

Detaljplan för Kolonilottsområde vid Hästebäck

Standard planförfarande



Planområdet inom streckad vit linje vid Uggedalsvägen i Billdal, Askim, sett från nordost.

**Antagandehandling
mars 2018**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2017-12-13, rev. 2018-03-20

Aktbeteckning: 2 -5445

Diarienummer SBK: 0403/16

Handläggare SBK

Karin Harlin

Tel: 031-368 19 53

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2994/16

Handläggare FK

Fredrik Olsson

Tel: 031-368 09 52

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Kolonilottsområde vid Hästebäck inom stadsdelen Askim i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Dagvatten- PM för fastigheterna Hästebäck 1:2, 1:3 och 1:16, 2016-11-24, rev. 2017-07-13, Kretslopp- och vatten, Göteborgs stad.
- Geotekniskt Utlåtande, 2016-10-12, Fastighetskontoret, Göteborgs stad
- Kartläggning av trafikbuller i Göteborgs Stad, baserad på 2013 års väg- och spårtrafikdata, 2015-08-31, Miljöförvaltningen, Göteborgs stad.
- Arkeologisk rapport 2017:19. Utredning vid Uggledalsvägen. (Fältarbete juni 2017). Göteborgs stadsmuseum.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	5
<i>Bakgrund</i>	<i>5</i>
<i>Planens syfte</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte och bakgrund</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Befintlig bebyggelse, fornlämningar och kulturhistoria</i>	<i>8</i>
<i>Landskap - mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik</i>	<i>11</i>
<i>Störningar</i>	<i>11</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>12</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse</i>	<i>13</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>14</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Friytor</i>	<i>15</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>15</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>16</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>21</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>21</i>
<i>Avtal</i>	<i>22</i>
<i>Tidplan</i>	<i>22</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>22</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
<i>Nollalternativet</i>	<i>23</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>23</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>24</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<i>26</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	27

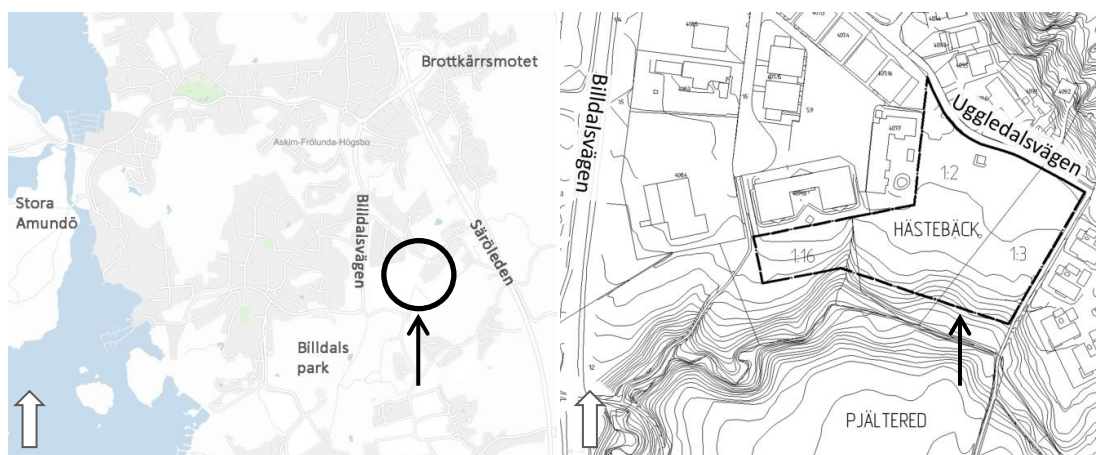
Sammanfattning

Bakgrund

Med anledning av de politiska målen om ”Grön rekreation för alla” samt ”Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka” tog Byggnadsnämnden beslut 2016-09-27 om att pröva möjligheten att utveckla befintligt odlingsområde vid Uggedalsvägen till kolonilottsområde med övernattningsstugor.

Befintlig mark är planlagd för odling (odlingslotter). Detaljplanen förbättrar möjligheten att nyttja området under hela odlingssäsongen jämfört med idag. Planen möjliggör även för en permanent odlingsplats för en del av dem som idag odlar tillfälligt på mark avsedd för annan användning i andra delar av Göteborg.

Planens syfte



Planområdets lokalisering öster om Billdalsvägen. Planområdets utbredning vid Uggedalsvägen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintligt odlingsområde till ett kolonilottsområde med övernattningsstugor och servicehus. En del av området kommer fortsätta att användas enbart för odling. För intilliggande förskola möjliggörs en utökad friyta.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ett kolonilottsområde med möjligheten att uppföra kolonistugor, odlingslotter utan byggnader, servicehus samt parkering för odlarna. Stugorna tillåts ha en största byggnadsarea på 25 kvadratmeter per stuga och till det en friliggande komplementbyggnad med en största byggnadsarea på 5 kvadratmeter. Minsta kolonilottsstorlek regleras till 170 kvadratmeter. Servicehuset kan inrymma kök, duschar, wc och samlingsrum. För stugor och servicehus är högsta byggnadshöjd 3,5 meter respektive 4,5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Intilliggande förskola är i behov av mer friyta, vilket detaljplanen medger.

Den föreslagna dagvattenhanteringen kommer att påtagligt minska kvävehalten från området jämfört med idag, men inte helt fullt klara kommunens krav på rening.

Marken inom planområdet ägs av kommunen och upplåts genom arrende till kolonilottsforeningen och lokalförvaltningen.

Ett mindre område planläggs som allmänplats, PARK i planområdets norra del. Kommunen genom fastighetsnämnden och arrendatorerna ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

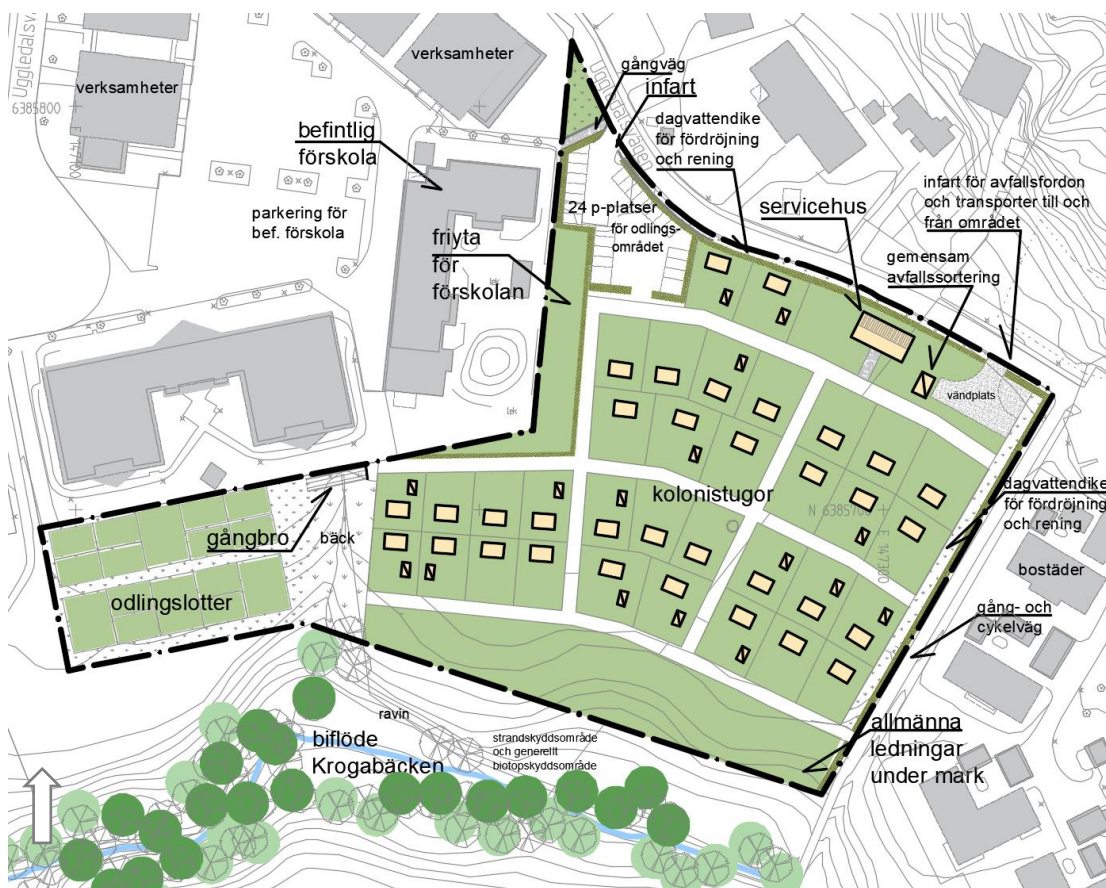


Illustration av hur kolonilottsområdet kan bebyggas. Befintlig struktur med gångvägar och parkering kan vara utgångsläget för bebyggelsen inom planområdet. Parkeringsytan behöver utökas något. Gemensamt servicehus kan uppföras i norra delen av området. Intilliggande förskoleområde kan utökas med möjlighet till mer friyta. Söder om planområdet finns ett biflöde till Krogabäcken. Biflödet går i en ravín som omfattas av det generella biotopskyddet samt utgör ett strandskyddsområde.

Överväganden och konsekvenser

Utvecklingen av odlingsområdet till kolonilottsområde möjliggör för fler invånare i Göteborg att tillbringa sin lediga tid i närheten av Göteborg samt ha sysselsättning utomhus. Storleken på stugorna ska möjliggöra för fler att kunna ha ekonomisk tillgång till en stuga i rekreativ miljö och mark att odla på. Det relativt nära läget till havet och badplatser ökar dessutom rekreationsmöjligheterna samtidigt som föreningslivet på kolonilottsområdet innebär delaktighet och social samvaro.

En utökning av intilliggande förskoleområde med mer yta för förskolegården ska möjliggöra en mer varierad utomhusmiljö och fler platser att vistas på för förskolebarnen.

Konsekvenserna av planen bedöms som positiva utifrån ett allmänt intresse och god bebyggd miljö till förmån för barnen på förskolan. Utvecklingen av odlingsområdet till kolonilottsområde är en skonsam bebyggelseutveckling då tillkommande byggnation inte ska medföra någon påtaglig mark- eller miljöpåverkan samt bibehålla en biologisk mångfald inom planområdet och till omkringliggande marker. Fördelarna med planen överväger den eventuella negativa påverkan för enskilda.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

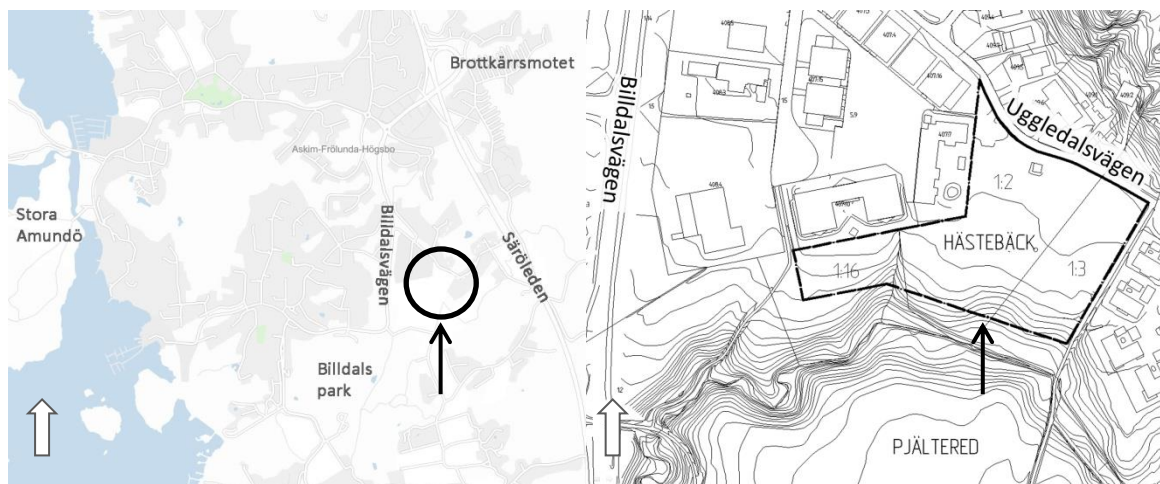
Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kolonilottsområde med övernattningsstugor inom befintligt planlagt odlingsområde. Inom en mindre del av området finns även odlingslotter utan byggrätt. I ett mindre område möjliggörs en utökning av friyta för en intilliggande befintlig förskola.

Med anledning av det politiska målet om ”Grön rekreation för alla” samt ”Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka” tog Byggnadsnämnden beslut 2016-09-27 om att pröva möjligheten att utveckla befintligt odlingsområde till kolonilottsområde. Detaljplanen ingår i produktionsplanen för 2016.

Utvecklingen med möjlighet för övernattning ska göra odlingsområdet mer tillgängligt för invånare i andra delar av Göteborg att ha tillgång till en permanent odlingsplats.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdets lokalisering i Billdal.

Planområdets utbredning vid Uggleledsvägen, öster om Billdalsvägen.

Planområdet är beläget vid Uggleledsvägen i Billdal, cirka 13 kilometer syd-syd-väst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar och ägs av Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger och har med arrende upplåtut delar av fastigheterna Hästebäck 1:2, 1:3 och 1:16. Nyttjanderätt innehas av Hästebäcks odlarförening.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor; bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm och att en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. En fördjupning av översiktsplanen för Södra Askim anger samma inriktning för området som översiktsplanen.

För området gäller detaljplan II-4434 som vann laga kraft år 1999. Planens genomförandetid har gått ut 2004-07-21. Den gällande planen reglerar markanvändningen till odling (odlingslotter).

Befintlig bebyggelse, fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet ligger öster om Billdalsvägen, invid en av Uggleledalsvägens olika sträckningar. Närområdet utvecklades under slutet av 1990-talet med mindre bostadsenheter, förskola och ett område med olika verksamheter. Bostadsbebyggelsen består främst av friliggande villor och radhus från 1990-talet samt flerbostadshus i gårdsmiljö från början av 2000-talet.

Bostadsbebyggelsen innehåller privata trädgårdar. Området har därmed en viss frodig och grön karaktär.



Flygfotot från öster visar befintlig bebyggelse 2006. Planområdet med odlingarna i rutsystem i mitten.

Nordväst om och något högre upp än planområdet ligger Uggleledals by på berget. Det är en oskiftad by med delvis äldre kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Lämningar från en gårdsp plats från 1500-talet finns i jordlagret norr om Uggleledalsvägen.

En arkeologisk utredning utfördes i juni 2017, Arkeologisk rapport 2017:19, Göteborgs Stadsmuseum. Utredningen resulterade i att inga fornlämningar eller andra kulturlämningar av antikvariskt värde kunde konstateras inom området, därför krävs inte ytterligare arkeologiska åtgärder inför exploatering.

Landskap - mark, vegetation och fauna

Natur och naturvärden

Marken inom planområdet sluttar svagt åt söder. Norr om området finns bergmark bevuxen med ädellövskog och tallhällmark där jordlagret blir tunnare på berget. Öppna marker fortsätter i en dalgång söderut 1,5 km, med bevuxen bergmark på ömse sidor. Se i bild ovan under rubrik *"Befintlig bebyggelse..."*.

I söder angränsande till planområdet finns ett biflöde till Krogabäcken. Bäckens omsluts av slänter vilka är bevuxna med lövträd och ett högre markskikt av örtväxter.

Inom planområdet finns främst trädgårdsodlingar och klippt gräsmatta. I den nord-östra delen finns ett inslag av ängsmark med yngre lövträd. Längst i sydväst pågår bete.

Några särskilda naturvärden har inte konstaterats inom planområdet.



Bilderna överst visar angränsande bäckområde med lövträd och betesmarker. Bilderna under visar planområdet med rabatter respektive klippt gräsmatta.

Strandskydd

Ravinen med biflödet omfattas av det generella biotopskyddet då det ligger vid öppen mark som i närtid har utgjorts av jordbruksmark. Samma biotopskyddsområde utgör även strandskyddsområde.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten (Miljöbalken SFS 1998:808 7 kap. 13 - 18 §§.)

I Krogabäckens huvuddrag finns bestånd av havsvandrande öring varför påverkan från planområdet bör undvikas.

Mark

Planområdet utgörs av ett planare område där marken består av jordarten glacial lera, i detta fall siltig lera med ett varierande djup mellan 20 - 30 meter. Längst i väster i planområdet finns en mindre bäck med sluttande mark invid. Inom planområdets planare delar är höjdskillnaden 1,5 meter. Längst i söder mot ravinen är höjdskillnaden 2 meter inom planområdet.

Geoteknik

I ”Geotekniskt utlåtande, 2016-10-12” bedöms stabilitetsförhållandena som tillfredsställande för befintliga förhållanden. Under rubriken ”Geotekniska åtgärder”, längre fram i planbeskrivningen, beskrivs markstabiliteten närmre utifrån planens konsekvenser.

Markmiljö

En översiktlig bedömning av markmiljön har gjorts för planområdet. Markytan inom det undersökta området utgörs av tidigare brukad jordbruksmark och hagmark. Inga kända föroreningar eller kända verksamheter med miljöfarliga ämnen har konstaterats.

Radon

Planområdet är klassat som ett lågriskområde för radon enligt kommunens radonrisk-karta.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Gatunätet består av mindre bostadsgator med anslutning ut till huvudgatan Billdalsvägen, som tar trafiken vidare genom stadsdelen och staden. Längs med Uggledalsvägen finns trottoarer för separerad gångtrafik. Separerade cykelvägar går längs med Billdalsvägen, mot Billdals park samt norrut mot Nya Hovås och vidare.

Området nås med bil och cykel samt trottoar via Uggledalsvägen, se gatubild nedan.

Parkering för odlingsområdet finns inom planområdet. Även parkering för hämtning och lämning av förskolebarn förekommer inom planområdet, detta finns dock avsedd plats för på västra sidan om förskolan.



Uggledalsvägen med trottoar, mot öster. Till höger i bild ligger planområdet. Strukturen med lägre bebyggelse, inslaget med vegetation och odling samt Uggledalsvägens dragning ger en lantlig miljö.

Inom den större delen av planområdet är marklutningen 1,5 %. I sydväst lutar marken 3 %. Lutningarna bedöms som tillgängliga men underlaget är ojämnt och med gräsmatta och stigar kan det försvåra tillgängligheten. I sydost, mot bäcken till, är höjdskillnaden nästan 2 meter.

Närmsta kollektivtrafikhållplats finns på Billdalsvägen ungefär 300 meter från planområdet.

En vårdcentral finns mot Billdalsvägen till, gångavstånd 300 meter. Närmsta bibliotek finns vid Askims torg och närmsta matbutik vid Lilla Skintebovägen.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele.

Anslutningspunkter för dricksvatten och avlopps-/spillvatten finns i Uggledalsvägen. Spillvattenledning finns också sydväst om planområdet för anslutning med självfall.

Kapaciteten på befintlig nätstation (transformatorstation), norr om Uggledalsvägen, är tillräcklig.

El- och teleledningar finns i ett ledningsstråk under mark avsett för allmänna ledningar, på samma sida av Uggledalsvägen som nätstationen. Ledningsstråket går inom privat tomtmark och allmän plats "PARK". Elledningar går även genom planområdets nordvästra del.

Ytterligare befintligt ledningsstråk för elledningar går genom planområdets södra del, i väst-/östlig riktning. Elledningarna är jordkabelledningar (lagda under mark) för högspänning 10kV samt lågspänning 0,4kV.

Optokablar och rör går genom planområdets västra del och upp mot nordväst.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Dagvatten

Anslutning för dagvattenledning finns i Uggledalsvägen men dagvattnet kan även avledas söder ut till bäcken.

Störningar

Buller

Större delen av planområdet påverkas av trafikbuller med ekvivalent nivå per dygn på mellan under 50 dBA. Värdena uppfyller stadens miljömål för "God bebyggd miljö" med god marginal avseende bullernivåer för rekreation och förskolegårdar.

Luftmiljö

Luftkvaliteten bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med marginal.

Magnetfält

Det elektriska magnetfältet kring jordkabelledningarna inom planområdet överstiger inte Strålskyddsmyndighetens rekommenderade årsmedelvärde på 0,2 µT. Rekommendationen gäller för permanenta bostäder. Vistelsen på planområdet är inte permanent utan sker delårsvis (dvs. under odlingssäsong), varför årsmedelvärdet även blir

lägre på grund av det. Den aktuella elledningen löper inom det område som är planlagt som u-område. Inom detta område får inte byggnader uppföras.

Sociala aspekter

Befolkningen i Askim skiljer sig på flera sätt från genomsnittet för Göteborgs stadsdelar. Askim har positiva värden för socioekonomiska förhållanden, andelen höginkomsttagare ligger högt över medelvärdet och statistiken för ohälsotal ligger under medelvärdet. Utbildningsnivå, förvärvsfrekvens och valdeltagande är högre än genomsnittet. Bilinnehavet är högre än snittet i staden, med över 400 bilar per 1 000 personer.

Boendeformen i Askim domineras av äganderätter i form av småhus. Andelen färre hyresrätter och mindre bostäder innebär att det är svårare för unga vuxna och hushåll med mindre inkomster att hitta en lämplig bostad i stadsdelen. Åldersstrukturen i Askim skiljer sig från staden i övrigt, då här bor fler barn och ungdomar än snittet.

De boende i stadsdelen har god tillgång till naturen i form av närheten till havet med badplatser på Stora Amundön och Askims friluftsbad, hamnar för fritidsbåtar, golfbana, natur- och strövområden i Sandsjöbacka naturreservat och möjligheter till ridning i skogsmiljöer. Föreningslivet är rikt och blandat i stadsdelen med lagidrotter, ridning, golf, kolonistugeområde, bad- och båtliv med mera.

Föreningarnas anläggningar och verksamhet fyller en viktig funktion som mötesplatser för de boende. Befintlig odlarförening är ett exempel på föreningsverksamhet liksom fotbollsplanerna på andra sidan bäcken.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger kvartersmark för kolonilottsområde på vilken stugor, servicehus, komplementbyggnader, sophus, angöringsytor, dagvattenhantering samt parkering kan uppföras. Detaljplanen möjliggör även för en utökning av befintlig förskolas friyta.

Kolonilottsområdet kommer att förvaltas av kolonilottsforeningen som nyttjar området genom ett arrendeavtal. Förskoleområdet kommer att förvaltas av kommunen genom lokalförvaltningen.

I det nordvästra hörnet av planområdet planläggs ett mindre område för allmänplats, PARK. Detta för att säkra den allmänna passage som redan idag finns inom området mellan befintlig förskola och Uggleålsvägen. Kommunen äger all mark inom planområdet. Kommunen genom fastighetsnämnden och arrendatorerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

Bebyggelse



Illustrationen ovan visar ett exempel på hur kolonilottsområdet kan komma att bebyggas.

Inom kolonilottsområdet tillåts stugor uppföras med en största byggnadsarea på 25 kvadratmeter per stuga samt med en tillhörande, fristående komplementbyggnad med en största byggnadsarea på 5 kvadratmeter. Servicehus med största sammanlagda byggnadsarea 200 kvadratmeter medges. För stugorna och servicehuset är högsta byggnadshöjd 3,5 meter respektive 4,5 meter. Komplementbyggnader tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter. Minsta kolonilottstorlek regleras till 170 kvadratmeter.

Befintlig struktur med gångvägar och parkering kan fortsätta att vara utgångsläget för bebyggelsen inom planområdet. Parkeringsytan behöver utökas något. Gemensamt servicehus kan uppföras inom området och anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet i Uggleledalsvägen.

Detaljplanen möjliggör en utökning av friytan för intilliggande förskola.

Trafik och parkering

Parkering / cykelparkering

Inom planområdet ska parkering anordnas för kolonisterna. I planarbetet har ett behov av ca 24 st. parkeringsplatser för bilar identifierats. Cykelparkering kan ske inom respektive kolonilott och i anslutning till servicehuset.

Angöring till kolonilottsområdet, sophämtning och avfallssortering kan ske från Uggleledalsvägen. Större fordon kan vända med backvändning inom norra delen området, se exempel i illustrationen nedan.



Exempel på utformning av parkering, transporter till och från området samt avfallshämtning. Vändning med större fordon kan ske med backvändning inom grått spräckligt område.

Delar av plangränsen utmed Uggleledalsvägen planläggs med utfartsförbud.

För förskolans verksamhet finns parkering avsedd på västra sidan om förskolebyggnaden.

Tillgänglighet och service

Marklutningar inom planområdet ses som tillgängliga då förutsättningarna är goda med marklutningen i genomsnitt 1,5 %. I den sydvästra delen inom kolonilottsområdet sluttar marken 3 %.

Tillgängligheten inom friytan för förskolan säkerställs i samband med utformning och projektering av utemiljön.

Friytor

Befintlig förskola har fyra avdelningar med 18 barn på varje. Med en befintlig friyta på 1400 kvadratmeter ger det en friyta på 19 kvadratmeter per barn. Stadens målsättning vid anläggande av nya förskolor är att friyta per barn ska vara 35 kvadratmeter.



Detaljplanen möjliggör för en utökning av friytan vilken tillsammans med befintlig friyta skulle ge ett friytetal per barn på 28 kvadratmeter.

Detaljplanen medger en utökning av friytan på 645 kvadratmeter inom planområdet, se ungefärlig utbredning i bilden härintill, vit streckad linje.

Naturmiljö



Lövträdsvegetationen och bäcken inom den sydvästra delen av planområdet utgör en del av grönsstrukturen utmed Krogabäckens biflöde söder om planområdet.

För att hantera bäckmiljöns funktion med fördröjning och viss rening av dagvatten får den inte kulverteras, se miljön i bilden här intill.

Sociala aspekter

Möjligheten till övernattnings inom området möjliggör för invånare från hela Göteborg till att i större utsträckning kunna vistas i området och odla. Det innebär att fler kan vistas inom området vilket berikar, stärker och utökar befintligt föreningsliv. Markanvändningen med kolonilotter och stugor ger en variation vid befintlig bostadsbebyggelse och verksamhetsområdet väster om planområdet. Kolonilottsområdet blir en plats för möten, odling, föreningsverksamhet, rekreation och området blir befolkat med verksamhet under odlingssäsongen.

Utökning av förskoleområdet i väst ger en större förskolegård och möjlighet för förskolebarnen att få en större variation i sin utemiljö. Friytan per barn ökar från 19 kvadratmeter till 28 kvadratmeter per barn vilket möjliggör en mer varierande utformning för fantasin, samspel, pedagogik och fysiska utmaningar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Utifrån framtagna dagvattenutredning ”Dagvatten- PM för fastigheterna Hästebäck 1:2, 1:3 och 1:16, 2016-11-24, rev. 2017-07-13, Kretslopp- och vatten, Göteborgs stad” kan dagvattnet fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps vidare till recipienten Krogabäckens biflöde samt allmän dagvattenledning i Uggledalsvägen. Göteborgs stad ställer krav på att 10 mm vatten per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas. Avvattning ska dessutom göras trög och reningskrav ska följas.

Utifrån krav på rening enligt ”Dagvatten inom planlagda områden” krävs fördröjning för kolonilottsområdet och enkel rening för parkeringsytan.

Som principlösning föreslår dagvattenutredningen att befintligt dräneringssystem i första hand kan användas för avledning av dränvatten från kolonilottsområdet. Om befintligt dräneringssystem är undermåligt kan det anläggas antingen smalare, djupare diken eller nya dräneringsrör i väst-östlig riktning för att avleda vatten till befintliga svackdiken i planens östra del, se figur nedan på s.17.

Svackdiken både fördröjer och renar dagvattnet genom översilning. Svackdiken/gräsdiken bidrar till infiltration och transport av markavrinnande vatten och kan utformas som torrt svackdike eller vått svackdike. Svackdikets slätter bör hållas så flacka som möjligt och vattennivån bör vara grund för bästa möjliga infiltration. Svackdiken kan bidra till en ekologisk mångfald då organismer som endast lever i miljöer med varierande vattenhalt trivs i grunda, torra svackdiken.

Svackdikena bör anläggas med största möjliga bredd för att gynna infiltrationen.

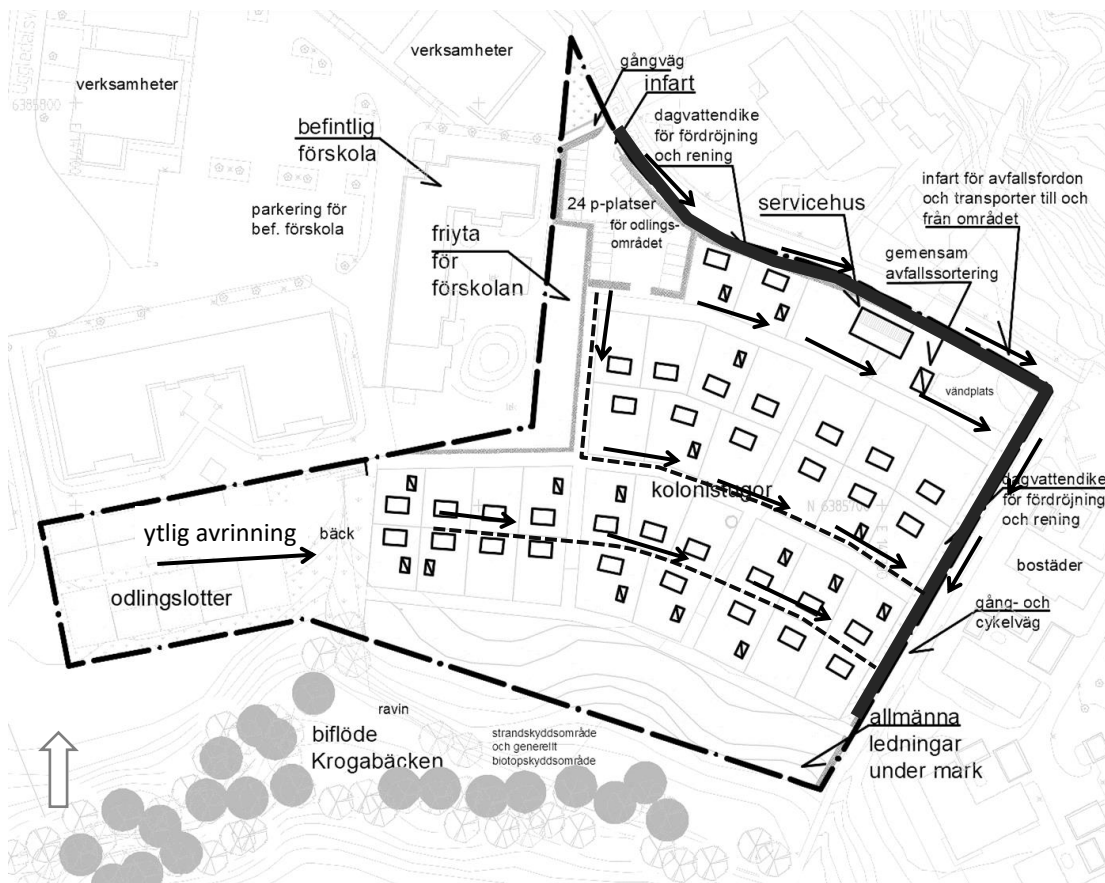
Områden som avses användas för parkering måste förses med anläggning för rening av avrinnande vatten, förslagsvis ett svackdike, för att uppfylla kommunens riktvärden. Svackdiket skulle kunna integreras med planerad allmän platsmark, PARK i planens nord-västra hörn.

Området som möjliggörs användas som förskolegård föreslås avvattnas till kolonilottsområdet genom höjdsättning eller dränering och avleds sedan till svackdiken för översilning. Markavrinnande vatten från odlingsområdet i väster leds förslagsvis till ”skyddszon mellan lotter och bäckområdet” för översilning.

Modellering i StormTac visade att kvävehalterna i markavrinnande dagvatten från koloniområdet överskrider om inga åtgärder vidtas. Om föreslagna fördröjningsåtgärder för koloniområdet görs halveras nästan kvävehalten men är ändå något över Göteborgs stads riktvärden. För parkeringen överskrider värdena för benso(a)pyren (BaP) utan rening. Parkeringen klarar riktvärdena om föreslagen reningsmetod anläggs.

Den aktuella planen ligger nära recipient, innehåller inga kritiska samhällsfunktioner och har ett mycket begränsat avrinningsområde varför allvarlig skyfallsproblematik inte anses troligt. Lågpunkter inom planområdet kan fungera som uppsamling av vattenmassor under skyfall.

Om husens höjdsättning och placering utformas så att de säkras när sådana tillfälliga dammar skapas kan uppsamlingsytor inom planen vara önskvärd för att minska risk för översvämning nedströms.



Principlösning för dagvattenhantering inom planområdet. Förslaget visar på placering av svackdiken/dräneringsrör. Svarta streckade linjer visar valbar yttlig avrinning eller dräneringsledningar till svackdiken. Svarta hela linjer, är förslag på dragning av öppna svackdiken och följer befintliga dikens lägen.

De föreslagna lösningar som presenteras i dagvattenutredningen bedöms tillräckliga för utjämning av dagvatten inom planområdet. De bedöms även uppfylla de krav på rening som definieras för ett område likt planområdet i dagvattenplanen för Göteborgs stad. Vid fortsatt utredning och projektering ska dagvattenutredningen beaktas samt samråd ske med Kretslopp och vatten. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät samt recipient. Även krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Inga markavvattningsföretag berörs av detaljplanen.

Dagvattenavrinningen påverkar inte något Natura 2000-område eller riksintressen. Inte heller påverkas möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål negativt. Exploateringen bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan eller bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Spillvatten inom planområdet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet. Enskilda lösningar är inte tillåtet. Detta på grund av närheten till Krogabäckens biflöde söder om planområdet och att vattendraget inte får förorenas, se mer ovan under rubriken ”Naturvärden”.

Allmänna VA-ledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet och bedöms ha god kapacitet. Anslutning av dricksvatten ska ske till allmän vattenledning i Uggle-dalsvägen. Läget för den befintliga anslutningen till dricksvattenledningen kan vara kvar, men servis och mätare behöver antagligen dimensioneras upp. Anslutning till spillvattennätet kan ske med självfall till allmänna ledningar i de södra delarna av planområdet. Ytterligare utredningar kan dock krävas.

För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska golvnivån vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. I de fall anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå + 65 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A;1 VAV publikation P 83. Brandpost finns i Uggle-dalsvägen utanför koloniområdet.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

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

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. I de fall det är möjligt ska ledning och trädets rothals placeras på ett avstånd av 7 meter från varandra. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att Kretslopp och vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotin-trängning eller schaktarbeten.

Värme

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av uppvärmning som väljs för stugor och servicehus.

El och tele

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

Övriga ledningar

Allmänna spillvattenledningar passerar genom planområdet. Ledningarna har och kan fortsätta att ha ledningsrätt genom planområdet. Områden med ledningsrätt har plan-

bestämmelsen ”u” vilket visar att marken ska vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar samt planbestämmelsen att marken inte får ha någon byggnad ovanpå.

Avfall

Gemensam avfallshantering ska anordnas inom planområdet för kolonilotterna. Separat avfallshus för sortering av olika fraktioner ska finnas.

Fordon för tömning och hämtning av avfall kan angöra koloniområdet via Uggledalsvägen. Inne på området finns tillräcklig yta för backvändning, se exempel i illustrationen ovan under rubriken ”*Parkering / cykelparkering*”.

Övriga åtgärder

Risk och säkerhet

Kolonistugor inte är undantagna från kraven gällande skydd mot brandspridning mellan byggnader. Antingen ska avståndet mellan kolonistugorna vara 8 meter eller att brandskyddet får hanteras särskilt i bygglovsprövningen. I och med att byggnaderna är större än 15 kvm så ställs det krav enligt Boverkets Byggregler (BBR 5:611).

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska inte överstiga 50 meter till aktuell byggnad. En av de mindre vägarna inom området bör därför dimensioneras och underbyggas för att klara tyngre fordon och att backvändning är möjlig i den södra delen av kolonilottsområdet.

Magnetfält elledning

Byggnader får ej uppföras närmre än tre (3) meter från befintliga elledningar förlagda under mark inom planområdet. Befintligt område avsett för allmännyttiga underjordiska elledningar och som ej får bebyggas finns markerat på plankartan med egen-skapsbestämmelse med ”prickad mark” samt med administrativ bestämmelse ”u”.

Geotekniska åtgärder

Geoteknik

Det geotekniska utlåtandet från 2016-10-12 redovisar att hela planområdet utgörs av siltig lera med varierande mäktighet, där konstaterade mäktigheter varierar mellan 20 meter till över 30 meter. De översta 1,5- 2 meter av lerlagret är utvecklad som torrskorpelera. Lerans skjuvhållfasthet är utvärderad till 18 kPa de översta 5 metrarna under torrskorpeleran, därunder ökar skjuvhållfastheten successivt till ca 40 kPa på 24 meters djup.

Leran sensitivitetsskvor är uppmätta till 30 á 40 vilket innebär att leran är högsensitiv men klassas inte som kvicklera.

Enligt överslagsberäkningar är leran svagt överkonsoliderad vilket innebär att leran klarar en mindre belastning utan att sättningar utbildas.

Jordstabilitet

Stabilitetsberäkningar som hänvisas till i det geotekniska utlåtandet visar att marken är tillfredsställande stabil för nuvarande förhållanden. Då det inom området endast planeras mindre och lätta kolonistugor glest placerade bedöms inte tillskottslasten,

mindre än 5 kPa, som stugorna genererar, påverka stabilitetsförhållandena inom området, därmed får stabiliteten anses tillfredställande även efter en utbyggnad med kolonistugor.

Grundläggning

Byggnaderna är lätta och rekommenderas grundläggning på lastfördelande långsträckta armerade betongsulor på tjälfritt djup i torrskorpeleran. Stugorna kan även grundläggas med plintar till tjälfritt djup, risken med en plintgrundläggning är att det med tiden kan utbildas mindre ojämna sättningar.

Markmiljö

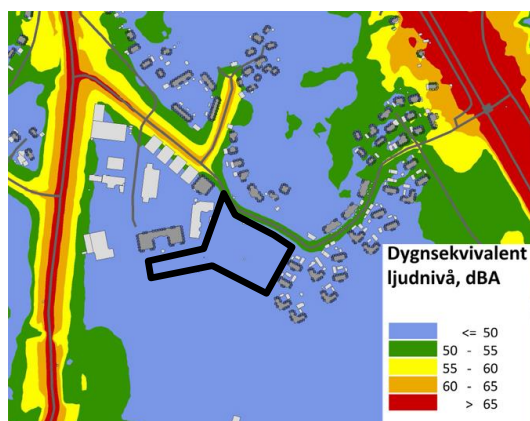
Marken bedöms som fri från föroreningar, det finns inga kända förutsättningar som visar på andra förhållanden.

Arkeologi

Inga åtgärder behövs, läs mer ovan under rubriken ”Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse”.

Buller

I ”Kartläggning av trafikbuller i Göteborgs Stad” från 2015-08-13 visas en översiktlig situation för trafikbullernivåerna vid planområdet, se utkast här invid. Trafikbullernivån jämt fördelad på ett dygn, dygnsekvivalent ljudnivå, är under 50 dBA inom den större delen av planområdet enligt kartläggningen. Närmast Uggledalsvägen är dygnsekvivalent ljudnivå mellan 50-55 dBA.



Ingen ytterligare trafikbullerutredning bedöms därför nödvändig då bullernivån ligger så pass lågt och det för närområdet krävs omfattande ökade trafikmängder för att påverka bullernivån så pass att den skulle överskrida miljömålet för ”God bebyggd miljö”. Detaljplanen kommer inte att innebära en sådan trafikbullerpåverkan.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En enkel utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts. Konsekvenserna av detaljplanen blir att biologisk mångfald och rekreation i form av utevistelse, mötesplats och odling förbättras.

Fastighetsindelning

Allmänna vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark, markerat med ”u” i plankartan, kan säkras med ledningsrätt till förmån för kommunen. Ledningarna är huvudsakligen befintliga.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av servicebyggnad, parkeringsytor, gångsystem, bevattningsposter samt kompostanvisad plats inom kvartersmark. Arrendatorerna ansvarar på eget initiativ att anlägga övernattningsstugor och odlings ytor.

Lokalförvaltningen står för utbyggandet av anläggningar inom kvartersmark avsedd för skola/förskola.

Undantag gäller för de allmänna vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark, markerat med ”u” i plankartan, dessa kan säkras med ledningsrätt till förmån för kommunen. Ledningarna är i huvudsak befintliga. Kommunen genom förvaltningen för kretslopp och vatten ansvarar för framtida drift och underhåll.

Drift och förvaltning

Hästebäcks Odlarförening står för driften av kvartersmark avsedd för koloniområde.

Lokalförvaltningen står för drift och underhåll av kvartersmark avsedd för skola/förskola.

Park och naturförvaltningen står för drift och underhåll av allmän platsmark avsedd för ändamålet park.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning avses ej att göras.

Ledningsrätt

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen genom fastighetskontoret ansvarar för ansökan om fastighetsbildning i syfte att bilda lämpliga fastigheter och ansöker om eventuell ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Mellan kommunen och Hästebäcks Odlares förening finns idag ett arrendeavtal som reglerar arrendet av Hästebäcks odlingsområde. Avtalet kommer att behöva omförhandlas efter det att aktuell detaljplan är lagakraftvunnen.

Lokalförvaltningens befintliga arrendeavtal för Hästebäck 407:7 kommer omförhandlas i och med den större yta som förvaltningen arrenderar.

Avtal mellan ledningsägare och kommun

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens 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.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2017

Granskning: 4:e kvartalet 2017 – 1:a kvartalet 2018

Antagande: 1:a kvartalet 2018

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

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2018

Färdigställande: 2:a kvartalet 2019

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Utvecklingen av odlingsområdet till kolonilottsområde möjliggör för fler invånare i Göteborg att tillbringa sin lediga tid i kommunen samt ha sysselsättning utomhus. Storleken på stugorna ska möjliggöra för fler att kunna ha ekonomisk tillgång till en

stuga i rekreativ miljö och mark att odla på. Det relativt nära läget till havet och badplatser utökar rekreativsmöjligheterna samtidigt som föreningslivet på kolonilottsområdet innebär delaktighet och social samvaro.

En utökning av intilliggande förskoleområde med mer yta för förskolegården ska möjliggöra en mer varierad utomhusmiljö och fler platser att vistas på för förskolebarnen.

Förskolegården kan utformas mer flexibel och uppmuntra till rörelse och fantasi under dagen. Den ska erbjuda en miljö för frihet istället för att verka begränsande för leken då många barn behöver samsas om den yta som finns i gällande plan.

För närboende innebär planen en viss förtätning och variation av bebyggelsen. Den idag öppna odlingsmarken får ett nytt inslag av låga småstugor samt servicehus.

Konsekvenserna av planen bedöms som positiva utifrån ett allmänt intresse, god bebyggd miljö respektive en förbättring för barnen på förskoleområdet. Utvecklingen av odlingsområdet till kolonilottsområde är en skonsam bebyggelseutveckling då tillkommande byggnation inte ska medföra nämnvärd mark- eller miljöpåverkan samtidigt som odlingen inom området kan fortsätta att bibehålla en biologisk mångfald inom planområdet. Fördelarna med planen överväger starkt den eventuella negativa påverkan för enskilda.

Nollalternativet

Närliggande bostadsbebyggelse har möjligheten att tillgodose eventuellt odlingsbehov inom den egna fastigheten. Möjligheten att kunna odla ska erbjudas de invånare som inte har möjligheten idag och dessa bostadsområden finns på längre avstånd. Om aktuell detaljplan inte upprättas fortsätter odlingsområdet att vara till för odling men möjligheten att kunna nyttja hela området under odlingssäsongen riskeras. I och med att området ligger i utkanten av kommunen försvåras därmed möjligheten att kunna vara på plats, utnyttja tiden och att odla fullt ut för invånarna i Göteborg.

Detaljplanen möjliggör en utökning av intilliggande förskolegård. Om planen inte upprättas får förskolan hålla till godo med en friyta utomhus på 19 kvm/barn jämfört med 30-35 kvm/barn vilket Göteborgs stad eftersträvar.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Med mindre kolonistugor för övernattnings inom planområdet kan området nyttjas mer under hela odlingssäsongen då odlarna kan finnas på plats under fler dagar i sträck. Göteborgs stads ambition är att invånare från andra stadsdelar ska kunna vistas på plats och i denna del av Göteborg. Till havet och närmsta badplats är det 2,2 km, till Billdalsbadet och Grundsö. Baden och havet blir mer tillgängligt för kolonisterna. Föreningen med boende från olika delar av Göteborg ger möten över stadsdelarna.

Samspel och vardagsliv

Kolonilottsområdet innebär föreningsverksamhet och delaktighet i föreningen, möten mellan odlarna och gemensamt ansvar för skötseln av området. Odling som gemensamt intresse utgör en bas för gemenskap och möten.

Utökat förskoleområde kan bidra till varierad och mer flexibel utemiljö och därmed mer flexibel och varierad lek. Större rörelseyta underlättar leken och minskar konflikter mellan olika lekar.

Identitet

Genom fortsatt odling i området lyfts brukandet av jorden fram som den långa tradition för försörjning som det har varit i vårt samhälle, om än här i liten skala.

Inslaget med den småskaliga kolonibebyggelsen förändrar dock befintlig och tidigare öppen odlingsmark.

Hälsa och säkerhet

Kollektivtrafiken med täta turer vid Billdalsvägen underlättar för barn och ungdomar i viss ålder att ta sig till och från kolonilottsområdet, även längre sträckor. Inom kolonilottsområdet och förskoleområdet möjliggörs för utevistelse i en grönskande miljö. Befintliga goda miljöförhållanden för luft och buller kommer att kvarstå och utgöra fortsatt bra förutsättningar att vistas i.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och omfattar mark för kolonilottsområde och förskole-/skoländamål. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

I och med att området används för odling sedan tidigare och är beläget på äldre jordbruksmark innebär aktuell småskalig bebyggelseutveckling en skonsam påverkan på marken ur ett hållbarhetsperspektiv. Se även ovan under rubriken "*Social konsekvenser och barnperspektiv*" under "*Hälsa och säkerhet*". Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- 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.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 18 november 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Göteborgs stad har tagit fram lokala delmål.

Planen bedöms bidra positivt till målen **Begränsad klimatpåverkan och God byggd miljö**.

Möjligheten att uppnå resterande miljökvalitetsmål bedöms vara oförändrat, eller att de ej berörs av planförslaget.

Detaljplanen möjliggör för kolonilotter vilka kan komma att bidra till stadsmiljön och fungera som ett tillskott till den omgivande stadsstrukturen. Möjligheten till att ha en kolonilott och odlingsmöjligheter kan bidra till en ökad självhushållning av vissa livsmedel vilket bidrar till en minskade utsläpp av koldioxid, minskade avfallsmängder samt en större möjlighet att kunna spendera sin fritid inom kommunen.

Naturmiljö

Intilliggande strandskydds- och generella biotopskyddsområde kommer att påverkas i mindre grad jämfört med aktuell påverkan. Detta gäller främst påverkan genom övergödning av Krogabäckens biflöde där förutsättningarna kommer att förbättras på grund av dagvattenhanteringen med fördröjning och rening inom planområdet.

Genom att kolonilottsområdet kommer att odlas mer kommer den biologiska mångfalden att öka.

Kulturmiljö

Kolonilottsområdet innebär fortsatt nyttjade av marken för odling vilket sträcker sig tillbaka historiskt i detta landskap. Inslaget med småskalig bebyggelse över planområdet blir dock ett nytt inslag. Befintlig gårdslämning som nämns ovan under rubriken ”Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse” ska inte påverkas.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med tillräcklig marginal. Den nya detaljplanen kommer mycket troligt inte medföra några betydelsefulla höjningar av halterna av luftföroreningar. Miljömålen för kvävedioxid klaras. Miljömålen för PM10 klaras troligen inte. Detta beror i huvudsak på bakgrundskällor, dvs. halter från källor utanför Sverige.

Påverkan på vatten

Ombyggnaden av området innebär att dagvatten tas om hand och renas innan det avleds till kommunens dagvattennät och recipienten Krogabäckens biflöde, vilket är en förbättring jämfört med påverkan i nuläget. Dock kommer dagvattnets innehåll av kväve att ligga något över kommunens riktvärden. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget. Andelen ej genomsläpplig yta blir 8,8 % och bedöms vara en marginell ökning, marken har dock redan begränsad infiltrationskapacitet på grund av jordarten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för diverse utredningar i planskedet. Fastighetsnämnden får även utgifter för uppförande av servicebyggnad, parkeringsytor, dagvattenutbyggnad, gångsystem, bevattningsposter samt kompostanvisad plats inom kvartersmark.

Park- och naturnämnden får utgifter för upprustning av parkmark och eventuellt utbyggnad av gångbanor.

Trafiknämnden och kretslopp och vattennämnden bedöms inte få några utgifter i samband med planen.

Lokalnämnden får utökade utgifter på grund av utökat arrende för ändamålet skola/förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från arrenden för koloniområdet och skol-/förskoleområdet.

Park- och naturnämnden får kostnader för drift och underhåll av allmän plats park.

Trafiknämnden får inga kostnader till följd av planen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skol-/förskolegård. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Karin Harlin
Plankonsult, Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Fredrik Olsson
Exploateringsingenjör