

Ändring av del av stadsplan för bostäder vid Januarigatan inom stadsdelen Kortedala

KOMPLETTERING TILL PLANBESKRIVNING

September 2025

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING.....	2
ANTAGANDEHANDLING.....	2
AVSikten med ändringen av detaljplanen.....	2
Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan..	3
Genomförandetid för ändrade planbestämmelser.....	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
PLANERINGSUNDERLAG.....	3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	4
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	6
INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	6
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	11
MILJÖMÅL	11
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	11
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR.....	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16

Komplettering av planbeskrivning

Antagandehandling

Planbeskrivning upprättad: 2025-03-17, rev. 2025-07-08

Aktbeteckning: 2 -5659

Planens namn: Ändring av del av stadsplan för bostäder vid Januarigatan inom stadsdelen Kortedala

Ursprunglig plans namn: Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Kortedala i Göteborg (område utmed Januarigatans norra del)

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2022-08-30

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0700/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00526

Handläggare SBF: My Andreasson

Tel: 031-368 19 20

my.andreasson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt II-2789. I komplettering till planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan II-2789 Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Kortedala i Göteborg (område utmed Januarigatans norra del). Planområdet omfattas även av tomtindelning akt III-4796.

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med detaljplaneändringen är att möjliggöra en utbyggnad av befintligt flerbostadshus med fläkttrum samt 12 nya lägenheter i vindsplan. Den föreslagna utbyggnaden hindras av att befintligt flerbostadshus överskrider det tillåtna våningsantalet, samt delvis står på mark planlagd för centrumändamål och mark som inte får bebyggas.

Genom planändringen görs befintlig byggnad planenlig, vilket skapar möjligheten för utbyggnad av fläkttrum och nya bostäder.

Planändringen följer fortsatt syftet i underliggande detaljplan, vilket är att området ska användas för bostadsändamål och lokaler i den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämpligt.

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

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

Anledningen är att ändringen inte innebär någon förändring av markanvändningen och kommer inte strida mot gällande stadsplans syfte, vilken är att möjliggöra för bostäder.

Ändringen innebär att nytt fläktrum samt fler lägenheter kan tillkomma i befintlig byggnad som omfattas av en detaljplan med användningen bostäder. Ändringen avser att en mindre yta, som omfattas av centrumändamål, upphävs och ersätts med bostadsändamål i enlighet med befintlig byggnad. Utöver det avser ändringen upphävande av egenskapsbestämmelser och tillkommande av egenskapsbestämmelser.

Delar av gällande stadsplan har sedan tidigare varit föremål för ändring.

Den del av gällande stadsplan som ska ändras har inte varit aktuell att upphäva, detta eftersom ändringen innebär att befintlig bebyggelse från 1950 görs planenlig. I stället upphävs enskilda planbestämmelser och enstaka nya egenskapsbestämmelser tillkommer.

Ändring används för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny detaljplan.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 60 månader från den dag planändringen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta och grundkarta

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- 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. Utlåtande över markförhållanden – Ändring av detaljplan för bostäder inom stadsdelen Kortedala, Stadsbyggnadsförvaltningen 2023-03-31, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
2. PM dagvatten och skyfall, Kretslopp och Vatten, 2023-05-12, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-07-02

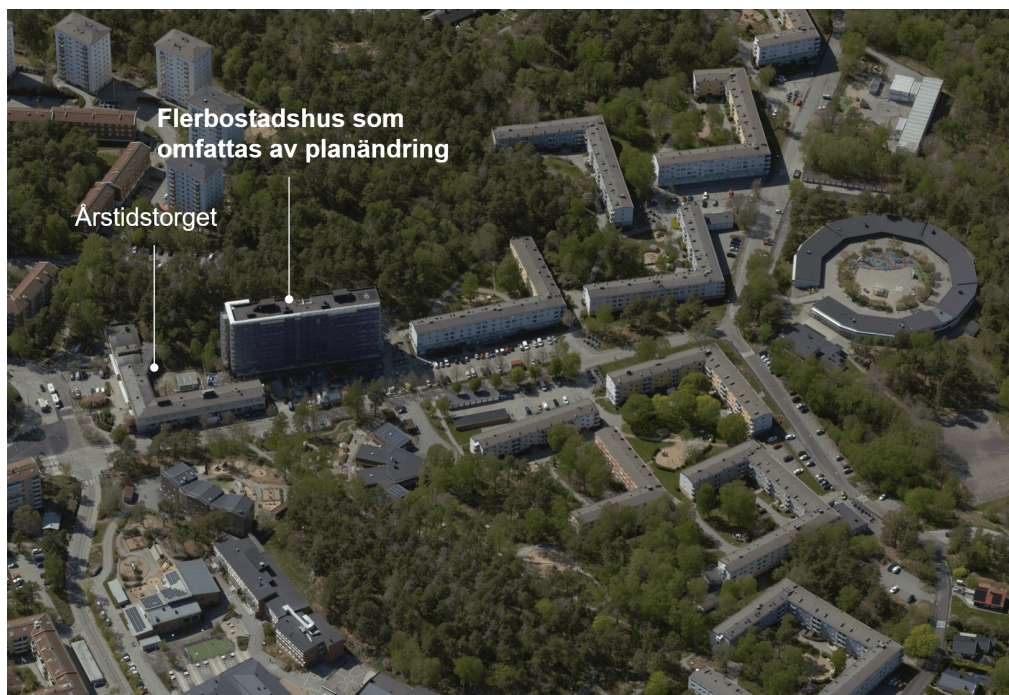
Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse, stadsmiljö

Planområdet ligger i norra Kortedala, väster om Januarigatan och strax norr om Årstidstorget. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar och berör endast det befintliga flerbostadshuset. Planområdet är sedan tidigare utbyggt.

Bebyggelsen i gällande stadsplan är från 1950-talet. Flerbostadshuset är uppfört i 11 våningar och är Årstidstorgets ursprungliga platsmarkör. Flerbostadshuset har byggnadstekniskt och arkitekturhistoriskt värde, samt miljöskapande värde som landmärke.

Bebyggelsen söder om flerbostadshuset utgörs av flerbostadshus med lameller i tre till fyra våningar. Lamellernas gårdar ligger placerade upp mot två skogsklädda höjder, de flesta med direktkontakt till naturen genom att gårdarna är öppna åt söder. Det är tydligt hur bebyggelsen terränganpassats och hur den integrerats med natur har varit en bärande tanke i planeringen.



Figur 1: Vybild från öst över flerbostadshus som omfattas av planändringen. Bild: Göteborgs Stad

Markförhållanden

Terrängen utgörs till största del av berg i dagen. Marken sluttar från +89,2 meter över havet i öster uppåt till +101,0 meter över havet i väster. Skivhuset ligger cirka +89,2 meter över havet. Befintliga sektionsritningar från bygglovsarkivet bekräftar att byggnaden är grundlagd på berg. Det finns en bergslänten väster om befintlig byggnad men rundade hållar med en uppsprängd del ner mot byggnaden. Ett utlåtande över markförhållanden (daterat 2023-03-31) har tagits fram och det bedöms inte föreligga någon risk för blocknedfall. Tack vare avståndet till byggnaden och släntens relativt låga höjd bedöms inga blocknedfall från bergslänten kunna nå byggnaden.



Figur 2: Bergslänt väster om flerbostadshuset. Foto: Göteborgs Stad

Service

Planområdet har god närhet till service. På Årstidstorget finns ett närlivs, restauranger och en vårdcentral. Närmsta förskola finns cirka 50 meter öster om byggnaden längs Januarigatan. Grundskola finns cirka 250 meter norr om skivhuset utmed Julaftonsgatan. Planområdet ligger cirka 200–300 meter från hållplatserna Aprilgatan och Januarigatan.

Parkering

I bostadsområdet finns 662 parkeringsplatser, varav 412 parkeringstillstånd är uthyrda, vilket gör att det finns en ledig kapacitet på 250 parkeringstillstånd.

Avfall

Vad gäller avfallshantering har befintligt skivhus en avfallslösning med gemensam insamling strax norr om huset.

Fjärrvärme, el

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar och elledningar.

VA och dagvatten

Inom planområdet finns befintliga VA-ledningar. Den kapacitet som VA-ledningsnätet har idag kommer klara flödet för de tillkommande bostäderna.

Inom planområdet avleds dagvatten i kombinerade ledningar, vilket innebär att dagvatten och spillvatten avleds i gemensamt ledningssystem till Ryaverket där det renas och sedan släpps ut i Göta Älv. Recipienten Göta älv är klassat som mindre känslig.

Skyfall

För att framkomlighet till byggnader ska vara möjlig under skyfall ska höjdsättningen utarbetas så att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till entréer vid ett klimatanpassat 100-års regn. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall. För skyfall förväntas ingen förändring till följd av detaljplanen då inga större markarbeten kommer att utföras i samband med byggnation och inga förändringar görs i markanvändningen.

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn kommer det på byggnadens västra sida samlas vatten på två platser i direkt anslutning till byggnaden. Vattnet kommer från åsryggen i väster och är lokalt. Djupet på den norra vattenansamlingen uppgår maximalt till ca 0,9 meter. Den södra vattenansamlingen har ett djup som uppgår till max 0,2 meter. Ett flöde av vatten beräknas rinna på Januarigatan, men vattendjupet understiger 0,1 meter. Då entréerna vetter mot gatan är tillgängligheten godtagbar vid ett skyfall.

För att uppfylla de kriterier som har tagits fram i TTÖP: en (Översiktsplan för Göteborg, Tematiskt Tillägg för översvämningsrisker) behöver byggnadens västra fasad säkras mot skador vid ett skyfall då vatten kan komma stå vid fasaden.

Innebörd, överväganden och konsekvenser

Innebörd och genomförande

Planstridighet och planbestämmelser

Befintlig byggnad är 11 våningar och har funnits på platsen sedan 1950-talet, detaljplanen medger dock att byggnaden endast får uppföras till 10 våningar. Befintlig byggnad står även delvis på mark som inte får bebyggas. I gällande plan anges att byggnaden får uppföras till en högsta höjd om +131,0 meter över stadens nollplan (enligt Göteborgs tidigare höjdsystem, GH88).

Detaljplaneändringen föreslår att bestämmelsen om att byggnaden får uppföras till 10 våningar, samt bestämmelsen om att byggnaden får uppföras till en högsta höjd om +131,0 meter över stadens nollplan upphävs. Bestämmelsen om att marken inte får bebyggas (**prickar**) upphävs då den inte stämmer överens med byggnadens fotavtryck.

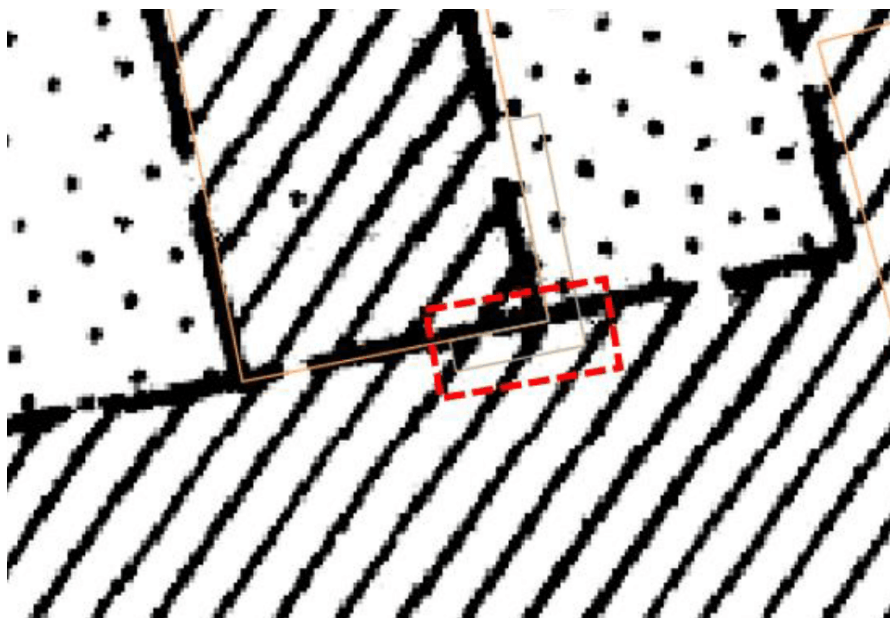
ANTAGANDEHANDLING

Byggnadens skärmtak kragar delvis ut över mark som omfattas av centrumändamål (C), vilket justeras i planändringen genom att centrumändamål upphävs inom planområdet. Ytan som berörs är cirka 7 m².

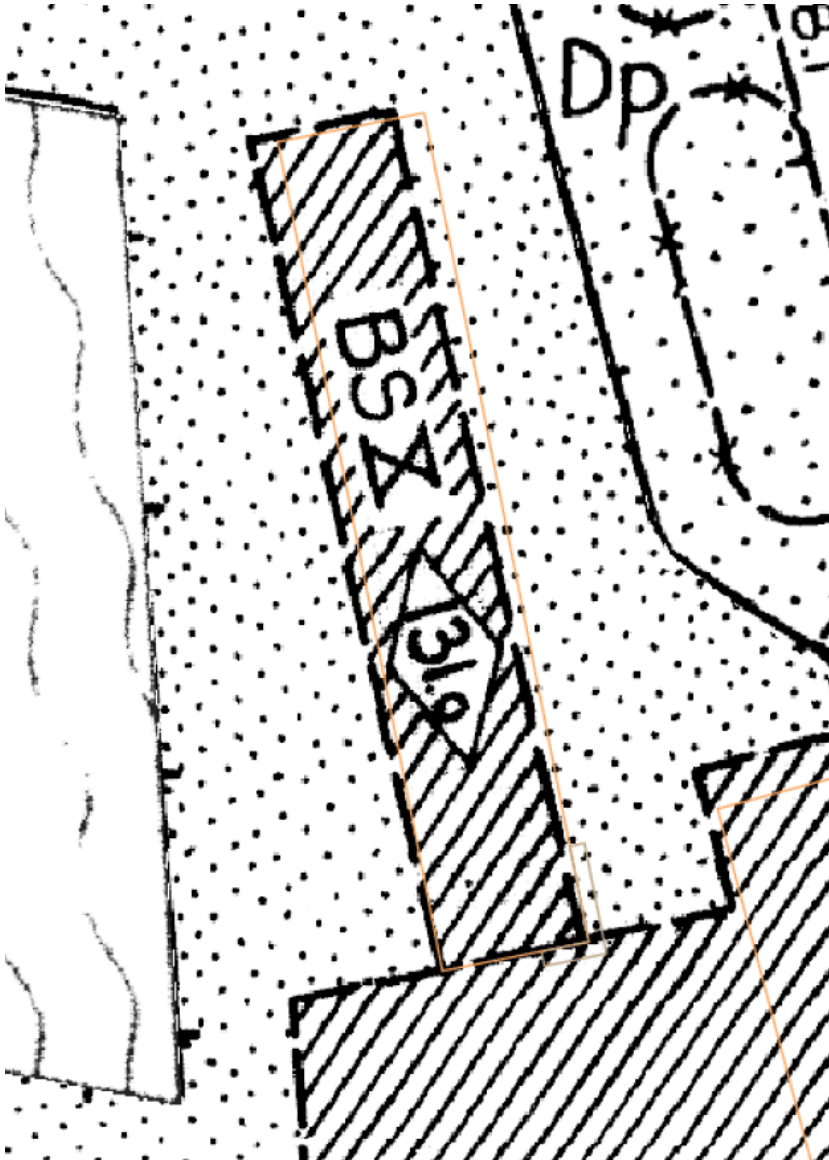
En bestämmelse om att högsta nockhöjd är +125,0 meter över angivet nollplan (**h1**) införs, vilket stämmer överens med den befintliga byggnadens nockhöjd (enligt Göteborgs nuvarande höjdsystem, RH2000). Således kommer inte planändringen innebära att byggnadens höjd förändras.

En bestämmelse om att marken endast får förses med skärmtak och andra anläggningar än byggnader (**kors**) införs och anpassas efter den befintliga byggnadens fotavtryck. Bestämmelsen innebär att befintliga skärmtak och stödmurar blir planenliga, men att byggnader inte får uppföras.

Del av skärmtak som ligger inom centrumändamål (C) planläggs som bostad (**B**) och en egenskapsbestämmelse om att marken endast får förses med skärmtak och andra anläggningar än byggnader (**kors**).

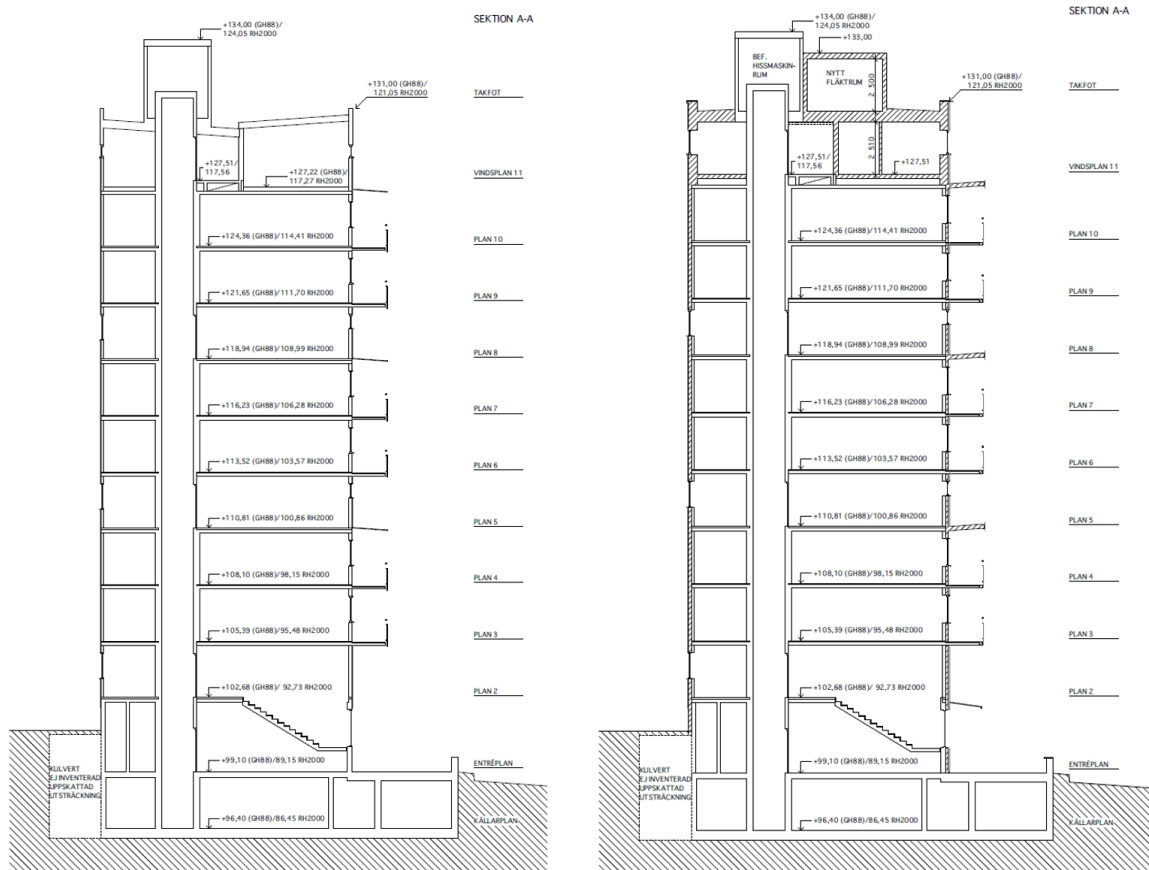


Figur 3: Del av byggnads skärmtak som ligger inom centrumändamål. Bild: Göteborgs Stad.



Figur 4: Inmätta byggnader och planmosaik. Del av befintlig byggnad ligger inom prickad mark och mark planlagd för centrumändamål. Bild: Göteborgs Stad

ANTAGANDEHANDLING



Figur 5: Sektion över befintligt flerbostadshus (till vänster) och efter utbyggnad av fläktrum och nya bostäder (till höger). Bild: Stena Fastigheter

Trafik och parkering

Trafiksituationen bedöms inte påverkas av tillkommande bostäder. Det finns i dagsläget 250 fria parkeringstillstånd, vilket kan hantera tillkommande bostäder som genererar ett parkeringsbehov om 7,2 parkeringsplatser.

Cykelparkering bedöms kunna lösas inom kvartersmarken.

Avfall

Bedömningen är att det finns kapacitet att hantera även tillkommande avfall i befintliga behållare. I dagsläget saknas insamling av grovavfall vilket behöver säkerställas, antingen med ett separat rum för grovavfall eller att fastighetsägaren regelbundet kan placera ut en container på en yta som det enkelt går att hämta ifrån. Fastighetsägaren ska inför genomförandet redovisa hur avfallshanteringen för de nya bostäderna ska lösas.

VA och dagvatten

Dag- och spillvatten i området avleds via kombinerade ledningar. Att separera ledningsnätet är ett långsiktigt mål i staden, men för denna plan är en sådan åtgärd inte aktuell. Rening och fördröjning av dagvatten är positivt för att minska belastningen på Ryaverket. Även utan åtgärder kommer mängden dagvatten inte öka jämfört med dagens

situation. Att utföra åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten är positivt, men inget krav.

Reningsbehovet kommer inte att förändras jämfört med dagens situation. Ingen fördröjning krävs då inga större markarbeten kommer genomföras i samband med byggnation. Ingen förändring görs heller i markanvändningen.

Skyfall

Planförslaget påverkar inte skyfallssituationen vare sig inom planområdet eller i områdets närhet. Planen bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra strukturplanen. Vid ett skyfall bedöms gällande krav för tillgänglighet uppnås.

Vid ett klimatanpassat 100-års regn kommer det på byggnadens västra sida samlas vatten på två platser i direkt anslutning till byggnaden. Djupet på den norra vattenansamlingen uppgår maximalt till ca 0,9 meter med en vattenvolym på nästan 70 kubikmeter. Den södra vattenansamlingen har ett djup som uppgår till max 0,2 meter och en vattenvolym på 39 kubikmeter. För båda ansamlingar kan det förväntas att vatten står kvar under upp till ett halvt dygn på delar av ansamlingsytorna. Ett flöde av vatten beräknas rinna på Januarigatan där vattendjupet bedöms understiga 0,1 meter. Framkomligheten bedöms därför som godtagbar. Då entréerna vetter mot gatan är tillgängligheten godtagbar vid ett skyfall.

Vattenmängden som vid ett skyfall kommer stå i direkt anslutning till byggnadens västra sida är bra att beakta och åtgärder för att skydda byggnaden bör genomföras, samt för att uppfylla de kriterier som har tagits fram i TTÖP: en (Översiktsplan för Göteborg, Tematiskt Tillägg för översvämningsrisker).



Figur 6: Bild från dagvatten- och skyfallsutredning. Modell som visar vatten som samlas mot västra byggnadens fasad. Bild: Kretslopp och vatten.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

Planen möjliggör endast tillbyggnad av fläktrum och bostäder i befintlig byggnad, varken byggnadens fotavtryck eller högsta punkt kommer att förändras. Således tas ingen ny mark i anspråk. Skivhusets kulturmiljövärden som landmärke bedöms inte påverkas av ändringen.

Ytterligare bostäder kommer att bidra med ett ökat kundunderlag till Årstidstorget. Nya bostäder tillskapas också på en plats med närhet till kollektivtrafik.

Planändringen bedöms inte innebära några förändringar för dagvattensituationen eftersom inga större markarbeten eller förändring på markanvändningen föreslås. Gröna tak rekommenderas för att fördröja dagvatten, samt minska föroreningsbelastningen, vilket är möjligt inom planen.

Inte heller för skyfall förväntas någon förändring till följd av planändringen. Gällande krav på tillgängligheten vid klimatanpassat 100-årsregn bedöms uppnås. Fastighetsägaren ansvarar för att säkra byggnadens västra fasad mot skador som kan uppstå vid ett skyfall där vatten blir ståendes mot fasaden.

Planens genomförande kommer innebära en tillfällig störning under byggnation.

I övrigt bedöms ett nytt fläktrum innebära att inomhusklimatet för boende förbättras.

Ett nollalternativ innebär att byggnaden även fortsättningsvis kommer vara planstridig, vilket hindrar tillbyggnad av fläktrum och nya bostäder.

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. Planändringen bedöms ha en mycket liten påverkan på möjligheterna att nå upp till de uppsatta miljömålen, eftersom detaljplaneändringen endast innebär en mindre komplettering i befintlig byggnad.

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.

Planändringen bidrar positivt till *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* samt *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* då fler bostäder tillkommer på en plats med god kollektivtrafik.

Planändringen bedöms bidra positivt till *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* då fler bostäder möjliggörs på en plats där MKN för luft underskrids.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen som anger *blandad stadsbebyggelse, mellanstadens centrala områden.*

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hölls 30 december 2024 i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

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.

Detaljplaneändringen innebär endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. De identifierade miljökonsekvenserna bedöms därför som marginella.

Ett genomförande av ändringsplanen 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.

Motiv till tillkommande regleringar

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

Användningsbestämmelser

Bestämmelser som tillkommer

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Syftet med bestämmelsen är att göra byggnaden planenlig.	Södra delen av planområdet.

		Bestämmelsen stämmer överens med befintlig markanvändning.	
--	--	--	--

Bestämmelser som upphävs

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
C	Område får användas för gemensamhetsanläggning såsom butiker, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård o. dyl.; dock få bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta som lämpligt. Garage får inredas där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Med C betecknat område får byggnad till högst 75% av den å stadsplanekartan angivna byggnadsytan.	Bestämmelsen upphävs då den ger byggnaden ett planstridigt utgångsläge som innebär att den byggrätt som finns inte kan utnyttjas. Bestämmelsen upphävs för den del som utgörs av skärmtak tillhörande befintlig byggnad.

Egenskapsbestämmelser**Bestämmelser som tillkommer**

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
h ₁	Högsta nockhöjd är +125,0 meter över angivet nollplan.	Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden till den höjd som byggnaden har idag. Bestämmelsen är anpassad efter det höjdsystem som används i Göteborg (RH2000).	Centralt i planområdet.
Kors	Marken får endast förses med skärmtak och andra	Syftet med planbestämmelsen är att göra befintliga skärmtak och	Runt befintlig byggnad.

	anläggningar än byggnader.	stödmurar planenliga, samt hindra att byggnad uppförs på marken.	
--	----------------------------	--	--

Bestämmelser som upphävs

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
Prickar	Med prickar betecknat område får icke bebyggas	Bestämmelsen upphävs då den ger byggnaden ett planstridigt utgångsläge som innebär att den bygggrätt som finns inte kan utnyttjas.
Romb	Inom romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den högsta höjd i meter över stadens nollplan.	Bestämmelsen upphävs då den är anpassad efter Göteborgs tidigare höjdsystem (GH88).
X	Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som anges av siffran.	Bestämmelsen upphävs då den ger byggnaden ett planstridigt utgångsläge som innebär att den bygggrätt som finns avseende höjd i detaljplanen inte kan utnyttjas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Området som är aktuellt för planändring berörs av en tomtindelning, akt III-4796. Aktuellt område för planändring påverkas inte av tomtindelningen.

Planändringen bedöms inte innebära några fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Den kapacitet som VA-ledningsnätet har idag kommer klara flödet för de tillkommande bostäderna. Lägsta normala trycknivå inom Kortedals högzon är +123,0 meter över havet. Taknivå för nya lägenheter är cirka +122,0 meter över havet. Fastighetsägaren ansvarar för att ordna med intern tryckstegring för de högsta lägenheterna. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

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

Dagvatten

Planändringen bedöms inte innebära några förändringar för dagvattensituationen eftersom byggnaden kommer stå kvar med samma fotavtryck som idag. Inga större markarbeten kommer att utföras i samband med byggnation och inga förändringar görs i markanvändningen. Eftersom inga markarbeten planeras föreslås gröna tak används för att fördröja dagvatten. Användandet av gröna tak skulle kunna innebära att föroreningsbelastningen från till exempel metaller minskar jämfört med befintliga förhållanden.

Med avseende på MKN (miljökvalitetsnormer) görs bedömningen att detaljplanen bidrar till oförändrad vattenkvalitet i recipienten. Materialvalen för byggnationen bör göras med hänsyn till dagvattnet recipienten inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Skyfall

För skyfall förväntas ingen förändring till följd av detaljplanen. Tillgängligheten till entréer bedöms som godtagbar vid ett skyfall. I dagsläget samlas vatten vid byggnadens västra fasad. Fastighetsägaren ansvarar för att säkra fasaden mot skador vid ett skyfall.

Avfall

Fastighetsägaren ska inför genomförandet redovisa hur avfallshanteringen för de nya bostäderna ska lösas. Bedömningen är att det finns kapacitet att hantera även tillkommande avfall i befintliga behållare. Vid tömning av markbehållare behöver kranbilen stå inom fem meter från behållarna och ha tio meters fri höjd. Markbehållare ska placeras minst två meter från byggnad på en plats där kranbilen inte behöver lyfta behållaren över cykelbana eller parkerade bilar. I dagsläget saknas insamling av grovavfall vilket behöver säkerställas, antingen med ett separat rum för grovavfall eller att fastighetsägaren regelbundet kan placera ut en container på en yta som det enkelt går att hämta ifrån.

Värme, el och tele

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar och elledningar.

Geotekniska åtgärder

Inga geotekniska åtgärder krävs då det inte bedöms föreligga någon risk för blocknedfall. Tack vare avståndet till byggnaden och släntens relativt låga höjd bedöms inga blocknedfall från bergslänten kunna nå byggnaden.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Ändringen av detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för samtliga kostnader för utredningar och åtgärder kopplat till planens upprättande och genomförande.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Det finns ett avtalsservitut för ledning inom fastigheten Kortedala 105:5 som belastar fastigheten Kortedala 105:5 och är till förmån för fastigheterna Sävenäs 747:142 och 747:145. Avtalet kommer inte påverkas av planändringen.

Tidplan

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.

Samråd: 4 kvartalet 2024

Granskning: 1 kvartalet 2025

Antagande: 3 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas fastställs den inom fem veckor efter antagande.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Björn Fallström

Enhetschef detaljplan nordost

My Andreasson

Planarkitekt