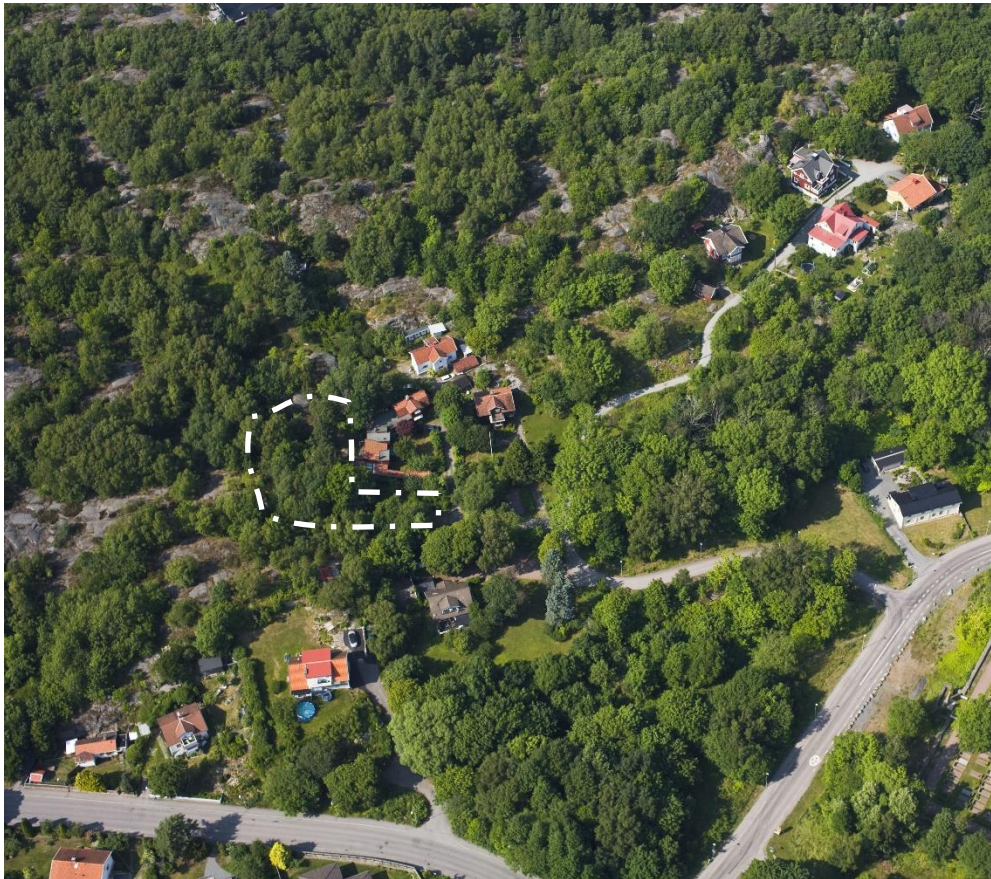


Detaljplan för bostäder väster om Billingegatan, inom stadsdelen Älvsborg

Utökat förfarande



**Granskningshandling
mars 2022**

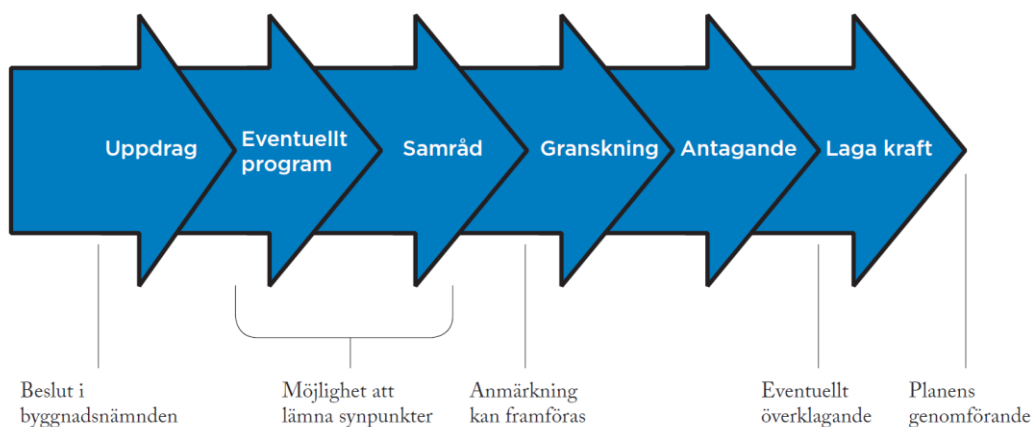


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2018-04-11 (Startplan 2018)

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Helena Bråtegren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031- 368 17 09

Oskar Svensson, Fastighetskontoret, tfn 0765 11 31 08

Karl Fyhr, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 52

Granskningstid: ons 16 mars – ons 6 april 2022



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

2022-02-17 Granskning

Datum: 2022-02-17

Aktbeteckning: 2 -5597

Diarienummer SBK: 0559/05

Handläggare SBK

Helena Bråtegren

Tel: 031- 368 17 09

helena.brategren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5096/18

Handläggare FK

Oskar Svensson

Tel: 0765 11 31 08

oskar.svensson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder väster om Billingegatan, inom stadsdelen Älvsborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta och grundkarta
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI), Pro Natura och Örnborg Kyrkander AB, November 2020
- PM Geoteknik, Norconsult, 2019-06-10
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stad, 2020-09-08

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VÄSTER OM BILLINGEGATAN, INOM STADSDELEN ÄLVSBERG	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Mark Vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Teknik</i>	<i>11</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>11</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>13</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>14</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>14</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>17</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>18</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>18</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>18</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>20</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>20</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>21</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	21
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>21</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>21</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>22</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>24</i>
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av småhusfastigheter för friliggande villor eller parhus inom fastigheten Älvsborg 555:420.

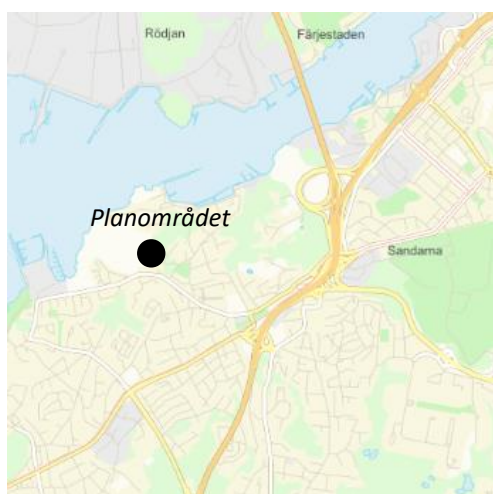
Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och naturvärden. Dessutom ska passagemöjligheten till Stora Billingsens höjdparter i norr bibehålls.

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt. I gällande översiktsplan (ÖP 2009) är området till största del utpekade som rekreationsområde, men gränsar till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Planområdet är beläget vid Nya Varvet och naturområdet Stora Billingen i Göteborgs västra delar. Området omfattar en del av fastigheterna Älvsborg 555:20, 352:1 och 20 m² av den samfälliga fastigheten Älvsborg S:62, sammanlagt cirka 0,3 hektar.

Området omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövård (Nya Varvet O5). Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas också generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap.

Inom området finns kuperad skogsmark med ett tunt jordlager ovan berg. På flera ställen finns berg i dagen.



Översiktskarta med planområdets läge markerat (svart punkt), samt flygfoto med planområdet markerat i vitt.

Planens innebörd och genomförande

Bestämmelserna i planen har anpassats för att medge byggnation av friliggande villor eller parhus. Största tillåtna byggnadsarea är 150 kvm för friliggande villor och 75 kvm för del av parhus.

Utformningen av tillkommande hus anpassas efter befintlig småhusbebyggelse avseende höjd och volym. Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnader.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande villor är 600 kvm. För del av parhus som sammanbyggs i fastighetsgräns medges dock en mindre fastighetsstorlek om 300 kvm.

En ny gata behöver byggas för att nå fastigheterna. Lutningen på gatan beräknas bli omkring 10%. Avsikten är att gata och byggnader i möjligaste mån ska anpassas till landskapet och terrängen. Markarbeten i form av mindre sprängning och fyllnad kommer ändå krävas vid byggnation av gata och iordningställande av tomtmark. Genomförande av planen innebär även att träd och vegetation inom området tas bort.

Markområdet som ligger mellan föreslagen gata och fastigheten Älvsborg 555:435 föreslås regleras till 555:435 som tomtmark.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats och ansvarar inte för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för iordningställande av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

En avvägning har gjorts mellan bevarande av obebyggd naturmark i anslutning till Stora Billingen och behovet av bostäder.

Planförslaget innebär en komplettering med ett litet tillskott av bostäder i utkanten av ett befintligt villaområde. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att förslaget kan anpassas till landskapsbilden samt kulturmiljö- och rekreationsvärden i området.

Den del av naturmarksområdet som påverkas har bedömts vara av begränsat biotop- och artvärde. Tillgängligheten till angränsande naturområde blir oförändrad.

Enligt beslutade budgetmål ska staden möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus per år mellan 2020 och 2022.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget avviker delvis från rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanens markanvändningskarta. Området ligger på gränsen mellan ”grön- och rekreationsområde” och ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Översiktsplanen medger dock inte exakt utläsning av områdesgränser på grund av den övergripande skalan.

Planförslaget utgör en mindre komplettering av ett befintligt bebyggelseområde och bedöms inte påverka det angränsande naturområdets funktion och värde.

Översiktsplanens inriktning är att staden ska byggas och utvecklas centralt. Merparten av den tillkommande stadsutvecklingen ska ske inom kollektivtrafikförsörjda områden och runt kollektivtrafik-knutpunkter.

I förslag till ny översiktsplan som väntas bli antagen under 2022, är planområdet redovisat som ”*Blandad stadsbebyggelse*”.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av villor och parhus. Bebyggelsen anpassas till landskapet och omgivande småhus. Passagemöjlighet till angränsande naturmarksområde ska bibehållas.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Nya Varvet, cirka 5 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 3000 kvm och är privatägd.

De fastigheter som ligger inom planområdet är Älvsborg 555:420 och till mindre del Älvsborg S:62 samt Älvsborg 352:1. Älvsborg 555:420 har andel i den samfälliga fastigheten.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan för planområdet.

Planområdet angränsar till detaljplan för bostäder vid Örnfeldts väg II-4844, som vann laga kraft år 2008-04-07. Planens genomförandetid har gått ut.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen och tillhörande markanvändningskarta ligger området delvis inom *grön- och rekreationsområde* som avser parker, natur-, idrotts- och friluftsliv mm. Området berör även markanvändningsområdet *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

Enligt översiktsplanens karta för regler och rekommendationer ligger planområdet inom *R5 - Bebyggelse utanför detaljplan*. Det anges att dessa områden till övervägande del utgörs av äldre, i många fall tätt bebyggda småhusområden. Vidare anges att alla större förändringar i områdena ska föregås av prövning i detaljplan med hänsyn till att det ofta förekommer brister i infrastruktur, vägnät, VA-anläggningar etc.

Planområdet ligger inom Mellanstaden enligt översiktsplanens områdesindelning. De områdesvisa målen för Mellanstaden är bland annat att: *Komplettera och blanda, Utveckla stadsdelens kvaliteter, I första hand bygga på ianspråktagen mark, Bygga tätare kring kollektivtrafiknoder, Ta tillvara värdefulla grönområden och stråk, Skapa goda möjligheter att gå och cykla.*

I förslag till ny översiktsplan som väntas bli antagen under 2022, är planområdet redovisat som *"Blandad stadsbebyggelse"*.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Mark Vegetation och fauna

Geotekniska förhållanden och bergteknik

Marken inom området består av berg under ett ytligt jordlager, upp till 0,5 meter. Området är kuperat och stiger mot norr, från cirka +28 till omkring +36.

Det finns ett flertal block av varierande storlek inom området, både block som kan ha kommit till platsen under istiden och block som lossnat från berget. Eventuellt så har visst bergarbete utförts vid tidigare byggnationer eller för "husbehov".

I nuläget bedöms alla block ligga stabilt. Vid eventuella schaktningsarbeten och byggnation så förutsätts att alla block säkras eller avlägsnas.



Berg och skog inom planområdet.

Radon

Berggrunden klassas som lågradonhaltig. Området utgör normalriskområde för radon.

Vattenförekomst

Området ligger i huvudavrinningsområdet Göta älv och i delavrinningsområdet Rivö fjord som är klassad enligt miljökvalitetsnormer.

Natur

En naturvärdesinventering har utförts för planområdet samt våtmarksområdet norr om detta. Växtligheten består främst av sly och björk med inslag av asp, ek, rönn och ask. Fältskiktet är magert och utgörs av olika gräs såsom kruståtel, vårbrodd och med inslag av blåbär, lingon, skogskovall m.fl. arter. Det förekommer död ved inom området, vilket bland annat gynnar insekter, kryptogamer och fågellivet.

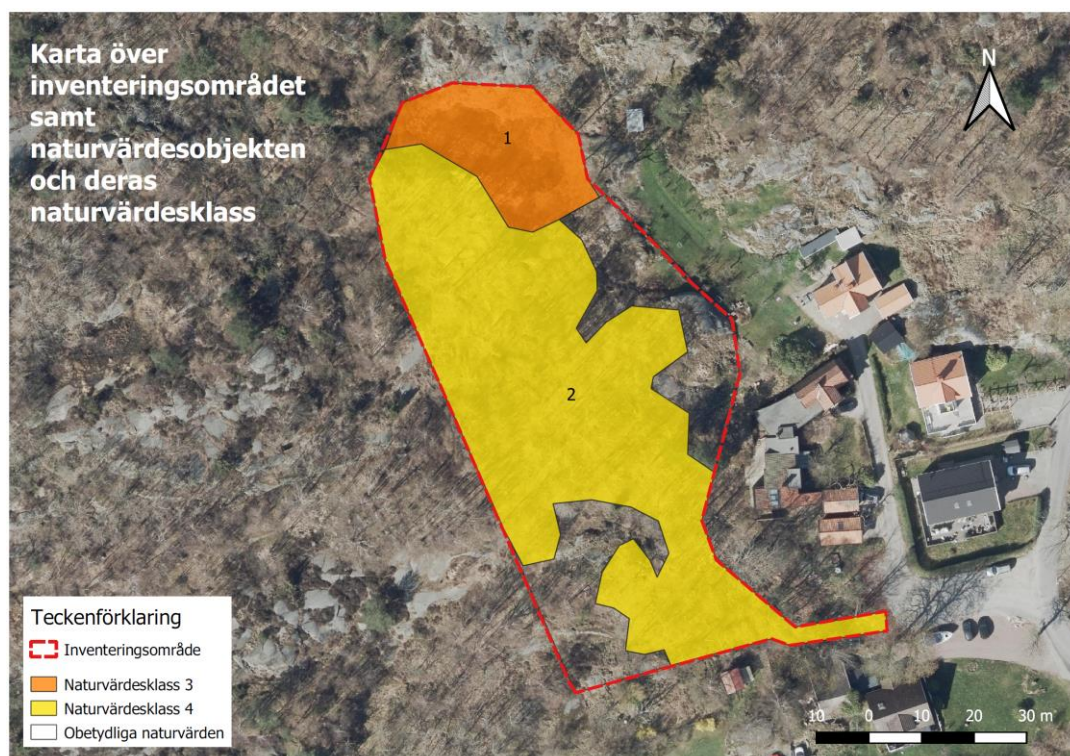
Planområdet berör områden som klassats med obetydligt (ej klassat) till visst naturvärde (Naturvärdesklass 4). Våtmarksområdet i norr som klassats med påtagligt naturvärde (Naturvärdesklass 3) ligger utanför planområdet.

Inom planområdet noterades såväl spår av hackspett som direkta observationer av större hackspett vid inventering. Sjungande rödstjärt, gärdsmyg och stenknäck noterades i området samt en förbiflygande gröngöling. Inga naturvårdsarter noterades dock vid inventering och sammantaget bedöms området vara av obetydligt artvärde.

För att undersöka om våtmarksområdet norr om planområdet fungerar som övervintring- och födosökslokal för groddjur har en fördjupad artinventering utförts som en del av naturinventeringen. Vid inventeringen kunde inte förekomst av groddjur påvisas. Den pågående igenväxningen av våtmarken innebär minskad potential för groddjur.



Delvis igenvuxet våtmarksområde norr om planområdet.



Karta tillhörande naturinventering. Områden med visst naturvärde (Naturvärdesklass 4) visas i gult och områden med påtagligt naturvärde (Naturvärdesklass 3) visas med orange färg. Områden med obetydligt naturvärde (ej klassat) har ingen färg.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Området berörs av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ MB: Nya Varvet (05). Riksintresset avser militära anläggningar i parkmiljö och bostadsbebyggelse som vuxit fram i samspel med denna, delvis enligt plan från 1700-talet. Bebyggelsemönstret vid hamnen och utefter Örlogsvägen samt de kala bergen med betongförskansningar omnämns som uttryck för riksintresset.

Tillkommande småhusbebyggelse bedöms inte påverka riksintresset då området ligger väl avskilt från de bebyggelsedelar som utgör uttryck för riksintresset. Spår av tidigare militär användning finns i skogsområdet i anslutning till planområdet, i form av en igenbommad bunker, men denna är främst av lokalt intresse.

Området omfattas av bevarandeprogrammet från 2012 men inte av bevarandeprogrammet från 1999. Stora Billingen och den lantliga miljön finns omnämnda i inventeringen från 2012, men inga byggnader i anslutning till planområdet har pekats ut som särskilt kulturhistoriskt intressanta.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap Miljöbalken. Riksintresset avser Bohuskustens samlade värden.

Sociala förutsättningar

I anslutning till planområdet ligger Stora Billingen som är ett obebyggt bergs- och skogsområde vid Göta älv. Inom området finns flera spontant uppkomna stigar vilket tyder på att det fungerar som ett tätortsnära friluftsområde.

Vid Nya Varvet/Klippan och bort mot Tånguddens båthamn finns även ett populärt promenadstråk utmed älven.

Andelen i åldersgruppen 20 till 40 år är lägre än genomsnittet i området, medan övriga åldersgrupper är något högre jämfört med genomsnittet i Göteborg. Den övervägande delen av bostäderna inom området utgörs av småhus.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Matvarubutik, förskola och skola (F-6) finns vid Nya Varvet på cirka 500 meters gångavstånd från planområdet. Ytterligare service, bland annat i form av vårdcentral samt idrottsanläggningar, finns vid Påvelund/Traneröd cirka 2 km från planområdet.

Närmsta förskola ligger vid Örlogsvägen, cirka 350 meter från planområdet.

Området nås med bil från Hästeviksgatan via Örnfelts väg/Billingegatan. Billingegatan är av enklare standard och har mestadels en bredd mellan 3-4 meter. Vägarna i området har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av en gemensamhetsanläggning, GA:13.

Planområdet är delvis kuperat. Vid Billingegatan är marknivån cirka +28 och marken stiger mot norr till ca +36 vid de högsta bergknallarna inom planområdet.

Två busshållplatser som trafikeras av busslinje 91 mot Frölunda torg finns på cirka 500 meters gångavstånd (350-400 meter fågelvägen) från planområdet, vid Tore-damm och Rengatan. Det finns även en ytterligare busshållplats vid Örnfelts väg, på cirka 400 meters gångavstånd, som trafikeras i högttrafik. Spårvagnshållplats finns cirka 900 meter från planområdet vid Nya Varvsallén.

Teknik

Allmänna spill- vatten- och dagvattenledningar finns i Billingegatan cirka 50 meter från planområdet. Kapaciteten är god.

Även el- och tele-ledningar finns öster om planområdet vid Billingegatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83).

Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Översiktliga beräkningar av trafikbullersituation visar att den ekvivalenta nivån ligger omkring 40 dBA. Omgivande vägar utgörs av lågtrafikerade villagator.

Luft

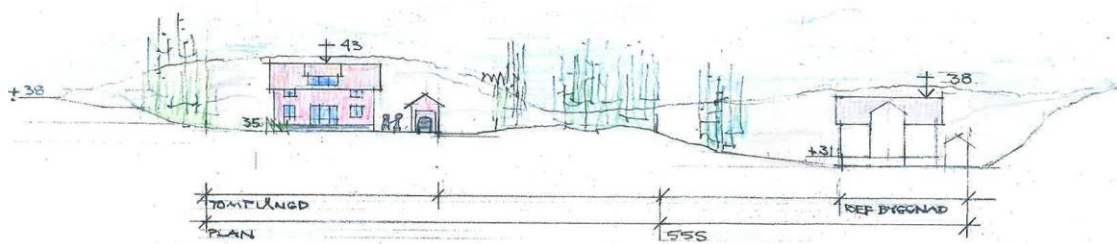
Enligt stadens översiktliga luftmiljökartor som bygger på spridningsberäkningar är luftmiljön mycket god. Årsmedelvärdet underskrider 20 µg/m³ (2015).

Detaljplanens innebörd och genomförande

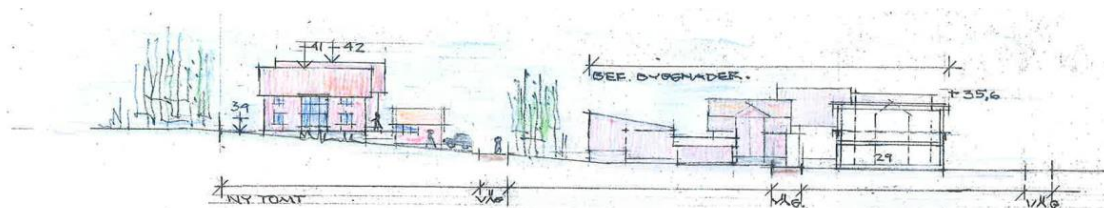
Detaljplanen medger utbyggnad av tre villor eller sex parhus. För angröring till de nya fastigheterna behöver en ny gata byggas ut. Området mellan gata och tillkommande småhusfastigheter avses regleras till fastigheten Älvsborg 555:435.

Hela planområdet är privatägt. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Vidare är fastighetsägaren ansvarig för utbyggnad av kvartersmarken.

Bebyggelse



Sektion A-A



Sektion B-B

Typsektioner för placering och utformning av bebyggelse

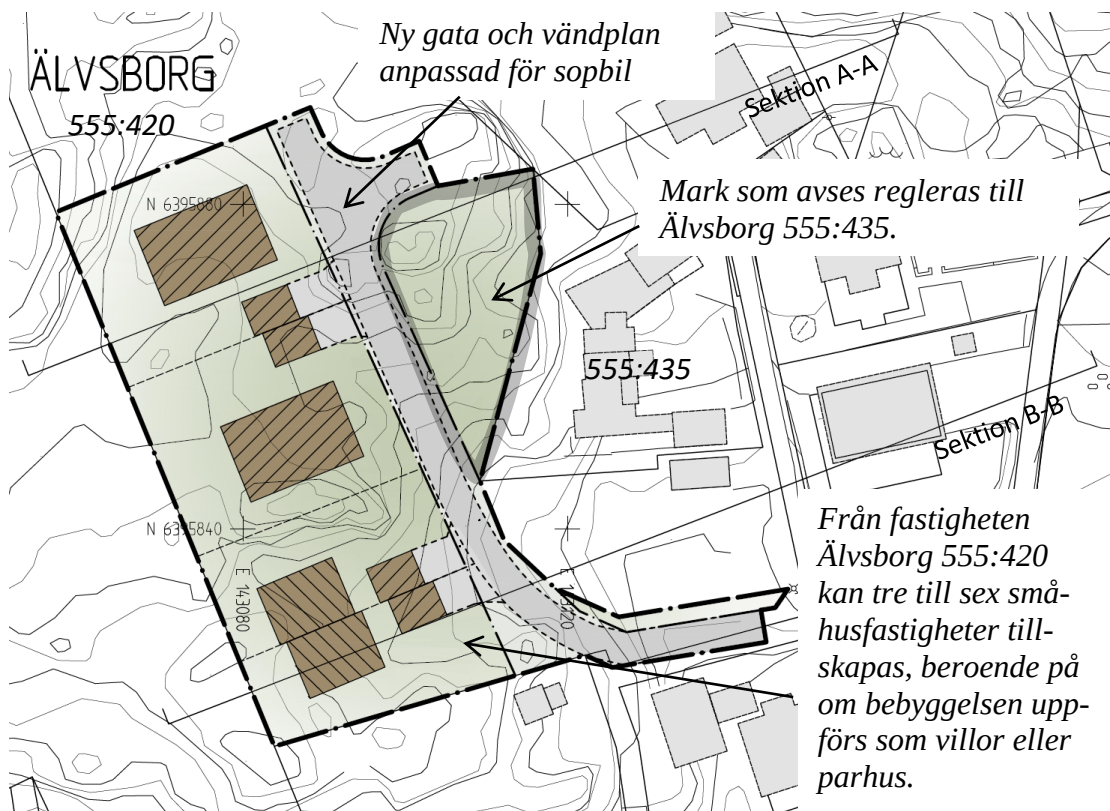
Detaljplanen möjliggör avstyckning av småhusfastigheter för tre villor eller sex delar av parhus. Gestaltungsprincipen är att bebyggelsen ska anpassas till terrängen och den omgivande småskaliga bebyggelsestrukturen.

Byggnader ska utföras med sadeltak med en största taklutning om 38 grader. Största tillåtna byggnadsarea för varje bostadshus är 150 kvm varav del av parhus får uppföras till en maximal byggnadsarea om 75 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvm per fastighet. Högsta byggnadshöjd är 5,5 för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnader.

Bestämmelser om höjd, takvinkel och maximal byggnadsarea innebär en anpassning till omgivande bebyggelse.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Undantag ges dock då bebyggelsen utformas för parhus, då får del av parhus sammanbyggas i fastighetsgräns på en sida. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Markområdet mellan den nya gatan och Älvsborg 555:435 är punktprickat på plankartan och får därmed inte bebyggas. Avsikten är att bergsslänten ska regleras till Älvsborg 555:435.



Situationsplan

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

En ny lokalgata behöver byggas ut på en sträcka om cirka 90 meter från Billingegatan. Höjdskillnader inom planområdet gör att gatans lutning blir omkring 10%. Bredden på allmän plats, gata *inom* planområdet är mestadels 4-6 m. Eftersom gatan delvis blir smalare än 5 meter rekommenderas att en mötesplats anordnas. I slutet av gatan möjliggörs för en T-vändplats anpassad för sopbil.



Läget för utbyggnad av ny lokalgata i förlängning av Billingegatan.

Parkering

Parkering avses i första hand anordnas inom den egna fastigheten. Utrymme för minst en fast bilplats och en gästplats ska tillgodoses inom fastigheten. Besöksparkeringar kan i andra hand anordnas på gemensam parkeringsplats.

Tillgänglighet och service

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken höjdsätts så att entréer kan anpassas till gatans höjd.

Passage mot omgivande naturmarksområde säkerställs genom att tillfartsgatan förläggs som allmän plats.

Sociala aspekter och åtgärder

Förslaget ger ett litet tillskott av bostäder i en attraktiv boendemiljö.

Detaljplanens genomförande bedöms inte få någon märkbar effekt på stadens mål om ökad blandning av boendeformer eftersom föreslagen bebyggelse består av småhus samt att tillskottet av bostäder är litet. Detaljplanens bestämmelser om takvinkel, minsta tomtstorlek och byggnadsarea utgör en anpassning till områdets identitet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Vid exploatering kommer flödet från området att förändras på grund av förändrad markanvändning. En dagvattenutredning har utförts för att klargöra förutsättningarna för dagvattenhantering.

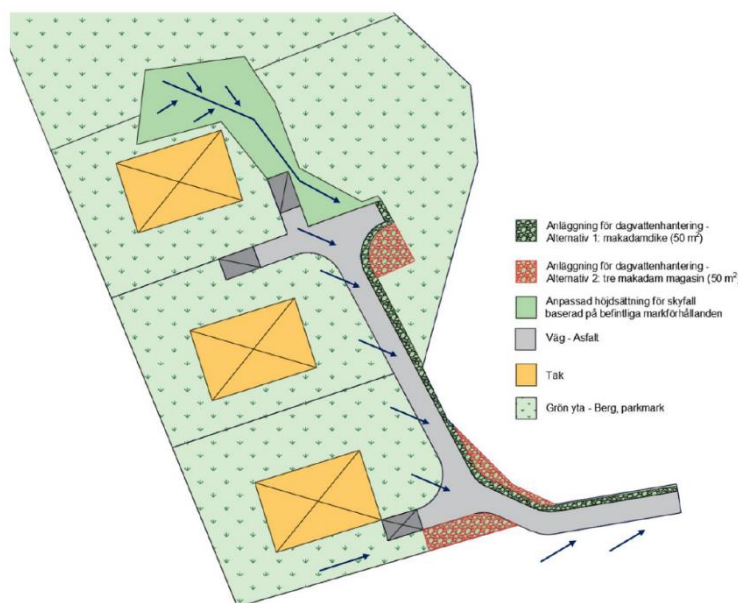
Området avvattnas via dagvattenledningar till Göta älv. Enligt matris för dagvattenrening klassas recipienten som mindre känslig och planområdet som mindre belastad yta.

För att minska flödestopparna och belastningen på befintligt ledningssystem ställer Göteborgs stad krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Detta motsvarar en fördröjningsvolym om 14 m³ för hela planområdet

Utredningen ger två förslag på hur dagvattenhantering kan utformas, varav alternativ 1 förordas. Även andra alternativ för fördröjning kan finnas som uppnår samma resultat och fördröjningsvolym. I *alternativ 1* föreslås allt dagvatten passera fördröjningsanläggning i form av makadamdike. Vid gränsen till fastighet Älvsborg S:62 där diket avslutas behöver en dagvattenledning byggas ut för att kunna leda dikesvattnet till dagvattensystemet.

Beräkningar i dagvattenutredningen visar att föroreningshalterna och föroreningsmängderna ökar något efter exploatering, men minskar efter föreslagen rening i makadamdike. Det innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

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



Utsnitt ur dagvatten- och skyfallsutredning: Föreslagna princip för placering av dagvatten och skyfallsanläggningar. Blå pilar visar ytvattensflöde. Utredningen ger två olika alternativ för dagvattenhantering, varav alternativ 1 förordas.

Skyfall

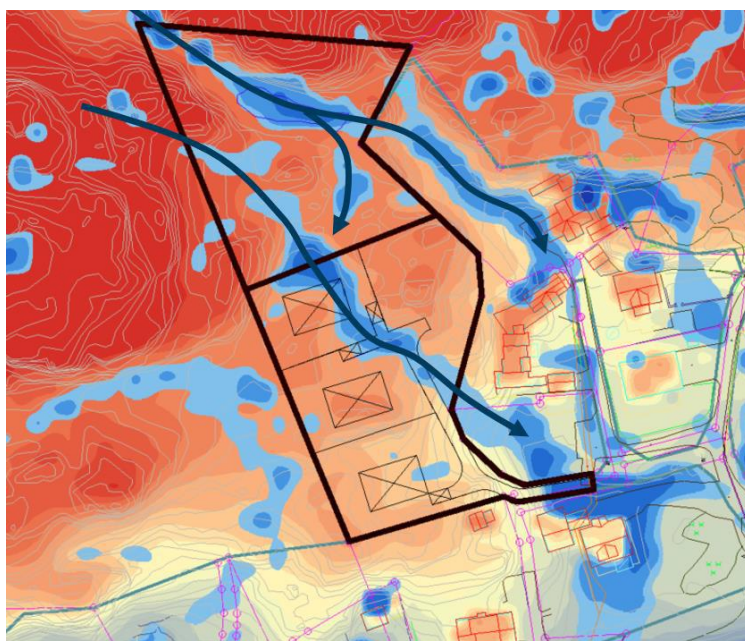
Vatten rinner från naturområdet i norr mot planområdet i riktning mot sydöst.

Skyfallsmodelleringar visar att det finns lokala lågpunkter med risk för översvämningar vid den norra bostadstomten. För att förhindra att skada orsakas vid skyfall krävs att marken höjdsätts så att vattnet rinner bort från byggnaden. Färdigt golv ska vara minst 20 cm över närliggande mark där vattnet avleds vid skyfall. Det är möjligt att placera byggnader så vatten avleds via den nya gatan. Detaljerad höjdsättning studeras lämpligast i samband med utbyggnad av gata och hus då det rör sig om en lokal svacka på den norra tomten.

Det finns även risk att vatten från naturområdet i norr samlas längs den planerade vägen. Vägen bör därför utformas så att den lutar mot planerat makadamdike.

Höjdsättning av vägen ska göras så att inget instängt område skapas.

Marken kring byggnaden behöver anpassas så att tillgängligheten till nya byggnaders entréer säkerställs vid skyfall. Höjdsättningen ska samtidigt ge förutsättningar att fördröja motsvarande vattenmängd som i nuläget ansamlas på platsen. På så sätt förhindras att avrinning ökar mot omgivningen.



Utsnitt ur dagvatten- och skyfallsutredning: Överlappning av befintlig situation och planförslaget. Mörkblå pilar visar rinnvägar vid skyfall.

Vatten och avlopp

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Billingegatan efter utbyggnad av allmänna huvudledningar. Kapaciteten på befintligt allmänt ledningsnät som planområdet ska anslutas till bedöms vara god.

Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms till ca 40 m. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av allmänna VA-ledningar med 50 m för att ansluta till befintligt nät.

Kretslopp och Vatten ansvarar för utbyggnad av VA-ledningsnätet i området.

Erforderlig ledningsdragning kommer att korsa en befintlig enskild spillvattenledning. Vid behov av flytt av spillvattenledningen ska detta bekostas av exploatören. De enskilda ledningarna ingår i en gemensamhetsanläggning för spillvattenanslutning, GA:122.

Ägarna till de fastigheter som ansluts till VA-ledningsnätet debiteras för bruksavgifterna enligt gällande VA-taxa, därutöver tillkommer anläggningsavgift när förbindelsepunkt är upprättad.

För tillkommande ledningar krävs ledningsrätt motsvarande 6 meters bredd. Ledningsrätt finns redan på en del av det område där VA-ledningar behöver dras och kan vid behov utvidgas till att omfatta den förlängda ledningsdragningen. Kretslopp och Vatten står för ansökan och kostnad för lantmäteriförrättning rörande ledningsrätt.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät.

Generellt gäller en förbindelsepunkt per fastighet. Gemensamhetsanläggningar för avlopp accepteras under vissa förutsättningar. Om anslutning av bebyggelse sker genom

samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån 77 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

Värme

Uppvärmning för förslagna hus är inte fastlagd. Bergvärme eller fjärrvärme kan vara möjliga uppvärmningsalternativ.

El och tele

Elförsörjning finns inom området. Göteborg Energi är ledningsägare.

Teleledningar finns inom området. Skanova är ledningsägare.

Avfall

Det finns olika alternativ för hur avfallshanteringen kan lösas i området. Avfall kan hämtas vid varje enskild fastighet alternativt att sopkärl rullas fram till en lämplig uppställningsplats vid hämtning. Detta förutsätter att gatan och tomtmark utformas så att krav på maxlutning (1:12) mellan sopbil och sopkärl klaras. Ett ytterligare alternativ är att en gemensam plats för alla sopkärl anordnas vid infarten till området och säkerställs genom servitut eller annan rättighet. En kombination av ovanstående lösningar är även möjlig.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Detaljplaneområdet består av berg med ett tunt jordlager samt områden med berg i dagen. Området där det finns jordmassor är flackt, i samtliga riktningar är lutningen mindre än 1:10.

Planerade byggnader kan grundläggas på berg alternativt på packad sprängstensfyllning på berg, eventuellt mjuka massor schaktas bort. Området bedöms som stabilt. Inga geotekniska åtgärder krävs.

Sprängning inom området minimeras. Mindre bergsklackar kan behöva jämnas ut för att uppnå acceptabel lutning på vägen. Eventuella tillkommande bergsslänter ska besiktigas av bergsakkunnig för bedömning av åtgärder.

Markmiljö

Inga potentiella föroreningar finns registrerade inom området.

Arkeologi

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Däremot finns en möjlig fornlämning av typen ”boplats” söder om området.

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Översiktliga beräkningar av trafikbullersituation visar att den ekvivalenta nivån ligger omkring 40 dBA.

Området har en närmast lantlig karaktär och gatorna angränsande till området utgörs av smala lågtrafikerade villagator. Närmsta större väg är Hästeviksvägen ligger cirka 100 meter söder om planområdet.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. En utvärdering av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. För att förbättra områdets biotopvärde kan dammen rensas och att avverkade träd sparas i närområdet som biodepåer med död ved. Åtgärderna är frivilliga och regleras inte i detaljplan/avtal.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver en minsta fastighetsstorlek om 600 m² vid byggnation av enbostadshus. Om parhus uppförs är minsta fastighetsstorlek 300 m² per bostad.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap, detta eftersom planområdet är omgivet av gator som sedan tidigare har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är gemensamt ansvariga för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Ansvar för utförande och drift regleras genom att lantmäteriet fattar beslut om gemensamhetsanläggning i en anläggningsförrättning. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

I anslutning till planområdet finns befintliga gatuanläggningar på allmän plats (GA:13) som förvaltas av en samfällighetsförening.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Allmän platsmark i detaljplanen utgörs av ny lokalgata som ska försörja de tillkommande bostäderna. Då det är enskilt huvudmannaskap löses gatumarken inte in med äganderätt, utan rätten att nyttja marken för gata säkras i stället genom gemensam-

hetsanläggning. Fastigheten Älvsborg 555:420 och samfälligheten Älvsborg S:62 behöver upplåta mark till en gemensamhetsanläggning för den nya lokalgatan. Detta beslutas av lantmäteriet efter en anläggningsförrättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Från fastigheten Älvsborg 555:420 behöver 3–6 fastigheter tillskapas, beroende på om bebyggelsen uppförs som villor eller parhus. Åtgärden utförs lämpligen genom avstyckning.

Före beviljande av bygglov skall denna fastighetsbildning samt tillsäkrande av rätten till allmän platsmark genom inrättande av gemensamhetsanläggning för densamma vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar (GA)

GA (ny eller omprövning av befintlig) ska inrättas för den planerade lokalgatan. En ny GA kan också behövas för gemensam dagvattenhantering. De 3–6 nytillkommande bostadsfastigheterna i planen kommer ingå i gemensamhetsanläggningarna. Lantmäteriet beslutar genom en anläggningsförrättning vilka andelstal för genomförande respektive drift som varje fastighet ska tilldelas, det vill säga hur kostnaderna för vägen och dagvattenhantering ska fördelas. Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas som delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening.

Om en ny GA tillskapas för vägen så kommer de nya fastigheterna sannolikt också ingå i befintlig gemensamhetsanläggning (GA:13) och tilldelas andelstal för drift av de vägar som ansluter planområdet och leder ut till det kommunala vägnätet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt krävs inom allmän platsmark för de blivande VA-ledningar som ska försörja planområdet. Befintlig ledningsrätt intill planområdet kan omprövas och utökas till att även innefatta den allmänna platsmarken i planen.

I den södra delen av planområdet där gatumarkens bredd understiger 6-meter finns ett **u**-område utmed gatan. Syftet är att säkerställa tillräcklig bredd för framtida ledningsrätt. Där ledningsdragningen korsar en befintlig GA för enskilda ledningar anges **g** i kombination med **u** på plankartan.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Älvsborg 352:1, 555:420 samt S:62 kommer bli belastade med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Fastighetsägaren inom planområdet ansvarar för att ansöka om och bekosta resterande lantmäteriförrättningar.

Konsekvenser för fastighetsindelningen

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Älvsborg 555:420		2 150 kvm Nya fastigheter	Kvartersmark, bostäder
Älvsborg 555:435	440 kvm Tomtmark		Kvartersmark, bostäder
Älvsborg 352:1	Ingen förändring	Ingen förändring	Kvartersmark, bostäder

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inga av kommunen kända avtal berörs av projektet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen beskriva de exploateringsavtal som ska tecknas i samband med detaljplanens genomförande. I denna plan finns ingen kommunal mark på vare sig kvartersmark eller allmän plats, så det finns inga åtaganden mellan kommunen och exploatören som behöver regleras genom exploateringsavtal. Ansvarsförhållanden och kostnader som belastar exploatören beskrivs i stället i denna planbeskrivning.

Kommunen, genom Kretslopp och vatten, kan dock komma att teckna avtal om ledningsrätt med exploatören, för de VA-ledningar som ska förläggas inom allmän platsmark i planen.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Exploatören kan behöva ingå avtal med Älvsborg S:62 om rätten att nyttja mark för ny lokalgata inom planområdet samt med övriga fastighetsägare som ingår i gemensamhetsanläggning för intilliggande befintlig gata (GA:13). Avtalen kan till exempel reglera frågor om ersättning och finansiering av gatuanläggningar.

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.

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Kretslopp och vatten i samband med genomförandet. Eventuell påverkan på Göteborgs Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2021

Granskning: 1-2 kvartalet 2022

Antagande: 3 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2023

Färdigställande: 2 kvartalet 2024

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Detaljplan saknas för området vilket innebär att markens användning inte är fastlagd. Marken ägs av en privat fastighetsägare. Om ingen detaljplan upprättas för området kommer marken förbli obebyggd likt idag.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget har bedömts vara av social komplexitetsnivå 1, det innebär att ingen separat social konsekvensanalys eller barnkonsekvensanalys upprättats. Planens bedömda konsekvenser redovisas under rubrikerna nedan.

Sammanhållen stad

Förslaget innebär en komplettering av villor eller parhus i utkanten av ett befintligt småhusområde. Vägarna i området utgörs av smala villagator med enskilt huvudmannaskap vilket gör att boende i andra stadsdelar kan uppleva området som privat. Detaljplanen påverkar inte detta förhållande.

Det finns ingen tydlig entré till det angränsande naturområdet men stigar inom området tyder ändå på att det används för rekreation. Detaljplanen utformas så att det fortsatt är möjligt att passera området mot Stora Billingen.

Samspel

Inom naturmarksområdet Stora Billingen finns flera utpekade sociala värden enligt sociotopkartan. Bland annat finns möjlighet till lek, pulka, kojbygge, motion och promenader, utflyktsmål med mera inom gångavstånd från planområdet. I övrigt finns

inga självklara mötesplatser inom området. Exploateringen bedöms inte påverka ovanstående sociala värden.

Vardagsliv

Planområdet ligger inom gångavstånd till ett lokalt centrum med matbutik, skola/förskola. Busshållplats finns på cirka 500 meters gångavstånd och det är 6 km cykelavstånd till centrala Göteborg. Boende får tillgång till egen trädgård och det angränsande naturområdet för lek och rekreation. Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar för ett välfungerande vardagsliv i området.

Identitet

Föreslagen bebyggelse liknar den som redan finns i området, det innebär att områdets identitet inte förändras till följd av den nya bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Närmiljön bedöms som trafiksäker med låga hastigheter och begränsade trafikmängder. Luft- och ljudmiljön för tillkommande bostäder är god.

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. Förslaget utgör en komplettering av småhus i utkanten av ett befintligt småhusområde. Planläggning har inte bedömts vara förenlig med översiktsplanens markanvändningskarta som anger både grön- och rekreationsområde och ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Den övergripande bedömningen är dock att planen är förenlig med översiktsplanens intentioner om förtätning i kollektivtrafiknära lägen och att planläggningen innebär ett effektivt markutnyttjande.

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

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen i oktober 2020. Länsstyrelsen har meddelat att man instämmer i kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Under respektive rubrik nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Viss lokal påverkan sker av målen *”Ett rikt växt- och djurliv”* samt *”Levande skogar”* då skogsmark tas i anspråk. En naturinventering har genomförts för att säkerställa att de ekologiska värdena inte påverkas negativt. Tillgängligheten till skogen blir i stort oförändrad genom att gatan inom området planeras som allmän plats. Den nya bostadsbebyggelsen gör att fler får tillgång till bostadsnära natur.

Miljömålet *”levande sjöar och vattendrag”* berörs i viss utsträckning. Dammen strax norr om planområdet har inventerats och plangränsen anpassas efter värden kopplade till dammen. Viss påverkan av upplevelsen av naturen och platsen kan ske lokalt då bebyggelsen kommer närmre dammen.

Planen ger positiv påverkan på miljömålen *”God byggd miljö”*, *”begränsad miljöpåverkan”* samt *”frisk luft”*. Bebyggelsen bygger vidare på den struktur som finns i området och nyttjar till stor del befintlig infrastruktur. Tillkommande trafik är begränsad.

Naturmiljö

Detaljplan innebär att träd och vegetation tas bort då området bebyggs. Den yta som påverkas utgör en liten del av ett större naturområde och består av yngre skog med begränsat biotop- eller artvärde. Våtmarksområdet norr om planområdet påverkas inte. Påverkan på naturmiljö bedöms sammantaget som begränsad.

För att förbättra områdets biotopvärde kan dammen rensas och större avverkade träd sparas som biodepåer.

Grönytefaktor

Göteborg Stad arbetar för att stärka de viktiga värden som naturen kan erbjuda i form av så kallade ekosystemtjänster. Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger. Målvärdet inom "Mellanstaden" är 0,35. Grönytefaktorn regleras inte i detaljplanen och är ett frivilligt mått för fastighetsägaren.

Kulturmiljö

Området ligger i utkanten av befintligt bebyggelseområde och relativt dolt i terrängen. Bebyggelsen anpassas till omgivande villabebyggelse. De värden som ger uttryck för riksintresset för kulturmiljö berörs inte av planförslaget.

Påverkan på luft

Förslaget innehåller enstaka villor och tillkommande trafik är därmed mycket begränsad. En platsbedömning för luft har utförts och stämts av med Miljöförvaltningen.

Påverkan på vatten

Recipienten är klassad enligt miljökvalitetsnormer. Vattenförekomsten är Rivö fjord som år 2021 klassades med ej god kemisk status och måttlig ekologisk status. Göta älv och Rivö fjord är påverkade av pågående hamnverksamhet och övergödning. Målet är att uppnå god ekologisk status år 2027.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen i vattenförekomsten negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar efter föreslagen rening i makadamdike.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för projektledning i samband med framtagande och genomförande av detaljplanen.

Trafiknämnden får utgifter för stöttning i trafikfrågor vid framtagande av detaljplan.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för förrätningskostnader och utbyggnad av VA-anläggningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av de nya VA-ledningarna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Exploatören får kostnader till byggnadsnämnden enligt gällande plantaxa för framtagande av detaljplanen och utredningar. Övriga nödvändiga utredningar som inte ingår i plantaxan står exploatören också för, till exempel rörande gestaltning, geoteknik och markmiljö.

Exploatören står för kostnader för lantmäteriförrättning för avstyckning av bostadsfastigheterna samt anläggningsförrättning för att tillskapa och ompröva gemensamhetsanläggningar för dagvatten och gata.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen avviker från översiktsplanens markanvändningskarta. Området ligger på gränsen mellan ”grön- och rekreationsområde” och ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Översiktsplanen medger dock inte exakt utläsning av gränser, med hänsyn till den övergripande skalan. Skälen för avvikelse är att planförslaget utgör en mindre komplettering av ett befintligt bebyggelseområde och inte bedöms påverka det angränsande grön- och rekreationsområdets funktion och värde. Vidare bedöms planförslaget ligga i linje med den övergripande målsättningen i översiktsplanen om att staden ska byggas och utvecklas centralt.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Helena Bråtegren
Planarkitekt/Konsult

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Enhetschef

Oskar Svensson
Projektledare

