



Göteborgs Stad

Angered

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2012-03-07
Diarienummer N131-
0076/11

Utvecklingsavdelningen

Wenche Lerme
Telefon 031-365 10 64
E-post: wenche.lerme@angered.goteborg.se

Yttrande över detaljplan, bostäder väster om Villavallen

Ärendet

Byggnadsnämnden har inbjudit till samråd och önskar yttrande över förslag till detaljplan för bostäder väster om Villavallen i Hjällbo. Senast den 4 april 2012 ska skriftliga synpunkter vara byggnadsnämnden tillhanda.

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden översänder upprättat tjänsteutlåtande till byggnadsnämnden som skriftliga synpunkter gällande detaljplan för bostäder väster om Villavallen i Hjällbo.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan. Syftet är att i anslutning till den befintliga villabebyggelsen vid Villavallen i Hjällbo möjliggöra cirka 17 nya gruppbyggda småhus som ska upplåtas med ägande- eller bostadsrätt, samt en gruppbostad. Detaljplanearbetet har föregåtts av ett program för detaljplan som godkändes av byggnadsnämnden den 31 maj 2011. Fastighetsnämnden har markanvisat del av planområdet till Göteborgs Egnahems AB.

Planområdet

Planområdet ligger ungefär 700 meter norr om Hjällbo Centrum och omfattar cirka 1,3 hektar mark som ägs av Göteborgs Stad. Området består av en öppen gräsbeväxt yta som i väster gränsar till en skogsklädd bergsrygg och i öster till den befintliga villabebyggelsen vid Villavallen. Drygt 100 meter norr om planområdet ligger en idrottsanläggning, Hjällbovallen och Gunnilse idrottsanläggning, med fotbollsplaner, klubbhus och idrottshall.

Gator, gång- och cykelvägar, parkering

I programmet föreslogs angöring till området från Hjällbovägen via Villavallen, vilket många grannar motsatte sig och föreslog att angöring istället ska ske via Knattens väg. Stadsbyggnadskontoret beaktade grannarnas synpunkter och i detaljplaneförslaget föreslås att angöring ska ske via Knattens väg.

Service

Ingen tillkommande service planeras. Inflyttande hänvisas till befintlig service vid Hjällbo centrum.

Tillgänglighet med kollektivtrafik

Planområdet har relativt god tillgänglighet med kollektivtrafik. Avståndet är 600-700 meter till spårvagnshållplats vid Hjällbo centrum som trafikeras av linjerna 4, 8 och 9. I anslutning till planområdet finns även en busshållplats som trafikeras av buss 71, och av buss 179 med en natur från Volvområdet under vardagsnätter.

Konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv

Ur ett ekonomiskt och ekologiskt perspektiv är det positivt att förtäta i ett område där infrastruktur redan är utbyggd. Den nya bebyggelsen stärker den allmänna och kommersiella servicen i stadsdelen samt kollektivtrafiken. I och med den planerade gruppboenden skapas också fler arbetstillfällen i Angered.

I Hjällbo finns till övervägande del hyresrätter. Att blanda olika upplåtelseformer i stadsdelen kan skapa nya sociala strukturer där olika grupper möts.

Förtätning med nya bostäder vid Villavallen hjälper till att stärka och skapa fysiska kopplingar mellan de olika områdena i Angered. Det medför att de olika delarna blir bättre integrerade med varandra, och rörligheten och tillgänglighet till service, rekreation med mera ökar.

Den nya bebyggelsen kan öka tryggheten för gång- och cykeltrafikanter från Hjällbo centrum norrut mot Gunnilse idrottsanläggning, liksom för användarna av motionsspåret som blir bättre övervakat.

De tillkommande bostäderna kan skapa behov av fler platser i förskola och skola.

Barnperspektivet

Invid de nya bostäderna finns mycket naturmark med berg och skog som ger goda möjligheter till naturupplevelser och barns lek. För att ta sig till förskolor, skolor och Hjällbo centrum finns ett utbyggt gång- och cykeltrafiknät, vilket ger barn trygghet och frihet att kunna leka och bli självständiga.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningen tillstyrker ett fortsatt arbete med detaljplanen. Nya bostäder i området är i enlighet med Vision Angered och innebär möjligheter till utveckling av Angered.

Samverkan

Information i Förvaltningsövergripande Samverkansgrupp (FSG) 2012-03-14.

Stadsdelsförvaltningen Angered

Thomas Segenstedt
Stadsdelsdirektör

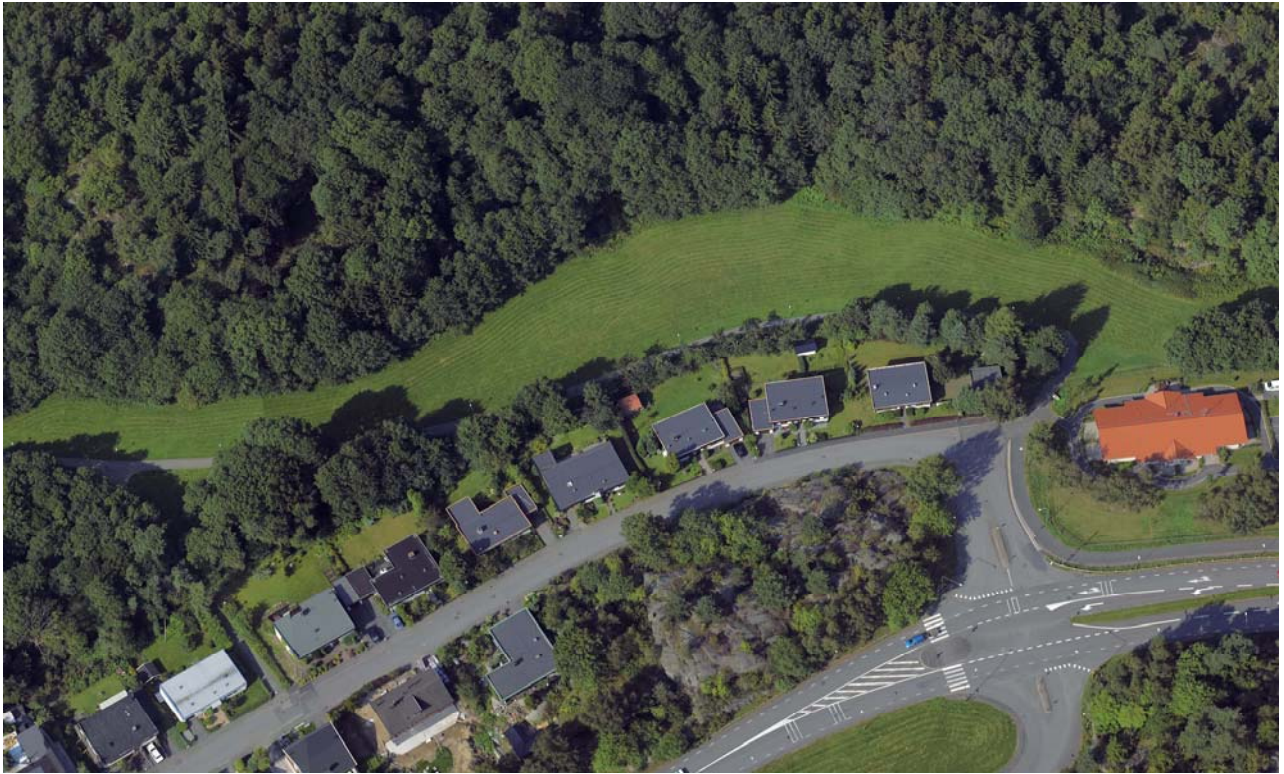
Bilaga 1: Samrådshandling

Bilaga 2: Illustrationskarta

Bilaga 3: Plankarta

Bilaga 4: Program

Detaljplan för Bostäder väster om Villavallen



Planområdet och intilliggande befintlig bebyggelse vid Villavallen, snedbild från öster.

**Samrådshandling
Februari 2012**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

Geoteknisk utredning pågår, geoteknisk utredning och dagvattenutredning kommer att ingå i utställningshandlingen

Information

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:

Monica Kovács, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 47

Sara Hällström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 76

Samrådstitid: <dag månad – dag månad år>

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2012-02-06

Diarienummer: 0861/07 (FIIa xxxx)

Monica Kovacs

Telefon: 031-368 19 47

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder väster om Villavallen i Hjällbo

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2010-05-17, Sandström
- Geoteknisk undersökning, Rgeo och Teknisk PM, 2009-11-23, Gatubolaget

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger drygt 7 kilometer norr om centrala Göteborg, 700 meter norr om Hjällbo centrum.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och ligger till större delen på fastigheten Hjällbo 60:1 som ägs av kommunen samt samfälligheten S:5 och delar av Hjällbo 195:1 som ägs av kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan anges att det finns behov av att komplettera med småhus, framförallt i den västra delen av stadsdelen, samt att i stadsdelen tillskapa mer arbetsplatser. Enligt översiktsplanen ligger området mellan bebyggelseområde och område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap. Se vidare under rubrik Konsekvensbeskrivning.

Detaljplan

Området berör detaljplan med aktnummer 3149 från 1965 samt plan med aktnummer 3271 från 1970 och planområdets nordöstra del berör även detaljplan med aktnummer 4637 från 2002. Planernas genomförandetid har gått ut. Övervägande del av området är planlagt som allmän plats, park. I samband med planläggningen tas en del av befintlig lokalgata med och pågående markanvändning bekräftas. Detta för att ersätta en friliggande del av den gamla planen från 1970.

Program

Samrådsredogörelse för program för planområdet antecknades av byggnadsnämnden 31 maj 2011. I samma beslut gavs även uppdrag att upprätta detaljplan för området och genomföra samråd. I samband med programarbetet inkom mycket synpunkter vad gällde områdets angöring, den visade sig vid djupare trafikstudier ej heller vara lämplig, varför en ny angöring studerats och nu föreslås.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till större del av en öppen gräsbevuxen yta som sluttar mot väster i norra delen och sedan blir flackare mot söder. I väster avgränsas området av en dikesanvisning vid foten av en skogsklädd bergsrygg. I höjdområdet ligger ett motionsspår som tillhör motionsområdet Hjällbovallen. Planområdet ansluter i öster till befintlig villabebyggelse vid Villavallen och den befintliga gruppbestaden. Den befintliga bebyggelsen ligger något högre än planområdet.



Bild 1. Foto från norr över det gräsområde där småhusen föreslås.

I väster finns en liten bäck med ett flöde som varierar över året. Vattnet kommer bland annat från utfyllnadsområdet norr om Knattens väg och delar av diket leds in i en kulvert längre söderut.



Bild 2. Foto från norr, befintligt dike/bäck som längre mot söder övergår i en kulvert.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs till övervägande del av ett utfyllnadsområde. Fyllnadsmaterialet har vid geotekniska undersökningar visat sig vara av varierande sort. Djupet på fyllnadsmaterialet och till fast botten varierar också. På västra sidan, i nivå med planområdets södra del, går berget i dagen. Befintlig villabebyggelse är enligt bygglovhandlingar belägna på fastmark. Utifrån SGU:s jordartskarta utgörs jordarterna inom området av glacial finlera, av berg i öst och väst samt av fyllning (SGU, 1987).

På uppdrag av Fastighetskontoret har en översiktlig geoteknisk och markmiljöundersökning utförts. Planområdet har utökats och en kompletterande geoteknisk utredning pågår. Resultatet från undersökningen kommer att inarbetas i planen inför utställning av planen.

Markradon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta utgörs området av lågriskområde vad gäller radon. Eftersom den geotekniska utredningen visade att delar av planområdet är utfyllt, kommer radonmätning utföras i samband med den kompletterande geotekniska undersökningen (se ovan).

Fornlämningar och kulturhistoria

Drygt två hundra meter väster om planområdet finns två lämningar med beteckningar RAÄ- Angered 12:2 och Angered 12:1. Angered 12:1 är en domarring som bedömts vara från bronsåldern eller järnåldern och klassas som fast fornlämning. Angered 12:2 utgörs av en så kallad hålväg och som klassas som övrig kulturhistorisk lämning. Kulturnämnden har under programsamråd bedömt att det inte fordras någon arkeologisk utredning inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. I norra delen av planområdet tas delar av fastigheten för det befintliga gruppboendet i anspråk. Den tillkommande bebyggelsen och den befintliga gruppboenden får en gemensam infart från Knattens väg.



Bild 3. Foto från norr, befintlig gruppbostad ligger till vänster i bild. Till höger syns den upptrampade stigen från cykel- och gångvägen i söder och till Knattens väg i norr.



Bild 4. Foto från nordväst, här visas det befintliga gruppboendets bilentré mot Knattens väg. Entrén breddas mot väster så att en lämplig gemensam entré till bebyggelsen tillskapas.

Genom området finns en gång- och cykelväg med tillhörande belysning som kommer att påverkas se vidare under rubrik förslag och konsekvenser.



Bild 5. Foto från söder, befintlig gång- och cykelväg samt gräsområdet där småhusen planeras byggas visas. Längst till höger syns delar av de två ekar som föreslås skyddas enligt planen.

Direkt väster om planområdet finns villabebyggelse vid Villavallen. Nedan finns en bild av den befintliga villabebyggelsen vid gatan Villavallen, bilden är tagen från söder.

Drygt 100 meter norr om planområdet ligger en idrottsanläggning med fotbollsplaner och idrottshall. De som skall norrut från Hjällbo och mot idrottsområdet tar ofta den rakaste vägen och en liten lerstig har trampats upp utanför staketet vid gruppboendet, denna stig syns på bilden överst i stycket. Gruppboendet har även haft problem med att

folk har gått in genom deras grind i söder och passerat tätt förbi bostadshuset på sin väg norrut.



Bild 6. Foto från söder, befintligt villaområde vid Villavallen.

Service

Offentlig service i form av vårdcentral, tandläkare och skola finns vid Hjällbo centrum. Där finns även kommersiell service samt apotek, post och bank.

Störningar

En bit väster om programområdet går ett kraftledningsstråk. Enligt rekommendationer i Göteborgs översiktsplan bör man hålla ett bebyggelsefritt avstånd om 50 meter från kraftledningen. Där kraftledningsstråket och planområdet ligger som närmast är avståndet större än 50 meter varför den inte bedöms utgöra någon störning.

Utifrån mängden trafik på Hjällbovägen och dess avstånd till planområdet har Trafikkontoret meddelat att planområdet ej bedöms bli bullerstört.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att gräsfältet väster om Villavallen kan bebyggas med en gruppbostad och max sjutton småhus. Detaljplanen innebär också att befintlig gruppbostad angöring vid Knattens väg byggs om så att den även utgör angöring till den tillkommande bebyggelsen.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Tre byggrätter för småhus föreslås. Planförslaget medger att ett större bostadshus uppförs längst i söder. Inom planområdet får husen uppföras till maximalt två våningar. Största takvinkel för den nya bebyggelsen är 35 grader. I den norra byggrätten tillåts att en sluttningsvåning anordnas utöver medgivet antal våningar. Maximal byggnadsyta på byggrätten längst i söder är 400 kvadratmeter. I bostadshuset avses inredas 8 lägenheter för hyresgäster med behov av särskilt stöd och särskild service.

Högsta byggnadshöjd för garage eller annan komplementbyggnad är 3,5 meter. Byggnad får inte uppföras närmre kvartersgräns mot gata än 3,5 meter.



Bild 7. Till vänster och nedan visas referensfoto från småhusbebyggelse, med kvalitéer och storlek som liknar den småhusbebyggelse man vill tillskapa väster om Villavallen. Småhusen kommer ligga tätt mot entrévågen och en utformning med terrasser/balkonger behövs för att maximera solinfallet. Motionsområdet med träden och höjdryggen i väster kommer bli karaktärsgivande för den nya bebyggelsen.



Hand-drawn cross-section diagram of a landscape design project. The diagram shows a profile view of a site with various elements labeled in Swedish. From left to right:

- A large tree labeled "bef. bäck" (existing stream) with a "25m" scale bar.
- A building labeled "nytt hus" (new house) with "F6 + 59.90" and "uteplats" (terrace).
- A road labeled "trottoar" (sidewalk), "infartsväg" (driveway), and "drivstjärns" (driveway star).
- A grassy area labeled "trädgård" (garden) with "bef. vegetation" (existing vegetation) and "bef. gångväg" (existing path).
- Another building labeled "bef. hus" (existing house) with "F6 + 65.5" and "bef. trottoar" (existing sidewalk).

The ground level is indicated by a dashed line.

Ovan visas en skiss av hur en sektion genom det nya området är tänkt att se ut. Till höger syns även en av de befintliga villorna vid Villavallen. Sektionen är ritad strax söder om den tillkommande bebyggelsens gemensamma lektya.



Ovan visas en situationsplan för hur de enskilda småhusen föreslås förhålla sig till varandra och till trottoaren/gatan i den planerade kedjehusbebyggelsen. Se även den separata planillustrationen.

Service

Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret, Planbeskrivning

Friytor

Västra delen av planområdet planläggs som kvartersmark natur, och en gemensamhetsanläggning skall bildas för bland annat skötsel av detta område. Kvartersmarken gränsar i väster till allmän parkmark i form av ett skogsområde med en motionsslinga. Norr om planområdet finns ett idrottsområde med stora öppna fält och fotbollsplaner.

Lek och rekreation

Den tillkommande bebyggelsen har små tomter och planen kräver därför att en plats för lek anordnas på kvartersmark på en central plats i området.

Naturmiljö

Väster om planområdet är ett parkområde med skog. Park- och Naturförvaltningen har under senare år påbörjat omfattande gallring och röjning i området. Man eftersträvar att främst bevara ädellövträd samt vill att en del så kallade högstubbar lämnas då de utgör värdefull livsmiljö för vissa djur och växter. Planens genomförande fordrar att träden i skogsbacken ses över och att de närmsta träden gallras bort eftersom kommunen kräver visst avstånd mellan träd på kommunal mark och gräns för byggrätt.

I norra delen av området planläggs ett område som allmän plats natur. Detta för att säkerställa en passage genom kvartersmarken från villabebyggelsen i öster till joggingspåret och skogsområdet i väster.

Området är idag planlagt som parkmark men med dagens förhållande bedöms natur som en mer lämplig form av allmänplatsmark.

I sydöstra delen planläggs ett litet område intill lokalgatan som natur. I området finns två gamla ekar som skall bevaras. I samband med exploateringen måste beaktas hur träden skall skyddas. Det kan även komma att krävas beskärning av specialister för att säkerställa att träden klarar förändringen.

I norra och södra delen av planområdet kulverteras bäcken för att säkerställa erforderlig stabilitet och för att inte utgöra en fara genom sitt läge tätt intill de planerade husen. Centralt i området går plangränsen på bäckens västra sida och här skall åtgärder för fördröjning och utjämning av dagvatten på kvartersmark, natur, utföras. Inför utställning av planen kommer en dagvattenutredning att utföras. I den studeras även bäcken och möjlig utformning för fördröjning och utjämning av dagvatten.

Trafik

Biltrafik

Den tillkommande bebyggelsen angörs via Knattens väg i norr via lokalgata. Vändplats för sopbil och renhållning och andra större fordon anordnas längst i söder. I norra delen av tillfartsvägen, i nivå med det befintliga gruppboendet utförs en del av vägen avsmalnad och hastighetsdämpande åtgärder avses utföras. Detta med syfte att maximera avståndet mellan det befintliga boendet och den nya tillfarten samt att minska risken för fortkörning med bil eller andra fordon.

Parkering / cykelparkering

Parkeringsbehovet enligt kommunens gällande krav skall lösas inom vardera fastighet. Besöksparkering för småhusområdet löses gemensamt i området och regleras som gemensamhetsanläggning. I sydöstra delen av planen planläggs ett område på lokalgatans östra sida som kvartersmark för parkering.

Cykelparkering anordnas inom den egna fastigheten för byggrätterna i norr. Vid den sydliga byggrätten avses ett gruppboende uppföras vid denna fastighet skall minst kommunens rekommendationer avseende antal väderskyddade cykelparkeringar uppfyllas.

Kollektivtrafik

Hjällbocentrum trafikeras av spårvagnslinjerna 4,8,och 9. I anslutning till planområdet finns även busshållplats (benämnd Hjällbovallen) som trafikeras av buss 71. Hållplatsen trafikeras även av buss 179 med en natur från Volvområdet under vardagsnätter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten kan genom utbyggnad av befintliga ledningar vid Villavallen anslutas till allmänt nät. För anslutning av småhusen förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas väster om husen och fram till förbindelsepunkterna. Förbindelsepunkter för spillvatten upprättas vid tomtgräns i söder för BmSS boendet och vid kvartersgräns i söder för planerad småhusbebyggelse. Förbindelsepunkt för dricksvatten upprättas på den nordöstra sidan om planerat BmSS boende för detsamma och småhusbebyggelsen ansluts genom en förbindelsepunkt i sydöstra delen av småhusbebyggelsen.

Kapaciteten på det allmänt ledningsnät för dricksvatten kan medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvara nivån + 97 m. Önskas högre tryck får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dränering respektive spillvatten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand genom fördröjning i stenmagasin innan det vid behov avleds till befintligt dike. Utjämning måste ordnas för dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration och fördröjning av dagvattnet. När dagvattnet fördröjs förbättras kvaliteten på detsamma och miljöbelastningen minskas. Inför utställning bör en dagvattenutredning utföras. I den skall alternativ till ovan föreslagna tekniska lösningar anges.

Värme

Den planerade bebyggelsen kan erbjudas fjärrvärme. I samband med det kan befintlig bebyggelse få möjlighet att ansluta sig. Fjärrvärmeledning är förlagd fram till grupphusbebyggelse vid Båtmansdalsgatan.

El och tele

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät vid transformatorstation belägen på Båtmansdalsgatan. Skanova har befintligt telenät fram till och förbi villabebyggelsen vid Villavallen. Den tillkommande bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintligt nät.

Avfall

Avfallet hanteras inom varje fastighet. För småhusbebyggelsen planeras även en miljöstuga för källsortering och/ eller liknande. Sopbilar som angör området måste vända vid vändplats i södra delen av området.

Grundläggning och markmiljö

På uppdrag av Fastighetskontoret har en översiktlig geoteknisk och markmiljöundersökning utförts. *Eftersom planområdet utökats sedan programskedet har en kompletterande geoteknisk undersökning beställts och planen kommer kompletteras med de nya uppgifterna inför utställning.*

Grundläggning

Större delen av planområdet är beläget på utfyllnadsområde. Massorna har vid undersökning visat sig vara av mkt varierande innehåll och kvalitet. Man måste därför i detta skede räkna med att grundläggning för samtliga hus kan behöva ske på pålar och genom pålning till fast grund. För att få en lämplig utformning av lokalgatan som ska angöra den nya bebyggelsen behöver en stödmur uppföras på delar av vägens östra sida. Beroende på utformning av och lokalisering av denna stödmur kan delar av den behöva grundläggas med stöd av pålar. I samband med den detaljerade geotekniska undersökningen i samband med bygglov kan det visa sig att fyllnadsmaterialet är av sådan kvalitet att en del av husen kan grundläggas genom platta på mark.

Markmiljö

Vid utförd undersökning fann man, i utfyllnadsområdet, att halterna av aromatiska och alifater var högre än vad som anges av naturvårdsverkets generella riktvärden för planerad markanvändning.

Miljökontoret har samrått avseende resultatet och hur frågan skall hanteras. Någon ny markmiljöundersökning kommer ej utföras inom ramen för detaljplanen, detta mot bakgrund av utfyllnadsmassornas varierande sammansättning och att det med hänvisning till utförda utredningar är oförutsägbart var föroreningar skulle kunna påträffas, om det finns ytterligare sådana. Istället föreslås att man i samband med bygglovskedet upprättar ett provtagningsprogram i samråd med miljökontoret. Provtagningsprogrammet upprättas och prover tas där miljökontoret finner det lämpligt med avseende på markanvändning och byggnaders och tomters placering.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

I samband med utarbetandet 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.

I kommunens översiktsplan för området anges att man önskar mer småhusbebyggelse och arbetsplatser i denna del av stadsdelen. På markanvändningskartan redovisas inte programområdet som ett förändringsområde. Kontoret bedömer dock att redovisad användning, i detta fall, kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Markanvändningen har prövats i program och nu föreslås området planläggas i enlighet med upprättat program.

Genomförandet av en detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen anger inte förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Planen ger inte heller stöd för någon av de användningar som anges i PBL 5 kap. 18 §, och som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte beaktas.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har även kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 beaktats. Kommunen har därmed även bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 29 oktober 2010.

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

Stadsbild

Den tillkommande bebyggelsen medför en förändrad stadsbild. Det är främst de boende i intilliggande villor och gruppbostad som får en förändrad utsikt. Från friluftsområdet på höjden väster om planområdet bedöms ett plangenomförande få en mindre påverkan. För de som till fots eller med cykel rör sig från Hjällbo centrum förändras stadsbilden från ett öppet gräsfält till ett bebyggt område med en ridå av skog i bakkanten.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ej medföra någon påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen påverkar naturmiljön då tidigare ej bebyggd mark nu tas i anspråk för bebyggelse och genom kulvertering av delar av befintlig bäck. I enlighet med kontorets rutiner har avstämning angående behov av kompensationsåtgärder utförts i samråd med Fastighetskontoret, Miljö- och klimatiförvaltningen och Park- och naturförvaltningen den 17 oktober 2011. Påverkan bedömdes ej vara av sådan omfattning att några kompensationsåtgärder kan krävas. Synpunkter från Park- och natur samt Miljö- och klimatinämnden har inarbetats i plankarta och eller planbeskrivning.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ej medföra någon påverkan på luftmiljön.

Påverkan på vatten

Detaljplanen förutsätter lokalt omhändertagande om dagvatten. Genom att andelen hårdgjorda ytor i området ökas måste mer dagvatten kunna fördröjas. Vatten från den delvis nya angöringsvägen skall fördröjas innan det avleds till det allmänt dagvattennät. Planområdet ligger inom Lärjeåns avrinningsområde. Detaljplanen bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå meddelade miljökvalitetsnormer för vatten.

Störningar

En bit väster om programområdet går ett kraftledningsstråk. Enligt rekommendationer i Göteborgs översiktsplan bör man hålla ett bebyggelsefritt avstånd om 50 meter från kraftledningen. Där kraftledningsstråket och programområdet ligger som närmast är avståndet större än 50 meter varför den inte bedöms utgöra någon störning.

Utifrån mängden trafik på Hjällbovägen och dess avstånd till programområdet har Trafikkontoret meddelat att programområdet ej bedöms bli bullerstört.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge positiva effekter för de sociala strukturerna i området genom att alternativ till den övervägande boendeformen och upplåtelseformen i stadsdelen erbjuds. Det bedöms dessutom som positivt att det tillkommer ett par arbetstillfällen till området genom det planerade BmSS boendet. Exploateringen bedöms öka den visuella kontakten mellan befintligt motionsspår och bebyggelse och därmed öka tryggheten. Den tillkommande bostadsbebyggelsen bedöms även öka tryggheten för GC-trafikanter från Hjällbocentrum och norrut mot Gunnilse idrottsanläggning.

Nollalternativ

Gräsfältet väster om Villavallen ligger kvar obebyggd och gång- och cykelvägen ligger kvar oförändrad. Inga nya småhus byggs i området och inget gruppboende byggs. Det tillkommer ej några nya arbetstillfällen i området och den grunda bäcken ligger kvar som den gör.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Monica Kovacs
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2012-02-06

FN Diarienummer: 1268/07

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Sara Hällström

Telefon: 031-368 10 76

E-post: fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder väster om Villavallen inom stadsdelen Hjällbo i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse av småhus och en gruppbostad i anslutning till befintligt bostadsområde väster om Villavallen i Hjällbo.

Detaljplanen innebär även att angöringen till befintlig gruppbostad i området, som idag ansluter norrifrån via Knattens väg, byggs om så att den även utgör angöring till den nytillkommande bebyggelsen inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2012
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Fastighetsnämnden har markanvisat del av planområdet till Göteborgs Egnahems AB. Avsikten är att planområdet härutöver skall inrymma en enhet med ca sex lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade. För dessa bostäder skall kommunen genom Lokalförvaltningen vara exploatör och blivande tomt ingår ej i den yta som skall överlåtas till Egnahemsbolaget.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Exploatören skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.

Markanvisningsavtal har träffats mellan exploatören och kommunen, se punkt avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Dike inom kvartersmark skall kulverteras inför byggnation.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och Göteborgs Egnahems AB. Om planen fullföljs skall avtal om marköverlåtelse upprättas.

En kommunintern markupplåtelse avseende marken för den nya gruppboenden avses upprättas mellan fastighetskontoret och Lokalförvaltningen.

En kommunintern markupplåtelse finns för fastigheten Hjällbo 195:1, detta avtal behöver omtecknas då fastigheten delvis blir utlagd som allmän plats, Lokalgata, i den nya planen.

Ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats.

Enligt planförslaget redovisas allmän plats (LOKALGATA) inom del av fastigheten Hjällbo 195:1, som ägs av kommunen men upplåts till Lokalförvaltningen.

Fastighetsbildning

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats på fastigheten Hjällbo 195:1 överförs till lämplig kommunal fastighet. Detaljplanen medger att fastigheter bildas för småhusen samt för gruppbestaden.

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar för respektive berörd fastighet skall vara genomförd innan bygglov beviljas för detaljplanens föreslagna bebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Inom kvartersmarken kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose gemensamma intressen beträffande miljöhus, naturmark, lekplats, parkering och va-anläggningar, där nybildade fastigheter är delägare. Även dagvattenhantering för tillkommande fastigheter kan komma att lösas genom en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning. En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Göteborgs Egnahems AB ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar för den kvartersmark som bolaget förvärvat.

Kommunen genom Fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsåtgärder för att bilda en exploateringsfastighet samt för allmän plats och planerad gruppbestad.

Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet planeras ske från Knattens väg i norr via Hjällbovägen.

Gator, gång- och cykelvägar

Planen medför att en ny lokalgata till det tillkommande bostadsområdet byggs ut i nordsydlig riktning genom planområdet. I norr ansluter den mot Knattens väg. Kommunen ansvarar för utbyggnad av lokalgatan.

Hastighetsdämpande åtgärder föreslås utföras vid befintlig gruppboestad i den norra delen av den nytillkommande lokalgatan. Detta för att minska risken för fortkörning med bil eller andra fordon.

Befintlig asfalterad gång- och cykelväg genom planområdet ersätts av ny trottoar längs med den nya lokalgatan. Befintlig gång- och cykelväg söder om planområdet skall anslutas till den nya lokalgatan.

Parkering

Erforderlig parkering för den nya bebyggelsen ska lösas inom respektive fastighet eller som gemensamhetsanläggning på kvartersmark inom planområdet. Besöksparkering för småhusområdet ska lösas inom planområdet och kan säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark.

Erforderlig parkering samt besöksparkering för gruppboendet bör lösas inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Hjällbo centrum trafikeras av spårvagnsnätet. I anslutning till planområdet finns busskommunikation. Detaljplanen medför ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Park och natur

Detaljplanens naturområden, belägna på allmän plats, förvaltas av park- och naturförvaltningen. Iordningställande av naturmarken ansvarar kommunen för.

I planområdets sydöstra del finns två gamla ekar på naturmark som skall sparas. För att undvika skador på ekarna skall avspärning uppföras mellan naturmarken och byggarbetsplats på kvartersmark och allmän plats.

Vatten, avlopp och dagvatten

Dricksvatten och spillvatten kan efter utbyggnad från befintliga ledningar i Villavallen anslutas till allmänt ledningsnät. För anslutning av småhusen förutsätts att en gemensamhetsanläggning bildas väster om husen och fram till förbindelsepunkterna.

Förbindelsepunkter för spillvatten upprättas vid tomtgräns i söder för planerad gruppboestad och gemensam förbindelsepunkt upprättas vid kvartersgräns i söder för planerad småhusbebyggelse.

Förbindelsepunkter för dricksvatten upprättas för gruppboestad på den nordöstra sidan av planerad fastighet och gemensam förbindelsepunkt vid den sydöstra kvartersgränsen för småhusen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten kan medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkten motsvarar nivån +97 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin innan det vid behov avleds till befintligt dike. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder för att fördröja dagvatten förbättrar kvaliteten på dagvattnet och därmed minskas belastningen på miljön.

En dagvattenutredning bör utföras, där även förslag på alternativa tekniska lösningar anges.

Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt spillvattensystem.

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

I den södra delen av planområdet berör planen en befintlig spillvattentunnel på stort djup. Restriktioner vid borrhning och sprängning finns. Göteborg Vatten skall kontaktas för ställningstagande till riskanalys.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Befintligt dike

Delar av befintligt dike kulverteras i samband med byggnation.

Avfallshantering

Avfallshantering sker inom varje fastighet. Möjlighet till källsortering i separat miljöhus eller i utrymme i bostadshus bör finnas. Soprum för bostäder bör förläggas så att hämtning av källsorterat avfall kan ske på lämpligt sätt.

Övriga ledningar

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

EI

Anslutning till elnät skall ske i samråd med Göteborg Energi AB. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt elnät i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet och möjlighet till anslutning bedöms finnas för den planerade bebyggelsen.

Markmiljö

Planområdet är delvis utfyllt med jordmassor av varierande karaktär. En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts och i den framkom att det finns förhöjda halter av aromater och alifater.

I bygglovsskedet skall fördjupad undersökning av markmiljön göras och marken saneras om så krävs för kommande bostadsanvändning. Samråd skall ske med miljöförvaltningen.

Luft och buller

Gällande normer för luftföroreningar och buller beräknas understigas inom planområdet.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för området. Då planområdet utökats pågår en kompletterande geoteknisk utredning. De geotekniska förhållandena beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen.

Planområdet utgör, enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta, ett lågriskområde vad gäller radon. Då den första geotekniska utredningen visade att delar av planområdet är utfyllt kommer radonmätning att utföras i samband med den kompletterande geotekniska undersökningen.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster till följd av försäljning av kvartersmark samt en årlig intäkt i form av avgifter för kommunintern markupplåtelse.

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kostnader för utbyggnad av lokalgata, iordningställande av allmän platsmark (natur), förrättningskostnader samt eventuell marksanering.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får inga utgifter.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg vatten kommer få en utgift för utbyggnad av nya kommunala va-anläggningar och inkomster i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen.

Lokalnämnden

Utbyggnad av ny gruppbostad finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får årliga drift- och underhållskostnader för den nya lokalgatan.

Park- och naturnämnden får årliga drift- och underhållskostnader för naturmarken.

Planekonomi

Kommunens totala utgifter för genomförandet av detaljplanen bedöms överstiga de inkomster planen ger upphov till.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar markförvärv samt alla åtgärder inom kvartersmark inklusive erforderliga avgifter för fastighetsbildning, bygglov, anslutning av el, va, fjärrvärme m.m.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Sara Hällström
Handläggare

GRUNDKARTA

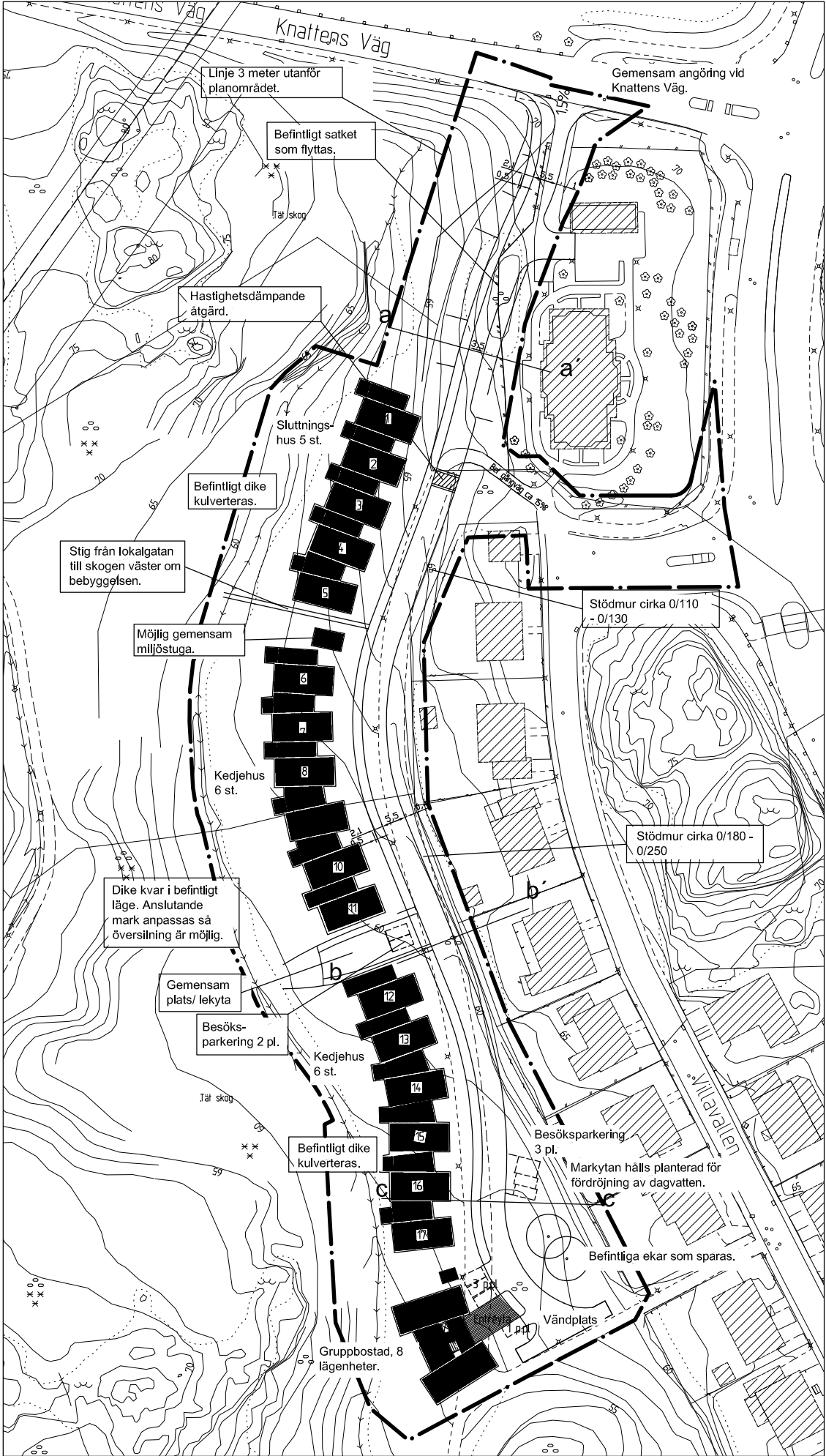


BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns som behålls
- Användningsgräns som utgår
- Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadliv

Skala 1 :1000 i A1

ILLUSTRATION



SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsrets

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: Enligt Lantmäterverkets Handbok till Mättningskungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Geodataavdelningen 2012-XX-XX

XX XXXXXXXXX
Avd.chef

XX XXXXXXXXX



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Bostäder väster om Villavallen
inom stadsdelen Hjällbo
i Göteborg

Göteborg 2012-02-06

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamarndnare

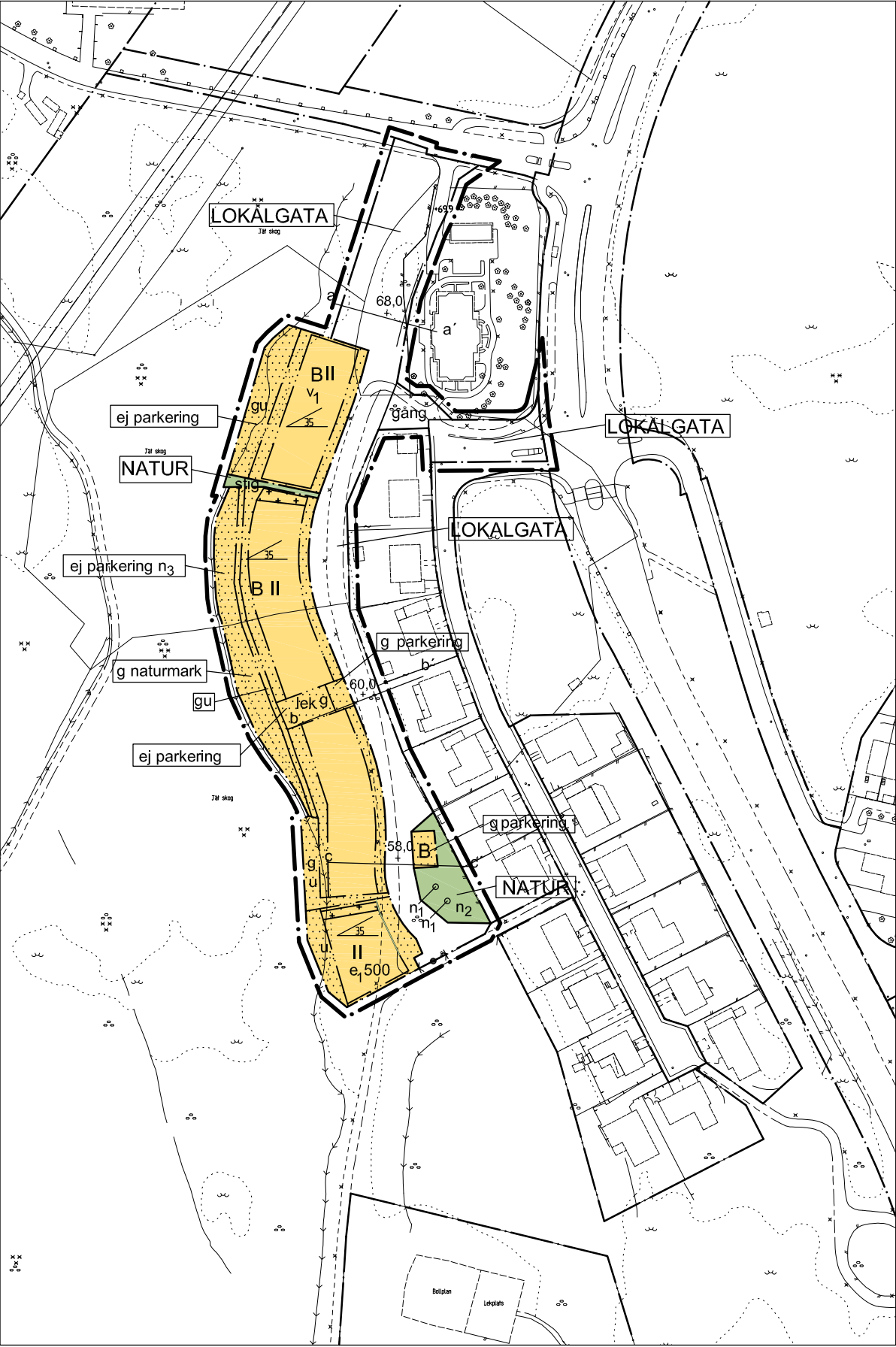
Monica Kovacs
Sweco

GRUNDKARTA, ILLUSTRATION

Fila

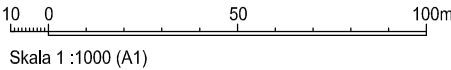
XXXX

PLANKARTA

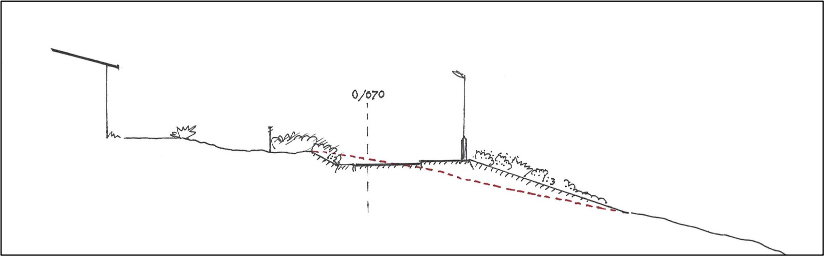


BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

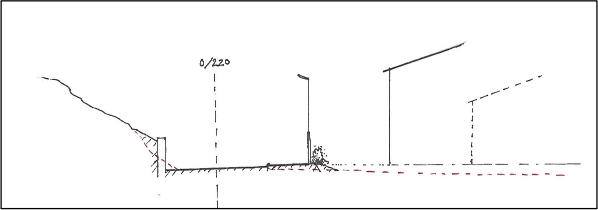
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns



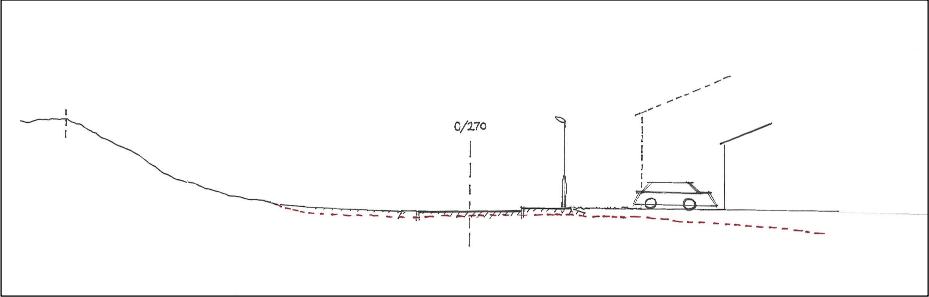
GATUSEKTIONER



Gatusektion, a-a', sett ifrån norr. Gatan utformas enligt denna princip med ett körfält förbi befintligt gruppböende. Skala 1:200 i A1.

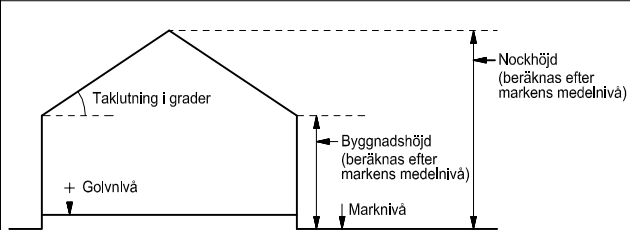
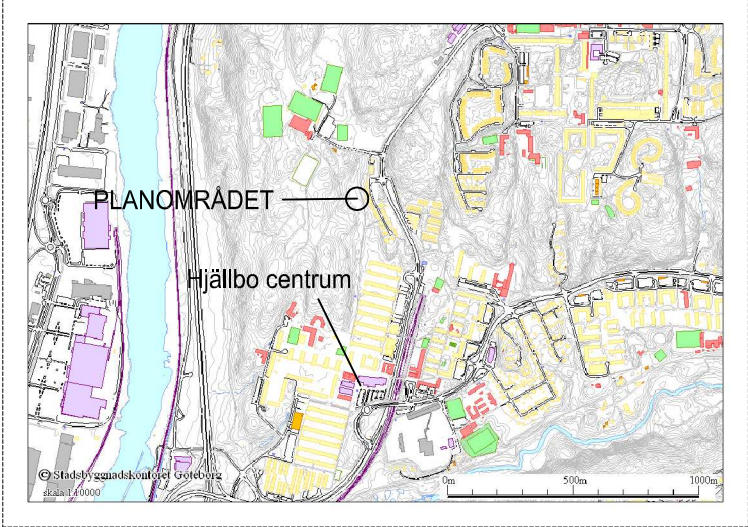


Gatusektion, b-b', sett ifrån norr. Gatan utformas enligt denna princip med stödmur i öster. Skala 1:200 i A1.



Gatusektion, c-c', sett ifrån norr. Gatan utformas enligt denna princip. Denna sektion går även genom kvartersmark för parkering i öster. Skala 1:200 i A1.

ÖVERSIKTSKARTA



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

Cadritad av: Monica Kovacs

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokal trafik
- NATUR Naturområde

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, bostadsanknuten verksamhet medges på bostadsfastigheten

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- gatusektion Lokalgata utformas i enlighet med gatusektion.
- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- stig Stig skall finnas
- n1 Träd får ej fällas
- n2 Markytan skall möjliggöra infiltration.

- Staket skall uppföras

4. UTNYTTJANDEGRAD

- e 400 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

6. MARKENS ANORDNANDE

- n3 Markytan skall möjliggöra infiltration.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Suterrängsvåning får anordnas utöver angivet antal våningar.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m och största takvinkel är 35 grader.

Lägsta golvnivå 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkten

8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsrets

BESLUT

- (Plankarta,-bestämmelser)
- BN utställning
- BN godk./antag.
- KF antagande
- Laga kraft

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningsskugörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Bostäder väster om Villavallen
inom stadsdelen Hjällbo
i Göteborg

Göteborg 2012-02-06

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamarbdnare

Monica Kovacs
Sweco

PLANKARTA

Fila XXXX

Program för Bostäder väster om Villavallen



Planområdet och intilliggande befintlig bebyggelse vid Villavallen, snedbild från öster.

**Samrådshandling
November 2010**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Inledning 2

Bakgrund och syfte

Förutsättningar 3

Läge

Markägförhållanden

Planförhållanden

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Fornlämningar och kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Service

Störningar

Förslag och konsekvenser 4

Bebyggelse/illustration

Allmänna platser

Trafik

Konsekvenser, behovsbedömning

Genomförandefrågor

Programillustration

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Monica Kovacs, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 47

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Pär-Anders Karlsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 67

Samrådstitid: 24 november 2010– 18 januari 2011

Inledning

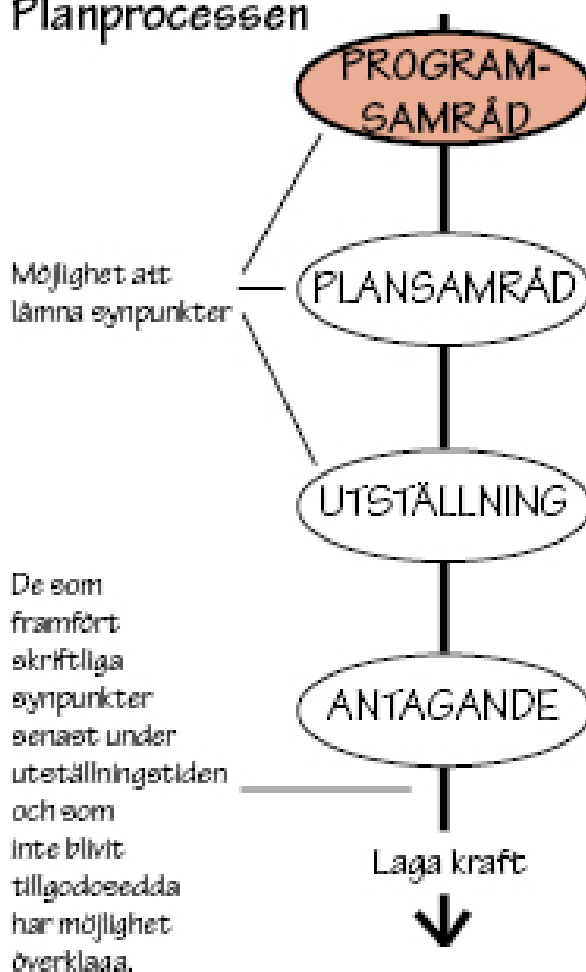
Bakgrund

För att stärka Hjällbos attraktionskraft och erbjuda bättre möjligheter för boendekarriär för de som bor i stadsdelen har *Hjällbobostaden* tillsammans med *Egnahemsbolaget* letat efter lämpliga områden för radhusbebyggelse. Det aktuella området ägs av fastighetskontoret och de har begärt planläggning av området för bostadsbebyggelse.

Syfte

Planområdet avses planläggas för bostadsbebyggelse i form av gruppbyggda småhus (exempelvis kedjehus) samt för ett BmSS-boende (boende med särskild stöd och service). Detta planprogramms syfte är att ange utgångspunkter och mål för efterkommande detaljplaneläggning. Nedan visas information om planprocessen.

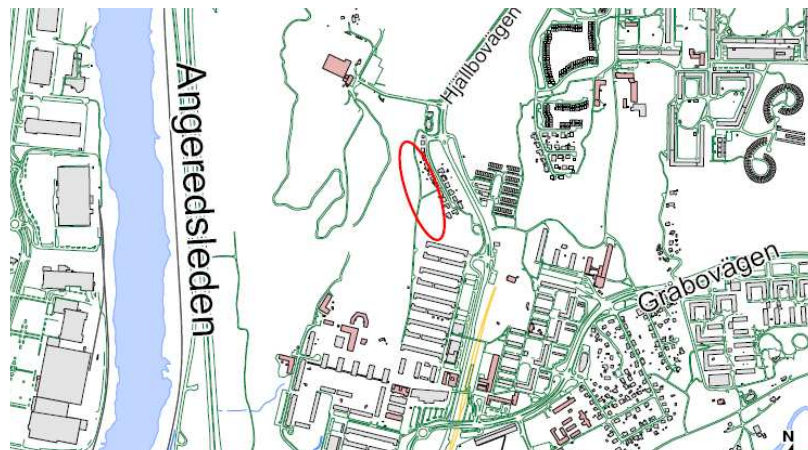
INFORMATION Planprocessen



Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger drygt 7 kilometer norr om centrala Göteborg, 700 meter norr om Hjällbo centrum. Hjällbo centrum trafikeras av spårvagnslinjerna 4,8, och 9. I anslutning till planområdet finns även busshållplats (benämnd Hjällbovallen) som trafikeras av buss 71. Hållplatsen trafikeras även av buss 179 med en natur från Volvområdet under vardagsnätter.



Översiktsskarta med programområdet inringat.

Markägförhållanden

Planområdet ligger till större delen på fastigheten Hjällbo 60:1 som ägs av kommunen samt samfälligheten S:5 och delar av Hjällbo 1:195 som ägs av kommunen.

Planförhållanden

I kommunens översiktsplan anges att det finns behov av att komplettera med småhus, framförallt i den västra delen av stadsdelen, samt att i stadsdelen tillskapa mer arbetsplatser. På markanvändningskartan i översiktsplanen redovisas området som område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap samt som bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor.

Området berör detaljplan med akt nummer 3149 från 1965 samt plan med akt nummer 3271 från 1970. Planområdets nordöstra del berör även detaljplan med akt nummer 4637 från 2002. Övervägande del av området är planlagt som allmän plats, park.

Mark och vegetation

Programområdet utgörs till större del av en öppen gräsbevuxen yta som sluttar mot väster i norra delen och blir sedan flackare mot söder. I väster avgränsas området av en dikesanvisning vid foten av skogsklädd bergsrygg. I höjdområdet ligger motionsspår mm som tillhör motionsområdet Hjällbovallen. Planområdet ansluter i öster till befintlig villabebyggelse vid Villavallen. Den befintliga bebyggelsen ligger något högre än planområdet och avskiljs från detta genom en bevuxen slänt.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs till övervägande del av ett utfyllnadsområde. Djupet på fyllnadsmaterialet och djupet till fast botten varierar. På västra sidan, i nivå med planområdets södra del, går berget i dagen. Befintlig villabebyggelse är enligt bygglovhandlingar belägna på fastmark. Utifrån SGU:s jordartskarta utgörs jordarterna inom området av glacial finlera, av berg i öst och väst samt av fyllning (SGU, 1987).

En översiktlig geoteknisk och markmiljöundersökning har utförts. Man fann då att halterna av aromater och alifater (två typer av organiska föreningar bestående i huvudsak av kol och syre) i utfyllnadsområdet var högre än vad som anges av naturvårdsverkets generella riktvärden för planerad markanvändning. Godtagbara värden måste säkerställas innan området kan bebyggas.

Fornlämningar och kulturmiljö

Drygt två hundra meter väster om programområdet finns två lämningar med beteckningar RAÄ-Angered 12:2 och Angered 12:1. Angered 12:1 är en domarring som bedömts vara från bronsåldern eller järnåldern och klassas som fast fornlämning. Angered 12:2 utgörs av en så kallad hålväg och som klassas som övrig kulturhistorisk lämning.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Genom området finns en gång- och cykelväg med tillhörande belysning som kommer att påverkas se vidare under rubrik förslag och konsekvenser.

Direkt väster om programområdet finns villabebyggelse vid Villavallen och ett gruppboende. Drygt 100 meter norr om programområdet ligger en idrottsanläggning med fotbollsplaner och idrottshall.

Service

Offentlig service i form av vårdcentral, tandläkare och skola finns vid Hjällibocentrum. Där finns även kommersiell service samt apotek, post och bank.

Störningar

Väster om programområdet går ett kraftledningsstråk. Enligt rekommendationer i Göteborgs översiktsplan bör man hålla ett bebyggelsefritt avstånd om 50 meter från kraftledningen. Där kraftledningsstråket och programområdet ligger som närmast är avståndet större än 50 meter varför den inte bedöms utgöra någon störning.

Utifrån mängden trafik på Hjällbovägen och dess avstånd till programområdet bedöms programområdet ej bli bullerstört.

Förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Programområdet är relativt begränsat och smalt i sitt läge mellan den befintliga villabebyggelsen i öster och friluftsområdet i väster. Området avses därför planläggas för enhetlig småhusbebyggelse av kedjestyp. Tanken är att de enskilda husen upptar så liten markyta som möjligt och att de istället har två våningar. Området ligger delvis skuggat invid det trädklädda höjdpartiet västerut och med en övre våning kan man även öka det möjliga dagsljuset in i husen.

Nedan visas några exempel på bebyggelse som avser ge en känsla för vilken typ av bebyggelse som avses för området väster om Villavallen. I kommande planarbete kan utformningen av bebyggelsen styras mer eller mindre långt. I ett litet område som detta kan det finnas behov att i planen reglera exempelvis att området måste gruppbebyggas och hur bebyggelsen ska se ut.

Vid detaljplanläggningen är det viktigt att se till att det lämnas en eller ett par möjliga passager genom den nya bebyggelsen. Detta för att bevara den tydliga kopplingen mellan skogen och den befintliga bebyggelsen vid Villavallen.

Det är även viktigt att bebyggelsens höjd varierar, exempelvis att garage eller liknande bebyggelse



Intill ges ett par exempel på småhusbebyggelse. Det är bebyggelse av denna karaktär som kan bli aktuell inom programområdet.

Skalan på husen på de två övre bilderna visar dessutom den typ av småskalighet som fordras väster om Villavallen.

hålls låg så att den visuella kopplingen mellan befintlig bebyggelse och friluftsområdet bevaras.

Inom programområdet vill man även bygga ett BmSS-boende (boende med särskild stöd och service). Verksamhetsutövarna önskar att boendet lokaliseras en bit ifrån den befintliga ”gruppboenden” vid Villavallen. Även BmSS-boendet avses byggas i två våningar.

Skogsbacken väster om programområdet avses gallras en bit upp i backen så att den nya bebyggelsen möts av en gles trädridå innan växtligheten blir tätare uppe på höjdryggen.

Den befintliga dikesanvisningen väster om programområdet kan berika området och utgöra underlag för gestaltad öppen dagvattenfördröjning. I söder kan diket komma att behövas kulverteras. Frågan utreds vid kommande planarbete och vid kommande dagvattenutredning.

Ett mål är även att den kommande utformningen av och tillskottet av bebyggelse skall bidra till en ökad trygghet inom området. Genom att på detta småskaliga sätt öka befolkningen i området bedöms även den befintliga gångvägen från Hjällibocentrum och norrut kunna bli tryggare. I samband med planarbetet har även frågan väckts till Park- och naturförvaltningen om att gallra i trädbestånden väster om befintlig gångväg. Detta för att möjliggöra en ökad uppsikt när man rör sig mellan Hjällibocentrum och Villavallen.

Allmänna platser

Större delen av programområdet är planlagt som allmän plats park, som idag utgörs av ett gräsbevuxet sluttande område. I och med planläggningen kommer av programmet berörd del av den allmänna platsmarken tas i anspråk och istället bli kvartersmark för bostäder. Väster om planområdet utgörs den allmänna platsmarken av en skogsklädd backe upp mot höjdryggen där motionsspåret ligger. I det kommande planarbetet kommer det i samarbete med Park- och naturförvaltningen klarläggas hur gallring och skötseln av detta intilliggande område skall ske samt hur omfattande gallring som krävs.

Vid planarbetet bör man se till lämna en möjlig passage genom bebyggelsen så att strövande och framtida boende i området kan ta sig upp för skogsbacken utan att behöva passera hela området eller korsa enskilda tomter.

Trafik

Området kommer att angöras från Hjällbovägen via Villavallen. Passagen mellan det befintliga gruppboendet och närmsta villan vid Villavallen är smal och i planarbetet måste utformningen studeras noggrant både estetiskt och trafiksäkerhetsmässigt. Vid utformningen av området, dess angöring och angöring av de enskilda tomterna måste även tillses att en acceptabel tillgänglighet avseende lutningar uppnås. Cykeltrafik till området skall angöra det nya området via befintlig cykelväg vid södra delen av villavallen.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

I samband med utarbetandet av detta program har Stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

I kommunens översiktsplan för området anges att man önskar mer småhusbebyggelse och arbetsplatser i denna del av stadsdelen. På markanvändningskartan redovisas programområdet som område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap samt som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Kontoret bedömer dock att i detta program föreslagen användning, i detta fall, kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov och föreslagen förändring prövas nu i detaljplaneprogram.

Genomförandet av en detaljplan som kan komma att upprättas i enlighet med programmet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Programmet anger inte förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Programmet ger inte heller stöd för någon av de användningar som anges i PBL 5 kap. 18 §, och som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte beaktas.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har även kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 beaktats. Kommunen har därmed även bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt program. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 29 oktober 2010.

Konsekvenser av programmet

Planläggning enligt programmet innebär att mark planlagd som allmänplats, park, planläggs som kvartersmark för bostäder och tas i anspråk för detsamma. Vidare medför en bostadsexploatering i området att gallring sker i intilliggande skogparti och att landskapsbilden kommer att förändras.

Del eller delar av ett befintligt dike kan komma att kulverteras. Vid kommande detaljplanearbete bör undersökas om möjlighet till delvis öppen dagvattenlösning kan rymmas inom planen. Gallringen i slutningen väster om planområdet skulle kunna medföra att mer dagvatten tillrinner till dikesanvisningen. Denna och liknande frågor förutsätts uppmärksammas i den dagvattenutredning som fodras i samband med detaljpaneläggning.

Ett genomförande av kommande detaljplan bedöms ge positiva effekter för de sociala strukturerna

i området genom att alternativ till den övervägande upplåtelseformen i stadsdelen möjliggörs samt genom tillskapandet av nya arbetstillfällen vid det planerade BmSS boendet. Exploateringen bedöms öka den visuella kontakten mellan befintligt motionsspår och bebyggelse och därmed öka tryggheten. Den tillkommande bostadsbebyggelsen bedöms även öka tryggheten för GC-trafikanter från Hjällbocentrum och norrut mot Gunnilse idrottsanläggning.

Genomförandefrågor

Samråd har skett med Miljöförvaltningen avseende de förhöjda halterna av aromater och alifater i utfyllnadsområdet. Vid ett planarbete måste det säkerställas att man vid en framtida exploatering har godtagbara värden.

En exploatering av programområdet för bostäder kommer att medföra att gallring sker skogsbacken väster om programområdet.

Det dike som passerar delar av programområdet kan behöva kulverteras till viss del för att möjliggöra en kommande bostadsexploatering.

