



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2013-12-16

Diarienummer 4611/11

Exploateringsavdelningen

Tomas Freiholtz

Telefon 031-368 10 61

E-post: tomas.freiholtz@fastighet.goteborg.se

Yttrande över förslag till Detaljplan för Bostäder vid Hovås Arkitektväg inom stadsdelen Askim i Göteborg, samrådsremiss

Förslag till beslut

1. Förslaget till detaljplan för Bostäder vid Hovås Arkitektväg inom stadsdelen Askim i Göteborg tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden.
2. Fastighetsnämnden godkänner den sammanfattning av genomförandefrågorna som redovisas i detta tjänsteutlåtande avseende detaljplanen för Bostäder vid Hovås Arkitektväg.

Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Bostäder vid Hovås Arkitektväg inom stadsdelen Askim med begäran om fastighetsnämndens yttrande senast den 26 november. Fastighetskontoret har meddelat stadsbyggnadskontoret att vårt yttrande lämnas senare.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tio nya bostadshus i anslutning till befintlig villabebyggelse. Planförslaget innebär en förtätning med nya bostäder i form av par- och radhus. Tillfart föreslås via Hovås Arkitektväg och Smedvägen. För att klara tillgänglighet för renhållningsfordon, snöröjning och räddningstjänst med flera, binds Smedvägen samman med Hovås Arkitektväg inom planområdet.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor. Förslaget stämmer överens med översiktsplanen för Göteborgs kommun. För området finns ingen gällande detaljplan.

Genomförandefrågor

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet och exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark så som till exempel ny väg. Framtida underhåll av markområden och anläggningar inom planområdet kommer att skötas genom en eller flera gemensamhetsanläggningar. Exploatören får kostnader för om- och nybildande av gemensamhetsanläggningar för väg med mera.

Överväganden

Planförslaget innebär en förtätning med par- och radhusbebyggelse i ett område som idag består av övervägande fristående villor. Blandad bebyggelse kan ses som positivt då det skapar variation i området. Vidare får renhållningsfordon, räddningstjänst, snöröjning med flera en bättre tillgänglighet i området tack vare det att Smedvägen binds samman med Hovås Arkitektväg inom planområdet.

Fastighetskontoret är i grunden positivt till förslaget till detaljplan för Bostäder vid Hovås Arkitektväg inom stadsdelen Askim. Tillgängligheten för bil, gång- och cykeltrafik till och från området får dock anses som besvärlig med hänsyn till de branta backar med väglutningar på cirka 10% fram till planområdet. Det finns inte heller separata gång- eller cykelvägar i direkt anslutning till planområdet.

Fastighetskontoret ser inte någon möjlig lösning för att öka tillgängligheten då gatorna till planområdet är smala och vägutrymmet inte tillåter någon breddning av vägen då den angränsar till bostadsfastigheter på icke planlagd mark. Det är därför viktigt att det säkerställs att exploateringen planeras så den inte ger upphov till åtgärder på vägar utanför planområdet.

Med beaktande av ovan nämnda synpunkter tillstyrker fastighetskontoret förslaget.

Martin Öbo
Bitr. fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Byggnadsnämnden

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Plankarta
3. Delar av förslag till Bostäder vid Hovås Arkitektväg inom stadsdelen Askim, samråds-handling.

Komplett planhandling finns tillgänglig på
<http://www.goteborg.se/byggabo>

Bilaga 1

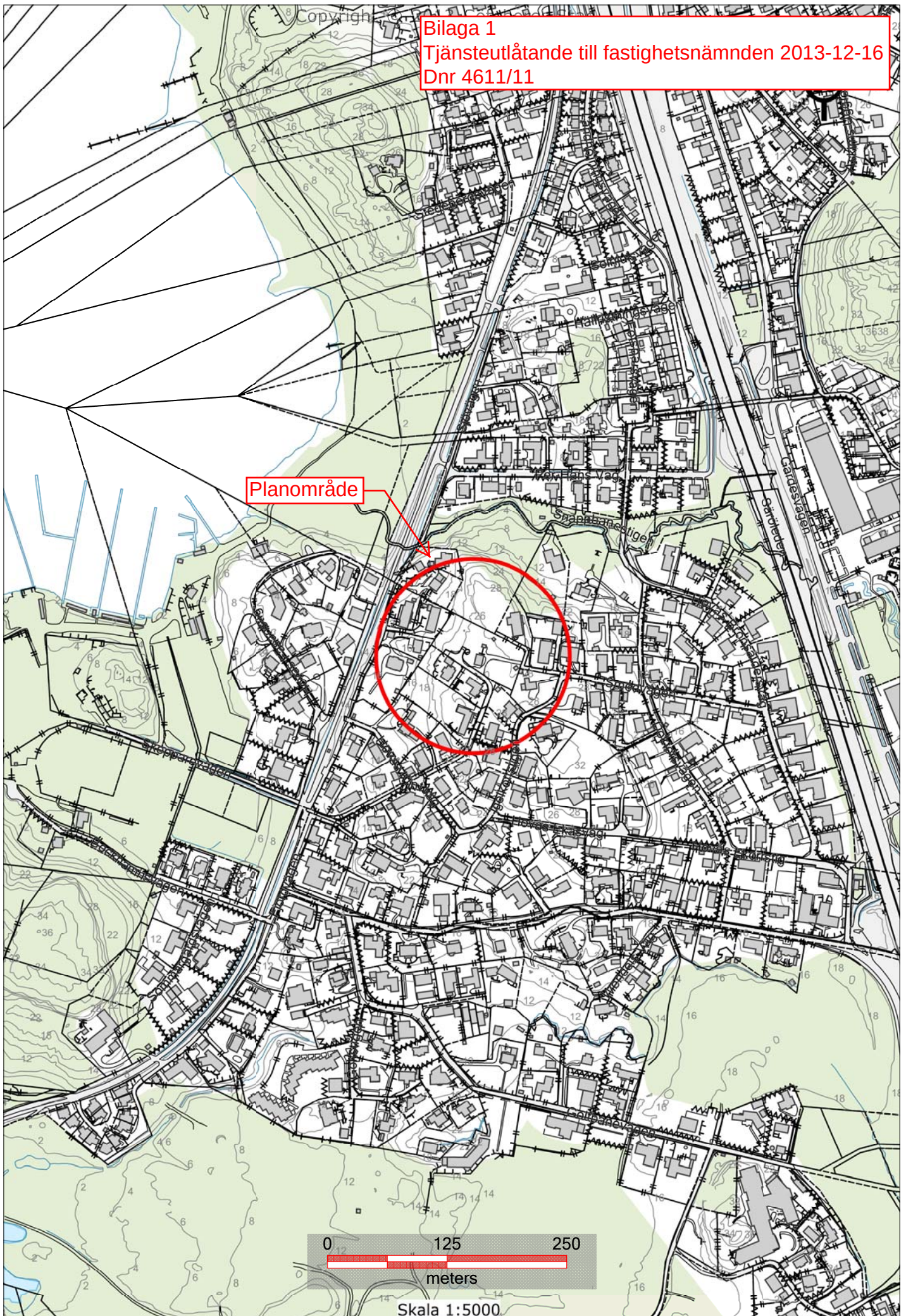
Tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden 2013-12-16

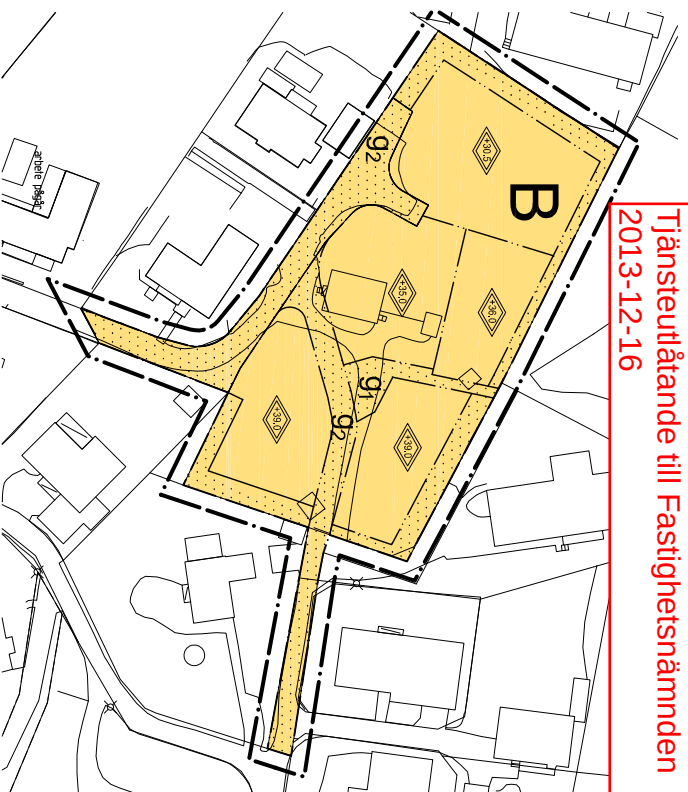
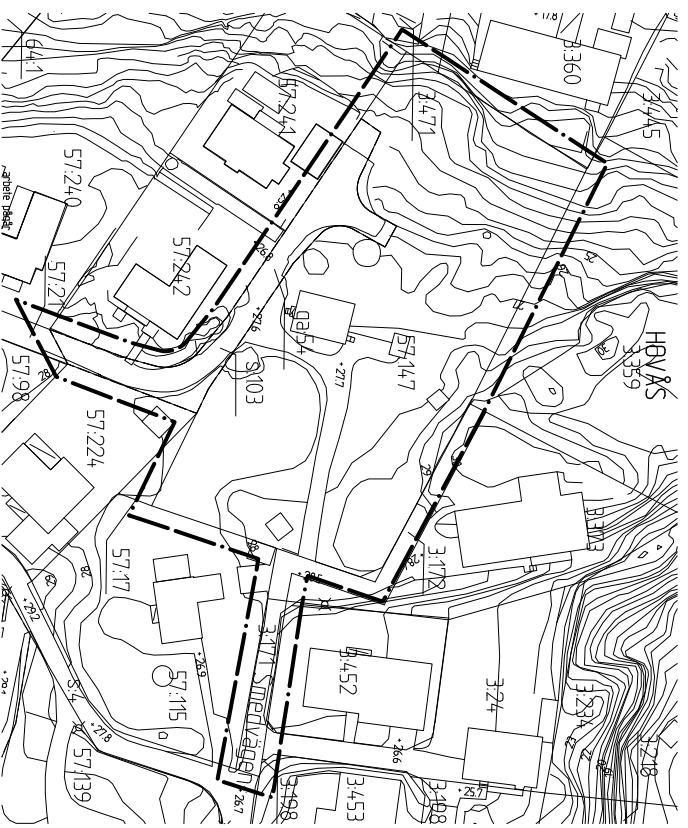
Dnr 4611/11

Planområde

0 125 250
meters

Skala 1:5000





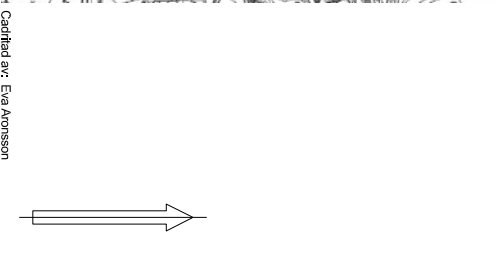
GRUNDKARTA

PLANKARTA

0 10 20 30 40 50m
 Skala 1:500



ÖVERSIKTSKARTA



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN - Linje som ligger 3 m utanför planområdets gränser - Användningsgränser - Egenskapsgränser - Egenskapsgränser - ej fastlagd läge	PLANBESTÄMMELSE Följande gäller inom området med följande beteckning: Där beteckning saknas gäller bestämmelsen från hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
1. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK Bostäder, bostads-arkitektur verksamhet medges på bostadsfastigheten	2. UTNYTTJANDEGRAD Största tillåtna byggnadsarea är 55% av fastighetsarean, dock max 180 m².
3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE Byggnad får inte uppföras på marken som är tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gångväg.	4. MARKENS ANVÄNDNING Minsta respektive största stolk på fastlaget är 180 m² respektive 550 m².
5. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE Högsta nöckhöjd 1 meter över nollplanet.	6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSE Genomförandefristen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

SAVRADSHANDLING Samtalshandlingarna består av: - planarkarta med bestämmelser - planbeskrivning - fastighetsföreskrift (prefinitiv) - illustrationsritning	PLANHANDLINGAR Planarkarta med bestämmelser Plan- och genomförandebeskrivning Laga kraft
GRUNDKARTAN Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00 RM 2000	Bebyggelse enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartläggning (HMK-4a) med de avvikelser som redovisats i bebyggelseplan.

Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret	Lars Freden Avdelning	Sonja Johansson
---	--	-------------------------------

Detaljplan för bostäder vid Hovås Arkitektväg inom stadsdelen Hovås i Göteborg	Göteborg 2013-10-01
--	-----------------------------------

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering AB
--	--

PLANKARTA	Fila XXXX
-------------------------	-------------------------

Asa Swan Planeringsdirektör	Eva Aronsson Redaktör arkitektur & planering
--	---

Detaljplan för Bostäder vid Hovås arkitektväg



**Samrådshandling
oktober 2013**

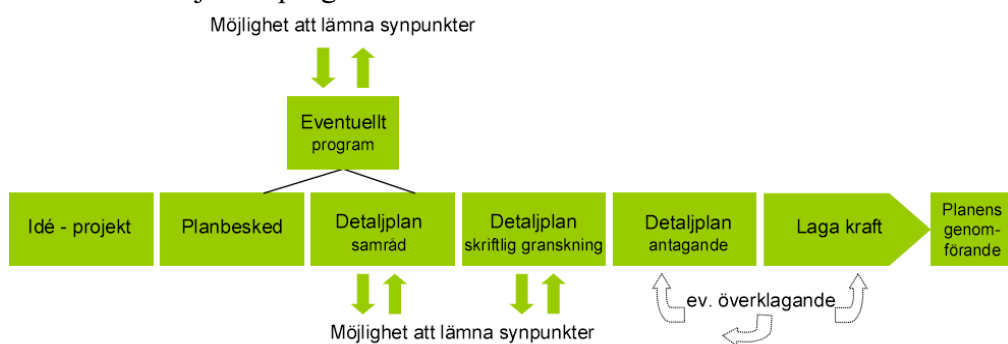


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

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:

Eva Aronsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 51

Sirpa Ruuskanen Johansson, tfn 031-368 17 87

Tomas Freiholtz, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 60

Samrådssid: 16 oktober – 26 november 2013



**Göteborgs
Stad**

Planhandling (Flla xxxx)

Datum: 2013-10-01

Diarienummer SBK: 0902/08
Handläggare SBK Eva Aronsson
tel: 031-368 17 51
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4611/11
Handläggare FK Tomas Freiholtz
Tel: 031-368 10 60
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för bostäder vid Hovås Arkitektväg
inom stadsdelen Askim i Göteborg**

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning

Utredningar

- PM dagvatten, Markteknik 2013-07-01
- Bergsbesiktning, Tyréns 2013-06-20

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	3
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	3
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	5
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	5
<i>Störningar</i>	6
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Trafik och parkering</i>	8
<i>Tillgänglighet</i>	8
<i>Friytor</i>	8
<i>Teknisk försörjning</i>	9
<i>Övriga åtgärder</i>	11
<i>Fastighetsindelning</i>	12
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	12
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	12
<i>Avtal</i>	13
<i>Tidplan</i>	13
<i>Genomförandetid</i>	13
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	14
<i>Nollalternativet</i>	14
<i>Miljökonsekvenser</i>	14
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	15
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	15
MEDVERKANDE	16

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nio nya bostadshus i anslutning till befintlig villabebyggelse. Planförslaget innebär en förtätning med par- och radhusbebyggelse i ett område som idag består av övervägande fristående villor.

Nio nya bostadshus placeras utifrån platsens naturliga förutsättningar och anpassas till den kuperade terrängen. Husen längs till väster föreslås bli en våning plus suterrängvåning. Resterande hus trappar upp mot öster och är mitten av området två våningar för att längst i öster av planområdet bli tre våningar.

Tillfart föreslås via Hovås arkitektväg och Smedvägen. För att klara tillgänglighet för renhållningsfordon, räddningstjänst, snöröjning med flera binds Smedvägen samman med Hovås Arkitektväg inom planområdet.



Illustration av planförslaget, ej skalentligt. Skiss: Mats & Arne Arkitektkontor AB.

Planens innebörd och genomförande

Befintligt bostadshus med komplementbyggnader inom planområdet rivs. På fastigheten Hovås 57:147 bildas/avstyckas nya fastigheter för bostadsändamål. Tillsammans med stamfastigheten, som också blir en fastighet med nytt bostadshus, kan det bli totalt nio bostadsfastigheter inom planområdet.

Bostadshusen placeras utifrån platsens naturliga förutsättningar och anpassas till den kuperade terrängen, huvudsakligen i form av par- och radhus.

Dagvatten ska tas om hand inom planområdet för att inte påverka omgivande bebyggelse.

Framtida underhåll av markområden och anläggningar inom planområdet kommer att skötas genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Överväganden och konsekvenser

Marken som tas i anspråk av bostadsbebyggelsen är en större privat bostadsfastighet om drygt 4000 m². Efterfrågan på bostäder i området är stort. Detaljplanen medger en förtätning i befintlig struktur med bostäder i form av par- och kedjehus med mindre tomter, vilket ger ett effektivare markutnyttjande. Bostäder med mindre, lättskötta tomter är en bostadsform som det är ont om i närområdet.

Den fornlämning som återfinns norr om planområdet bedöms inte påverkas negativt av förslaget. Siktlinjer skyddas genom att bostadshusen i västra planområdet begränsas i höjdd.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nio nya bostadshus, huvudsakligen par- och kedjehus, i anslutning till befintlig villabebyggelse. Planförslaget innebär en förtätning med i området en otypisk bostadsform. Nio nya bostadshus placeras utifrån platsens naturliga förutsättningar och anpassas till den kuperade terrängen. De två husen längs till väster föreslås bli en våning plus suterrängvåning. Resterande hus trappar upp mot öster och är mitten av området två våningar för att längst i öster av planområdet bli tre våningar.

Tillfart föreslås via Hovås Arkitektväg och Smedvägen. För att klara tillgänglighet för renhållningsfordon, snöröjning och räddningstjänst med flera, binds Smedvägen samman med Hovås Arkitektväg inom planområdet.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Hovås Arkitektväg, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattas fastigheten 57:147, en befintlig bostadsfastighet om cirka 4400 kvadratmeter och som är i privat ägo. Planområdet omfattas även av Hovås s:103, 3:171 samt del av 3:172.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Förslaget stämmer överrens med översiktsplanen för Göteborgs kommun.

För området finns ingen gällande detaljplan.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ligger på en gräsbeklädd höjd med en del berg i dagen. I öster och söder växer låg barr- och risvegetation. Marknivåer varierar mellan +21 och +28 (RH2000) som sluttar mot väster.



Bild mot syd-väst in över området.



Foto från Smedvägens förlängning in över planområdet, med befintligt bostadshus och komplementbyggnader. Till vänster i bild ytterligare en komplementbyggnad. All befintlig bebyggelse inom planområdet avses rivas.

Geoteknik

Berggrunden består till största del av en medel-grovkornig granit. Strukturellt är graniten massiv till svagt stänglig och storblockig. Området sluttar svagt mot väst-nordväst och består av relativt plana hållar. Enstaka mindre bergryggar kan observeras. Dessa är vanligen 0,5-1 m höga men i fastighetsgränsen mot väster återfinns en naturlig bergvägg på 2 meters höjd. Berget är storblockigt till sprickfritt och de sprickor som kan observeras är sällan längre än 4 m.

Området karaktäriseras av främst syd-sydost – nord-nordvästliga eller nord-sydliga små ryggar eller rundhällar. Då fastigheten är relativt plan till svagt sluttande har enbart en horisontell spricka observerats (i västligaste hörnet). Horisontella sprickor eller sprickor vilka svagt följer bergöverytan är vanliga och man bör därför räkna även med denna sprickriktning vid eventuella schakter i berg. I området förekommer i dag inga lösa block som kan utgöra potentiell säkerhetsrisk. Blockutfall till följd av sprängning kan däremot bli aktuellt.

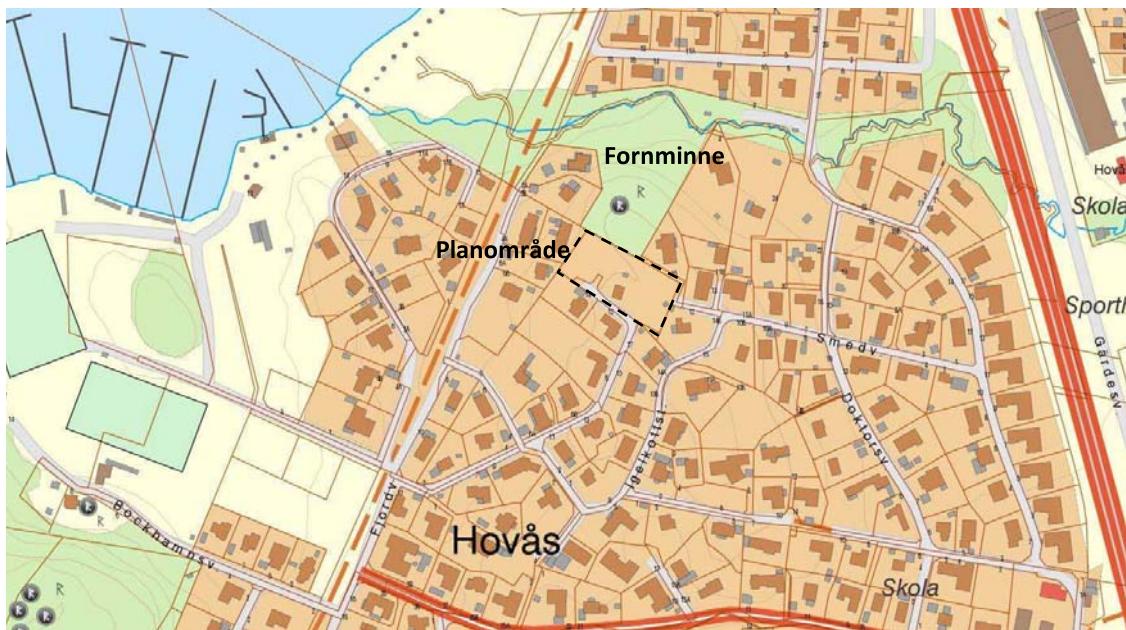
Markradon

Den totala gammastrålningen har uppmätts på 10 mätpunkter i planområdet. På ingen mätpunkt har gränsvärdet för markradon överskridits.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Befintligt bostadshus inom planområdet bedöms inte vara av så stort kulturhistoriskt värde att det måste bevaras.

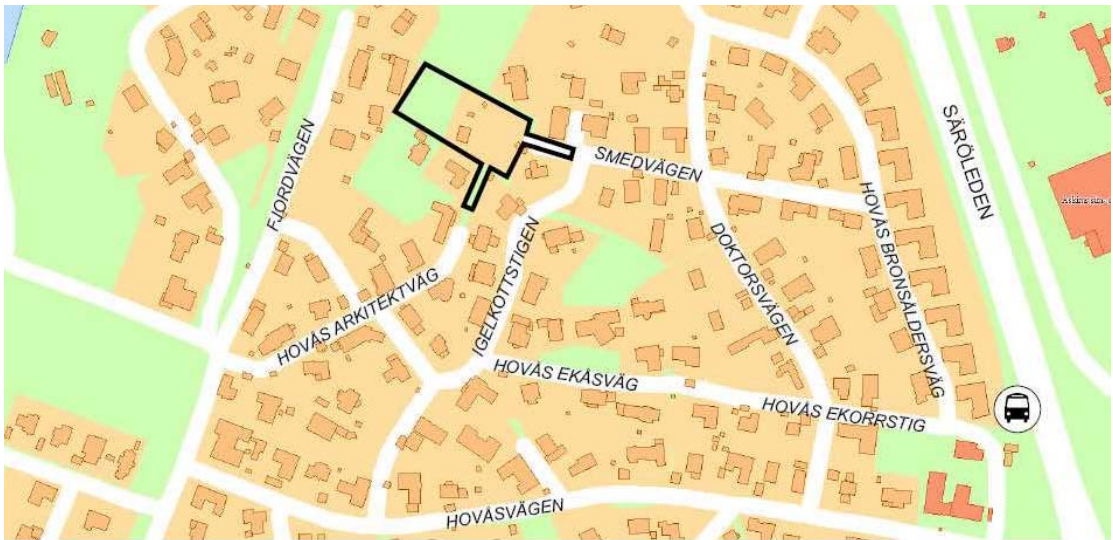
Angränsande till planområdet ligger Fornminne RAÄ-nummer Askim 33:1 som är en lämning av en bronsåldersgrav. En fornminnesavgränsning har gjorts av Länsstyrelsen där Länsstyrelsen har bedömt att gällande förslag inte påverkar fornminnet negativt. Allmänhetens tillträde till fornminnet säkras genom att kommunens fastighet Hovås 3:173 ingår i ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg och gångväg.



Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från öster via Smedvägen samt från söder via Hovås Arkitektväg. Gatorna är smala, saknar trottoarer och är delvis branta med lutningar på 10 %. Det finns inga separata gång- eller cykelvägar i direkt anslutning till planområdet.

Närmaste busshållplats, Hovås Nedre, ligger cirka 500 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av Rosa express med avgångar cirka var 10:e minut i riktning Nordstan respektive Askims stationsväg.



Service

Öster om Säröleden ca 400 meter från området ligger Hovåsskolan, idrott och simhall samt fotbollsplaner. Livsmedelsbutik finns i Sisjöns handelsområde samt vid Skintebo, båda ca 3 km från området.

Störningar

Enligt trafikkontorets mätningar i området bedöms planområdet inte påverkas av trafikbuller från Säröleden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Befintligt bostadshus med komplementbyggnader inom planområdet rivs. På fastigheten Hovås 57:147 bildas/avstyckas det fastigheter för bostadsändamål. Tillsammans med stamfastigheten, som också blir en fastighet med nytt bostadshus kan det bli totalt nio bostadsfastigheter inom planområdet.

Bostadshusen placeras utifrån platsens naturliga förutsättningar och anpassas till den kuperade terrängen, huvudsakligen i form av par- och radhus.

Dagvatten ska tas om hand inom planområdet för att inte påverka omgivande bebyggelse.

Infart från Hovås arkitektväg respektive Smedvägen förelås. Framtida underhåll av markområden och anläggningar inom planområdet kommer att skötas genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Avsikten är att placera bostadshusen utifrån platsens naturliga förutsättningar och anpassa bebyggelsen till den kuperade terrängen genom att ta vara på alla delar av tomten och dess sammanhang. Husen vänder sig mot väster och föreslås delvis uppföras i suterräng för att anpassas till nivåskillnaderna på platsen. Husen i väster i

sluttningen är lägst med en våning samt en suterrängvåning. Husen trappar sedan upp mot öster och är i mitten av området två våningar för att längst i öster bli tre våningar.

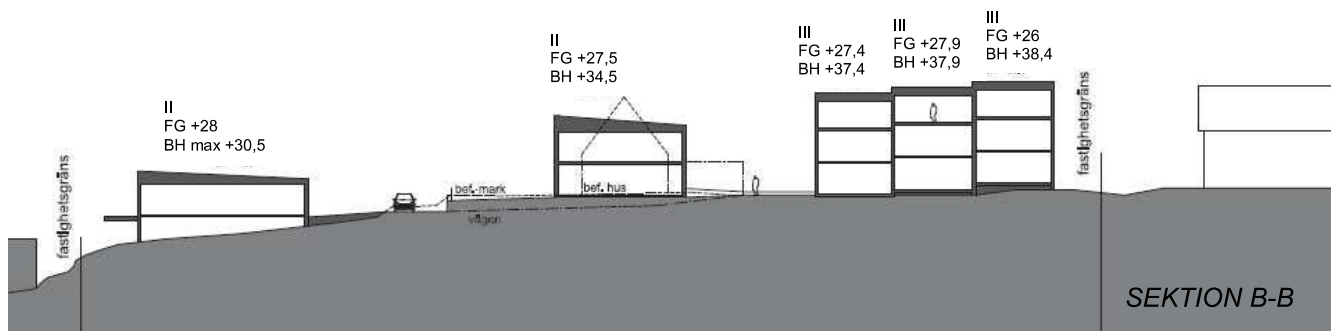
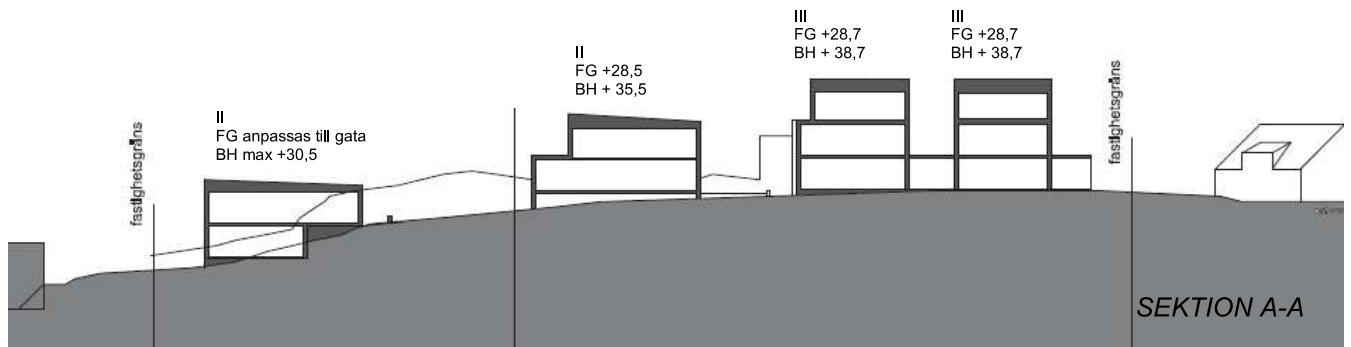
Beroende på hur planområdet disponeras blir tomterna 180-500 m² stora. Detaljplanen föreskriver en maximal exploatering på 55 % av fastighetsaren, dock maximalt 180 m² per fastighet. För de minsta tomterna om cirka 180 m² innebär det en maximal byggnadsarea på 99 m². Inom detta ska huvudbyggnad, carport/garage och eventuella komplementbyggnader rymmas. Illustrationen visar en exploatering med varierande storlek på bebyggelsen, mellan 85-180 m² byggnadsarea per fastighet, vilket varierar med storlek på tomten.



Planskiss, Mats & Arne Arkitektkontor. Ej i skala.



Volymskiss, bebyggelsen sett från väster. Husen följer terrängen. För att skapa en tilltalande miljö samt förbättra förutsättningarna för hantering av dagvatten föreslås sedumtak. Bild: Mats & Arne Arkitektkontor.



Sektioner med förslag på bebyggelsens höjder och placering i terrängen. Romerska siffror anger antalet våningar, FG= Färdig golvnivå, BH= byggnadshöjd. Skala ca 1:200. Mats & Arne Arkitektkontor.

Trafik och parkering

Förslaget innebär ett tillskott av nio bostadshus. För varje bostadshus beräknas cirka 5 bilrörelser per dygn, vilket ger en ökning på cirka 50 bilrörelser per dygn som fördelas mellan Hovås Arkitektväg och Smedvägen. De två bostadshusen i väster föreslås angöra med bil via Hovås arkitektväg och resterande 8 bostäder via Smedvägen. För Hovås arkitektväg innebär det cirka 10 fler bilrörelser jämfört med idag och för Smedvägen cirka 40 fler rörelser. För att klara tillgänglighet för renhållningsfordon, snöröjning och räddningstjänst med flera, binds Smedvägen samman med Hovås Arkitektväg inom planområdet.

Bil- och cykelparkering ska anordnas inom respektive fastigheter enligt Göteborgs stads parkeringspolicy som här anger 2 parkeringsplatser per fastighet samt 0,2 besöksparkering per fastighet. Det redovisade förslaget visar på möjlighet att lösa parkering enligt policyn med två privata parkeringar per fastighet samt två gästparkeringar i anslutning till vändplatsen på Hovås Arkitektväg.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att gatorna inom planområdet har god standard och klarar tillgänglighetskraven.

Friytor

Planen innehåller ingen allmän platsmark. Inga allmänna eller gemensamma lekplatser planeras inom planområdet. Närlek för små barn bedöms kunna tillgodoses

inom planerade bostadsfastigheter. Bostadsfastigheterna förslås bli minst 180 m², vilket ger en förhållandevis liten men samtidigt lättskött tomtyta. För att kompensera detta kan uteplatser anordnas i form av rymliga terrasser i söder och väster.

Naturmiljö

Fastigheten som tas i anspråk för föreslagen bebyggelse utgör idag en privat bostadsfastighet. Området gränsar naturområden med havet, grönområden, småbåtshamn och golfbanor. Direkt angränsande till planområdet finns ett naturområde med fornminne. Planen förbättrar och säkerställer tillgängligheten för allmänheten till fornminnet. På detta sätt kan toppen av höjden och naturen i fornminnets närmiljö upplevas som en del av området och bli en gemensam plats för både allmänhet och boende.



Utsikt från fornminnesplatsen mot norr.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Exploateringen av fastigheten Hovås 57:147 ska ske så att dagvattenavrinningen mot kringliggande fastigheter inte ökar. Regnvatten från bebyggelse och anlagda hårdgjorda ytor tas om hand och avleds till anvisad förbindelsepunkt i Hovås Arkitektväg. Förslag till dagvattenavledning illustreras nedan. Samordnat med befintliga privata ledningar i samfällad mark utförs en självfallsledning. Dagvatten och dräneringsvatten från de åtta husen i östra delen av planområdet avleds till ett fördröjningsmagasin av sprängsten.

De två husen i väster har en souterrängvåning som är vänd mot väster. Då det inte är möjligt att ansluta en husgrundsdränering så att utlopp till självfallsledningar kan ordnas, föreslås att motfylld souterrängvåning utförs vattentät och att husgrundsdränering med anslutning i brunn, som gör det möjligt att pumpa dräneringsvattnet om framtida problem uppstår, utförs. För takterrasserna utförs

dagvattenledning genom hus om överenskommelse inte kan träffas med grannar i väster om att godta stuprörsavvattning. Regnvatten från de tre husen och anslutande planerad mark ansluts till ett fördröjningsmagasin öster om husen. Se karta på nästa sida.

Om möjligt ansluts fördröjningsmagasinet till utförd pumpbrunn för dagvatten. Om det vid detaljprojekteringen visar sig olämpligt med hänsyn till nivåer eller kapacitet utförs en ny pumpbrunn och en ny tryckledning till anslutningsbrunnen. Vid kapacitetsproblem i utförd tryckavloppssystem för dagvatten, som beror av friktionsförluster i tryckledningen, bör alternativet med en ny tryckledning av grövre dimension från pumpbrunnen till anslutningsbrunnen på den nya självfallsledningen undersökas. Vid detaljprojekteringen skall också beaktas att bräddavlopp till självfallsledning inte går att ordna för fördröjningsmagasinet i väster. Lösningar kan vara magasinvolym ovan mark, extra pumpbrunn eller överenskommelse med grannar i väster att brädda ovan mark mot deras tomtmark.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i området med anslutningspunkter i Smedvägen samt i Hovås Arkitektväg. Husen i planområdets östra del kan anslutas med självfall till förbindelsepunkter för spillvatten i Smedvägen och i Hovås Arkitektväg. För husen i väster är tryckavlopp nödvändigt.

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

Värme

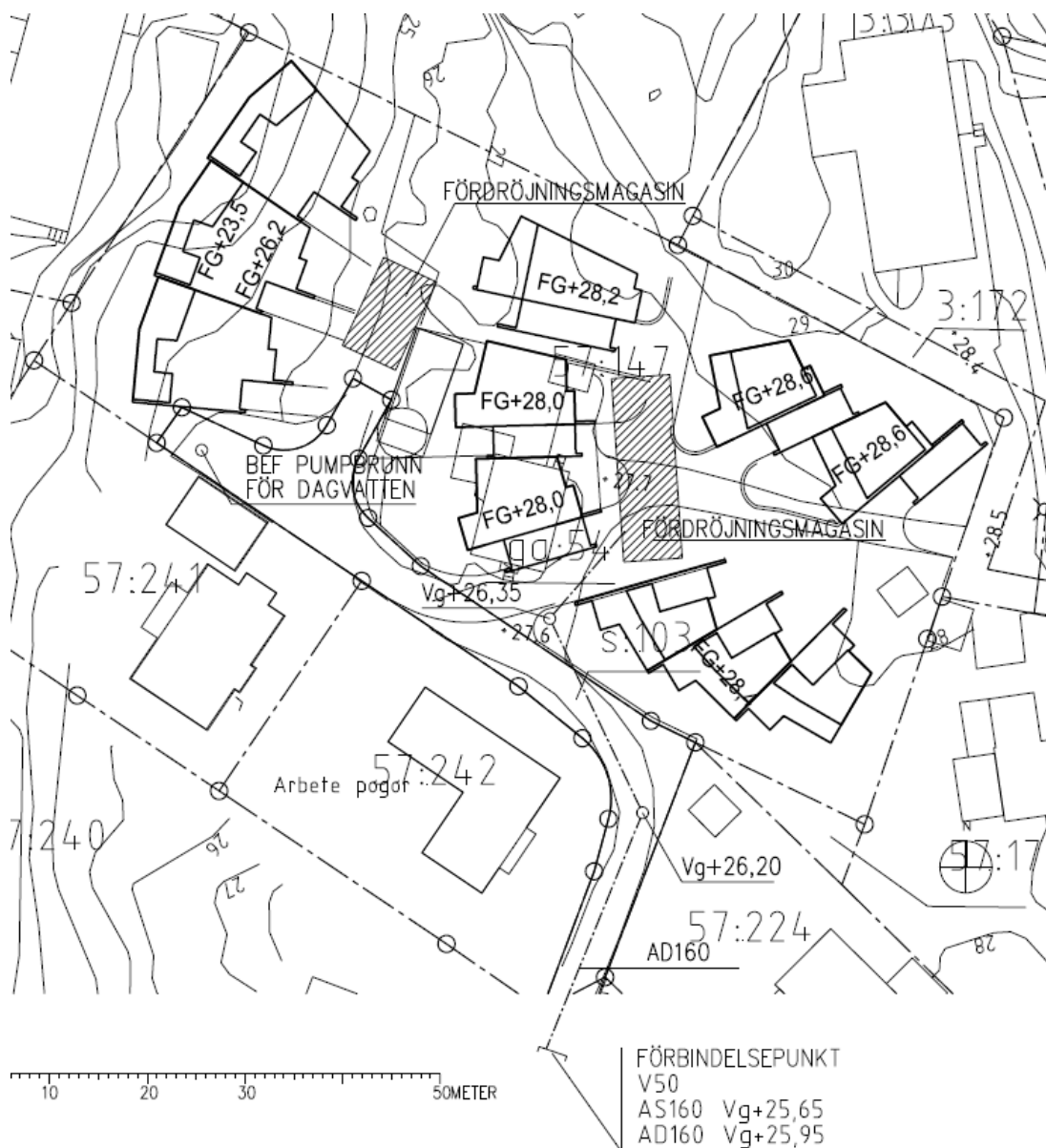
Avsikten är att uppvärmning av bostadshusen ska ske med luftvärmepump alternativt bergvärme.

El och tele

El- och teleledningar finns sedan tidigare utbyggt i området. 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

Avfallshanteringen för befintliga fastigheter i området består av enskilda kärl som töms med normalstort hämtfordon. För den tillkommande bebyggelsen finns det goda möjligheter att ordna en gemensam avfallslösning på en eller ett par platser som har god tillgänglighet för hämtfordonet, alternativt en lösning med enskilda kärl som kan rullas ut till gemensamma samlingsplatser.



Förslag till dagvattenlösning, Markteknik AB.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Berggrunden bedöms vara väl lämpad för byggnation ur bergteknisk synpunkt. För grundläggning av hus med platta på mark behövs därför inga bergtekniska åtgärder. Vid byggnation av souterrängvillor i planområdets västra del, där 2-3 m djupa bergschakter blir aktuella, finns en liten risk för att förstärkningsåtgärder av bergvägg kan behövas. Byggherren/bergentreprenören ska vid osäkerhet om stabiliteten i bergschakterna kontakta bergsakkunnig besiktningsman för kontroll. Enligt BFS 2011:26, kap 2:4, gäller följande "För sprängarbeten inom områden med detaljplan fordras en sprängplan och en sprängjournal som är anpassade till arbetenas art och omfattning". Då området ligger nära befintlig bebyggelse ska entreprenören utföra försiktig sprängning. Fördelen med försiktig sprängning är förutom ökad säkerhet för närboende även minskad sprängskadezon och bättre stabilitet i bergväggen.

Åtgärder för strålsäkerhet och radon

För byggnad som anläggs med betongplatta ovanpå mark behövs inga direkt skyddande åtgärder, men skulle annan typ av grund väljas kan skyddande åtgärder behövas. För hus vilka anläggs delvis i berget, d.v.s. souterränghus, rekommenderas att även vägg mot berg ska vara av betong. Under byggskedet bör betongen inspekteras avseende sprickbildning och eventuella sprickor åtgärdas.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver en största/minsta storlek på fastigheten om minst 180m² resp. störst 550m².

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan/särskild plankarta.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Framtida underhåll av markområden och anläggningar inom planområdet kommer att skötas genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

På fastigheten Hovås 57:147 bildas/avstyckas det cirka nio nya fastigheter för bostadsändamål. Tillsammans med stamfastigheten, som också blir en fastighet med nytt bostadshus blir det totalt nio bostadsfastigheter inom planområdet.

Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheterna vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Stamfastigheten Hovås 57:147, har en andel i gemensamhetsanläggningen Hovås ga:54 med ändamål väg och va-ledning. Två nya andelar fördelas till två nybildade fastigheter så att de också ingår i gemensamhetsanläggningen. Hovås ga:54 föreslås även ombildas så att även vatten och avlopp ingår.

En gemensamhetsanläggning med ändamål väg och gångväg bildas för stamfastigheten, de nio nybildade fastigheterna samt för fastigheterna Hovås 3:373, 3:24, 3:198, 3:452, 3:453 samt kommunens fastighet Hovås 3:173.

En gemensamhetsanläggning med ändamål va-ledning bildas för nybildade fastigheter förutom de nybildade fastigheter som ingår i Hovås ga:54.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för lantmäteriatgärder förenliga med exploateringen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Hovås 57:147		För nio nya fastigheter	Bostadsändamål
Nio nya bostadsfastigheter	Från Hovås 57:147		Bostadsändamål
Hovås 3:373, Hovås 3:24, Hovås 3:198, Hovås 3:452, Hovås 3:453, Hovås 3:173			Ingår i framtida gemensamhetsanläggning för väg.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförande av planen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2013

Granskning: 2-3 kvartalet 2014

Antagande: 4 kvartalet 2014

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2015

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

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att nuvarande bostadshus står kvar, alternativt ersätt med ett nytt. Detta ger färre bilrörelser i området jämfört med planförslaget. Att endast bebygga området med ett bostadshus går inte i linje med stadens mål om att förtäta redan bebyggd miljö och nyttja befintlig infrastruktur. Det bidrar inte heller till stadens mål om att skapa en varierad boendestruktur för en hållbar utveckling av alla stadsdelar. Ett nollalternativ innebär att service i form av renhållning, räddningstjänst, snöröjning med flera, har fortsatt dålig framkomlighet i området jämfört med den möjlighet till rundkörning som planförslaget ger. Vidare möjliggörs inte någon förbindelse upp mot närliggande fornminne och naturområde för allmänheten.

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan som anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 31 maj 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Husen föreslås få med flacka tak och byggrätterna anpassas i höjd till terrängen och landskapet. Taken föreslås få ett utförande med sedumväxter.

Kulturmiljö

Förslaget säkerställa siktlinjer i landskapet, både från fornminnet och från toppen. Bebyggelsen är därför låg i väster och högre i den östra delen av planområdet.

Länsstyrelsen bedömer med föreslagen utformning av bebyggelse att fornminne Askim 33:1 inte påverkas negativt. Länsstyrelsen beslut 2013-05-14.

Allmänhetens tillgänglighet till fornminnet norr om planområdet bedöms förbättras genom planförslaget.

Naturmiljö

Eftersom planområdet tar privat tomtmark avsett för bostadsbebyggelse påverkas inte någon naturmiljö. Förslaget går i linje med att förtäta redan bebyggd miljö och nyttja befintlig infrastruktur.

Miljömål

Planförslaget har stämts av mot Göteborgs lokala miljömål. Miljömål som är relevant för aktuell detaljplan är målet *God bebyggd miljö*. Det lokala målet lyder *Den bebyggda miljön i Göteborgs Stad skall bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt*. Genom förtätning kan befintlig infrastruktur nyttjas effektivt och detaljplanen ger möjlighet till en annan typ av bostäder i ett område som domineras av friliggande villor med större tomter.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av planen.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter eller inkomster till följd av planen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgift.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för lantmåteriförrättning. Exploatören får även utgifter för deltagande i nya gemensamhetsanläggningar för väg och för va, dels en utgift i samband med anläggandet och dels en löpande utgift för drift och underhåll.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheterna Hovås 3:373, Hovås 3:24, Hovås 3:198, Hovås 3:452 samt Hovås 3:453 får en löpande utgift för deltagande i gemensamhetsanläggning för ny väg, i samband med drift och underhåll.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är överensstämmande med översiktsplanen.

Medverkande

Skisser till grund för planförslaget och samtliga illustrationer är framtagna av Mats och Arne Arkitektkontor AB. Detaljplanen är i ett inledande skede framtagen av Camilla Lidholm, Norconsult, varefter Eva Aronsson, Radar arkitektur & planering AB, tagit över arbetet med samrådshandlingen.

För Stadsbyggnadskontoret

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Åsa Swan
Planchef

Eva Aronsson
Radar arkitektur & planering AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Tomas Freiholtz
Exploateringsingenjör