Detaljplan för
Bostäder vid Lysevägen – etapp 2
inom stadsdelen Torslanda

Standardförfarande

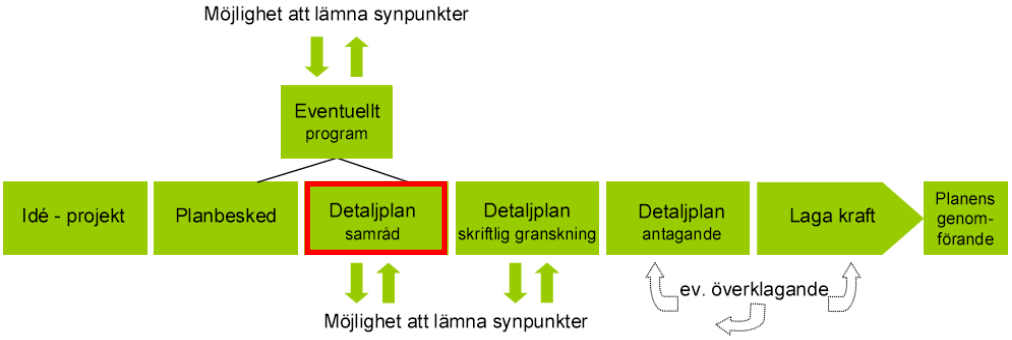
Samrådshandling
januari 2017

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2015-10-19.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Leif Fred Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 45

Marcus Bengtsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 03

Kim Enarsson Trafikkontoret, tfn 010 505 33 52

Samrådstid: 31 januari – 14 mars 2017

Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd 2017-01-23
Datum: 2016-12- 29 rev åååå-mm-dd
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0316/16
Handläggare SBK:
Leif Fred
Tel: 031-368 19 45
leif.fred@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK:
Marcus Bengtsson
Tel: 031-368 10 03
macus.bengtsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Lysevägen, etapp 2 inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- PM Geoteknik och miljöteknik, Tellstedt i Göteborg 2016-04-08
- Markteknisk undersökningsrapport, Tellstedt i Göteborg 2016-04-08
- Trafikbullerutredning Stadsarkitektkontoret dec 2016

Innehåll

DETALJPLAN FÖR <BOSTÄDER VID STORTORGET> 1

Planprocessen 2
Information 2

PLANBESKRIVNING 3

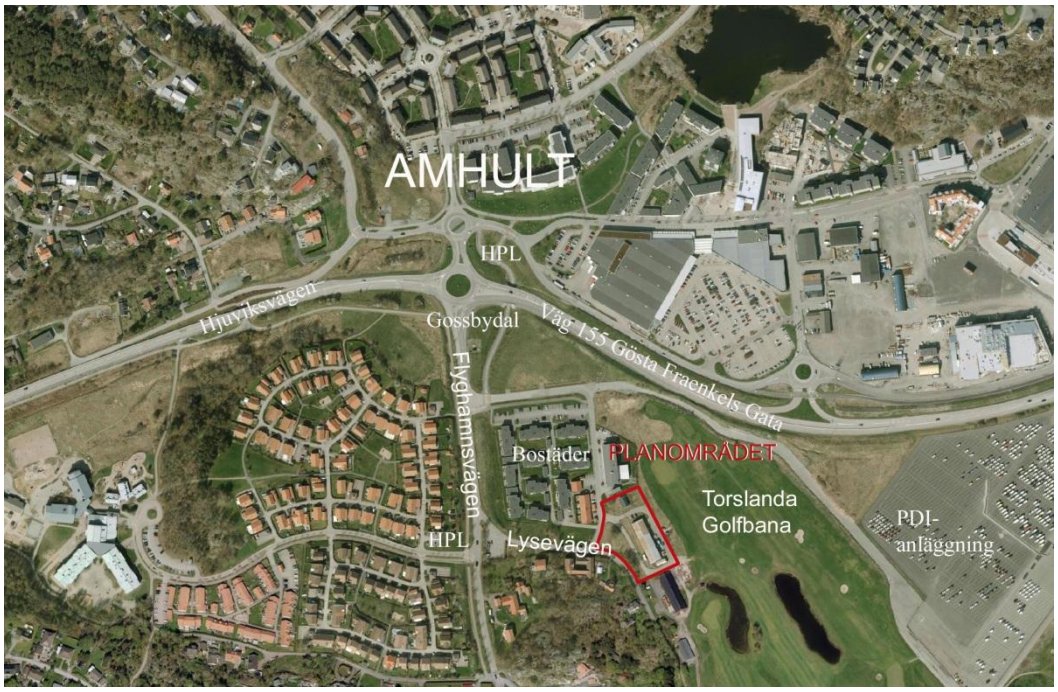
Detaljplanen omfattar följande handlingar: 3
INNEHÅLL 4
SAMMANFATTNING: 5
Planens syfte och förutsättningar 5
Planens innebörd och genomförande 6
Överväganden och konsekvenser 6
Avvikelser från översiktsplanen 6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte 7
Läge, areal och markägoförhållanden 7
Planförhållanden 7
Mark, vegetation och fauna 8
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 9
Sociala aspekter 10
Trafik och parkering, tillgänglighet och service 10
Teknik 12
Störningar 12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 13
Bebyggelse 13
Trafik och parkering 16
Tillgänglighet och service 16
Sociala aspekter 17
Teknisk försörjning 17
Övriga åtgärder 18
Fastighetsindelning 19
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 19
Fastighetsrättsliga frågor 19
Avtal 21
Dispenser och tillstånd 21
Tidplan 22
Genomförandetid 22
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 22
Nollalternativet 22
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 22
Miljökonsekvenser 23
Ekonomiska konsekvenser 24
<ÖVERRENSSTÄMMELSE MED/AVVIKELSER FRÅN> ÖVERSIKTSPLANEN 26

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Begäran om planbesked inkom i juni 2012 från Allpapper fastighetsutveckling AB, tidigare ägare av fastigheten Amhult 1:171. Intressentens motiv till förändring är önskemål att ersätta befintlig småindustri (tryckeri) med bostäder. Med en utformning som kvarteret närmast i norr vid Lysevägen skulle fastigheten tillsammans med mark som ägs av Göteborgs kommun, kunna omfatta ca 20 bostäder (bostäder i två våningar).

Markägare är Göteborg Amhult 1:171 AB samt Göteborgs kommun.



Vid planarbetets inledningsskede i november 2015 har sökanden tillsammans med fastighetsutvecklingsbolaget Concent ab inkommit med nya skisser. Skisserna redovisar tre terrasshus med en öst-västlig orientering. Byggnaderna har två våningar åt väster och fem respektive sex våningar åt öster mot Torslanda Golfbana. Det nya förslaget omfattar ca 40 lägenheter.

Planbesked har lämnats den 27 november 2012 (BN § 430) och ingår produktionsplanen för år 2015.

Planens innebörd och genomförande

Befintlig industribyggnad inom fastigheten Amhult 1:171 föreslås rivas och ersättas med tre bostadsbyggnader i form av terrasshus. Terasshusen orienteras i öst-västlig riktning med två våningar i väster mot befintlig villabebyggelse och fem resp sex våningar mot golfbanan.

Planområdet från söder (White arkitekter)

Planområdet från väster

Avvikelser från översiktsplanen

En förtätning i område av staden på redan ianspråktagen mark överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya bostäder som ersättning för befintlig byggnad för småindustri.

Läge, areal och markägoförhållanden

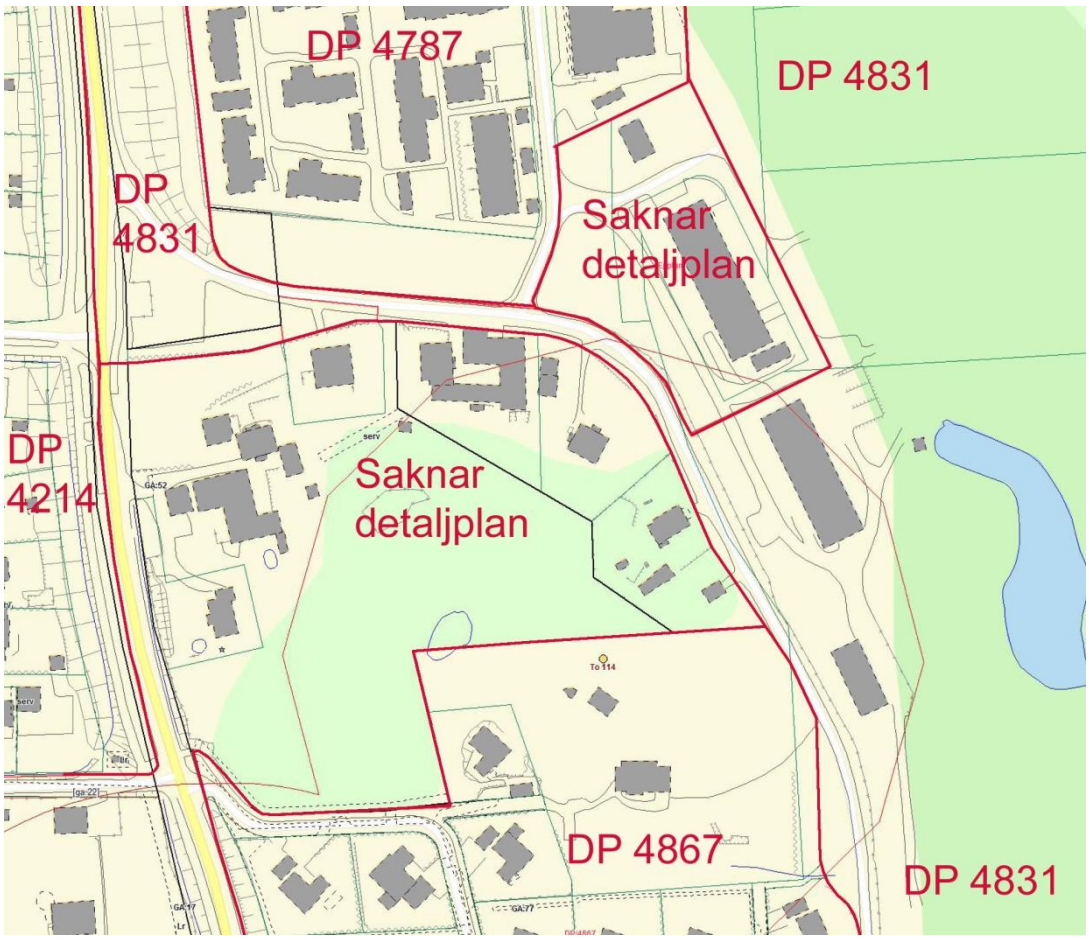
Planområdet är beläget väster om Torslanda golfbanavid Norra Lysevägen, cirka 12 kilometer (fågelvägen) väster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar ett markområde om cirka 5200 m2 och består av fastigheterna Amhult 1:27, 1:61, 1:62, 1:171 samt 29:4.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.



Aktuellt område är inte planlagt. För angränsande detaljplaner gäller detaljplan för Bostäder mm vid Lysevägen (DP/4787) som vann laga kraft år 2006 samt detaljplan för Golfbana mm väster om Torsviken (DP/4831) som vann laga kraft 2007.

Planarbetet föreslås utvidgas att omfatta två vändplatser vid Lysevägen (på önskemål från Trafikkontoret). Lysevägens nuvarande anslutning till Flyghamnsvägen vid återvinningsstationen föreslås att stängas i enlighet med gällande detaljplan (DP/4831 Torslanda Golfbana).

Mark, vegetation och fauna

Förutom de två befintliga byggnaderna består planområdet av vildvuxna gräsytor med inslag av buskar med sly.

Området sluttar något från väster mot golfbanan i öster.

Vy från nordost – området mellan planområdet och golfbanan

Geoteknik

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Tellstedt, daterad 2016 04 08.
Jordprofilen utgörs generellt av mulljord eller fyllnadsmaterial på torrskorpelera på lera som underlagras av friktionsjord på berg.

Ytlagret utgörs av gräsbevuxen yta alternativt grus eller asfaltbeläggning inom området.

Fyllnadsmaterial finns strax sydost om industribyggnaden. Lagret är mellan ca 0,2 till 0,3 meter mäktigt.

Lera finns under mulljorden och fyllnadsmaterialet. Leran är en torrskorpelera eller lera med torrskorpekaraktär ned till ca 2 meter under markytan. Vid kullen i väster har leran klassats som torrskorpelera ned till ca 3 meter. Lerans mäktighet är mellan ca 6 meter i den sydvästra delen av undersökningsområdet för att öka till mellan ca 16 till 18 meter. Friktionsmaterial påträffas under leran.

Stabilitet

Området har flack lutning vilket gör att stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredställande i befintligt tillstånd. För schaktslänter under projekteringen skall särskild bedömning utföras.

Radon

Marken är lågradonmark där inga särskilda åtgärder krävs till skydd mot markradon.

Miljöteknisk undersökning

En markteknisk utredning har utförts av Tellstedt, daterad 2016 04 08.
Analyser på jordprover har utförts med avseende på alifatiska kolväten, aromatiska kolväten, policykliska aromatiska kolväten (PAH) och tungmetaller.

Naturvårdsverket har tagit fram nationella riktvärden för mark (rev oktober 2008). Naturvårdsverkets riktvärden används för att uppskatta hur stor en förorening är och vilka risker den kan innebära.

Riktvärdena skiljer till viss del på *känslig* och *mindre känslig mark*.

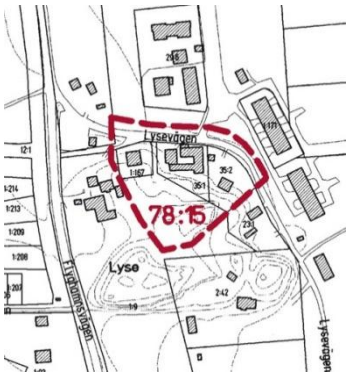
Mindre känslig markanvändning (MKM) avser mark för kontor, industri, vägar, etc. Det skarpare riktvärdet, *känslig markanvändning* (KM) innebär att mark i kvaliteten inte ska begränsa valet av mark- eller grundvattenanvändning (marken kan användas för upplåtandet av daghem, bostäder, restaurang, djurhållning, odling och grundvattenuttag).

Inom fastigheten påträffas endast en förorening som överstiger KM.

Undersökningsområdet ska värderas enligt känslig markanvändning (KM), då markområdet planeras bebyggas med bostäder.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Område i bevarandeprogrammet – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg



Planområdet gränsar i väster till ett kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde – Amhult Lyse (Torslanda 78:15). Gården Amhult Lyse 1:4 omfattade ursprungligen ett relativt litet bostadshus och en vinkelbyggd ekonomibyggnad. Under 1860-talet ersattes bostadshuset med ett större på dubbel bredd. Gårdsanläggningen som helhet är ovanligt väl bibehållen och utgör ett intressant exempel på en relativt sen kringbyggd gård. 1985 blev den hembygdsgård för Björlanda-Torslanda Hembygdsförening och såväl exteriör som interiör har renoverats varsamt. Planarbetet bedöms inte påverka det kulturhistoriska bebyggelseområdet.

Fornlämningar

Sydväst om planområdet finns en befintlig fornlämning med ett skyddsområde om 100 meter. Fornlämningen bedöms inte beröras av planarbetet.

Sociala aspekter

Bostadsutbudet inom stadsdelen Torslanda söder om väg 155 utgörs huvudsakligen av friliggande småhus och radhus. Lägenheter med olika ägandeformer finns främst i och kring Amhult centrum. En stor utmaning i den aktuella delen av stadsdelen är att kunna erbjuda bostäder för människor i olika skeden av livet och olika livssituationer.

Med planförslaget finns förutsättningar för exempelvis äldre personer som inte kan eller vill bo kvar i sin villa att ersätta sitt boende med ett annat alternativ. Närheten till både natur och hav ger rika möjligheter till rekreation och friluftsliv och skapar höga boendekvaliteter.

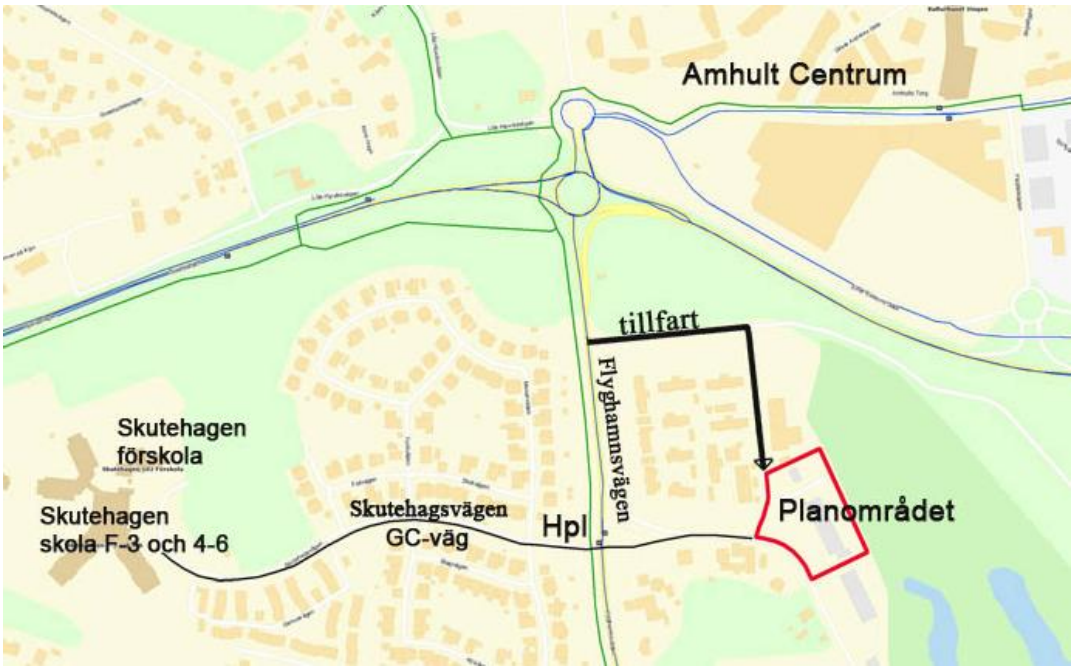
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Flyghamnsvägen och Norra Lysevägen. Lysevägen söder om planområdet ingår i ett övergripande GC-stråk söderut mot Torslanda golfbanas klubbhus och Torslanda småbåtshamn.

Närmaste hållplats för kollektivtrafiken ligger på Flyghamnsvägen ungefär 150 m väster om planområdet. Turtätheten är inte hög och tillgängligheten får därför anses som mindre god.

Skutehagens skola och förskola ligger ca 600 m väster om planområdet.

Separat gc-väg från planområdet till Skutehagens skolan finns längs Skutehagsvägen. I samband med att Lysevägen stängs mot Flyghamnsvägen vid befintlig återvinningsstation, bör korsningen med busshållplatsen ses över för att skapa en trygg och säker trafikmiljö. Den befintliga infarten från Flyghamnsvägen till Lysevägen via återvinningsstationen kommer vid planens genomförande att stängas.



Översiktskarta - trafik, skolor, hpl

Amhults centrum som ligger ca 500 m norr om planområdet har ett stort utbud av såväl offentlig som kommersiell service och är en knutpunkt för kollektivtrafiken med hög turtäthet in mot centrala Göteborg.

Trafik på Väg 155

Trafikverket har i ett PM analyserat framkomligheten och kapaciteten på väg 155 mellan Gossbydal och Lilla Varholmen (WSP 2015 03 20).

Utredningen visar att vägens kapacitet överskrids under eftermiddagen, vilket leder till köer för trafiken i västlig riktning. Även under morgonen är trafiken tät och ligger nära kapacitetstaket.

Trafikverket Region Väst, Trafikverket Färjerederiet, Göteborgs stad, Öckerö kommun och Västtrafik har under 2014/2015 genomfört en åtgärdsstudie för att försöka hitta lösningar till trafikproblemen utmed väg 155. Åtgärderna kommer att följas upp enligt en gemensam uppföljningsplan som parterna ska enas om.

Trafikverket anser att det utifrån rådande trafiksituation är olämpligt att exploatera längs med väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten.

Teknik

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i Flyghamnsvägen, Norra Lysevägen och Lysevägen i anslutning till området.

Om dagvattenledningarna ska anslutas till Lysevägen, behöver dagvattnet eventuellt pumpas.

Planen kommer inte innebära att nya ytor hårdgörs och därmed bedöms inte mängden dagvatten öka av föreslagen bebyggelse.

Värme
Möjligheten att ansluta bebyggelsen till det lokala fjärrvärmenätet i Amhult, kommer att klargöras innan granskningsskedet.

El och tele
Ledningsnät för el, tele och fibernät finns utbyggt till planområdet.

Avfall
Uppsamling av restavfall ska ske i sophus inom planområdet.
Återvinningsstation för källsortering av avfall finns söder om planområdet.

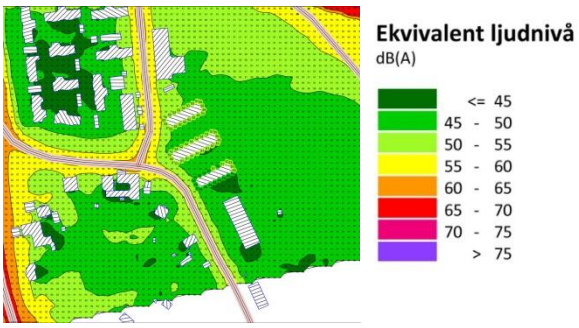
Störningar

Buller

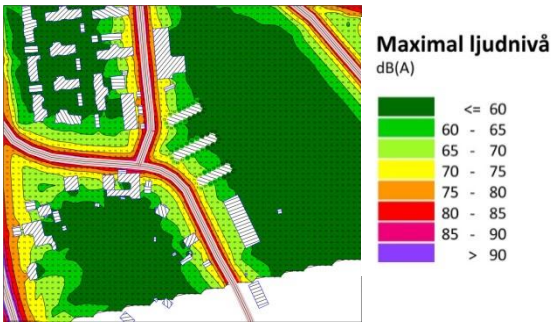
Trafiken på Väg 155 Gösta Fraenkels Väg genererar buller till omgivningen. Utmed vägen finns en bullervall med en höjd av ca 2-3 meter.

En bullerutredning har utförts 2016 (Stadsbyggnadskontoret).

Trafikmängder:	Väg 155, Hjuviksvägen	17000 fordon/dygn (2015) (7% tunga fordon)
För år 2035:		21000 fordon/dygn(uppräkning 1.01% per år) 25000 fordon/dygn (uppräkning 2% per år)



Ekvivalent ljudnivå 2035



Max ljudnivå 2035

Luft

Miljökvalitetsnormer finns framtagna för luftens olika beståndsdelar. Enligt miljöförvaltningens beräkningar (2013) överskrids inte gällande normer avseende kvävedioxid och partiklar vid planområdet.

Transporter av farligt gods

På Väg 155, Gösta Fraenkels väg transporteras farligt gods. En riskutredning har utförts i samband med Program för bostäder och handel mm vid f d Torslanda flygplats ”Riskanalys – Amhult. Transporter av farligt gods på Öckeröleden – befintlig och ev framtida sträckning (2000 06 26, FB Engineering AB)”. Transporterna av farligt gods utgörs i huvudsak av brandfarliga vätskor. Generellt anges i utredningen att de händelser som kan inträffa vid en poolbrand med brandfarlig vätska kan ge allvarliga skador på människor som befinner sig på ett avstånd upp till 30 m från vägen. I utredningen rekommenderas avståndet 30 m från vägkant till bebyggelse eller oskyddad biluppställningsplats.

Utmed vägen finns en befintlig skyddsvall med 2- 3 m höjd. Planområdet ligger ca 130 m från vägkant. En olycka med farligt godstransport utmed vägen innebär sannolikt att vallen förhindrar att gas och värmestrålning når planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av tre bostadshus i form av terrasshus med ca 40 lägenheter. Planen medger även nybyggnad av två backvändningsytor längs Lysevägen samt ny gång- och cykelvägsanslutning från Lysevägen till Flyghamnsvägen.

Den kommunägda kvartersmarken inom planområdet är av fastighetsnämnden markanvisad till Göteborg Amhult 1:171 AB (Exploatören). Avtal om genomförande av detaljplanen ska tecknas med exploatören innan detaljplanen går för antagande. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

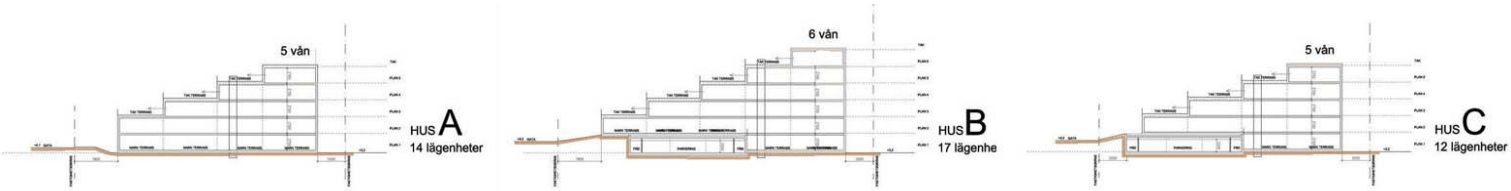
Bebyggelse

Detaljplanen redovisar en byggrätt i form av terrasslägenheter. Bostadhusens utformas med en högre del orienterade mot golfbanan i öster. Lägenheternas terrasser vetter åt sydväst. Byggnadernas högre delar är för byggnad A och C fem våningar och för byggnad B sex våningar. Inom planområdet tillåts utbyggnad av underjordiskt garage för bostäderna.

Bebyggelsen regleras med en högsta totalhöjd för de tre terrasshusen.

Generellt inom planområdet bör material för utvändiga ytor väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade koppar- och zinkytor undvikas för minskad risk att dagvatten förorenas.

Illustrationskarta



Sektioner

Inspiration: bostäder från Caen i Frankrike

Norra LyseVägen
A
B
C
Cykel P
Cykel P
Cykel P
Entré garage
Entré garage
Entré garage
Entré garage
Kvartersmarkgrund
Kvartersmarkgrund
Kvartersmarkgrund

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga småindustribyggnader att rivas.

Trafik och parkering

Planområdet kan angöras från norr med bil och cykel från Norra Lysevägen. Från väster kan området nås med cykel från Flyghamnsvägen via Lysevägen.

Den tillkommande byggnationen beräknas generera ca 120 fordonsrörelser per dag. Norra Lysevägens utformning bedöms klara den tillkommande trafiken utan att några åtgärder genomförs.

Gator, GC-vägar

Tillfarten till planområdet sker från Flyghamnsvägen via Norra Lysevägen. Befintlig tillfart från Flyghamnsvägen via Lysevägen, väster om planområdet, kommer att stängas i samband med att ny vändplats anläggs inom planområdet. Detaljplanen innebär även att ny vändplats anläggs i Lysevägens förlängning, söder om tänkt nybyggnation. (Nya vändplatser inom planområdet överensstämmer med intentionerna i gällande plan för golfbanan).

Busshållplatsen vid korsningen Flyghamnsvägen – Skutevägen bör byggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med att busshållplatsen byggs om bör trafiksäkerhetshöjande åtgärder utföras för gång- och cykelvägspassagen över Flyghamnsvägen för att förbättra det öst-västliga gc-stråket.

Parkering / cykelparkering

Parkering samt cykelparkering för de boende ska uppföras inom kvartersmark. Garaget ligger i ett plan under mark delvis under byggnad B och C med in- och utfart från söder. Gästparkeringar möjliggörs i markplan.

Parkeringstalet för lägenheter och smålägenheter i Övriga Göteborg är 8,2 bilplatser/1000 m^2 BTA varav 1,0 för besökande.

Cykelparkering för boende och besökare ska finnas i nära anslutning till bostadens entré och på kvartersmark. Behovet av cykelplatser enligt parkeringstal är 35 cykelplatser/1000 m^2 BTA varav 25 i cykelförråd.

Erforderlig parkering enligt gällande Parkeringstal för detaljplaner och bygglov (2011) föreslås inom den nya fastigheten i källarplanet i byggnad B och C. Handikapparkering samt besöksparkering anordnas inom kvartersmark ovan mark.

Förslaget redovisar ca 40 parkeringsplatser i garaget under mark samt ca 6 gästparkeringar inom kvarteret.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet

Området lutar ca 2,5 m från väster till öster mot golfbanan. Tillgängligheten inom området är god.

Friytor

Lekplats bör ordnas inom den egna fastigheten. Föreslaget parkeringsgarage börförses med planterbart bjälklag. Frågan förutsätts bevakas under bygglovsprocessen.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk i och med detaljplaneförslaget.

Området mellan bostäderna och golfbanan bör förses med erforderlig skyddsanordning så att det inte finns någon risk att golfbollar slås in i bostadsområdet. Träd och annan vegetation kan planteras längs inhägnaden som avskärmning och landskapselement.

Exempel på skyddsnät

Sociala aspekter

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra tre flerfamiljhus i form av terrasshus med ca 40 lägenheter.

Lägenheterna kompletterar det utbud av villor och radhus som finns i området.

Tillskottet av bostäder bidrar till att stärka underlaget för offentlig och kommersiell service i denna del av Torslanda. Den nya bebyggelsen kommer att ligga i anslutning till sammanhängande naturområden och fritidsanläggningar. Det ger fler människor möjlighet att bo med goda möjligheter till rekreation och friluftsliv.

Planområdet har god tillgänglighet via gång- och cykelvägar till och från större målpunkter i närområdet såsom Amhults centrum och Skutehagens skola och förskola. Gång- och cykelvägarna går genom bebyggda områden och är försedda med god belysning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand på kvartersmark. Om dagvatten ska anslutas till Lysevägens ledning erfordras eventuellt pumpning.

En dagvattenutredning ska genomföras för planområdet.

Vatten och avlopp

Anslutning till de allmänna ledningsnäten för spillvatten och dagvatten kan göras i Norra Lysevägen. Kapaciteten på de allmänna ledningsnäten bedöms vara god. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Lysevägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 52 m, höjdsystemet RH2000. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Kapaciteten kan behöva förstärkas. Om förstärkning behövs måste anslutningen ske under Väg 155.

El och tele

I den västra delen av planområdet utmed Lysevägen föreslås en ny transformatorstation i anslutning till områdets miljöhus för återvinning.

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

Avfall

Detaljplanen tillåter komplementbyggnader inom området. Hämtning av avfall sker via Norra Lysevägen. Närmaste återvinningsstation finns ca 500 meter väster om planområdet vid Flyghamnsvägen. De båda nya vändplatserna förutsätter att sopbilarna backvänder. Trafiken på Lysevägen i dessa avsnitt är minimal.

Övriga åtgärder

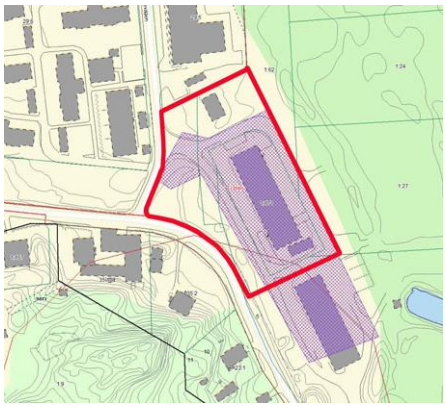
Geotekniska åtgärder

Grundläggningsförslag

Tyngre byggnader med betongstomme skall pålgrundläggas på grund av att differenssättningar kommer att uppkomma på grund av de ojämna lerlagren. Lättare byggnader med mindre utbredning kan grundläggas med plattgrundläggning under förutsättning att lerans förkonsolideringstryck inte överskrids. Om lerans förkonsolideringstryck inte överskrids blir sättningarna endast marginella.

Kompletterande geoteknisk undersökning krävs för att erhålla underlag för projektering. Undersökningen bör omfatta jord-bergsondering alternativt hejarsondering för att kunna bedöma pålstoppnivå, portrycksmätning för att kunna bedöma vattentrycket mot källarkonstruktionerna och portrycksnivåerna i leran samt ytterligare någon kolvprovtagning och vingsonderingar för att erhålla mer information om lerans egenskaper och skjuvhållfasthet.

Markmiljö



Genomförd markundersökning visar att det vid den befintliga byggnadens nordöstra hörn finns en förorening av kadmium, vilken bedöms som ”måttligt allvarligt” förorenad.

Vid markarbeten bör man vara uppmärksam på misstänkta föroreningar, t.ex. via lukt eller synintryck. Vid misstanke om förorening ska miljöförvaltningen kontaktas omgående, enligt 10 kap 11 § miljöbalken (skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheten).

En planbestämmelse är införd om att förorenade massor ska vara borttagna före startbesked

Buller

En bullerutredning har upprättats av stadsbyggnadskontoret som visar att trafikbullerförordningen för bostäder inte överskrids.

Luft

Gällande miljökvalitetsnormer avseende kvävedioxid och partiklar inom planområdet överskrids inte.

Fastighetsindelning

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om fastighetsindelningen.

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän plats består av gata samt gång- och cykelväg.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Ny busshållplats, vid planområdets västra anslutning till Flyghamnsvägen, kan anläggas med stöd av gällande detaljplan.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av markområden och anläggningar inom kvartersmark inom planområdet.

Kommunen, genom trafiknämnden ansvarar för drift och förvaltning av allmänna gatuanläggningar både inom och utom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. De delområden av kommunens fastigheter som utgör kvartersmark i detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig exploateringsfastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för viktiga funktioner som är gemensamma för flera fastigheter.

Ny gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensam in- och utfart från ny bebyggelse och verksamhetslokalen söder om ny bebyggelse.

Servitut

Servitut kan bildas för att säkerställa att en enskild fastighet ska fungera för sitt ändamål. Detaljplanen föreskriver inte att bildandet av servitut är nödvändigt för detaljplanens genomförande.

Inom området för detaljplanen finns befintligt avtalsservitut för trekammarbrunn med ledningar till förmån för Amhult 1:171, belastande Amhult 1:62. Servitutet kommer att upphävas i samband med detaljplanens genomförande, till följd av att servitutsbelastat markområde och härskande fastigheten hamnar i samma ägares hand.

Ledningsrätt

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Amhult 1:171	Del av Amhult 1:27, 1:61, 1:62 och 29:4 regleras till fastigheten.		Kvartersmark för Bostäder
Amhult 1:27		Del av fastigheten regleras till Amhult 1:171	Kvartersmark för Bostäder
Amhult 1:61		Del av fastigheten regleras till Amhult 1:171	Kvartersmark för Bostäder
Amhult 1:62		Del av fastigheten regleras till Amhult 1:171	Kvartersmark för Bostäder
Amhult 29:4		Del av fastigheten regleras till Amhult 1:171	Kvartersmark för Bostäder

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Följande befintliga avtal om mark- och hyresupplåtelse berörs och kommer att sägas upp eller omförhandlas:

HL-1992-0012, inom fastigheterna Amhult 1:61-2, behöver omförhandlas.

HL-2007-0047, inom fastigheterna Amhult 1:27 och 1:61, kommer sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal och avtal om fastighetsbildning tecknas mellan kommunen, genom Fastighetsnämnden, och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom och utom planområdet. Fastighetsbildningsavtalet reglerar marköverföring av del av kommunens fastigheter till lämplig exploateringsfastighet.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommu-

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

Dispenser och tillstånd

Detaljplanen föranleder ingen ansökan om dispens från biotopskydd, tillstånd till arkeologiska slutundersökningar, vattendom, mm inkl anmälningsärenden.

Tidplan

Samråd: Första kvartalet 2017

Granskning: Fjärde kvartalet 2017

Antagande: Första kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: tredje kvartalet 2018

Färdigställande: tredje 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

Planförslaget har utformats som tre terrasshus med två våningar åt väster och fem respektive sex våningar åt öster. Den lägre höjden motiveras av att en anpassning kan ske mot den befintliga småhusbebyggelsen i väster.

Överväganden har gjort mellan olika intressen:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdet fortsättningsvis används som det gör idag. I nollalternativet kvarstår småindustriverksamheten med tryckeri, transporterna till och från samt den eventuella störning som sker från denna verksamhet idag. Byggnadsvolymerna kvarstår vilket innebär att vyerna för närliggande småhusbebyggelse inte förändras.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala konsekvenserna och barnperspektivet har studerats utifrån att området helt ändrar markanvändning och går från att vara en arbetsplats dagtid till att bli en boendemiljö för olika åldrar och som befolkas alla tider på dygnet.

Sammanhållen stad

Busshållplatsen vid korsningen Flyghamnsvägen – Skutevägen bör byggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med att busshållplatsen byggs om bör trafiksäkerhetshöjande åtgärder utföras för gång- och cykelvägspassagen över Flyghamnsvägen för att förbättra det öst-västliga gc-stråket.

Gc-vägen utmed Skutevägen är en skolväg till Skuteskolan.

Vardagsliv

Bebyggelsen uppförs med hiss och övrig markplanering tar hänsyn till tillgängligheten. Tillkommande befolkningsmängd ger ett bättre underlag för service i närområdet. Kvartersmiljön ökar andelen grönt i närområdet.

Identitet

Planområdet är idag en småindustri. Karaktären och miljön i planområdet upplevs sliten och med misskötta markytor. Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintlig byggnad rivs vilket ändrar karaktären. Den nya bebyggelsen ger möjlighet att skapa en ny identitet med större omsorg om miljön. När skalan förändras från en våning till 2-6 våningar behöver gestaltningen särskilt väl arbetas igenom.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bidrar till att tung fordonstrafik ges en mindre dominant roll. Tillhörande bilparkering löses i underjordiskt garage och en bilfri bostadsgård skapas där mindre barn kan leka. Utformningen av gatumiljön med vändplatser utmed Lysevägen ökar tryggheten och förhöjer trafiksäkerheten för gångtrafikanterna.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att 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.

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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2016 12 09.

Miljömål

Naturmiljö

Planens genomförande innebär att naturmiljön förstärks.

Kulturmiljö

Bebyggelsen bedöms att kunna ansluta sig till närliggande befintlig bebyggelse och inte orsaka någon skada på kulturmiljön.

Påverkan på luft

Den nya bostadsbebyggelsen bedöms inte påverka luftmiljön.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från överlåtelse av kvartersmark inom planområdet samt för exploateringsbidrag för åtgärder inom och utom planområdet. Fastighets-nämnden får utgifter för del av utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet, samt för förrättningskostnader.

Trafiknämnden får utgifter för del av utbyggnaden av allmän plats inom planområdet, samt eventuella utgifter för ny busshållplats och trafiksäkerhetshöjande åtgärder inom Flyghamnsvägen utom planområdet.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och utgifter för anordnande av nya förbindelsepunkter samt eventuell förrättningskostnad för säkerställande av ledningsrätt.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden bedöms inte få några ökade intäkter eller kostnader till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden får kostnader för driften av sina anläggningar i form av ränta och avskrivningar, samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata samt gång- och cykelväg inom planområdet.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några ökade intäkter eller kostnader till följd av detaljplanen.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter i form av planavgift, markförvärv, exploateringsbidrag samt för erforderliga utredningar och åtgärder inom kvartersmark, inklusive fastighetsbildning, bygglovsansökan samt anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning av bostäder inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Verksamhetsutövaren Torslanda Golf AB har arrende för Golfbana och övningsområde mm i direkt anslutning till planområdet, avtalsnummer AL-2015-0235. Torslanda Golf AB får utgifter för erforderliga skyddsåtgärder mot anläggningarna inom planområdet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgard Planchef	Fredric Norrå Plankonsultsamordnare	Leif Fred Planarkitekt ÅF Infrastructure AB

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors Distriktschef	Marcus Bengtsson Exploateringsingenjör