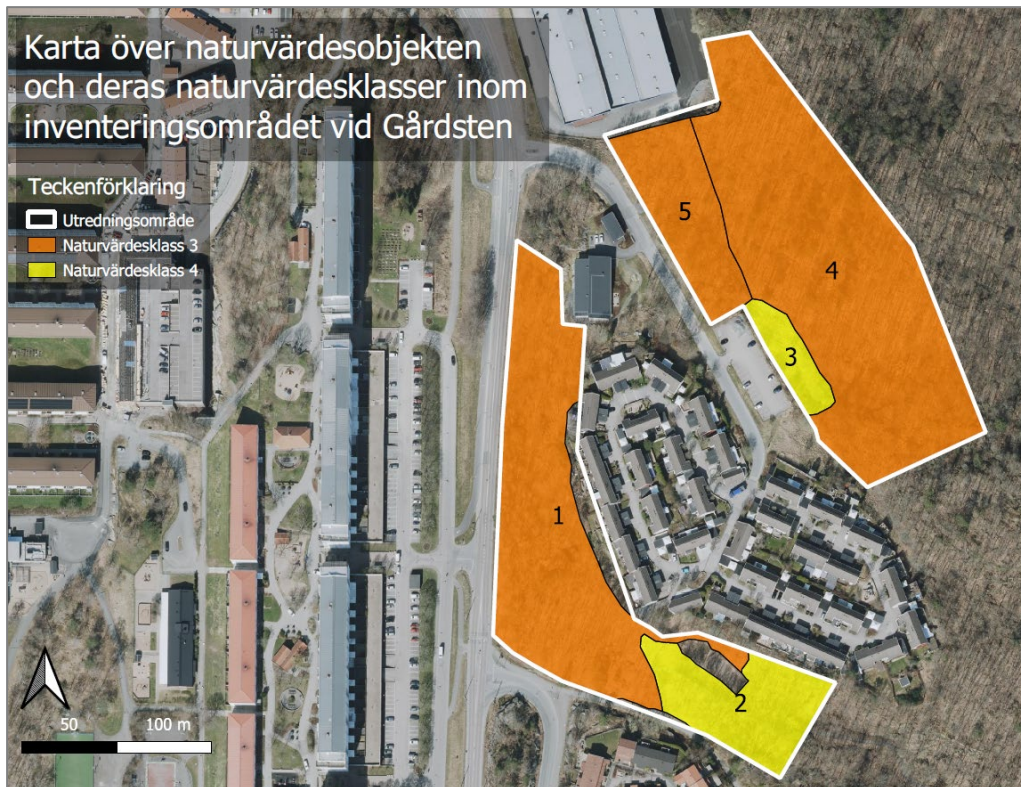


Skogsmark väster om Gårdstensvägen. Foto: stadsbyggnadsförvaltningen

Vegetation, fauna

Vegetation

En naturvärdesinventering (februari 2023), samt en fördjupad artinventering av fåglar och fladdermöss (november 2023) har tagits fram. Totalt har fem naturvärdesobjekt avgränsats, varav två bedöms hysa vissa naturvärden motsvarande naturvärdesklass 4 och tre bedömdes hysa påtagliga naturvärden motsvarande naturvärdesklass 3.



Karta över naturvärdesobjekten och värdeklasser. Orange (område 1,4 och 5) =klass 3, gul (område 2 och 3) =klass 4. Bild: Pro-natura.

De dominerande trädslagen är ek, björk och tall. De naturvärden som identifierats är främst knutna till skogsmiljöer med mogna träd, hålträd och förekomst av död ved, samt igenväxningsmiljöer med blommande och bärande buskar.

Den södra delen av området utgörs av en ekdominerad blandlövskog på blockrik mark. På de mogna ekarnas bark hittas signalarten glansfläck samt naturvårdsarten västlig rostticka. Det finns en stor mängd av död ved i form av döda grenar, klenare lågor och stubbar. Närheten till bostadsbebyggelse visar sig genom att det finns rikedom på exotiska växter, ofta med bär, som med hjälp av fåglar och dumpat trädgårdsmaterial har spridits ut från häckar, rabatter eller planteringar. Bland annat finns idegran i södra delen av området som med stor sannolikhet inte är den inhemska fridlysta arten, utan trädgårdshybriden.

Norra delen av området utgörs av en mindre del av ett större sammanhängande ekdominerat skogsområde som sträcker sig från Gårdsten till ytterkanten av västra Angered. Trädsiktet domineras av ung till medelålders ek och tall med inslag av mogna sälgar och ekar. Marken är blockrik och flera lodytor förekommer inom området. En del av blocken är överväxta med signalarten västlig hakmossa som förekommer rikligt inom objektet. Även förekomst av signalarterna vågig sidenmossa, krushättemossa och långfliksmossa hittas i markskiktet. Död ved förekommer relativt rikligt inom naturvärdesobjektet, både i form av högstubbar och lågor men även döda grenar och stubbar. Området närmast industrifastigheten i norr utgörs av en ung och spontant uppväxt björkdominerad lövskog. Trädsiktet är ungt och domineras av björk med inslag av asp, ek, säl, tall och enstaka granar. I objektets västra del växer en handfull medelåldriga sälgar där gnagspår från signalarten myskbock hittas i den döda veden. Markskiktet

domineras av björnmossa och cypressfläta samt små förekomster av signalarterna vågig sidenmossa och västlig hakmossa.



Karta över värdeelement och planområde. Bild: Pro-Natura

Fåglar

Vid artinventeringen har 27 fågelarter noterats, varav 21 av dessa möjligen eller troligen nyttjar inventeringsområdet som häckningslokal (se fördjupad artinventering för detaljerad lista). Resonemanget nedan förutsätter att kringliggande ekskogsområden som inventeringsområdet angränsar till kvarstår och inte påverkas negativt i någon större utsträckning.

Merparten av de noterade arterna är vanligt förekommande i vardagslandskapet och kan häcka i många typer av miljöer, också sådana som är kraftigt påverkade av människans aktiviteter. Sex rödlistade arter noterades inom delområde 1, 4 och 5. Eftersom inventeringsområdet hänger ihop med ett större likartat skogsområde är det troligt att en del fågelarter som observerats även nyttjas de kringliggande skogsområdena. På samma sätt är det möjligt att inventeringsområdet ingår i revir från fåglar som observerats utanför inventeringsområdet. Merparten av de noterade arterna är utpräglade skogsarter som förekommer allmänt i skogslandskapet överallt och bygger sina bon själva i grenklykor, skrevor eller liknande. Det är sannolikt, ifall de ytor där de häckar skulle påverkas, att flytta till nya häckmiljöer i intilliggande skogsbestånd. För grönfink (starkt hotade, EN) och grönsångare (nära hotade, NT) är det viktigt att det finns enbuskar och täta granar i buskskiktet. Arterna är också vanliga vintergäst på fågelbordet och kan därför troligtvis gynnas av närhet till bebyggelse om närområdena saknar andra lämpliga födoresurser. För grönsångaren är det viktigt att naturliga processer får förekomma, så som bildandet

av död ved, rotvältor och solinstrålning på fåltskiktet. Båda arterna bedöms ha möjlighet att hitta häckningsmiljöer även utanför inventeringsområdet.

Ett fåtal av de noterade arterna som möjliga häckfåglar är hålhäckande arter. En av dessa är större hackspett som har förmågan att hacka ut ett eget bohål och är en art som skapar förutsättningar för andra hålhäckare då den gör ett nytt bohål varje år. För att den större hackspetten ska trivas är det viktigt att det finns förekomst av död ved där arten kan födosöka. Resterande arter som nämns ovan kan inte själv hacka ut bohål utan är beroende av att hål har bildats naturligt eller skapats på annat sätt. Dessa arter trivs i många olika miljöer och häckar ofta i uppsatta holkar. Inga av dessa arter bedöms ha några svårigheter att hitta nya häckningsmiljöer i intilliggande landskap. Det är dock viktigt att en god tillgång på lämpliga boträd kvarhålls för att arterna ska kunna upprätthålla en god populationsstatus lokalt. Entitan (NT) trivs i fuktigare löv- och blandskogar med tillgång på död ved. Arten är mindre benägen att flytta över öppna delar av landskapet. Det är därför viktigt att det lokalt finns lämpliga boplatser men att det även finns tillgång på kantzoner och trädridåer längs öppna marker för att ungfåglar ska kunna sprida ut sig. Entitan nyttjar ibland också uppsatta holkar men det är viktigt att ingångshålet inte är för stort för att hålla borta mer konkurrenskraftiga småfåglar. Även entitan bedöms ha möjlighet att hitta nya häckningsmiljöer i närområdet, i synnerhet om de fuktiga skogspartierna med mycket död ved i delområde 4 förblir opåverkade.

Ett litet antal av de arter som noterades inom inventeringsområdet är arter som främst håller till i närheten av bebyggda miljöer. Det bedöms därför inte vara något problem för dessa arter att hitta nya levnadsmiljöer i närområdet om delar av det aktuella inventeringsområdet kommer att exploateras. Björktrast (NT) faller också inom denna grupp och letar gärna föda på öppna fält och gräsmattor. Det är därför inte ovanligt att se björktrastar samla mask i gräsmattor eller äta frukt från bärande buskar och träd i trädgårdar. Björktrasten kan bygga sitt bo på många olika sätt men är beroende av träd- och buskvegetation då den ogärna bygger bo på marken. Det är därför viktigt att det får kvarstå en viss mängd brynsmiljöer och trädridåer där björktrasten kan häcka relativt ostört. Om detta tas i beaktning bedöms arten ha en relativt god chans att hitta nya häckningsmiljöer i närområdet, vid en eventuell exploatering.

Det är oklart på vilket sätt mindre hackspett (NT) nyttjar inventeringsområdet. Delar av delområde 4 och 5 har tidigare bedömts som delvis lämplig biotop åt mindre hackspett och det stora lövskogsområdet utanför inventeringsområdet har bedömts utgöra både lämplig och mycket lämplig biotop för arten. Det bedöms därför inte som omöjligt att arten tidvis vistas inom delområde 5 och att delområdet möjligen ingår i ett mindre hackspettsrevir då arten är känd för att hävda relativt stora revir (40 – 200 hektar) under både sommar- och vinterhalvåret. Konsulten bedömer dock att det är mindre troligt att arten häckar inom inventeringsområdet. Delområde 4 och 5 utgör tillsammans endast 2 hektar och dessutom av en kvalitet som inte bedöms utgöra värdekärnor för mindre hackspett. Om man vid exploatering dessutom kan behålla det fuktiga skogsområdet i delområde 4 och möjliggöra att träd som behöver avverkas avsätts som biodepåer, borde inte exploateringen ha någon negativ effekt på mindre hackspett.

Fladdermöss

Fyra olika fladdermusarter identifierades (större brunfladdermus, nordfladdermus, dvärgpipistrell och obestämd art inom släktet *Myotis*). Fladdermusaktiviteten över hela området var låg, undantaget från södra delen av delområde 4. Det var endast inom det området som fladdermöss uppehöll sig en längre stund för att jaga. Vid den positionen finns en mindre bäck och sannolikt är insektsproduktionen hög. *Myotis*-arter är, jämfört med övriga funna arter, mer beroende av mörka miljöer, sammanhängande skog eller brynmiljöer alternativt skyddade vattendrag. Det visar att fladdermössen, trots närområdets urbana karaktär, har möjlighet att röra sig över större ytor. Dels norrut mot Keillers damm och vidare mot nordväst och Vättlefjäll, dels söderut i ett grönstråk förbi Angered. Dessutom finns Göta älv som en sannolikt viktig miljö för fladdermöss inom räckhåll västerut och ett större grönområde österut (Rannebergen). I samband med exploatering är det dessa förflyttningssmiljöer som måste bevaras. Det görs dels genom att spara växtlighet närmast bäcken, dels genom att bevara äldre träd i området.

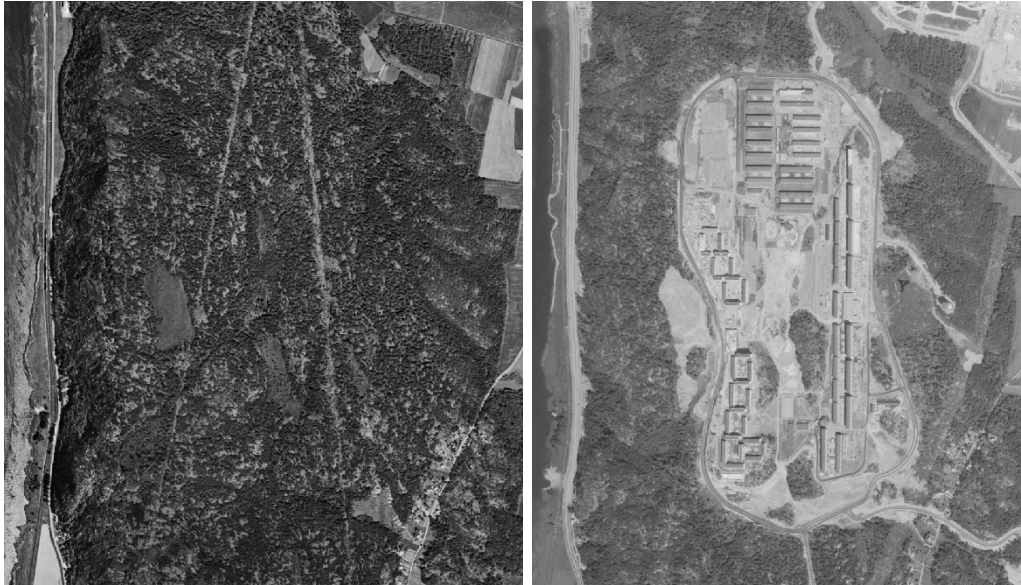


Möjliga rörelsestråk (pilar) för fladdermöss. Bild: Pro-Natura

Utöver detta ska en belysningsplan upprättas, vilken tas fram gemensamt för allmän plats och kvartersmark inför projektering/genomförandeskedet. Denna ska innehålla en strategi för hur belysning i planområdet (särskilt den norra delen) påverkar skogsområdet. Generellt bör låga, riktade/avskärmade lampor med svag intensitet och varm färgtemperatur utan UV-komponent användas. De ska också begränsas i tid (släckta del av natt eller vara försedda med rörelsedetektorer) för att träd och vattenytor (bäcken) inte ska vara direkt belysta. Om en strategisk belysningsplan tillämpas och skogsområdet som löper i nord-sydlig riktning öster om planområdet bevaras, kommer fladdermöss fortsatt att kunna röra sig i och genom området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Gårdsten byggdes i slutet av 1960-talet utifrån en planutredning vars målsättning var att skapa fler bostäder i närheten av Angereds centrum. Stadsdelen byggdes inom ramen för miljonprogrammet och utgör ett bra exempel på dåtidens byggnadsstil, med stark modernistisk arkitektur. Stadsdelen består till största delen av flerbostadshus byggda runt ett stort centralt grönområde. Gårdstensvägen går som en ring runt området och utanför planerades småhus. Baserad på historiska kartor, har stora delar av det som i dag är skogsmiljöer tidigare utgjorts av utmarksbeten och skogsmark. Det finns inga kända fornlämningar i området.



Ortofoto 1960 till vänster och 1970 till höger. Bild: Göteborgs Stad.

I slutet av Pimpinellagatan finns ett parhusområde uppfört i början på 1990-talet. Husen är i en till två våningar och placerade längs smala gaturum. Bebyggelsegruppen är en bostadsrättsförening som har en gemensam parkering norr om husen. En BmSS-byggnad (bostäder med särskild service), uppfört 2018, finns söder om Pimpinellagatan. Väster om Gårdstensvägen finns storskalig bebyggelse som utgörs av lameller i 3–8 våningar samt stora och parkeringsytor.



Översiktsbild planområde och befintlig bebyggelse. Bild: Göteborgs Stad

Sociala förutsättningar

Invånarantalet i Gårdsten är runt 10 000 invånare (år 2024). Det finns en högre andel utlandsfödda jämfört med genomsnittet i Göteborg. Gårdsten har varit ett så kallat *Särskilt utsatt område*, men situationen har förbättrats och det klassas sedan 2023 som *Utsatt område*, den socioekonomiska statusen är dock fortsatt låg och kriminalitet påverkar lokalsamhället. Gårdsten har under det senaste decenniet befunnit sig i en omfattande omvandlingsprocess med syfte att höja livskvalitet i stadsdelen. Den största delen av bostadsbeståndet tillhör Gårdstensbostäder som har ett tydligt fokus på samhällsbyggande, miljö, trivsel, trygghet och delaktighet. Utvecklingen i Gårdsten har blivit en förebild för andra bostadsområden från miljonprogramsåren.

Centralt i stadsdelen finns stadsdelsparken, Dalen, som är en viktig mötesplats. Bostäder öster om Gårdstensvägen har en godkänd tillgång, avståndsmässigt, till stadsdelsparken

(1000 meter), dock bedöms Gårdstensvägen utgöra en barriär vilket exkluderar vissa grupper från att nå parken utan assistans. Det finns en tydlig brist på tillgänglig bostadsnära park (inom 300 meter från bostaden) för bostäder öster om Gårdstensvägen.

I samtal med boende i parhusområdet upplevs närområdet som tryggt.

Trafik, kollektivtrafik och tillgänglighet

Södra området nås med bil från Gårdstensvägen, där även gång- och cykelväg finns utbyggt på västra sidan. Gårdstensvägen har en hastighet om 50 km/h, men har utformats med hastighetssänkande åtgärder, som upphöjt övergångsställe och timglashållplats. Norra området nås med bil från Pimpinellagatan. En trottoar finns utbyggd på södra sidan av Pimpinellagatan fram till BmSS-byggnaden. En gångväg som kopplar samman Gårdsten med Angered nås från Malörtsgatan. Gångvägen är välanvänd enligt boende, men delvis grusad och kuperad. Närmsta kollektivtrafikhållplatser är belägna på Gårdstensvägen ungefär 200 meter nordväst och söder om planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som god.

Service

Vid Gårdstens Centrum, cirka 250 meter bort, finns viss lokal service med mataffär, restauranger och vårdcentral. Det finns ett flertal förskolor i Gårdsten, närmsta ligger cirka 200 meter väster om planområdet vid Saffransgatan. Närmsta grundskolor är Långmosseskolan (F-3) och Communityskolan Gårdsten (F-9), grundskolan Lilla Gårdstensskolan (F-3) finns 200 meter nordväst om planområdet. Gårdstensskolan vid Gårdsten Centrum revs mellan 2021-2022, men ska byggas upp igen. Angered Centrum är en av Göteborgs strategiska tyngdpunkter och ligger cirka 1,5 kilometer sydöst om planområdet (fågelvägen). Det är ett kommersiellt centrum med ett stort utbud av butiker, restauranger och samhällsservice. Angered Centrum har god koppling med kollektivtrafik till centrala Göteborg.



Översiktskarta över service i Gårdsten. Bild: Göteborgs Stad.

Teknisk försörjning

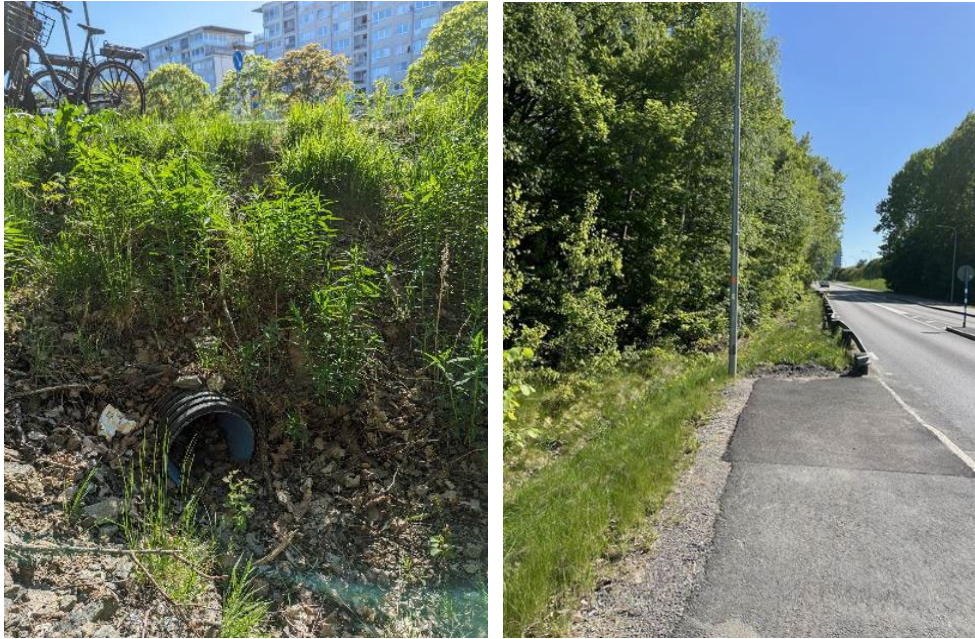
Fjärrvärme, el och tele

Det finns goda förutsättningar för att dra fram el och fiber till nya bostäder. Fjärrvärme finns i området, men kommer behöva byggas ut om det blir aktuellt för de nya bostäderna. Fjärrkyla saknas i området.

VA och dagvatten

I närheten av planområdet finns befintliga VA-ledningar för dricks-, spill- och dagvatten. Kapaciteten bedöms vara god för dricks- och spillvatten. Den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna ansluta till ledningsnätet utan att några kapacitetshöjande åtgärder behövs.

Befintliga dagvattenledningar finns i direkt anslutning till planområdets båda delar. För södra området finns en brädd från dagvattenssystemet som leder stora flöden i befintligt dike öster om Gårdstensvägen. Diken avleder dagvatten till Kryddvägens dagvattendamm. Kapaciteten på ledningsnätet för dagvatten bedöms vara delvis begränsad längs ett antal ledningssträckor.



Befintligt dike och brädd vid Gårdstensvägen. Foto: Kretslopp och vatten.

Brandvatten

Befintliga brandposter i området har en kapacitet på 20 l/s. Det har inte förts någon dialog med räddningstjänsten inför samråd av detaljplanen om det finns behov om ytterligare brandposter i området framöver när bebyggelse tillkommer.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33 a §, vilket redovisas nedan under *Övriga åtgärder, Buller*.

Luftkvalitet

Luftmiljön i området bedöms som god. Det finns inga indikationer på att gällande riktlinjer överskrids.

Översvämning, skyfall

Skyfall ansamlas i mindre omfattning i befintligt dike och sänkor i området, vilket innebär en viss fördröjning.

Det finns god framkomlighet till planområdet söderifrån på Gårdstensvägen.

Gårdstensvägen pekas ut som en skyfallsled.

Blockstabilitet

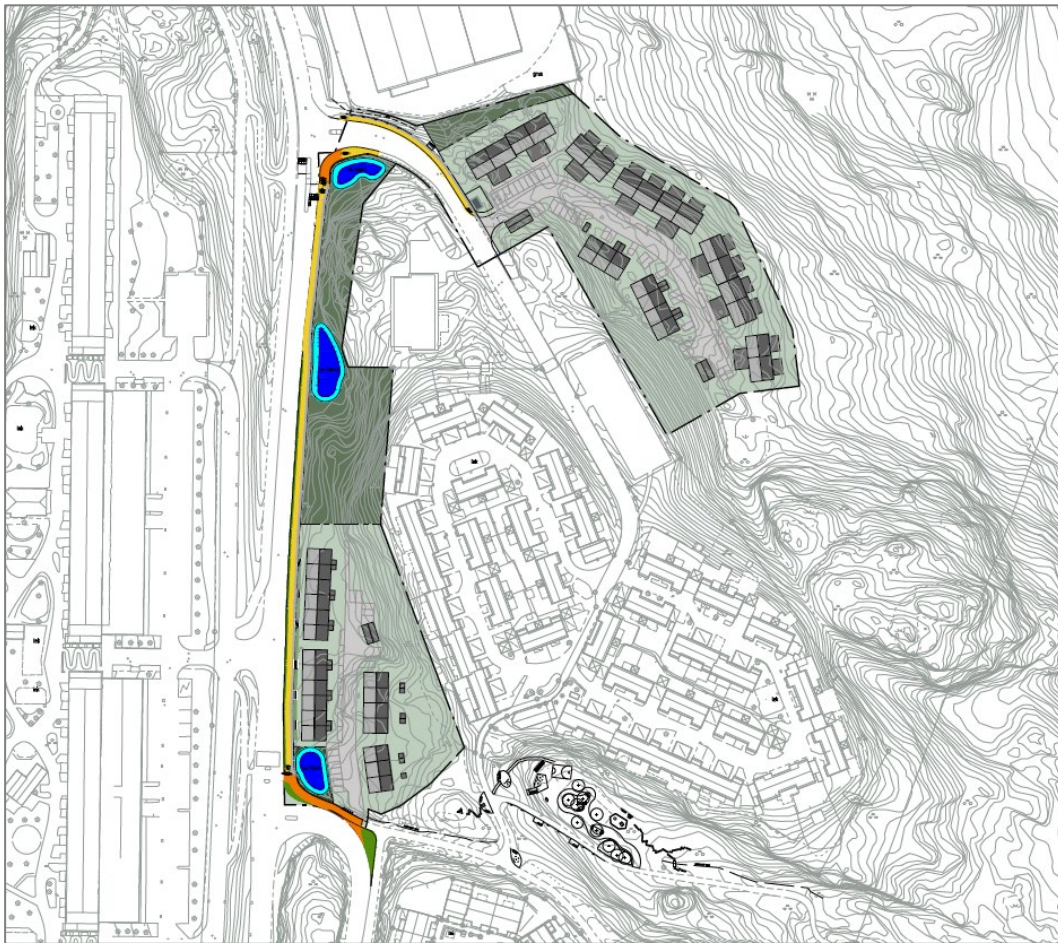
Enligt framtagna geoteknisk och bergteknisk utredning bedöms berggrunden inom undersökningsområdet som stabil utan behov av övergripande åtgärder. Dock finns områden med block som dels kräver omedelbara åtgärder i form av skrotning, dels områden som kräver åtgärd i samband med eventuella vibrationsalstrande arbeten inom 50 meter från riskområdena. Hantering beskrivs vidare under *Geotekniska åtgärder*.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ny bostadsbebyggelse och bostadskomplement, samt anpassning av infrastrukturen, som en ny gångväg. Planen medger även erforderlig dagvattenhantering. I samband med utbyggnad kommer även en bättre bostadsnära park och lekplats byggas ut, vilken har planstöd i gällande detaljplan (akt II-3520).

Kvartersmarken är markanvisad av dåvarande fastighetsnämnden och har förlängts vid flertalet tillfällen av Exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationsritning. Bild: stadsbyggnadsförvaltningen

Kvartersmark

I det norra området nås området av en ny lokalgata från Pimpinellagatan. Bostäder föreslås på vardera sida av lokalgatan och ges en byggrätt om 2650 m² byggnadsarea (BYA) inom användningsområdet (e₁) och en nockhöjd som varierar mellan +112,0-113,0 meter över angivet nollplan (h₁, h₂), vilket rymmer en nockhöjd om cirka 9 meter från marknivå. Till användningen hör även bostadskomplement, som förråd, balkong,

SAMRÅDSHANDLING

miljöhus och pumpstation. Bebyggelsen är inpassad i terrängen, men på grund av höjdskillnader kommer troligtvis sprängning och massbalansering behövas.



Situationsplan som visar exempel på utbyggnad över norra området. Bild: Krook & Tjäder.



Sektioner som visar exempel på utbyggnad över norra området. Bild: Krook & Tjäder.

SAMRÅDSHANDLING

I det södra området medges bostäder som nås av en ny lokalgata med infart från Malörtsgatan. Bebyggelse inom användningsområdet ges en byggrätt om 1500 m² byggnadsarea (BYA) (e₂) och en nockhöjd som varierar mellan +117,0-121,0 meter över angivet nollplan (h₃-h₇), vilket rymmer en nockhöjd om 9 meter från marknivå. Till användningen hör även bostadskomplement, som balkong, förråd och miljöhus.

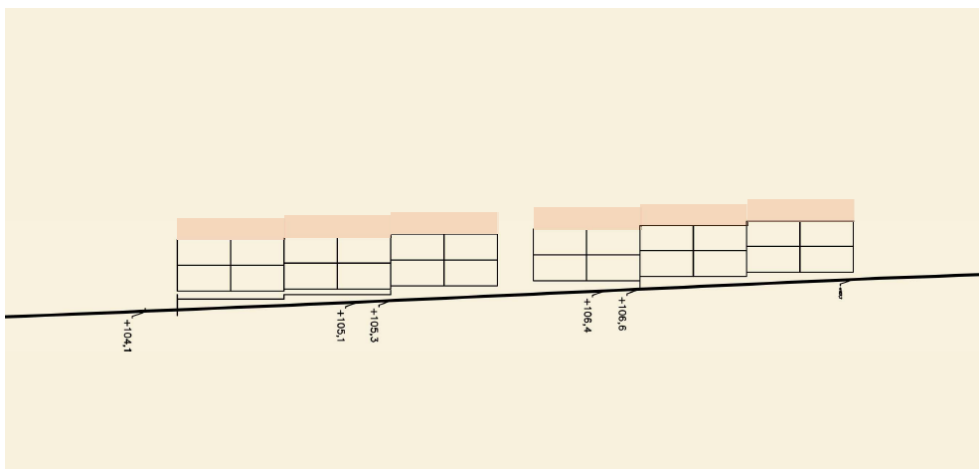
Bostäder närmast Gårdstensvägen ska uppföras längs Gårdstensvägen, mednocken i nord-sydlig riktning (f₄). Bostäderna kommer möta Gårdstensvägen med entréer ut till trädgårdarna (f₁) och en ingång till bostadstomterna från gångvägen (f₂) för att eftersträva en stadsmässighet i mänsklig skala mot Gårdstensvägen. I förslaget har privata trappor från tomterna och ut på gångvägen ritats in. Tillgänglig entré till bostäderna kommer finnas från lokalgatan inom bostadsområdet. Bostäder öster om lokalgatan föreslås byggas som souterräng och anpassas efter terrängen.



Situationsplan som visar exempel på utbyggnad över södra området. Bild: Krook & Tjäder



Sektioner som visar exempel på utbyggnad södra området. Bild: Krook & Tjäder



Sektion visar hur husen längs Gårdstensvägen trappar ner från söder till norr. Bild: Krook & Tjäder.

Bebyggelsen avses hämta inspiration från trädgårdsstadens principer, bland annat med byggnader som placeras längs en gata, med entréer mot gatan. Nya lokalgator anpassas efter terrängen. Förträdgårdar kan markeras med häckar eller spjälstaket med grindar, alla bostäder avses få tillgång till en egen trädgård. Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak för att eftersträva en klassisk arkitektur (f₃).



Exempel på trädgårdsstadens gaturum. Bild: Krook & Tjäder.

Allmän plats

Pimpinellagatan, Gårdstensvägen och Malörtsgatan samt lekplats med tillhörande stigar, gång- och cykelvägar berörs av planförslaget.

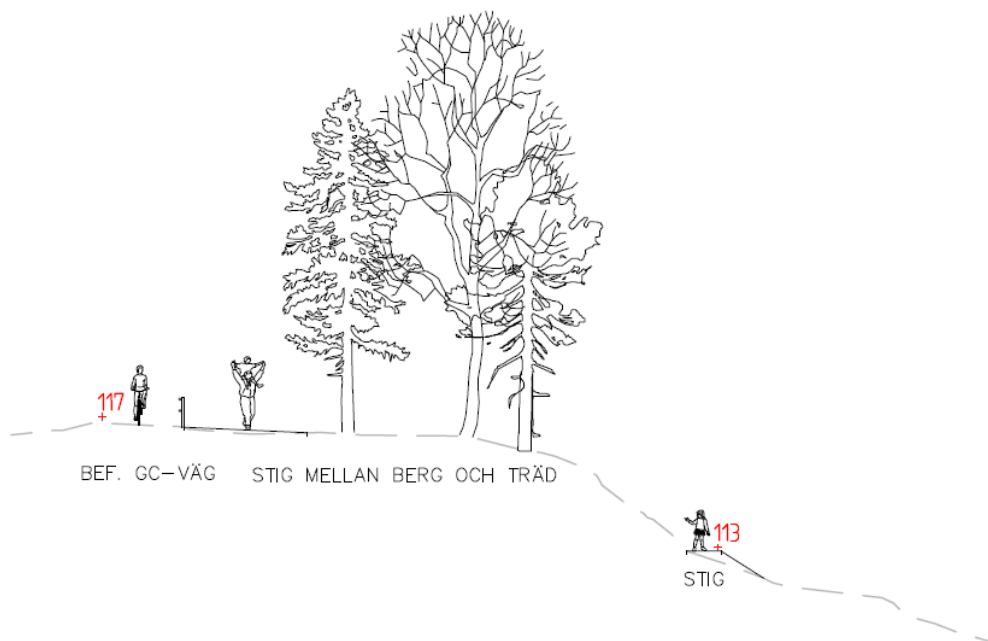
Ny gångbana planeras mellan tillkommande bostadsområden. Den befintliga gångpassagen på Gårdstensvägen (vid korning vid Pimpinellagatan) hastighetssäkras genom anläggandet av farthinder. Sittplats/vilplan föreslås vid Pimpinellagatan för att förbättra tillgängligheten då kraven för god tillgänglighet inte uppnås på grund av den branta lutningen.

Inom allmän plats möjliggörs för dagvattenhantering i form av diken och torrdammar.

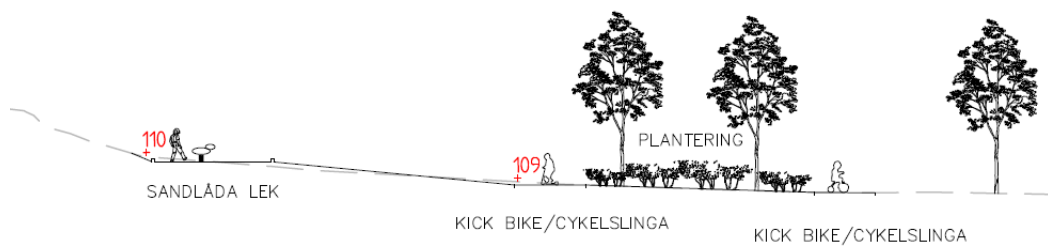
I dagsläget finns en brist på bostadsnära park och områdeslekplats i östra Gårdsten och besöksstrycket på befintliga parker och lekplatser i Gårdsten är högt. En bostadsnära park föreslås därför öster om den planerade bebyggelsen vid Malörtsgatan. På platsen finns en befintlig lekplats som i huvudsak utgörs av en bollplan, vilken ersätts av en lekpark i naturmiljö. Den bostadsnära parken och lekplatsen kan byggas ut enligt gällande plan och ingår inte i planområdet.



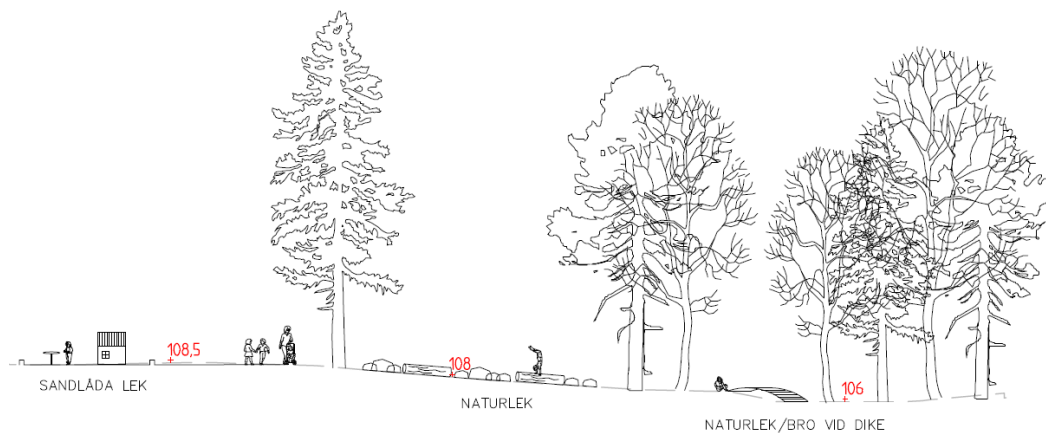
Bostadsnära park och lekplats, sektion. Bild: Cowi



Bostadsnära park och lekplats, sektion. Bild: Cowi



Bostadsnära park och lekplats, sektion. Bild: Cowi



Bostadsnära park och lekplats, sektion. Bild: Cowi

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

För det norra bostadsområdet planeras en ny anslutning till lokalgata från Pimpinellagatan som möjliggör goda trafikförutsättningar för detaljplanens planerade bostäder. Infarten dimensioneras för möte mellan lastbil och personbil.

Ny gångbana planeras fram till den nya infarten. Gångbanans bredd uppgår till 2 meter. Strax öster om korsningen på Pimpinellagatan uppförs gångbanan med stödmur samt räcke där höjdskillnaden mellan gångbana och anslutande mark är större än 0,5 meter.

Den befintliga gångpassagen på Gårdstensvägen hastighetssäkras genom anläggandet av farthinder. Den anslutande gångbanan öster om gångpassagen breddas till 4 meter för att kunna fungera som kombinerad gång- och cykelbana. Detta för att säkerställa tillräcklig bredd innan cykeltrafik leds vidare till körbana med blandtrafik på Pimpinellagatan.

Öster om Gårdstensvägen planeras en 2 meter bred gångbana samt ett dike.

För det södra bostadsområdet planeras en ny anslutning till lokalgata från Malörtsgatan som möjliggör goda trafikförutsättningar för detaljplanens planerade bostäder. Infarten dimensioneras för möte mellan lastbil och personbil.

Parkering, cykelparkering

Inom både det norra och södra bostadsområdet löses parkering inom kvartersmark. För föreslagen bebyggelse (radhus och sammanbyggda tvåbostadshus) behövs 1 parkeringsplats per bostad och 0,1 parkeringsplats för besöksparkering, om dessa ordnas samlat. För det norra området kan parkeringsbehovet lösas genom samlad parkering vid infarten till området, samt längsgående vid lokalgatan och på tomten. Cykelparkering föreslås i anslutning till bostaden. För det södra området kan parkeringsbehovet lösas genom samlad parkering efter infarten till området, samt som längsgående parkering vid lokalgatan. Cykelparkering föreslås i anslutning till bostaden.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av busstrafiken eller anläggning av ny hållplats.

Tillgänglighet

Tillkommande bostäder kommer ha tillgänglig entré från lokalgatan. Bostäder i det södra området ska även ha en entré för gående från gångbanan vid Gårdstensvägen. Tillgänglig parkering kan ordnas inom 25 meter från respektive bostad.

Längs Pimpinellagatan uppgår gatans lutningar till 8 % med anledning av topografiska förutsättningar. Det innebär att lutningskrav från *Teknisk handbok* överskrids. Gångbanan utformas med räcke och stödmur samt viloplan med bänk.

Även Malörtsgatan har lutningar som uppgår till 8 % med anledning av de topografiska förutsättningarna. Den föreslagna lekparken ligger nedsänkt i förhållande till omgivande vägar och bebyggelse. För att säkerställa funktion och tillgänglighet har en tillgänglighetsplan med utgångspunkt i höjdstudier från två sektioner tagits fram. För god tillgänglighet bör vägar till och från lekparken inte överstiga 2 % lutning. För att uppnå god tillgänglighet för de befintliga gång- och cykelvägarna krävs stora sprängarbeten för att leda om vägarna i serpentin och därmed uppnå bättre lutningsförhållanden. Åtgärderna som krävs för att uppnå god tillgänglighet bedöms inte vara ekologiskt eller ekonomiskt rimliga. Då behovet av bostadsnära park är stort i östra Gården bedöms fördelarna med att bygga parken, trots tillgänglighetsproblematiken, överväga nackdelarna. God tillgänglighet kommer därför inte uppnås i denna del. Gång- och cykelbana vid lekplatsen utrustas med sittplatser som möjliggör vila för passerande i den branta backen. Gångbanans södra sida utrustas även med räcke/ledstång för att förbättra tillgängligheten i backen.

Service

Det behov av skol- och förskoleplatser som planen genererar bedöms kunna omhändertas inom befintliga enheter.

Friyta

Tillkommande bostäder kommer ha tillgång till trädgård. Utöver det byggs en bostadsnära park och lekplats, inom 300 meter från nya bostäder. Den nya lekparken föreslås innehålla sittplatser, utlagda stockar, stenar, sittgrandänger, en mindre bollplan, rutschkana i slänt, gungdjur, sandlåda, lekhus och utkiksplats. Lekparken ansluts till befintligt gång- och cykelvägnät som på vissa platser justeras för att uppnå en förbättrad tillgänglighet. I anslutning till befintlig korsning för gång- och cykelbananorna uppförs nya sittplatser och ett lekhus på en höjd.

Nya bostäder föreslås intill ett större naturområde. Naturmarken upplevs av boende som otillgänglig. För att tillgängliggöra naturmarken anläggs en naturstig som leder österut till Råvebergsvägen med syfte att koppla samman områdena.

Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Marken utgörs av skogsmark och är del av ett sammanhängande skogsområde med ädellövskog. Skogsmarken fungerar också som viktiga spridningsstråk. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras. Enligt framtagna artinventering kommer fåglar och fladdermöss som vistas inom områdena som tas i anspråk kunna hitta andra lämpliga miljöer utanför planområdet. Genom att arbeta med

kompensationsåtgärder bedöms arter kunna gynnas i andra delar av skogsmarken. Således bedöms det som möjligt att delvis avhjälpna miljöeffekterna. Sammantaget kommer förslaget innebära en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom sprängning i skogsmarken. En ravin tas i anspråk och träd som pekats ut som naturvårdsträd tas ned.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget bidrar med en ökad stadsmässighet i mänsklig skala längs Gårdstensvägen. Bebyggelsen öster om Gårdstensvägen möter gatan med entréer och trädgårdar, vilket skapar en intressant miljö längs östra sidan av Gårdstensvägen. Förslaget innebär fler småhus, vilket skapar förutsättningar för en mer varierad bostadsbebyggelse än vad som finns i Gårdsten idag. Ytterligare bostäder bidrar till att skapa ett ökat underlag till Gårdstens Centrum.

En bostadsnära park föreslås öster om den planerade bebyggelsen vid Malörtsgatan. På platsen finns en befintlig lekplats som i huvudsak utgörs av en bollplan, vilken ersätts av en lekpark i naturmiljö anpassade för flera åldrar. Den bostadsnära parken och lekplatsen kan byggas ut enligt gällande detaljplan (akt II-3520) och ingår inte i planområdet, men byggs ut för att hantera bristen på bostadsnära park och områdeslekplats för tillkommande bostäder.

Planområdet ligger intill skogsmark som upplevs som otillgänglig av allmänheten. I samband med planen föreslås en naturstig mellan Gårdsten och Råvebergsvägen med syfte att bjuda in till naturmarken.

Ny gångbana planeras mellan tillkommande bostadsområden. Den befintliga gångpassagen på Gårdstensvägen (vid korning vid Pimpinellagatan) hastighetssäkras genom anläggandet av farthinder, vilket syftar till att öka tryggheten och minska Gårdstensvägens barriäreffekt. Sittplatser föreslås för att förbättra tillgängligheten där kraven för god tillgänglighet inte uppnås på grund av den branta lutningen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredning pågår. Planbeskrivningen kompletteras med information inför samråd.

Skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredning pågår. Planbeskrivningen kompletteras med information inför samråd.

Vatten och avlopp

Aktuellt område saknar förbindelsepunkter till allmänt VA.

Vid det norra delområdet kan förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten erbjudas i Pimpinellagatan vid områdets infartsväg. Området sluttar idag bort från Pimpinellagatan och de framtida förbindelsepunkterna. Höjdsättningen av området är inför samrådet av detaljplanen inte helt klarlagd men spillvattnet kommer sannolikt behöva pumpas till förbindelsepunkten. Då förbindelsepunkten kopplas till Kretslopp och vattens självfallsledning är det fastighetsägaren som ansvarar för att anordna en pumpstation eller LTA-enheter (lätt tryckavlopp) inom fastigheter och leda vattnet till den kommunala förbindelsepunkten.

Det södra delområdet sluttar norrut, för att möjliggöra anslutning till självfallsledningar och undvika att behöva pumpa avloppsvattnet bedöms den rimligaste placeringen av framtida förbindelsepunkter vara vid delområdets norra del i stället för vid den planerade infartsvägen mot Malörtsgatan.

Kretslopp och vatten har befintliga VA-ledningar i delar av Gårdstensvägen. Viss utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät kan behövas utöver servisleddningar för att nå området och kunna erbjuda en förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Varje delområde ska utgöras av en enda fastighet och bostäderna ska upplåtas i bostadsrättsform. För Kretslopp och vatten är det en viktig planeringsförutsättning då VA-huvudmannen har en skyldighet att erbjuda en förbindelsepunkt till varje fastighet som ligger inom kommunens verksamhetsområde. Om delområdena endast består av en fastighet räcker det för Kretslopp och vatten att förse respektive delområde med en förbindelsepunkt för varje ändamål vid fastighetsgräns. Nuvarande planförslag har inte tagit höjd för utbyggnad av allmän VA inom kvartersmarken utan förutsätter att en förbindelsepunkt per delområde och fastighet är tillräckligt.

Verksamhetsområde

Då planområdet idag består av naturmark och är obebyggt ingår det inte i kommunens verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster vilket innebär att Kretslopp och vatten i nuläget inte har en skyldighet att förse planområdet med allmän VA.

Kringliggande fastigheter omfattas dock av verksamhetsområde för samtliga ändamål (dricks-, spill- och dagvatten). Därav anses det rimligt att inkludera planområdet i verksamhetsområdet för alla ändamål och det har varit utgångspunkten hittills i planarbetet. Det faktiska beslutet om planområdet ska ingå i verksamhetsområdet eller inte tas av Kommunfullmäktige efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Värme

Värme till bostäderna föreslås lösas genom elförsörjning. Om fjärrvärme är aktuellt behöver ledningar byggas ut.

El och tele

Det finns en transformatorstation nordost om Pimpinellagatan. För norra delområdet finns kapacitet i befintligt system. För södra delområdet behöver nya ledningar dras under Gårdstensvägen, från Muskotgatan. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. För fiber behövs nyförläggning av ledningar för Telia Scanova för båda delområden. Beroende på avtal med exploatör så dras fiber antingen fram till respektive bostad eller tomrör vid fastighetsgräns.

Avfall

Vid radhus och småhus ställs inget krav om avstånd till insamlingsplatsen från bostaden. För de tillkommande bostäderna föreslås gemensamma avfallshus inom respektive delområden. Lokalgatorna har en bredd om 5,5 meter, vilket innebär att en personbil och sopbil kan mötas på sträckan. En sopbil kommer kunna vända på respektive lokalgata där backvändning föreslås.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk och bergteknisk utredning har tagits fram (daterad 2023-08-31).

Slänter i området utgörs av berg med ringa jorddjup. Det finns inget som tyder på stabilitetsproblematik inom eller i närheten av planområdet. Ur geoteknisk aspekt är marken stabil och det föreligger ingen risk för ras och skred, varken för befintliga förhållanden eller efter en exploatering.

Berggrunden inom undersökningsområdet bedöms som stabil utan behov av övergripande åtgärder. Dock finns områden med block som dels kräver omedelbara åtgärder i form av skrotning (röd yta), vilket hanteras innan detaljplanen vinner laga kraft. Dels områden som kräver åtgärd i samband med eventuella vibrationsalstrande arbeten inom 50 meter från riskområdena (gul yta), vilket fastighetsägaren informerats om och beaktar vid genomförandet.



Karta över områden där geotekniska åtgärder krävs. Bild: Norconsult.

För bergskärning längs gångvägen österut från Malörtsgatan rekommenderas det att den inspekteras av bergsakkunnig minst vart tionde år för uppföljning av dess stabilitet. Stadsmiljöförvaltningen har informerats och ansvarar för uppföljningen.

Innan vibrationsalstrande arbeten, som bergschakt, pålning och packning ska en riskanalys med avseende på markvibrationer upprättas av vibrationssakkunnig. I denna sätts riktvärden för vibrationer för att säkerställa att närliggande anläggningar och byggnader inte skadas. Om eventuella bergschaktarbeten resulterar i nya bergskärningar eller slänter ska dessa besiktigas av bergsakkunnig för att utreda behov av eventuella stabilitetshöjande åtgärder. Färdigt bergschakt och dess slänter ska vara långsiktigt stabila.

Grundläggnings bedöms preliminärt ske på berg, alternativt pålar till berg. Inför projektering rekommenderas platsspecifik geoteknisk undersökning för att fastställa lämpligaste grundläggningsmetoden.

Markmiljö

PM markmiljö (daterad 2023-10-04) har tagits fram för området. Planområdet utgörs främst av skogsmark, risk för höga halter av föroreningar som skulle innebära orimliga kostnader bedöms inte finnas.

Däremot bedöms det inom planområdet finnas risk för förekomst av måttligt förhöjda halter av föroreningar i form av till exempel tungmetaller, PCB och PAH i ytligt fyllnadsmaterial. Halter tros ligga strax över riktvärden för känslig markanvändning (KM) men under mindre känslig markanvändning (MKM). Risk för högre halter av föroreningar bedöms förekomma i asfalterade områden, vilka är mycket begränsade inom området, eller om det förekommit tjuvtippning eller eldning i skogen.

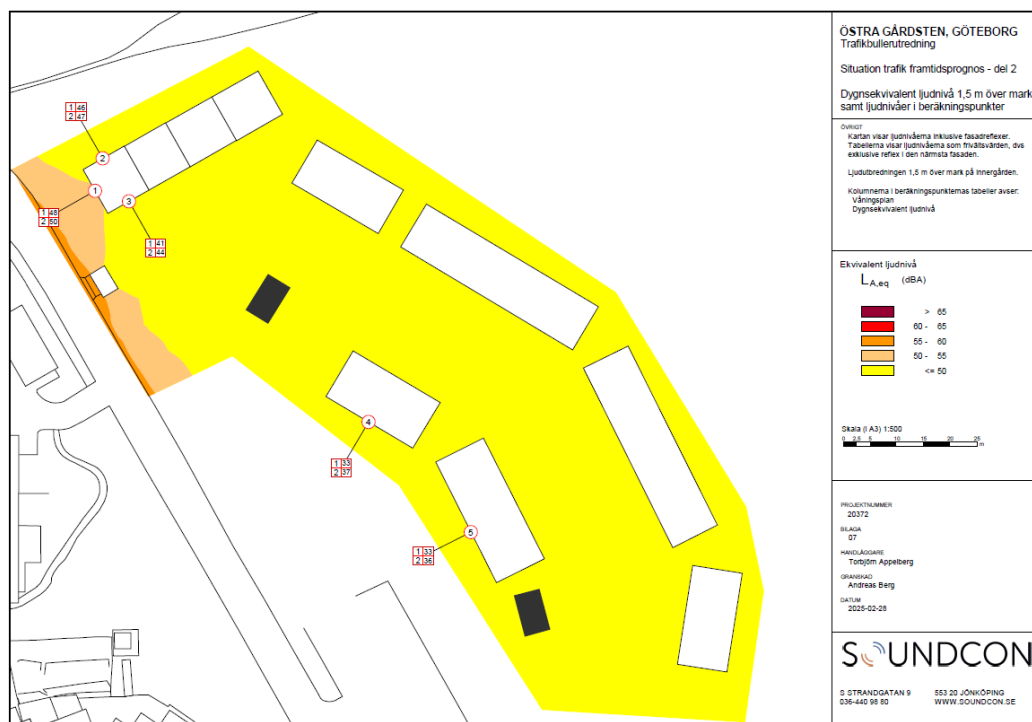
Inför projektering av utbyggnationen bedöms behov av en miljöteknisk markundersökning föreligga för att utgöra underlag för utbyggnationens masshantering och eventuell avgränsning. Utförd provtagning ska också utgöra underlag för bedömning om behov av miljökontroll vid utförandet föreligger.

Buller

Bullerutredning (daterad 2025-02-28) har upprättats enligt 4 kap 33a §. Resultatet sammanfattas nedan för respektive område.

För det norra området visar resultaten från beräkningarna att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed bebyggelsen är låga. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår som högst till 50 dBA. Det är således inga bostäder som har fasader med ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA och samtliga bostäder uppfyller riktvärdet vid fasad.

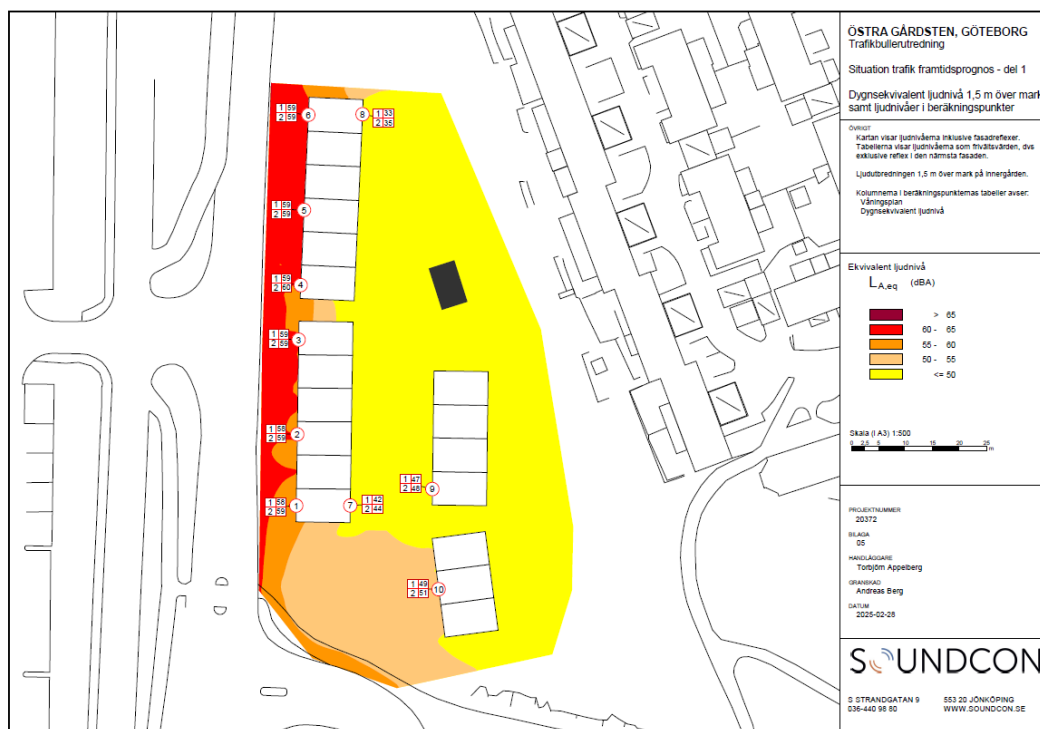
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Av resultaten framgår att samtliga bostäder bör kunna utforma uteplatser där dessa ljudnivåer uppfylls.



Dygnskvivalent ljudnivå 1,5 m över mark, norra området. Bild: Soundcon.

För det södra området visar resultaten från beräkningarna att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed bostäderna vid Gårdstensvägen uppgår som högst till 60 dBA. Det är således inga bostäder som har fasader med ljudnivåer över riktvärden 60 dBA. Samtliga bostäder uppfyller riktvärdet vid fasad.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Av resultaten framgår att samtliga bostäder kan utforma uteplatser där dessa ljudnivåer uppfylls.



Dygnskvivalent ljudnivå 1,5 m över mark, södra området. Bild: Soundcon.

Luft

Trafikmängden bedöms öka något på grund av tillkommande bostäder, vilket kommer påverka luftkvaliteten till det sämre. Trots det bedöms det inte finnas någon risk för att gränsvärdet för miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Kompensationsåtgärder

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

De ekosystemtjänster som påverkas negativt av planens genomförande är; *Blomning, Naturupplevelse, Vistelseplats, Växtplats, Artrikedom, Rödlistad art, Fridlyst art, Kontinuitet/naturlighet, Spridningskorridor, Skyddszon, Dricksvatten och Pollinering.*

Arbetet med kompensationsåtgärder pågår.

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 styr metoden

mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer för grönytefaktor för kvartersmark (**B**) är 0,35. Med gräsmatta och hårdgjorda ytor bedöms kvartersmarken få ett värde om 0,30. Med häckar, buskar, perennplantering bedöms det som möjligt att uppnå målvärdet.

Målnivåer för del av allmän plats **GATA** är 0,15. Även allmän plats **PARK** har inkluderats i uträkningen, även om parken har stöd i gällande plan, och är 0,55. Avsikten med utformningen av den allmänna platsen är att uppnå en så hög grönytefaktor som möjligt. Eftersom utredningsområdet präglas av stora nivåskillnader har många slänter uppkommit för att ansluta plan till varandra. Då begreppet grönyta inte inkluderar slänter har önskad nivå av grönytefaktor inte kunnat uppnås. Den angränsande naturmiljön gör dock att upplevelsen av området känns grön och rekreativ.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att nya fastigheter från Gårdsten 45:1 kan bildas med ändamålet bostad (**B**). Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra bostäder i en- till tvåhusform.

Detaljplanen säkerställer också mark för allmän plats **NATUR** och **GATA**.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark, mm, framgår av plankartan.

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.

Inom mark som planläggs för allmän plats **NATUR** ska tre dammar anordnas för hantering av dag- och skyfallsvatten. Inom naturmark möjliggörs också för en koppling mot befintlig naturstig i riktning mot Lövgärdet i den norra delen av planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploator ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

I anslutning till planområdet kommer staden att utveckla den befintliga närliggande grönytan, öster om korsningen Gårdstensvägen-Malörtsgatan, till en bostadsnära park med områdeslekplats då det i framtiden grönstrukturutredning har visat brist på bostadsnära park- och lekmöjligheter. Detta är i enlighet med Stadens riktlinjer gällande näbarhet. Ytan är planlagd som allmän plats **PARK** inom gällande detaljplan 1480K-II3520.

Ytan innehåller idag en grusad yta med möjlighet för bollsport. Enligt förvaltare och tillfrågade boende i närområdet nyttjas inte denna yta särskilt mycket då bättre bollplaner finns på andra ställen i området.

Vid upprustningen av ytan till bostadsnära park och områdeslek, förslås att den grusade ytan tas bort för att ge plats åt lek- och rekreationsmöjlighet för fler brukargrupper.

SAMRÅDSHANDLING

Parkens läge i dalgången erbjuder en bullerskyddad och inbjudande rekreativmiljö, omgiven av natur och med tillgänglig anslutning till det gång- och cykelstråk som kopplar Gårdstensdalen mot Angereds centrum.

Utmaningen med läget har legat i att till skapa en för alla tillgänglig anslutning till parken västerifrån, då höjdskillnaden mot Gårdstensvägen är för stor. Att skapa en fullt tillgänglig anslutning skulle innebära ett rampsystem som ianspråktar en stor del av parken och omkringliggande natur, såväl som en majoritet av parkens budget.

Beslut om avsteg har tagits genom eskalering. Staden kommer att genomföra parkförslaget trots begränsad tillgänglighet, då nyttan med allmän plats med park- och lekmöjlighet i detta fall anses viktigare. För att skapa bättre förutsättningar för alla att nå parken, innehåller parkförslaget förslag på vilplan och samt parkdelar med högre grad av tillgänglighet.

Finansiering sker genom exploateringsmedel.

Drift och förvaltning

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats.

Stadsmiljöförvaltningen drifftar och förvaltar tillkommande allmän plats GATA och NATUR samt tillkommande anläggningar inom befintlig allmän plats PARK.

Dammar inom allmän plats NATUR driftas av Stadsmiljöförvaltningen men den hydrauliska funktionen säkerställs av Kretslopp och vatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gårdsten 45:1	-	Ca 9600 kvm	Kvartersmark, bostäder (B)
Gårdsten 45:1	-	Ca 5800 kvm	Kvartersmark, bostäder (B)
Gårdsten 45:1	Ca 15 kvm	-	Allmän plats (NATUR, damm)
Gårdsten 45:1	Ca 165 kvm	-	Allmän plats (NATUR, damm)
Gårdsten 45:1	Ca 3 kvm	-	Allmän plats (GATA)
Gårdsten 45:25	-	Ca 15 kvm	Allmän plats (NATUR, damm)
Gårdsten 45:25	-	Ca 165 kvm	Allmän plats (NATUR, damm)
Gårdsten 45:25	-	Ca 3 kvm	Allmän plats (GATA)
Ny fastighet, vid Pimpinella	Ca 9600 kvm	-	Kvartersmark, bostäder (B)
Ny fastighet, vid Malörtsgatan	Ca 5800 kvm	-	Kvartersmark, bostäder (B)

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser, se ovan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar.

I det fall en gemensamhetsanläggning bildas blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. Vid behov ansöker exploatören till lantmäterimyndigheten om bildande av gemensamhetsanläggning.

Servitut

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av servitut.

Ledningsrätt

Ny ledningsrätt kan säkerställas för allmännyttiga underjordiska ledningar markerade med **u₁** i plankartan.

Ledningsrätt 1480K-2018F62.1 (*Starkström, Transformatorstation och kanalisation*) ligger inom område för ny detaljplan. Ledningsrätten säkras genom att man i plankarta lägger in planbestämmelser om E-område samt **c₁**. Alternativt kan egen fastighet bildas.

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

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

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag som berörs av föreslagen detaljplan.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning samt ansvarar för kostnader. Åtgärder kopplade till allmän plats och kvartersmark regleras i genomförandeaftal.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det kommuninterna avtalet KI20170011 påverkas på grund av inlösen av allmän plats. Avtalet behöver omprövas då aktuellt avtalsområde minskas.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för genomförandesavtal, avtal tecknas mellan kommunen och markanvisad part; FB Bostad AB angående genomförandet av planen. Genom genomförandavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet.

Genomförandavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Parallellt med genomförandavtal tecknas även köpehandling samt eventuellt överenskommelse om fastighetsbildning mellan kommun och exploatör.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Det är inte aktuellt att teckna avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Det är inte aktuellt att avtal tecknas mellan exploatör och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av dispenser och tillstånd.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2025

Granskning: 4 kvartalet 2025

Antagande: 1 kvartalet 2026

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

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2027

Färdigställande: 3 kvartalet 2028

Upplysningar

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

Innan vibrationsalstrande arbeten, som bergschakt, pålning och packning ska en riskanalys med avseende på markvibrationer upprättas av vibrationssakkunnig

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 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. 10 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Planförslaget innebär att kuperad naturmark tas i anspråk, vilket innebär en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom att naturvårdsträd tas ned och genom sprängning i skogsmarken. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras.

Planförslaget bidrar till 58 bostäder i småhus som knyter ihop sträckan mellan Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten med bebyggelse och avser skapa en stadsmässighet i mänsklig skala. Förslaget innebär fler småhus, vilket skapar förutsättningar för en mer varierad bostadsbebyggelse än vad som finns i Gårdsten idag. Ytterligare bostäder bidrar till att skapa ett ökat underlag till Gårdstens Centrum. Planförslaget innebär utbyggnad av gångbana och hastighetssäkrad passage mellan de tillkommande bostadsområdena. I samband med planförslaget föreslås en bostadsnära park och lekplats anpassad för olika åldrar. Den bostadsnära parken och lekplatsen kan byggas ut enligt gällande detaljplan (akt II-3520) och ingår inte i planområdet, men byggs ut för att hantera bristen på bostadsnära park och områdeslekplats för tillkommande bostäder. Planområdet ligger

intill skogsmark som upplevs som otillgänglig av allmänheten. I samband med planen föreslås en naturstig mellan Gårdsten och Råvebergsvägen med syfte att bjuda in till naturmarken.

Motiv till detaljplanens reglering

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Område är avsatt för trafik och möjliggör utbyggnad av gångväg och dike öster om Gårdstensvägen och längs Pimpinellagatan. Del av Pimpinellagatan tas med för att släcka ut en del av en äldre stadsplan	Omfattar del av Gårdstensvägen och Pimpinellagatan.
NATUR	Natur	Området är avsatt för naturmark vilket stämmer överens med hur områdets nyttjas idag. Naturmarken ska även fortsättningsvis ha ett begränsat underhåll. En remsa naturmark kommer bevaras i norr mot intilliggande verksamhet och fungera som koppling för allmänheten till skogsmarken samt som buffertzoon	

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Område avsatt för bostadsändamål och bostadskomplement i enlighet med planens syfte	
E	Tekniska anläggningar	Användning bekräftar befintlig transformatorstation	Norra delen av planområdet

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Damm ₁	Damm ska anordnas	Säkerställer tre torrdammar som behövs för fördröjning av dagvatten	Öster om Gårdstensvägen
Prickar	Marken får inte förses med byggnad	Säkerställer att ingen bebyggelse uppförs intill allmän plats (naturmark och allmänna gator). Bebyggelsen ska kunna förvaltas inom kvartersmarken och bebyggelsen ska inte skymma sikten vid infarter.	
Kors	Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader	Säkerställer att marken inte bebyggs med bostäder, utan ska nyttjas för komplementbyggnad, som miljöhus	Södra området, vid infart från Malörtsgatan. Norra området, vid infart från Pimpinellagatan
ö ₁	Marken får endast förses med balkonger	Säkerställer att endast balkonger kan uppföras mot skogsmarken	
h ₁	Högsta nockhöjd är +112,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
h ₂	Högsta nockhöjd är +113,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
h ₃	Högsta nockhöjd är +117,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan	

		uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
h ₄	Högsta nockhöjd är +118,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
h ₅	Högsta nockhöjd är +120,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
h ₆	Högsta nockhöjd är +121,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
h ₇	Högsta nockhöjd är +116,0 meter över angivet nollplan	Styr omfattningen av det som får byggas. Innebär att bostäder med 2,5 våningar kan uppföras. Volymen har bedömts som lämplig med hänsyn till småhus öster om planområdet.	
n ₁	Markens ska utgöras av vegetation	Säkerställer att den kuperade naturmarken bevaras som vegetation	Sydöstra och norra delen av planområdet
c ₁	Markreservat för allmännyttig energianläggning		
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Säkerställer markreservat för en rörledning för dagvatten	Södra delen av planområdet, vid Malörtsgatan

		under infarten till bostadsområdet	
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från GATA	Säkerställer minsta avståndet till GATA för bostäder närmast Gårdstensvägen. Syftar till att skapa stadsmässighet	Södra delen av planområdet, öster om Gårdstensvägen
f ₁	Varje huvudbyggnad ska ha en entré åt väster	Säkerställer att varje bostad ska ha en entré som vetter ut mot Gårdstensvägen. Syftet är att skapa liv och rörelse mot Gårdstensvägen.	Södra delen av planområdet, öster om Gårdstensvägen
f ₂	Det ska gå att nå varje tomt från GATA	Säkerställer att varje bostadstomt ska ha en ingång (grind, trappa) från gångvägen. Syftet är att skapa liv och rörelse mot Gårdstensvägen.	Södra delen av planområdet, öster om Gårdstensvägen
f ₃	Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak	Säkerställer att byggnader uppförs med sadeltak för att eftersträva en klassisk arkitektur	
f ₄	Huvudbyggnadens nock ska vara i nord-sydlig riktning	Säkerställer att byggnader placeras längs Gårdstensvägen	Södra delen av planområdet, öster om Gårdstensvägen
f ₅	Plank eller mur får inte överstiga +106,3 meter över angivet nollplan	Säkerställer att plank eller mur som riskerar att skymma sikten och skapa en barriär mellan Gårdstensvägen och bostäderna uppförs. På marken kan staket, stödmur och trappor uppföras.	
f ₆	Plank eller mur får inte överstiga +107,9 meter över angivet nollplan	Säkerställer att plank eller mur som riskerar att skymma sikten och skapa en barriär mellan Gårdstensvägen och bostäderna uppförs. På marken kan staket,	

		stödmur och trappor uppföras.	
f ₇	Plank eller mur får inte överstiga +109,3 meter över angivet nollplan	Säkerställer att plank eller mur som riskerar att skymma sikten och skapa en barriär mellan Gårdstensvägen och bostäderna uppförs. På marken kan staket, stödmur och trappor uppföras.	
e ₁	Största byggnadsarea är 2650 m ² inom användningsområdet	Reglerar byggnadernas största omfattning.	
e ₂	Största byggnadsarea är 1500 m ² inom användningsområdet	Reglerar byggnadernas största omfattning.	

Nollalternativet

Ett nollalternativ skulle innebära att marken fortsättningsvis skulle vara naturmark. Det innebär att den sammanhängande skogsmarken behåller sin nuvarande utbredning. Naturvärden, som ravinen och träd bevaras.

Infrastruktur och dagvatten- samt skyfallslösningar behöver inte byggas ut.

Det innebär att 58 bostäder i småhus med närhet till service och kollektivtrafik inte möjliggörs i Gårdsten. Sträckan mellan Gårdsten Centrum och nordöstra Gårdsten förblir obebyggd och platsen kommer fortsätta vara undangömd och otillgänglig. Inga ögon tillkommer på platsen som därmed riskerar att förbli otrygg.

Ett nollalternativ skulle innebära att det bostadsnära parken och lekplatsen inte byggs ut i området, och befintliga bostäder kommer fortsatt ha en brist på bostadsnära park och lekplats.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

Sammanhållen stad

Området som tas i anspråk utgörs av kuperad skogsmark. Skogsmarken upplevs som otillgänglig och nyttjas inte av boende i närområdet i någon större utsträckning. Naturmarken föreslås bli mer tillgänglig genom att anlägga en naturstig. Områdets höjdskillnader innebär en sämre tillgänglighet för olika grupper, som rörelsehindrade. Ett sätt att hantera otillgängligheten är genom bänkar och viloplan.

Området upplevs som undangömt på grund av växtligheten och höjdskillnader. Det finns mindre stigar naturmarken närmast Gårdstensvägen som tyder på att folk rör sig i området. Ett sätt att öka tryggheten är att det blir fler ögon på platser. Boende i området upplever ändå sitt närområde som tryggt.

Gårdstensvägen upplevs som en barriär då bilar kör snabbt. En målpunkt är stadsdelsparken Dalen, som ligger centralt i Gårdsten. För att ta sig dit behöver man korsa Gårdstensvägen. Vid korningen vid Malörtsgatan finns en upphöjd passage, och ytterligare en upphöjd passage föreslås vid korningen vid Pimpinellagatan.

Samspel

Det finns en brist på offentliga friytor i området. En bostadsnära park föreslås på platsen där det idag finns en bollplan. Genom en upprustning av platsen och utformning för flera olika grupper bedöms den bostadsnära parken kunna bli en mötesplats.

Samtidigt finns brister i tillgängligheten då anslutande vägar till parken har för stor lutning, det har dock inte bedömts som miljömässigt och ekonomiskt rimligt att skapa en anslutning med god tillgänglighet på grund av den branta lutningen.

Det finns en gångväg som leder mot Angered Centrum som nyttjas av många. Orienterbarheten skulle kunna förbättras genom att skylta till gångvägen från Gårdstensvägen och Malörtsgatan.

Vardagsliv

Bostäder föreslås på en plats med närhet till kollektivtrafik, service med mera, vilket är positivt för vardagslivet.

Identitet

Boende i Gårdsten är stolta över det gröna, samtidigt upplevs skogsmarken som otillgänglig och nyttjas inte av boende i någon större utsträckning. Genom att anlägga en naturstig kan skogsmarken upplevas som mer tillgänglig för allmänheten.

Hälsa och säkerhet

Många målpunkter för barn och unga, som skola och stadsdelspark, ligger centralt i Gårdsten. Genom den upphöjda passagen kan det bli tryggare att korsa Gårdstensvägen. Genom att en bostadsnära park och lekplats tillskapas i östra Gårdsten kan boende få tillgång till rekreation utan att korsa Gårdstensvägen.

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 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. Marken som tas i anspråk utgörs av skogsmark och är en del av ett större sammanhängande skogsområde. Planområdet har anpassats så att de högsta naturvärdena bevaras. De arter som noterats inom planområdet som riskerar att påverkas bedöms kunna hitta andra lämpliga miljöer utanför planområdet. Planområdet som tas i anspråk bedöms därför som lämpligt att exploatera och planens genomförande bedöms inte innebära några

stora miljöeffekter. 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 Göteborgs översiktsplan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

Planförslaget medger att skogsmark tas i anspråk, vilket innebär en negativ påverkan på naturvärden. Planförslaget har anpassats så att de högsta naturvärdena bevaras, och genom föreslagna kompensationsåtgärder bedöms noterade kunna hitta andra lämpliga miljöer i skogsmarken som bevaras.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus, 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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

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

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030.

Miljömålen är: *Göteborg har en hög biologisk mångfald; Göteborgs klimatavtryck är nära noll; Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Nedan beskrivs hur planen förhåller sig till målen.

Planen innebär en negativ påverkan på miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* eftersom skogsmark tas i anspråk. Förslaget innebär sprängning och att naturvårdsträd tas ned. Exploateringen har anpassats så områden med högst naturvärden bevaras, genom att arbeta med kompensationsåtgärder bedöms noterade arter kunna hitta nya lämpliga miljöer i närområdet.

Planen har en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* då den innebär en förtätning av bostäder på en plats med goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik. Miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* bedöms också påverkas positivt av en förtätning av bostäder i ett område med god luftkvalitet.

Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Marken utgörs av skogsmark och är del av ett sammanhängande skogsområde med ädellövskog. Skogsmarken fungerar också som viktiga spridningsstråk.

En naturvärdesinventering och artinventering av fåglar och fladdermöss har tagits fram och inom planområdet finns skyddade arter. Förslaget har anpassats efter resultaten i naturvärdes- och artinventeringen så att ytor men högst naturvärden bevaras. Det bedöms som möjligt för arterna att hitta nya miljöer i skogsmarken intill planområdet, påverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för planarbetet så att miljölagstiftningen kan följas. Genom att arbeta med kompensationsåtgärder i planarbetet kan arter gynnas inom andra delar av skogsmarken.

Sammantaget kommer förslaget innebära en negativ påverkan på naturvärden, bland annat genom sprängning i skogsmarken. En ravin tas i anspråk och träd som pekats ut som naturvårdsträd tas ned.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturmiljövärden inom eller i närheten av planområdet.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms klaras på platsen.

Påverkan på vatten

Dagvatten- och skyfallsutredning pågår. Planbeskrivningen kompletteras med information inför samråd.

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde (MB 7 kap), vilket innebär att skyddsföreskrifter ska följas. I övrigt bedöms inte vattenskyddsområde påverkas.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för förrätningskostnader, kompensationsåtgärder, utbyggnad av gator och anläggningar inom naturmark, ledningsomläggningar samt utgift för anläggningar utanför planområdet i form av ny bostadsnära park.

SAMRÅDSHANDLING

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av dricks-, spill och dagvattenanläggningar.

Kommunens övriga investeringar

Inga övriga investeringar har identifierats för kommunen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får förändrade intäkter från förändrad kommunintern markupplåtelse för den kommunala fastigheten Gårdsten 45:25 till följd av föreslagen detaljplan.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningar inom GATA och NATUR samt ny bostadsnära park inom PARK inom befintlig detaljplan.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av dricks-, spill och dagvattenanläggningar.

Stadsfastighetsnämnden får förändrade kostnader för förändrad kommunintern markupplåtelse.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark, åtgärder inom kvartersmark, utredningar, planläggningskostnader, bygglov, anläggningsavgifter för VA, el, tele, opto m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget medför inte ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Björn Fallström

Planchef

My Andreasson

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Enhetschef

Josefin Halldin

Projektledare