



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 18 / 12 2012
§ 470 / AC
Laga kraft den 27/3 2013 . /EW

Planhandling

Datum: 2012-06-19, Rev 2012-12-18
Diarienummer: 0426/08 (FIIa 5161)

Anna Tällström
Telefon: 031-368 18 33
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Tolereds gård inom stadsdelarna Angered och Gårdsten i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för bostäder vid Tolereds gård i stadsdelarna Angered och Gårdsten. Området är inte planlagt, förutom en liten del i söder där markanvändningen är Begravning. Förslag till ny detaljplan medger bostäder. Avsikten är att möjliggöra utbyggnaden av småhus inom området. Både småhus i grupp och styckbyggda.

Den norra delen av planområdet består av en äldre gård, Tolereds gård. Gården används idag för bostadsändamål. Användningen föreslås anpassas till bebyggelsens kulturvärden.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Utdrag ur Program för Bostäder och verksamheter vid Råvebergsvägen
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

Buller vid Toleredes gård, Trivector Traffic AB, 2010-01-29

Dagvattenutredning, Tolered gård, Markteknik ab, 2010-10-01 rev 2012-05-21, rev 2012-10-09, rev 2012-11-14

Geoteknisk utredning, PM planeringsunderlag, WSP, 2010-10-15, rev 2012-08-08, rev 2012-11-08

Rapport Geotekniska undersökningar (RGeo), WSP, 2010-06-17

Naturinventering, Calluna AB, 2012-06-26

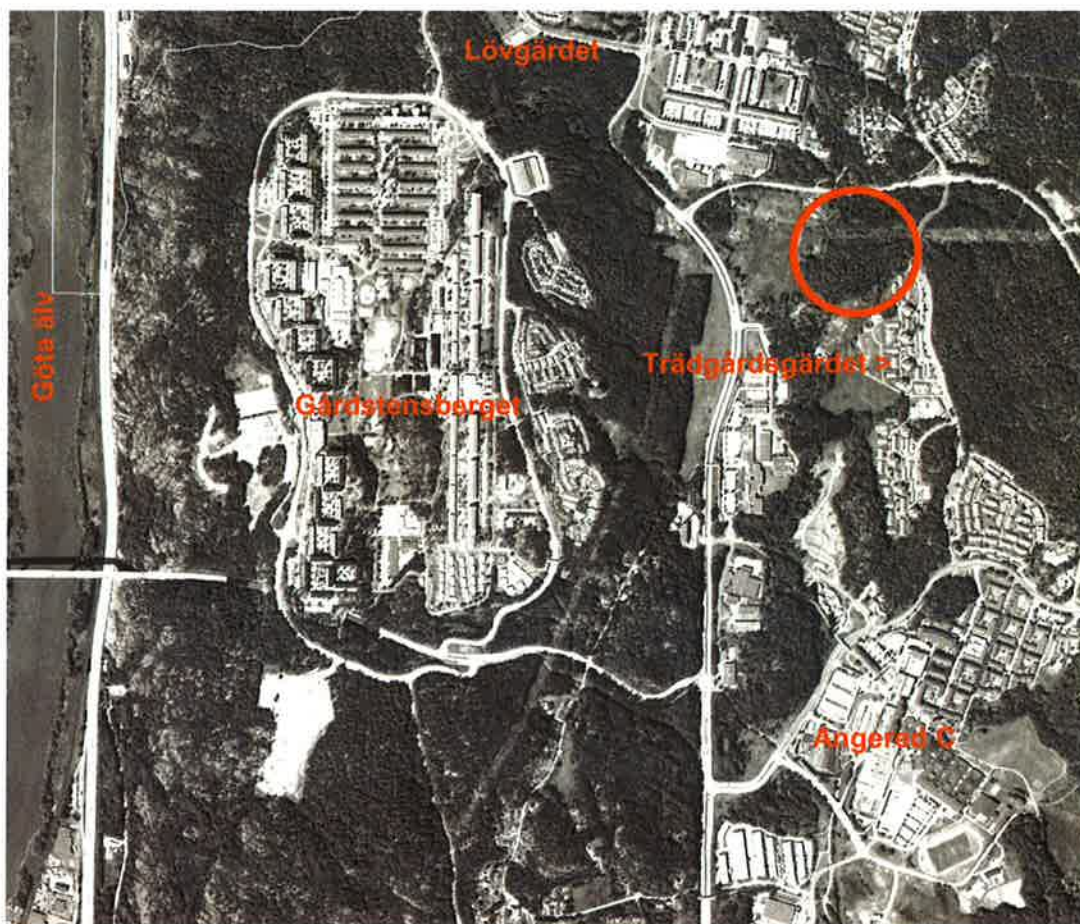
Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Toleredes gård och sträcker sig över stadsdelarna Angered och Gårdsten, cirka 13 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Angered Centrum ligger ca 1 km söder om planområdet.

Öster om planområdet ligger Trädgårdsgärdet, ett bostadsområde från 1980-talet.

Söder och väster om planområdet finns två områden för verksamheter.



Planområdet markerat med orange cirkel.

Areal och markägförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Angered 33:1, 33:9, 100:1 och Gårdsten 49:1. Området omfattar cirka 5 hektar och ägs till största delen av Göteborgs stad.



Planområde markerat med orange linje.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området till största delen som område för stadsutveckling och är en del av det geografiska området *Mellanstaden*. En viktig inriktning för Mellanstaden är att överbrygga barriärer och öka tryggheten. En möjlig åtgärd är att länka samman befintlig bebyggelse genom ny bebyggelse och/eller nya stråk.

Ett strategiskt mål i Översiktsplanen är att kompletteringsbebygga de olika stadsdelarna i Göteborg med den bebyggelse typ som saknas eller som det är ett underskott på och därmed behöver stärkas. Detta syftar till att ge invånarna ett större urval av bostäder inom ett så stort geografiskt område som möjligt. I Angered och Gårdsten består bostadsbeståndet till övervägande del av flerbostadshus från miljonprogrammets tid. För att bredda urvalet behövs därför fler attraktiva bostäder som stimulerar till inflyttning, etablering och kvarboende. Detta kan skapas bl a genom fler småhus, villor och marknära boenden.

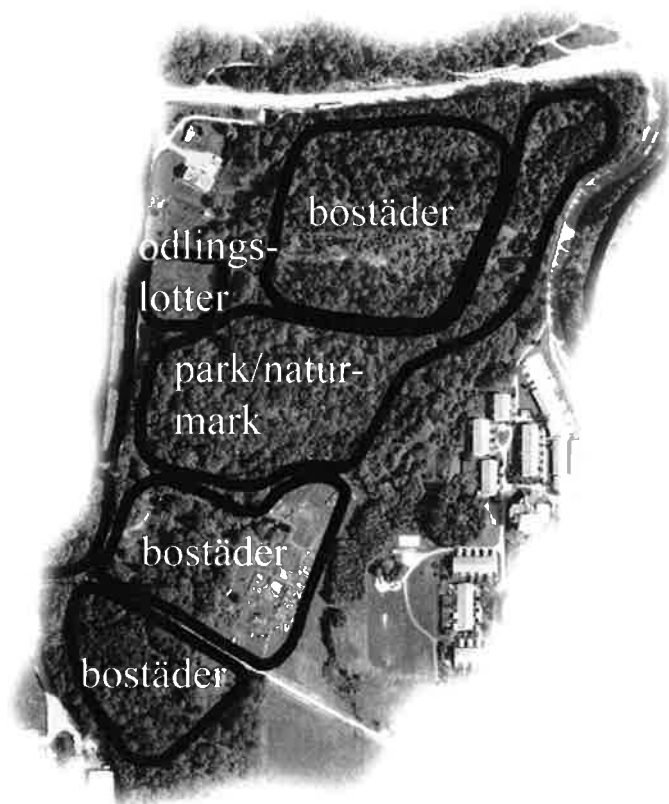
Detaljplan

Området är till största delen ej planlagt. Den sydligaste delen av området omfattas av detaljplan F3989 som anger området som Begravning.

Program

Ett program för *Bostäder och verksamheter vid Råvebergsvägen* godkändes av byggnadsnämnden 2008-03-11. Planområdet ingår som en del av ett större programområde där den bärande idén är att skapa ett sammanhängande bebyggelseområde från Angered Centrum till Lövgärdet.

Aktuellt planområde delas i programmet in i områden för bostäder samt park/naturmark.



Utdrag av planområdet ur programmet

Mark och vegetation

Området utgörs idag till största delen av naturmark bestående av skog och öppna ytor. Nivåskillnader i området ligger som lägst på ca +80 och högsta på ca +90.



Planområdet med de öppna ytorna markerade med rosa. Koloniområdet är markerat med prickad linje.

Området är mycket variationsrikt med en delvis dramatisk topografi och innehåller många olika miljöer.

I norra delen förekommer en kuperad block- och bergterräng med tall i torrare områden och ek i branterna. Utmed östra och nordöstra gränsen finns en mindre bäck och strax utanför planområdet finns en mindre alsumpskog. I planområdets mitt finns öppnare ytor där det förekommer tydliga kulturella spår som husgrunder, en stenbro och odlingsområden. Här förekommer också inslag av grova askar. I planområdets södra del blir terrängen kuperad igen i mindre skala med en dominans av ek.

I hela planområdet förekommer brynmiljöer och mellan kulturlandskapet och bäcken i öst finns det idag odlingslotter. Stigar och gångvägar förekommer både som asfalterade stigar och naturstigar och folk sågs röra sig i området under arbetets gång.

Det finns inga skyddsvärda arter registrerade i kommunens kartunderlag. Inom området finns bl a ädellövskog, sumpskog och rester av gammal bebyggelse i form av husgrunder, stengårdsgårdar och äldre odlingsmark och fruktträd. Även våtmarker förekommer.

I planområdet finns idag ett koloniområde som ersätts med ett nytt odlingsområde söder om Toleredes Gård.

Planområdet ligger i och inom skyddsområde för Göta älv, mer utförligt beskrivet under rubriken **Dagvatten**.

Geotekniska förhållanden

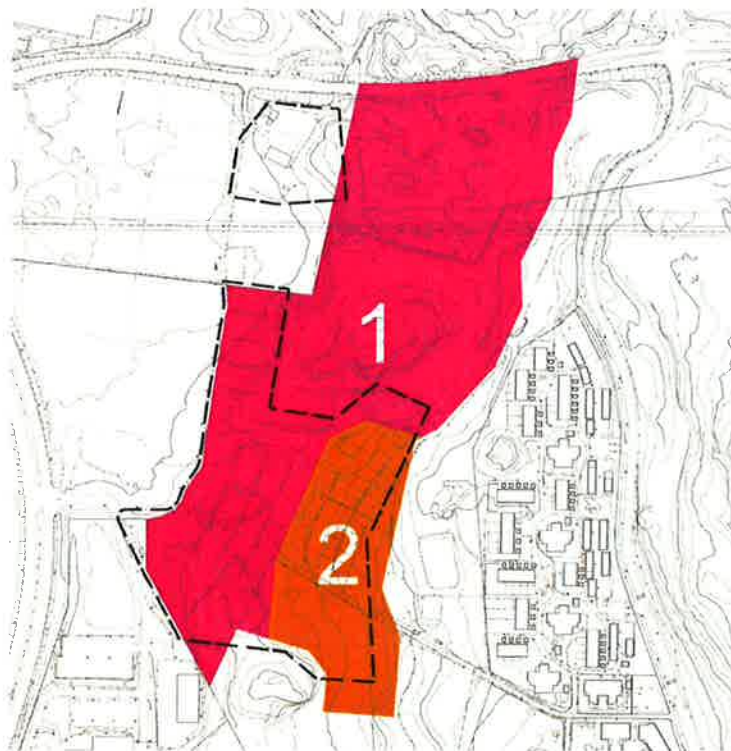


Illustration som visar planområdet (streckad svart linje) samt områden för de geotekniska delområdena.

Delområde 1 består av berg i dagen och partier med tunnare jordtäcken. Organisk jord av mindre mäktighet kan förekomma lokalt i lågpartierna.

Delområde 2 består överst av ett tunt ytjordsskikt ovan lera som via ett lager friktionsjord vilar på berg. I utförda sonderingar har sonderingsstopp i friktionsjorden erhållits på mellan 1 à 2 m djup i den övre delen av slänten och som mest ca 14 m djup i dalgångens nedre del. Djup till fast botten ökar mot öster.

Ytjordsskiktet utgörs av lerig mulljord eller mullhaltig lera, endast ca 0,2 m tjockt.

Under ytjordsskiktet följer en siltig lera med tunna sandskikt. Leran har överst en utbildad torrskorpa, ca 1-2 m tjock med störst mäktighet i den övre delen av slänten. Leran är inom större delen av området halvfast till mycket fast med en uppmätt odränerad skjuvhållfasthet mellan 30 och 110 kPa enligt utförda vingborrförsök och CPT-sonderingar. Närmast bäcken i öster är leran den översta metern under torrskorpan dock lös med en skjuvhållfasthet av ca 10-20 kPa. Utbredningen i plan av den lösa leran bedöms vara lokal i botten av dalgången.

Den naturliga vattenkvoten, WN, ligger kring 30-40 % och konflytgränsen, WL, ligger kring 40-50 %. Lerans sensitivitet varierar i undersökta punkter mellan ca 10 och 40 och kan hänföras som mellan- till högsensitiv.

Leran bedöms som överkonsoliderad och har enligt utvärdering av CPT-sonderingar ett förkonsolideringstryck kring 200 kPa.

Friktionsjordens sammansättning och mäktighet har inte undersökts närmare men bedöms vara upp till ett par meter tjock.

Leran har i de högre liggande delarna en torrskorpa och är i övrigt fast och innehåller i flera punkter silt- och sandskikt. Överst kan lokalt ett tunnare lager av organisk jord förekomma. Leran har med vingsondering i de äldre undersökningarna funnits ha en skjuvhållfasthet av minst 50 kPa.

Stabilitet

Geoteknik

Stabiliteten har utretts för **delområde 2** ned mot bäcken i öster och bedöms, enligt i projektet utförd detaljerad stabilitetsutredning, med befintliga förhållanden vara tillfredsställande.

Bergteknik

Totalstabiliteten i området är god, i vissa slänter förekommer lösa block. För en mer utförlig beskrivning av de geotekniska förhållandena se bilaga,

Erosion

Risken för erosion till följd av vattenflöde i bäcken har bedömts som mycket ringa med hänsyn till att vattendraget endast är några dm djupt och att lutningen i det södra området är flackt med en del där våtmark utbildats till följd av den ringa lutningen.

Geoteknisk utredning, PM planeringsunderlag, WSP, 2010-10-15, rev 2012-08-08, rev 2012-11-08.

Markradon

Områden med berg i dagen är huvudsakligen klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). Inom delar med större lerdjup är marken klassad som lågriskområde.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet ligger en byplats som finns registrerad redan på mitten av 1500-talet vid namn Tolered Sörgård.



Området som har utgjort byn Tolered Sörgård är markerat med röd skraffering.

Som tidigare nämnts finns även rester från tidigare bebyggelse i form av bl a husgrunder och stengårdsgårdar.



Husgrund i planområdets västra del.

I den nordvästra delen av planområdet finns också Tolereds gård som är mer utförligt beskriven under rubriken **Befintlig bebyggelse**.

Befintlig bebyggelse

Öster om planområdet finns bostadsområdet Trädgårdsgärdet som består av sexvåningars punkthus och tvåvånings radhus. Det ritades av Arkitektbyrån AB och byggdes av HSB i slutet av 1980-talet.



Trädgårdsgärdet

I den nordvästra delen av planområdet ligger Toleredes gård. Huvudbyggnaden har klassicistisk karaktär med vit putsad fasad och kolonnförsedd entré. En bild tagen från ca år 1900 visar en fasad av ljus, stående träpanel. Huset fick troligen sitt nuvarande utseende vid en ombyggnad under 1920 - 30-talen. Taklutningen och entréparti är bevarade. Till gården hör ett äldre uthus, som ser ut som en källarvind ombyggd till garage.



Toleredes gård är bevarandevärd till vad gäller byggnad och karaktär.

Service

Offentlig service i form av skola och förskola finns i närområdet. Kommersiell service finns vid Angered Centrum, ca 1 kilometer söder om planområdet.

Störningar

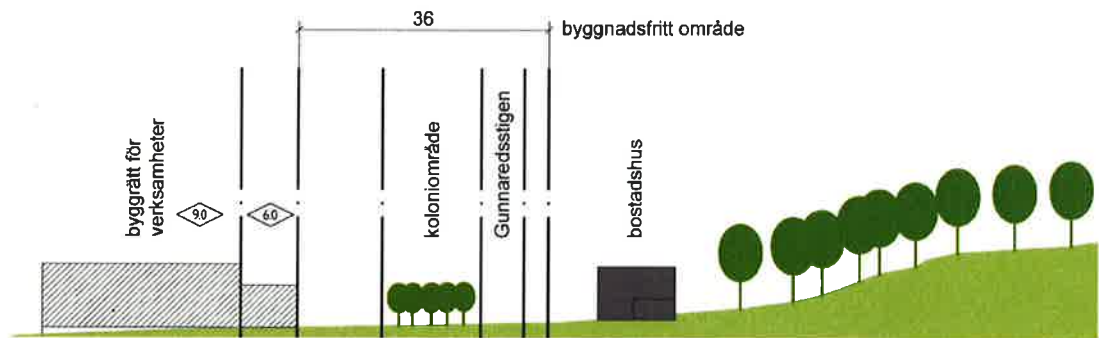
Väster om planområdet, vid Råvebergsvägen, finns ett område för verksamheter. I planen för verksamhetsområdet finns en planbestämmelse om att **miljöfarlig verksamhet inte är tillåten**. Begreppet miljöfarlig verksamhet definieras i Miljöbalken enligt följande:

1. utsläpp av avloppsvatten, fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten,
2. användning av mark, byggnader eller anläggningar som på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön genom annat utsläpp än som avses i 1 eller genom förorening av mark, luft, vattenområden eller grundvatten, eller
3. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller ickejoniserande strålning eller annat liknande.

Därav kan slutsatsen dras att industriområdet inte kommer att medföra några störningar för bostäderna i det aktuella planområdet.

Det kommer att vara ett byggnadsfritt område av ca 36 meter mellan planområdet och det verksamhetsområdet vid Råvebergsvägen.

I den södra delen av det angränsande planområdet är det ca 11 meter mellan planområdet och byggrätt i angränsande plan. Denna byggrätt har markanvändning bostad, vård och skola.



Typsektion genom planområdet samt angränsande planområde för verksamheter vid Råvebergsvägen.

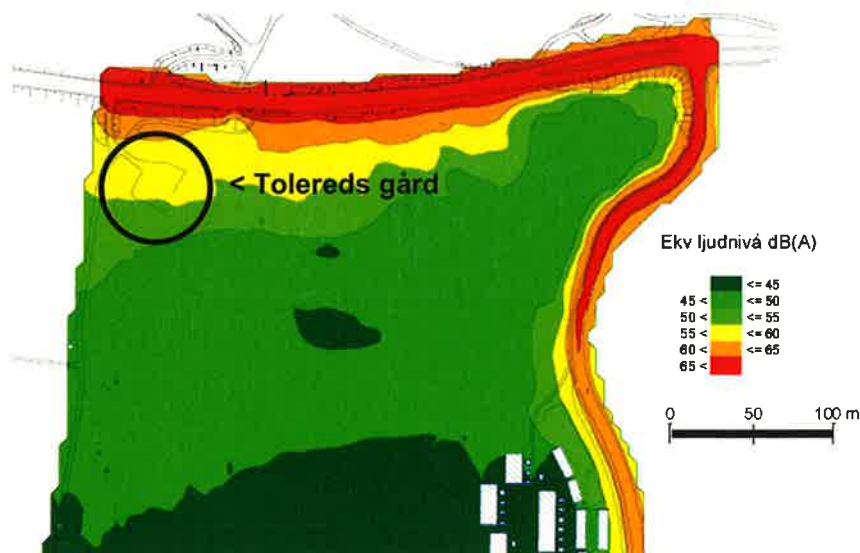
Söder om planområdet finns ett område med verksamheter där Volvobil tidigare låg. Volvo har dock i princip lämnat området. Endast en IT-avdelning finns kvar, men planeras enligt uppgift att flyttas under 2012. Även Lernia är hyresgäster på fastigheten.

Mellan den norra och södra delen av planområdet går i dag en luftledning som avses att grävas ned norr om Rånebergsvägen. Den kommer därmed inte att ge upphov till någon form av störning vid planens genomförande.

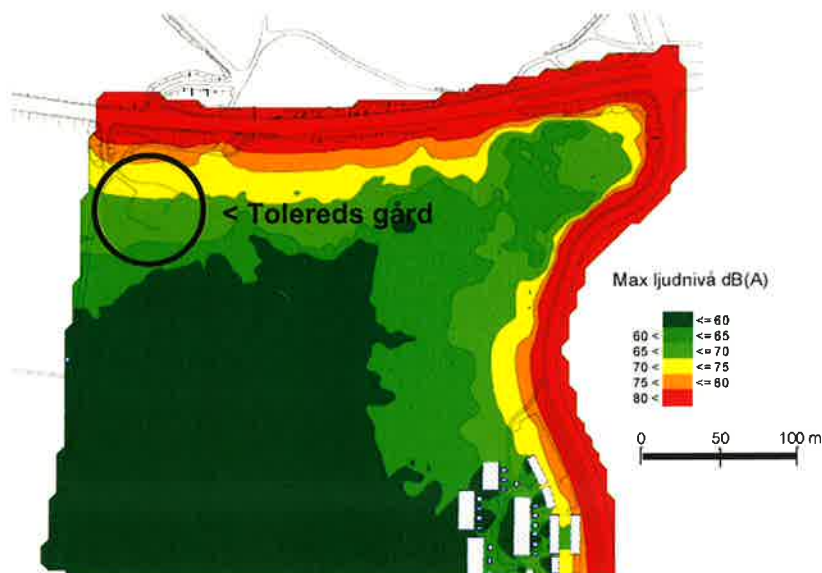
Buller

Trafikkontoret har låtit Trivector Traffic AB göra en bullerutredning och ta fram bullerutbredningskartor för planområdet.

För den största delen av området klaras riktvärdet för bostäder på 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För att inte få nivåer över 55 dBA bör ny bebyggelse placeras på ett avstånd av minst 50 meter mot Rannebergsvägen. Motsvarande avstånd till Rappedalsvägen är ca 20 meter.



För att klara riktvärdena för maximal ljudnivå bör ny bebyggelse inte placeras närmare Rannebergsvägen än ca 50 meter. Lämpligt avstånd till Rappedalsvägen är ca 25 meter för att klara de maximala ljudnivåerna.



Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär möjligheten att bebygga området med 19 friliggande villor och cirka 22 gruppbyggda småhus.

Tolereds gård med tillhörande trädgård bevaras och ges skyddsbestämmelser. Användningen anpassas till de kulturhistoriska värdena. Bostad är i dagsläget olämpligt på grund av höga bullervärden från Rannebergsvägen.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Förslaget innebär att 19 fristående villor får lov att uppföras inom de delar av planområdet som är avsedda för den kommunala tomtkön. Villorna får byggas i två våningar med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Villorna kan även inrymma så kallat generationsboende.

Småhusen får uppföras i två våningar med en högsta nockhöjd på 8,5 meter.

Villorna och småhusen kan inrymma bostadsanknuten verksamhet.

Då terrängen är kuperad, främst i det östra området för bebyggelse, är det en fördel om terrängen inte behöver anpassas mer än nödvändigt till hus och gata.

Service

Planförslaget innebär ingen ytterligare service i området.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet är beläget i ett område med mycket berg och skog. Såväl inne i planområdet som i dess närhet finns det goda möjligheter till naturupplevelse.

Vid Trädgårdsgärdet finns lekplats och bollplan att tillgå.

Naturmiljö

Planförslaget avses utgöra en så liten påverkan på naturmiljön som möjligt. I den av Calluna genomförda naturinventeringen konstaterades att förekomsten av naturvärden främst består av gamla och grova träd. Ask, som är rödlistad, och naturintressanta träd samt en variation av olika naturmiljöer. Vidare bidrar den varierande terrängen till en större variation av livsmiljöer.

Förutom ask identifierades inga andra rödlistade arter eller arter som på något sätt är skyddade enligt lag.

Naturintressanta och grova träd inom planområdet ska i möjligaste mån bevaras.

Ska det planteras nya träd så rekommenderas det att använda träslag som förekommer i närområdet. Till exempel ek, ask och lind.

Inom planområdet och dess närområde har det tidigare observerats ett antal rödlistade arter, bland annat mindre hackspett, ask och bredskäftad fläckmaskros (ArtDatabanken, 2012). Flora Västergötland identifierade ett 70-tal för området vanliga kärlväxter (Artportalen 2012) vid en inventering 1989. 2011 identifierades ett 10-tal blommande exemplar på den fridlysta orkidén nattviol intill stenbron i den norra delen av planområdet. Eftersom denna blomma i juni-juli söktes det efter rosettblad men inga sådana identifierades.

Totalt observerades 26 fågelarter i planområdet och dess närområde. Mindre hackspett har angetts som särskilt skyddsvärd. I området förekommer inga indikationer på att häckning förekommer i år, men spår efter födosök tyder på att hackspettar är aktiva i området och strax intill, främst i nordöst. Det kan dock inte säkerställas att det är just mindre hackspett som lämnat spåren.

I samråd med Park och Natur har kontoret kommit fram till att en lämplig åtgärd är att de i *Naturinventeringen* utpekade träd med naturvärden som måste tas ned ska hanteras i enlighet med Park och Naturs policy för Grova träd (rapport 2011:2). Detta innebär exempelvis att de träd som tas ned ska placeras i särskilt utvalda grönområden eller parker som en biologisk resurs.

Gator, gång- och cykelvägar

Inom området finns en typ av gata; Lokalgata. Lokalgatan norr om Trädgårdsstigen har en bredd av 5,5 meter. Övriga Lokalgator är 3,5 meter breda.

Möjligheten att från planområdet gå och cykla trafiksäkert ned mot Angered centrum är goda. Där gatorna i planområdet slutar bör ur tillgänglighetssynpunkt stigar anläggas som leder ut i kringliggande naturområde. Centralt placerad i planområdet finns en grön korridor av Naturmark för att delvis uppmuntra till gång mellan områdena samt i naturmarken.

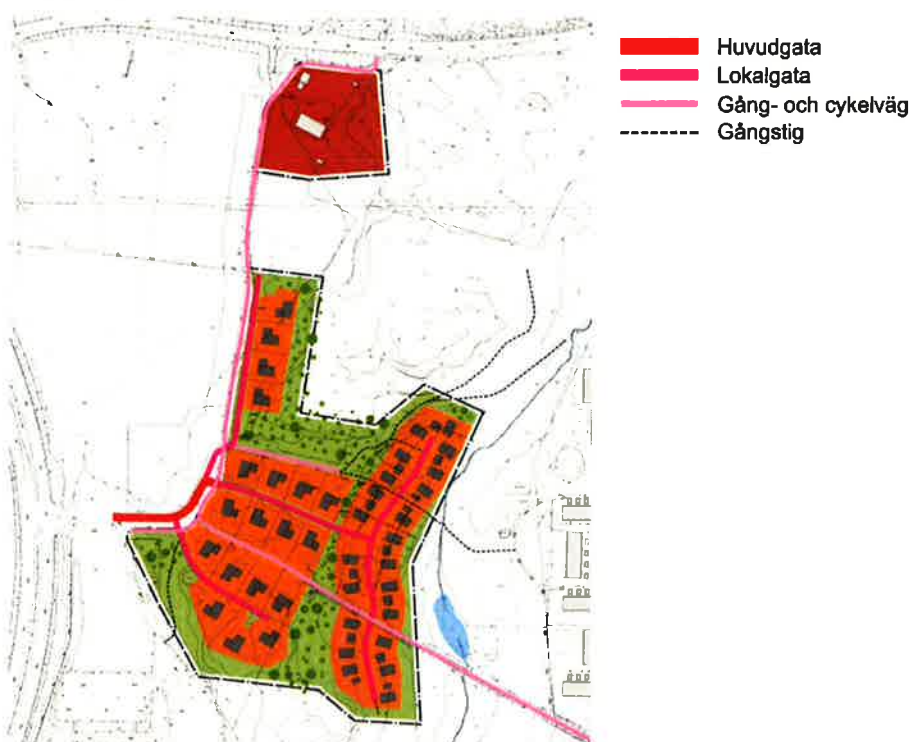


Illustration som visar gator och gångvägar i området.

Trafik

Biltrafik

Genomförandet av planen innebär att biltrafik till de tillkommande fastigheterna leds in i området via gator för lokaltrafik.

Parkering

All parkering löses inom tomtmark. Byggnadsnämnden godkände den 31 oktober 2011, ”Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011”. Enligt dessa riktlinjer ska småhus med egen uppställning på tomten anordna 2,2 bilplatser per bostad.

Kollektivtrafik

Planområdet har god försörjning med kollektivtrafik i form av buss. Som längst är det ca 350 meter till närmaste busshållplats. Linje 75 och 77 trafikerar hållplatserna närmast planområdet (se karta). Det är 10 minuter mellan avgångarna under högtrafik och 20 minuter under lågtrafik. Nattrafik sker med linje 75.



Hållplatskarta (H=hållplats).

Till närmaste spårvagnshållplats som är Angered Centrum är det ca 1 km.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten, spill och dagvatten från de planerade fristående villorna i den västra delen av planen kan anslutas till allmänt VA-ledningsnät i gatan när VA-utbyggnaden inom planen för Råvebergsvägen är klar. För enstaka villor kan intern avloppspump krävas för att avleda spillvatten.

Vatten från grupphusområdet i öster kan ansluta efter utbyggnad, ca 60 m till befintlig vattenledning vid Trädgårdsstigen.

Spillvatten från det planerade grupphusområdet i öster kan anslutas till befintlig pumpstation vid Trädgårdsstigen. Kapacitet finns eller kan ordnas i befintlig pumpstation samt i nedströms liggande avloppssystem.

Vatten, spill- och dagvatten från Tolereds gård ansluter till VA-ledningsnätet som byggs inom planen för verksamheter vid Råvebergsvägen.

Dagvatten

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin före vidare avledning till allmän dagvattenledning eller till befintliga diken. Allt dagvatten från planområdet avleds via ledningar och diken till en dagvattentunnel som mynnar ut i Göta älv, uppströms råvattentaget vid Lärjeholm.

Planområdet ligger inom skyddsområde för Göta älv. Särskilda skyddsföreskrifter "Säkrare vatten" gäller.

I det aktuella området, med den topografin som råder samtidigt som marken tills stor del består av lera, är det svårt att utföra infiltrationsmagasin inom kvartersmark. Den dagvattenutredning som är utförd (*Markteknik AB 2010-10-01, rev 2012-05-21, rev 2012-11-14*) föreslår att dagvatten tas om hand dels genom fördröjningsmagasin på kvartersmark dels genom fördröjning i en dagvattendamm inom allmän platsmark, i områdets östra gräns. Den befintliga dammen beräknas utökas från ca 240 m² till ca 970 m². Den är då teoretiskt dimensionerad för ett 10-årsregn.

För utförligare beskrivning se bilaga *Dagvattenutredning, Tolerad gård, Markteknik ab, 2010-10-01, rev 2012-05-21, rev 2012-11-14*.

Förslagen enligt dagvattenutredningen bedöms innebära att ingen negativ påverkan på vattenskyddsområdet sker.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Brandvatten

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

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och planområdet kan anslutas till detta om så önskas.

El och tele

El och tele finns utbyggt i närområdet. För att klara elförsörjningen så krävs det en nätstation inom planområdet. Nätstationen finns angiven på plankartan med bestämmelsen E.

En 130 kV kraftledning genomkorsar området mellan den södra och norra delen av planområdet. Den planeras att grävas ned norr om Rannebergsvägen. Planen berörs inte av denna kraftledning då skyddsavståndet på 20 m från ledningen klaras utanför planområdet.

Grundläggning

I fastmarksområdena, som framförallt består av berg kan byggnader grundläggas utan grundförstärkning. Vid grundläggning på jord inom **delområde 1** (se bild under rubriken **Geotekniska förhållanden**) skall eventuell förekommande organisk jord schaktas bort ned till fasta jordlager.

Med avseende på stabilitet kan **delområde 2** norr om Trädgårdsstigen belastas med en utbredd last av totalt 30 kPa, utifrån befintliga förhållanden, utan att erforderlig säkerhet mot brott överskrids. För området söder om Trädgårdsstigen kan endast totalt 20 kPa påföras, utifrån befintliga förhållanden, som utbredd last utan att erforderlig säkerhet mot brott överskrids. Lasten som avses är den totala pålastningen av marken, d v s såväl uppfyllningar som hus- och trafiklaster.

Kompletterande geoteknisk undersökning eller vidare utredning under detaljprojektering kan ge möjlighet till högre belastningar inom området.

Bäckfåran erosionssäkras lokalt där bäcken går i planområdets gräns för att säkerställa den lokala stabiliteten intill bäckkanten. Genomförandeavtal reglerar detta utanför planområdet.

Enligt dagvattenutredningen kan området närmast bäcken strax norr om Trädgårdsstigen komma att användas för dagvattendamm. Bottennivåer för föreslagen damm ligger i anslutning till nivåerna för dagens bäckfåra och omkringliggande mark och påverkar därmed inte stabilitetsförhållandena för planområdet.

Enkla byggnader kan grundläggas med hel platta eller utbredda plattor på mark så länge total pålastning (inklusive fyllning) ej överstiger ovan nämnda belastningar m a p stabilitet. Bottenplanets golv kan via ett dränerande lager anläggas på mark. På grund av den höga siltandelen i jorden skall marken betraktas som tjälfarlig.

För en mer utförlig beskrivning av de geotekniska förhållandena se bilaga, *Geoteknisk utredning, PM planeringsunderlag, WSP, 2010-10-15, rev 2012-08-08 rev 2012-11-08*.

Marken inom planområdet är klassat som normal- och lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27).

Avfall

Återvinningsplats finns ca 250 meter norr om planområdet vid Kummingatan 86. De befintliga återvinningsstationerna är hårt belastade och det finns ett behov av fler. Inom planområdet finns dock ingen lämplig plats för en återvinningsstation.

Konsekvensbeskrivning

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.

En kraftledning av riksintresse korsar området mellan den norra och södra delen av planområdet. Ledningen avser man att gräva ned norr om planområdet längs med Rannebergsvägen.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborg, som antogs 2009-02-26, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande över programmet den 20 oktober 2007 förklarat att man delar kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild och Landskapsbild

En utbyggnad i enlighet med planförslaget innebär en förändring av såväl stadsbild som landskapsbild.

Stadsbildsmässigt sker en förtätning eller utbyggnad av befintligt bostadsområde. Detta medför att bebyggelsen vid Trädgårdsgärdet byggs ihop mer med den planerade bebyggelsen. Som i sin tur anknyter till bebyggelsen norr om Rannebergsvägen. Skalan på bebyggelsen är låg, max två våningar.

Även landskapsbilden kommer att förändras. Den södra delen av området ligger öppet och synligt från omgivande gångstråk och befintliga bostäder.

Naturmiljö

Det finns i hela området ett antal naturintressanta träd som ur naturvårdessynpunkt bör sparas så långt det är möjligt. Detta för att öka självföryngringen och spridning av arter knutna till dessa träd. Det är samtidigt viktigt att, på de öppnare ytorna, hålla efter för igenväxning. Vidare kan de döda eller döende träd skapa förutsättningar för fåglar och fladdermöss samt vedlevande insekter i framtiden.

Sociala konsekvenser

Den upplevda tryggheten längs med Gunnaredsvägen kommer att öka i och med den planerade bebyggelsen. Det kan resultera i att det blir en mer naturlig kommunikationsväg för gång- och cykeltrafik mellan de olika områdena. Det planeras även för en utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Rappedalsvägen vilken kommer att bidra till ökad trygghet och tillgänglighet till området.

Störningar

Trafikkontoret har låtit Trivector Traffic AB ta fram en bullerutredning. Dess resultat är dock inte längre väsentligt för planområdet i stort då det i samrådshandlingen föreslagna området för bostäder i norr lyfts bort. Återstående område i söder påverkas inte av trafikbuller.

Nollalternativ

Om planen inte genomförs tillskapas inte småhusbebyggelse inom denna del av stadsdelarna, vilket har bedömts angeläget.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Gunnel Jonsson
Planchef



Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare



Anna Tällström
Planarkitekt
COWI AB



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 18/12 20 12
 § 470 1 Ae
 Laga kraft den 27/3 2013 . /EW

Planhandling

Datum: 2012-12-18
 FN Diarienummer: 0487/07
 Plannummer: (FIIa 5161)

Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren
 Telefon: 031-368 10 77
 E-post: tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Bostäder vid Tolered gård inom stadsdelarna Angered och Gårdsten 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.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2011
Utställning	3 kv. 2012
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 m.m.

Kommunen äger all mark inom planområdet förutom ett mindre område i planområdets västligaste del.

Huvudmannaskap, 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.

Exploatörerna skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras, i allmän platsmark, till följd av resp exploatörs bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Avtal

Genomförandavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna när parterna är överens om förutsättningar finns för att ett sådant kan tecknas. Kommunen skall efter planens fastställelse överlåta kvartersmarken till exploatörerna baserat på en marknadsmässig prissättning utifrån den exploatering som detaljplanen tillåter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen äger fastigheterna Angered 33:1, 33:9 och Gårdsten 49:1 vilka berörs av planområdet. Från dessa fastigheter kan avstyckning av erforderligt antal bostadsfastigheter ske. I det fall gruppbebyggelse skall ske kan fastigheter innehållande flera bostäder avstyckas.

En liten del av Volvos fastighet Angered 110:1, som tidigare innehöll en automattankstation och som är föreslagen som parkmark, regleras till kommunens fastighet Angered 33:1.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma ytor och anläggningar inom kvartersmark med kommande bostadsfastigheter inom resp. grupphusbebyggelse som delägare. Kommunen skall vara delägare i gemensamhetsanläggning med andel som motsvarar allmänhetens tillträde till gång- och cykelpassage genom området.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt upprättas för befintliga och nya allmänna ledningar inom kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och svarar för lantmäteriförrättning. Ägare av befintliga allmänna ledningar ansöker om ledningsrätt för dessa.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området sker från Råvebergsvägen via Trädgårdsstigen och Gunnaredsstigen.

Gator

Delar av Trädgårdsstigen och Gunnaredsstigen uppgraderas till lokalgata. Befintlig infart till förskolan uppgraderas också till lokalgata. Nya lokalgator byggs med anslutning till respektive tomt för friliggande hus samt för angöring till respektive område med gruppbyggda hus. Kommunen ansvarar för allmänna gator.

Gång- och cykelvägar

Planförslaget ökar tryggheten och förbättrar möjligheterna för gång och cykeltrafik till och igenom bostadsområdet genom ny bebyggelse längs stråket. Cykelparkering för de boende och besökande skall ske på tomtmark.

Parkering

Parkeringsbehovet enligt kommunens norm tillgodoses till fullo inom respektive tomt. Besöksparkering kan anordnas vid områdets entré.

Kollektivtrafik

Planen medför inga krav på utbyggnad av kollektivtrafik. Hållplatser för buss och spårväg finns inom rimligt avstånd från planområdet

Natur och Park

Trädfällning eller andra åtgärder som erfordras inom naturmark i samband med byggandet av bostäderna får endast ske efter samråd med Park- och naturförvaltningen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet såväl utomhus som i bostäderna bedöms godtagbar.

Vatten-, spillvatten och dagvatten

Grupphusområdet ansluts till befintlig vattenledning vid Trädgårdsstigen. De fristående villorna kan ansluta till planerad allmän vattenledning i gatan väster om planområdet. Ledningsdimensioner väljs så att släckvattenbehovet kan tillgodoses såväl för fastigheterna som för nya brandposter.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0.3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmän dagvattenledning

Spillvattnet från grupphusområdet i öster avleds med självfall till befintlig spillvattenpumpstation vid Trädgårdsstigen. Spillvatten från de fristående villorna kan avledas till planerad allmän spillvattenledning i gatan väster om planområdet. Från enstaka villor kan intern avloppspump krävas för att avleda spillvatten

Dagvatten och dränvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning eller till befintligt dike. Dagvatten från de fristående villorna kan efter fördröjning avledas till planerad allmän dagvattenledning i gatan väster om planområdet. Dagvatten från grupphusområdet kan tas om hand på två sätt, dels genom fördröjningsmagasin på kvartersmark, dels fördröjas i en dagvattendamm mot områdets östra gräns.

Erforderliga erosionsskydd för att förhindra eventuell framtida förändring av bäckfåra vid planområdets östra gräns utföres och bekostas av exploatören. Åtgärden införes i genomförandavtal.

Exploatören betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

Avfallshantering

Återvinningsplats finns ca 250 meter norr om planområdet vid Kummingatan.

Uppvärmning

Möjlighet finns att koppla husen till befintliga fjärrvärmedistributionsnät.

Elledningar

El och tele finns utbyggt i närområdet. För att klara elförsörjningen så krävs det en ny nätstation inom planområdet.

Teledningar

Teleledningar samordnas vid nyanläggning med eldistributionsnätet

Luft och buller

För att uppfylla riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad får inga bostäder placeras närmare Rannebergsvägen än 50 meter eller närmare Rappedalsvägen än 20 meter.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts av WSP.

Större delen av området utgörs av ett fastmarksområde med ringa jorddjup och ett flertal partier med berg i dagen. Leriga partier finns i dalgången närmast bäcken. Såväl bärighet som stabilitet har bedömts tillfredsställande inom de delar som föreslås för bebyggelse.

En detaljerad geoteknisk undersökning skall utföras av exploatörerna i samband med bygglov.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Antagande av detaljplanen innebär att krav ställs på kommunen att allmän plats inom detaljplanen iordningställs under genomförandetiden.

Utgifter

Kommunen får utgifter för de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet i samband med iordningställande av allmän plats såsom lokalgata, gång- och cykelväg, naturmark och va-ledningar.

Inkomster

Kommunen erhåller inkomster till följd av att kvartersmarken överläts till exploatörerna och genom försäljning av kommunens tomtkötomter.

Vidare får kommunen en inkomst genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Framtida driftkostnader

Kommunen genom trafiknämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av nya lokalgator och gång- och cykelvägar samt bullerskyddens sida mot allmän plats. Kommunen genom park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av naturmarken.

Planekonomi och Finansiering

Kostnaden för lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark inom planområdet belastar fastighetsnämnden och finansieras genom nämndens försäljning av kvartersmark i planområdet. Intäkten bedöms överstiga utgiften.

Utbyggnaden av allmänna va-ledningar inom planområdet belastar nämnden för Göteborg Vatten och finansieras genom debitering av va-anslutningsavgifter enligt kommunens va-taxa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

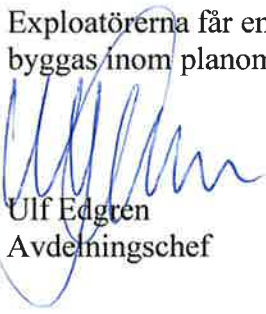
Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Exploatörerna får vidare utgifter för förvärv av mark samt erforderlig fastighetsbildning inom respektive exploateringsfastigheter. Exploatörerna får även utgifter för bland annat anslutning av va, el och tele.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Inkomster

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljningen av de bostäder som skall byggas inom planområdet.


Ulf Edgren
Avdelningschef


Elisabet Gondinger
Distriktschef


Tordh Lindgren
Handläggare