

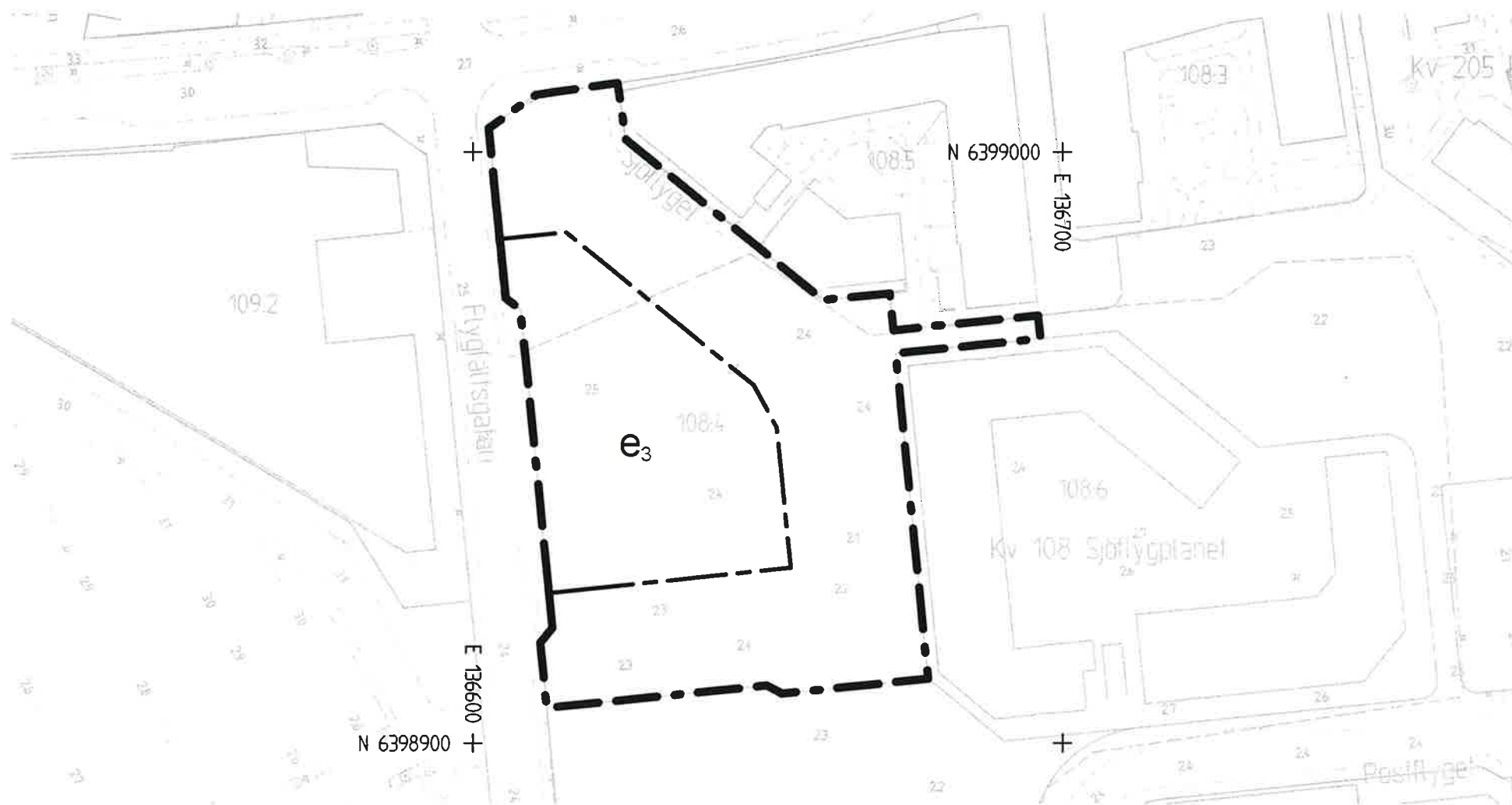
Del av detaljplan II-5111

Rättelse enligt förvaltningslagen 36 §
Vid ändring av detaljplanen var
avsikten att tidigare byggrätt
skulle utökas från 4100 m² till
8050 m². Av misstag har formuleringen
"ovan mark" fallit bort ur den
nya bestämmelsen.
Rättelsen består i att formuleringen
av bestämmelsen e₃ kompletteras
med "ovan mark".
Datum:

Stadsbyggnadsnämnden

TECKENFÖRKLARING

- Planområdesgräns
- Bestämmelse som upphävs



Komplettering av PLANKARTA



Skala 1 :1000 (A3)

Cadritad av:Emelie Diep Olsson

Komplettering av PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med
nedanstående beteckningar. Endast
angiven användning och utformning
är tillåten. Där beteckning saknas
gäller bestämmelsen inom hela
planområdet.
Underliggande detaljplan ska läsas
jämsides med ändringen. Fullständiga
planbestämmelser finns i detaljplan
1480K-II-5111

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

BESTÄMMELSER SOM UPPHÄVS I DETALJPLAN 1480K-II-5111

e₃ 4100 Största bruttoarea ovan
mark inom användnings-
området.

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₃ Största bruttoarea är
8050 m² inom
användningsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den
dag planändringen vinner laga kraft.

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas. Referenssystem i plan/
höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000
Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de
avvikelser som redovisats i beteckningarna.

BESLUT

Diarienummer SBF-2024-00283

Planstart 2022-12-13

Antagande 2025-02-25 SBN § 76

Laga kraft 2025-03-19 KT

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) (SFS 2014:900), standard
planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2022-11-01

PLANHANDLINGAR

- Komplettering av plankarta med bestämmelser
- Komplettering av planbeskrivning



Göteborgs
Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

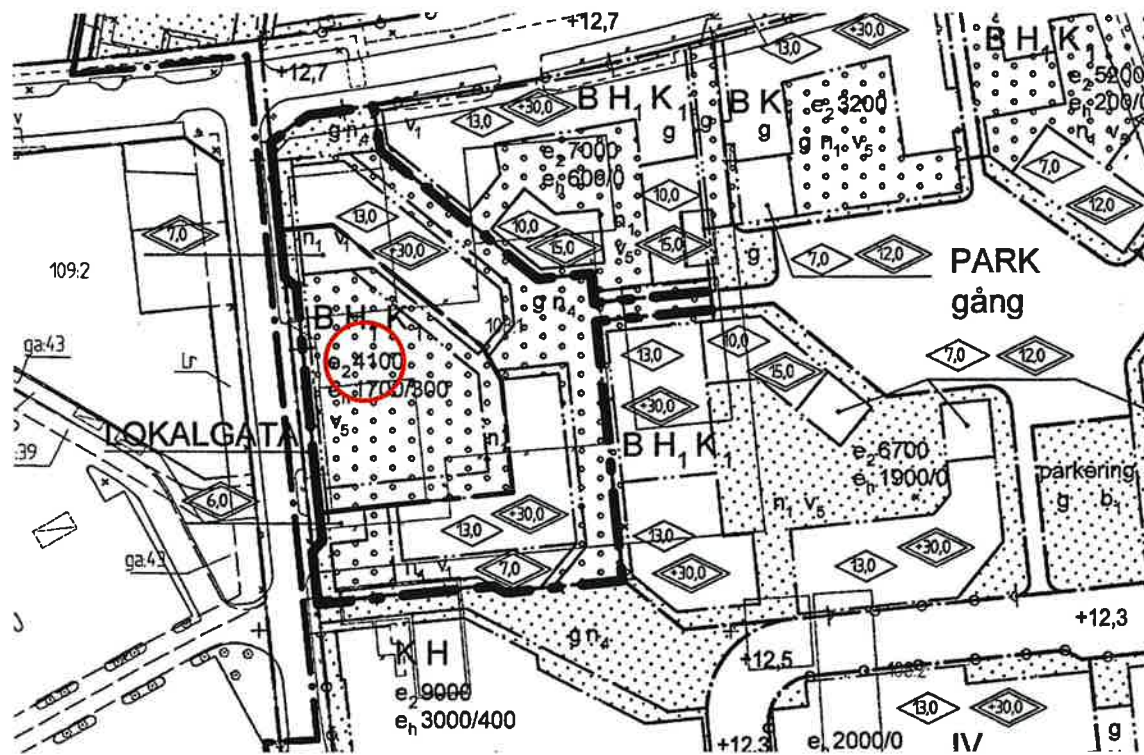
Ändring av del av detaljplan för Amhult
centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda

Göteborg 2024-11-29

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Emelie Diep Olsson
Handläggare

2aa-5653



Del av detaljplan II-5111

Rättelse enligt förvaltningslagen 36§
Vid ändring av detaljplanen var
avsikten att tidigare byggrätt
skulle utkas från 4100m² till
8050m². Av misstag har formuleringen
"ovan mark" fallit bort ur den
nya bestämmelsen.

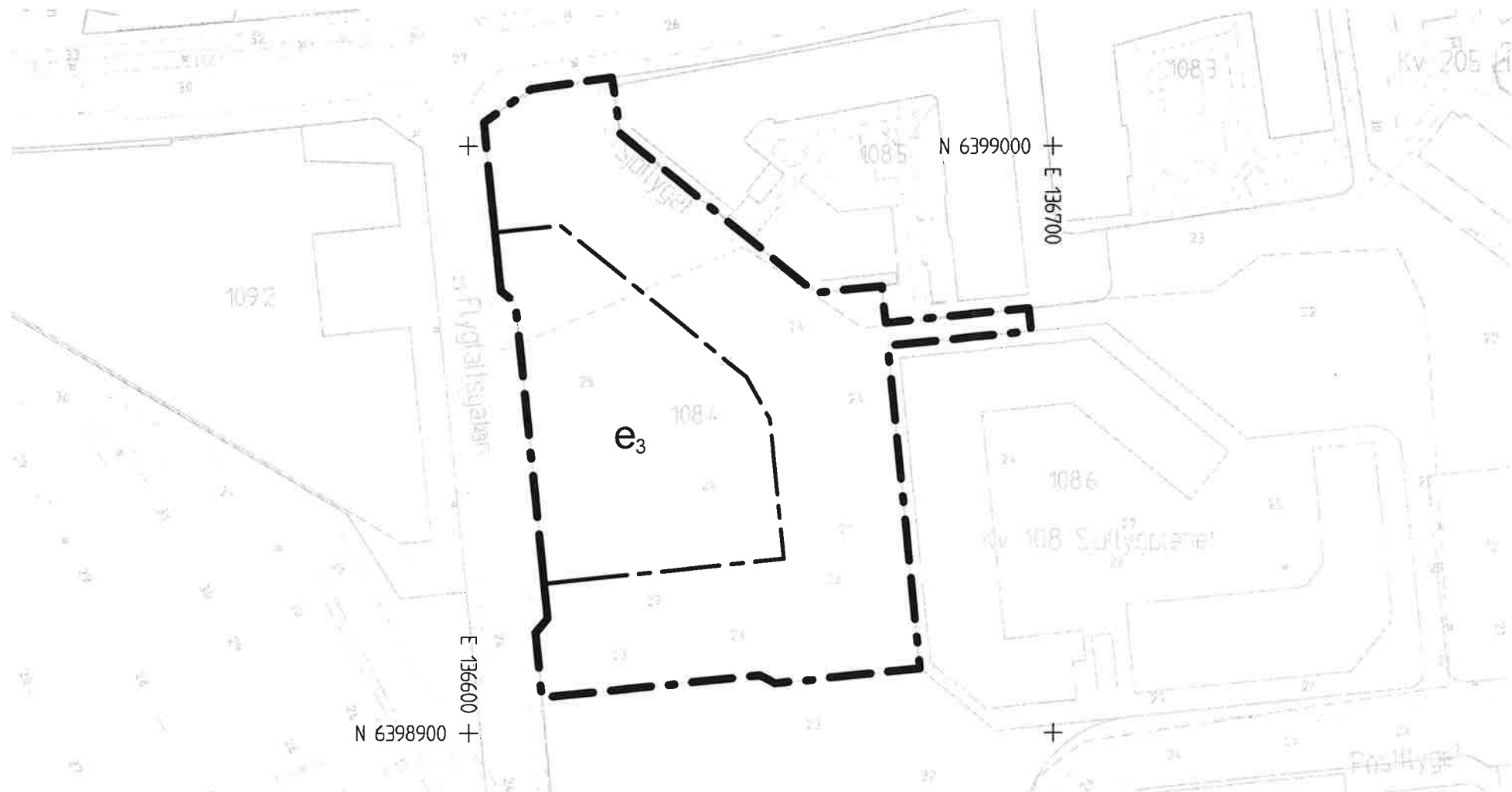
Rättelsen består i att formuleringen
av bestämmelsen e₃ kompletteras
med "ovan mark".

Datum:

stadsbyggnadsnämnden

TECKENFÖRKLARING

- Planområdesgräns
- Bestämmelse som upphävs



Komplettering av PLANKARTA

10 0 50 100m

Skala 1:1000 (A3)

Cadritad av:Emelie Diep Olsson

123

Komplettering av PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med
nedanstående beteckningar. Endast
angiven användning och utformning
är tillåten. Där beteckning saknas
gäller bestämmelsen inom hela
planområdet.
Underliggande detaljplan ska läsas
jämsides med ändringen. Fullständiga
planbestämmelser finns i detaljplan
1480K-II-5111

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

BESTÄMMELSER SOM UPPHÄVS I DETALJPLAN 1480K-II-5111

e₃ 4100 Största bruttoarea ovan
mark inom användnings-
området.

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK
Utnyttjandegrad

e₃ Största bruttoarea är
8050 m² inom
användningsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den
dag planändringen vinner laga kraft.

Antagen av KF / SBN den 25/12 2025
§ 76 / SW
Laga kraft den 19/13 2025 / KT

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas. Referenssystem i plan/
höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000
Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de
avvikelser som redovisats i beteckningarna.

BESLUT

Diarienummer SBF-2024-00283

Planstart 2022-12-13

Antagande

Laga kraft

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900) (SFS 2014:900), standard
planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2022-11-01

PLANHANDLINGAR

- Komplettering av plankarta med bestämmelser
- Komplettering av planbeskrivning



Göteborgs
Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan för Amhult
centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda

Göteborg 2024-11-29

Karoline Rosgardt
Enhetschef detaljplan Hisingen

Emelie Diep Olsson
Handläggare

2 -5653

2 -5653



Ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	2
GRANSKNINGSHANDLING.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	2
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÄVANDE ELLER NY DETALJPLAN ..	2
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER	3
PLANHANDLINGAR.....	3
PLANERINGSUNDERLAG	3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	3
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	6
INNEBÖRD.....	6
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	6
GESTALTNING OCH UTFORMNING.....	7
DAGSLJUS	9
SOLLJUS	9
TRAFIK, PARKERING, KOLLEKTIVTRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET	10
SERVICE	12
FARLIGT GODS	12
BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	13
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16

Antagen av KF / SBN den 25/2 2025
§ 76 / SW
Laga kraft den 19/3 2025 / KT

Rättelse enligt förvaltningslagen 36§

Formulering av bestämmelsen e3 i plankarta kompletteras med "ovan mark".
Justering i plan beskrivningens text är gjort på sidan 6 och 14.

Datum:

Stadsbyggnadsnämnden

Komplettering av planbeskrivning

Antagandehandling

Planbeskrivning upprättad: 2024-11-29

Aktbeteckning: 2 -5653

Planens namn: Ändring av del av detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2022-12-13

Beslut om antagande: SBN 2025-02-25 § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2024-00283

Handläggare SBF: Emelie Diep Olsson

Tel: 031-368 19 80

emelie.diep@stadsbyggnad.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt II-5111. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan II-5111 (Detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg).

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att öka bruttoarea (BTA) för att möjliggöra för fler bostäder.

Planändringen följer för övrigt det syfte som redovisas i underliggande detaljplan.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas.

Ändringarna bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

1. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Planeringsunderlag

Nya planeringsunderlag och utredningar som har tagits fram med anledning av planändringen. Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

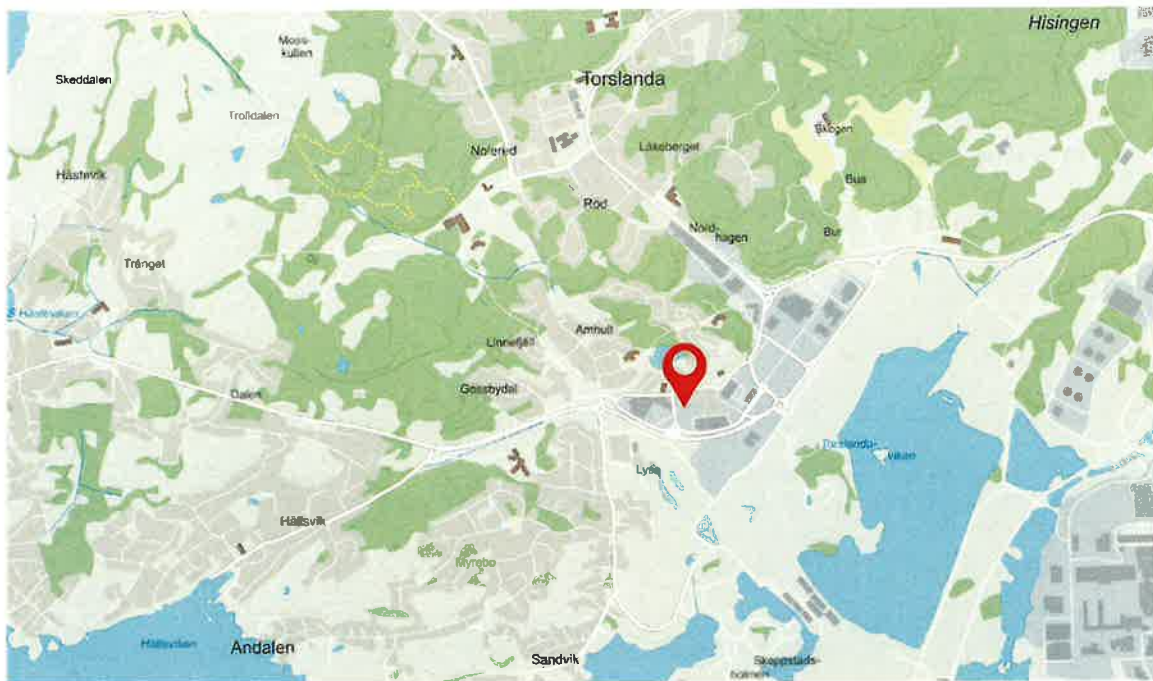
1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-06-18
2. Dagsljusberäkning, SyAc 2021-04-21, beställd av Amhult 2 (exploatör)
3. Sol- och skuggstudie, GICON 2021-10-20, beställd av Amhult 2 (exploatör)
4. Parkeringsberäkning, 2024-03-15, beställd av Amhult 2 (exploatör)
5. Mobilitets- och parkeringsutredning för Amhult 2, sydvästra del, 2024-06-05, Amhult 2 (exploatör)

Befintliga förhållanden

Planområdet är till stora delar utbyggt enligt gällande plan II-5111 (Detaljplan för Amhult centrum etapp 2 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg) som vann laga kraft 2012-01-02. Gällande detaljplan är en stor detaljplan, planändringen omfattar endast en liten del av denna plan. Planens genomförandetid har gått ut. Det sista kvarteret som ska bebyggas väntar på planändringen för att öka BTA (bruttoarea) från 4100 m² till 8050 m², vilket skulle innebära ett tillskott på ytterligare 50 bostäder i kvarteret. Totalt kan ca 89 lägenheter efter planändringen. En del av fastigheten inom planområdet är idag under byggnation och indelad i etapper. Etapp 1 består av garage, norra huskroppen med 39 lägenheter, källarplan, miljöhus, cykelhus samt källarplan för södra huset. Etapp 2 innefattar planändringen, det södra huset. Byggnation av etapp 1 beräknas färdigt Q2 2025. Etapp 2, det södra huset, kan påbörjas när planändringen vinner laga kraft.

Förslaget innebär en exploatering utifrån en förhållandevis ny detaljplan där de gjorda avvägningarna i huvudsak fortfarande är aktuella.

Planområdet ägs av privat markägare, Terrestad AB (dotterbolag till Amhult 2 AB).



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat.



Figur 2: Ortofoto (Göteborg, 2023) med plangräns för ändringen i rött och plangräns för gällande detaljplan (II-5111) i svart.



Figur 3: Situationsplan



Figur 4: Foto över pågående byggnation inom planområdet (Amhult 2, 2024)

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Innebörd

Planändringen innebär en utökning av exploateringsgraden från 4100 BTA till 8050 BTA (varav 6200 kvm är BoA). Föreslagen byggnation håller sig inom gällande plans byggrätts ramar vad gäller utbredning och höjder. I gällande plan har exploateringsgraden hållits nere för den ursprungliga tanken för kvarteret var en mer varierad byggnadshöjd. En ökad exploateringsgrad innebär ett tillskott på 50 lägenheter, totalt 89 lägenheter i kvarteret.

En del av fastigheten inom planområdet är idag under byggnation och indelad i etapper. Etapp 1 består av garage, norra huskroppen med 39 lägenheter, källarplan, cykelhus samt källarplan för det södra huset. Etapp 2 innefattar detaljplaneändringen, det södra huset med 50 lägenheter.

Befintlig bestämmelse "e24100 största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet" upphävs och ersätts med bestämmelse "största bruttoarea är 8050m² inom användningsområdet".

* ovan mark

Planändringen innebär att detaljplan II-5111 (detaljplan för Amhult centrum etapp 2) fortsätter att gälla men att ändringar av planens bestämmelse görs i ett kvarter, vilket är en liten del av den gällande planen. De nu upprättade handlingarna blir således ett komplement till befintliga planhandlingar.

Överväganden och konsekvenser

Göteborgs stads översiktsplan godkändes av kommunfullmäktige den 19 maj 2022 och anger kommunens samlade strategi för hur mark, vatten och bebyggelse ska användas, utvecklas och bevaras. Amhult centrum är en utpekad tyngdpunkt i översiktsplanen och rekommendationen är att tyngdpunkter ska stärkas och bland annat kompletteras med bostäder och/eller verksamheter. Planändringen överensstämmer med översiktsplanen, planprogram och gestaltungsprogram som gäller för området. Kontoret bedömer att det aktuella kvarteret, till skillnad från andra delar inom samma detaljplan, kan tåla en högre exploateringsgrad än den som medges i gällande detaljplan. Ändringen bedöms vara lämplig och bedöms inte orsaka några olägenheter.

Det finns en stor efterfrågan på hyreslägenheter i området och genom planändringen kan denna efterfrågan mötas.

För ökningen av exploateringen inom ett kvarter har mobilitet och parkering studerats samt solljus- och dagsljusförhållanden, se avsnitt nedan.

Dagsljus och solljus är tekniska egenskapskrav enligt BBR och hanteras i bygglovsskedet. På så vis riskerar man inte att överexploatera fastigheterna.

Gestaltning och utformning

För området finns ett utarbetat gestaltungsprogram (Göteborg stad, 2006) som ska följas. De befintliga byggnaderna som redan uppförts i gällande plan varierar i höjd, fasadfärg och material, se figur 5-7. Även kvarteret som planändringen avser harmonierar med områdets gestaltungsprinciper se figur 8-9.



Figur 5: Flygfoto över Amhult centrum (Amhult 2)



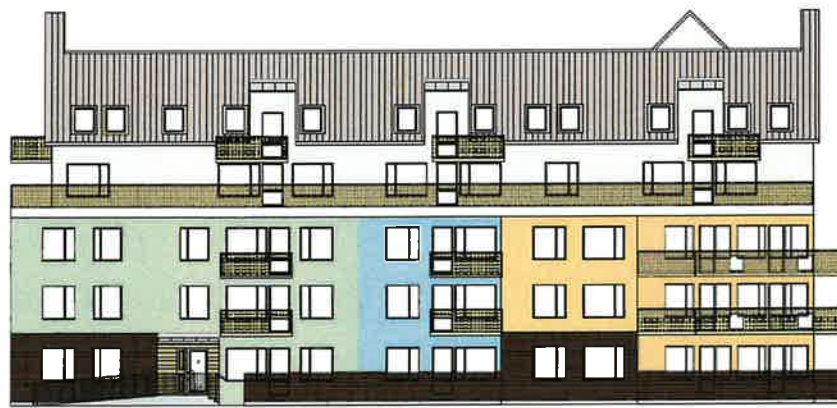
Figur 6: Foto Kv. India (Amhult 2)



Figur 7: Foto Kv. Luftseglaren 2 (Amhult 2)



Figur 8: Fasadritning med fasad mot norr och öster.



Fasad mot söder
Utsida



Fasad mot väster
Insida

Fasad mot väster
Utsida

Figur 9: Fasadritning med fasad mot söder och väster.

Dagsljus

En dagsljusberäkning (SyAc, 2021) har utförts för planområdet, kvarter H. Dagsljusförutsättningarna är goda där nästan alla samtliga studerade vistelserum och lägenheter uppfyller myndighetskrav med dagsljusfaktor $\geq 0,8$ %. Tre studerade rum i olika lägenheter uppfyller inte dagsljuskravet. Detta beror i huvudsak på överliggande balkonger, avskärmande byggnader samt avskärmning från räcke. Med åtgärder som exempelvis ljusare golv, större fönster och förändrad planlösning tillsammans med ändringar i fönstersättning och garderober uppfyller samtliga rum dagsljuskrav.

Solljus

En rapport för sol- och skuggstudie har tagits fram (Gicon, 2021) för planområdet, kvarter H. Syftet är att visa hur omkringliggande huskroppar påverkar solljus och skuggningar på tänkt nyexploatering av flerbostadshus.

Beräkning av tillgången på solljus är simulerad med maximal volym enligt vad gällande detaljplan tillåter, se bilaga till *utlåtande beräkning av solljus* (Gicon, 2024). Beräkningen har gjorts på ett helår för att se vilka perioder på året som åtminstone ett rum där människor vistas mer än tillfälligt i respektive lägenhet har tillgång direkt solljus minst 1h om dygnet. Solljusstudien visar att byggnaden uppfyller kravet enligt BBR 6:323 på att

ANTAGANDEHANDLING

samtliga lägenheter har tillgång till direkt solljus. BBR anger inte hur många timmars solljus som krävs men Göteborg stads tolkning är att en rimlig nivå för att definiera när ett rum bedöms ha tillgång till direkt solljus är minst 1 timme sol vid både vår- och höstdagjämning.

Rapporten visar att 6 lägenheter avviker från stadens krav men kan accepteras då lägenheterna har direkt solljus minst en timma under tre månader av året. Tabell nedan redovisar mellan vilka datum de 6 lägenheterna som ej uppfyller kravet på 1h solljus vid vår- och höstdagjämning har tillgång till direkt solljus.

Lägenhetsnummer	Period på året som respektive lägenhet har minst 1h sol per dygn
D1005	ca 28/4 till 17/8
D1103	ca 21/4 till 24/8
D1203	ca 15/4 till 31/8
E1001	ca 1/5 till 12/8
E1102	ca 21/4 till 22/8
E1202	ca 10/4 till 31/8

Figur 10: Tabell

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Det finns ett utbyggt vägnät, cykelnät samt kollektivtrafik på platsen idag och det finns kommunalt vägnät fram till planområdet. Detaljplanen bedöms inte skapa behov av åtgärder på det befintliga vägnätet.

En del av fastigheten inom planområdet är idag under byggnation. Det som redan är under genomförande inom kvarteret innefattar alla anläggningar för mobiletet- och parkering för hela kvarteret, även för den södra delen som omfattas av planändringen.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram av exploatören och bilagts handlingarna (Amhult 2, 2024).

I bild från juni 2024 syns det norra huset med blått byggskydd på fasaden till vänster samt projektet, det södra huset, grovt inringat i rött till höger i bild. Under mark ligger garaget dock ej synligt på bilden. I bakgrunden syns övriga byggnader, de färgglada husen, som följer gällande detaljplan.



Figur 11: Foto över planområdet juni 2024 (Amhult 2).

Bilparkering

Parkeringslösningen följer gällande detaljplan II-5111. Även det nya kvarteret har sin individuella parkeringslösning under mark. I gällande detaljplan finns redan ett utbyggt P-hus i samma regi som nu aktuellt kvarter vilket ger möjlighet att öka antalet parkeringsplatser för bil där det finns behov om det skulle uppstå, för handel, personal, boende eller annat. Parkeringsplatser för redan utbyggda fastigheter påverkas inte av projektet.

Parkering i det nya kvarteret löses genom P-garage i kvarteret med totalt 99 platser, varav 3 för rörelsehindrade samt genom att 59 platser tillgodoses i P-hus inom gångavstånd från planområdet. Parkeringarna ska även tillgodose lägenheterna i det norra huset samt kunna nyttjas av grannfastigheterna därav krävs det en byggnation av 99 bilparkeringar inom kvarteret. Vid eventuellt överutbud på bilparkering kan de 59 platserna i P-huset hyras ut till andra aktörer. Parkeringsgarage kommer vara färdigställt när byggnation av det södra huset startar.

Gång- och cykel

Det finns goda förutsättningar att ta sig till planområdet med cykel. Det är ca 137 m till närmsta cykelbana som idag används flitigt av cykelpendlare. Det behövs inga åtgärder för att utveckla cykelvägnätet. Exploatören kan visa att antalet cykelplatser överstiger det behov som de boende har utifrån erfarenhet från övriga bostadshus i området. För de befintliga bostadshusen finns idag totalt 711 cykelplatser men endast 339 av dessa är belagda och det finns utrymme för en ökning av cyklister. Gästparkering för cyklar kan läggas utomhus eller i cykelhus där gäster kan komma in.

ANTAGANDEHANDLING

Det kommer finnas plats för totalt 125 cykelplatser i det nya kvarteret. 71 cyklar i källarplan, 36 cyklar i cykelhus i markplan samt 18 st öppna cykelplatser i markplan. Cykelparkering ingår i lägenhetshyran.

Kollektivtrafik

Det finns mycket goda förutsättningar att ta sig till planområdet med kollektivtrafik. Amhults resecentrum ligger cirka 285 m från planområdet och trafikeras med bussar i 10-minuterstrafik

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer förhåller sig till omkringliggande gatunivåer. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas inom kvartersmark inom respektive byggrätt och uppfylla kraven enligt Boverkets byggregler.

Service

Planområdet är beläget i Amhult centrum, som är en utpekad tyngdpunkt i Göteborgs översiktsplan. Området har god tillgång till service med närhet till resecentrum, matbutiker, vårdcentral, apotek, café, kulturhus och bibliotek.

Behovet av skol- och förskoleplatser tillgodoses i befintligt bestånd utanför planområdet. Inom en radie på 1 km från Amhult centrum finns 5 förskolor (varav en är privat) och en grundskola, Skutehagsskolan F-6. Med anledning av pågående detaljplaneprojekt vid Hangarvägen samt Torslanda Torg har förskolebehovet analyserats på stadsdelsnivå och möjligheter till utökning har identifierats. Det finns kapacitet att tillgodose behovet av förskoleplatser även vid tillkomsten av nya bostäder i området.

Friytor och naturmiljö

När området är färdigställt kommer en stadspark att anläggas på allmän platsmark. Denna, tillsammans med de befintliga bostadsgårdarna, ger god tillgång till grönområden för lek och rekreation.

Farligt gods

Farligt gods har studerats i gällande detaljplan II-5111 med anledning av att området ligger inom 150 meter från en transportled med farligt gods, Gösta Fraenkels väg.

Tidigare riskanalys och skyddsåtgärder

Den ursprungliga riskanalysen och PM för Öckeröleden (2007) konstaterade att den största risken utgörs av pölbrand från mycket brandfarliga vätskor (klass 3 enligt ADR). Utbredningen av en sådan olycka är begränsad till 30–40 meter från transportleden. Detta innebär att det föreskrivna säkerhetsavståndet på minst 100 meter redan uppfyller en hög säkerhetsnivå.

Skyddsvall

Den 2 meter höga skyddsvallen, som föreskrevs och är utbyggd enligt gällande plan,

fungerar som en fysisk barriär och förhindrar att eventuellt utsläppt gods kan rinna mot bebyggelsen. Detta är en viktig skyddsåtgärd som minskar risken för påverkan vid en olycka.

Göteborgs översiktsplan 2022

Vägledningen för hantering av risker vid anläggningar och transportleder med farligt gods har uppdaterats 2021. Den bekräftar att risken för omkomna vid en olycka med farligt gods är mycket liten utanför ett avstånd på några tiotals meter, särskilt vid korrekt genomförda skyddsåtgärder. Då bebyggelsen är placerad mer än 120 meter från transportleden och skyddsvallen är på plats, ligger området utanför det bedömda riskområdet.

Avstånd och riktning

En eventuell risk för vätskeflöde mot bebyggelsen bedöms som minimal, eftersom skyddsvallen effektivt hindrar detta. Dessutom ligger området utanför det föreslagna riskområdet för pölbrand, vilket stärker slutsatsen att nuvarande planering är säker.

Bedömningen är att gällande skyddsåtgärder, i kombination med säkerhetsavståndet på minst 120 meter, uppfyller kraven för riskhantering enligt både tidigare och uppdaterade riktlinjer. Planändringen innebär ingen ökad risk för närliggande bebyggelse, och inga ytterligare åtgärder anses nödvändiga utöver de som redan är genomförda.

Beräkning av omgivningsbuller

Trafiken till de tillkommande 50 lägenheterna bedöms inte påverka bullersituationen. Gällande detaljplan är förhållandevis nyligen framtagen. Förutsättningarna på platsen har inte ändrats nämnvärt sedan detaljplanen vann laga kraft. En bullerutredning bedöms därför inte behövas.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Kort sammanfattning av platsens känslighet och planens påverkan:

Detaljplaneändringen innebär endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. De identifierade miljökonsekvenserna är obetydliga.

Ett genomförande av planändringen påverkar inte något Natura 2000-område.

Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas.

Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller

naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

Motiv till tillkommande regleringar

Nedan redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021. Planbestämmelser som upphävs motiveras inte.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₂	Största bruttoarea är 8050m ² * inom användningsområdet.	Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor byggrätt som är acceptabel inom användningsområdet.	Motivet gäller där bestämmelse anges.

* ovan mark

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av planändringen förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär ingen påverkan på befintliga fastigheter.

Tekniska frågor

Gällande detaljplan är förhållandevis nyligen framtagen. Förutsättningarna på platsen har inte ändrats nämnvärt sedan detaljplanen vann laga kraft. Föreslagen markanvändning bedöms således fortsatt vara lämplig för ändamålet på platsen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten och avlopp skiljer sig inte från gällande detaljplan. Ledningar ansluts till befintlig VA-servis.

Vid projektering och ansökan av bygglov för norra huset har värden för södra huset uppskattas för att inkommande VA-anmälan skall bli rätt dimensionerad.

Dimensionerande flöde för södra huset är inklusive tillkommande flöde vid ändring av BTA i ansökt detaljplaneändring. Norra huset är under produktion nu och VA-ansökan är godkänd och VA-servis anvisad. Fastigheten (norra och södra huset) ansluter till det kommunala VA-nätet. Planändringen medför inte förändring på VA för Kretslopp och vatten. Norra huset beräknas vara färdigt Q2 2025.

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Planändringen medför ingen ändring av behovet på fördröjning av dagvatten på fastigheten. Yta som avvattnas är densamma oavsett nu gällande detaljplan eller efter planändring. Dagvatten leds från norra och södra huset till fördröjningsmagasin och därefter ut på stadens ledningsnät. Aktuellt bygglov hanterar hela fastighetens behov av avvattning. Godkänd dagvattenanmälan finns, Dnr 2023-19764. Fördröjningsmagasin är under uppförande och beräknas färdigt Q2 2025.

Värme

Planändringen medför ingen förändring på Göteborgs Energis fjärrvärmenät. Godkänd ansökan av fjärrvärme är dimensionerad för att klara tillkommande BTA enligt denna planändring. Anslutning av fjärrvärme och inkoppling pågår.

El och tele

Planändringen medför ingen förändring på ledningar avsett för el och tele. Aktuellt bygglovsärende hanterar indragning, inkoppling och förgrening inom fastigheten.

Övriga ledningar

Inga övriga ledningar finns i området som påverkas av aktuell planändring.

Avfall

Avfallshantering för fastigheten hanteras via en separat byggnad på tomten benämnt Miljöhus på nuvarande godkänt bygglov. Miljöhus är dimensionerat för nu gällande och tänkt tillkommande BTA enligt planändring. Miljöhus är projekterat enligt "Föreskrifter för avfallshantering i Göteborgs stad". Även med de nya krav på fastighetsnära insamling av förpackningar som kommer att införas så bedöms utrymmet vara tillräckligt.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas

Ekonomiska frågor**Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Genomförandet gäller på kvartersmark. Exploatören bekostar genomförandet av planändringen.

Planavgift

Planavtal har tecknats med intressent.

Organisatoriska frågor**Andra genomförandeavtal*****Avtal mellan ledningsägare och exploatör***

Samtliga avtal som krävs för fastigheten är ansökta, godkända och tecknade av exploatören. Planändring har ingen påverkar på dessa.

Befintliga avtal som berörs

Planändringen medför ingen påverkan av några avtal. Planändringen medför endast ändring av BTA från 4100 till 8050 m².

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2024

Granskning: 4 kvartalet 2024

Antagande: 1 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas får den laga kraft ca fem veckor efter antagande.

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

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt
Enhetschef Detaljplan Hisingen

Emelie Diep Olsson
Handläggare