



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF / BN den 1 / 12 2015
§ 512 / AC
Laga kraft den 26 / 5 2016 / CG

Planhandling (Fila 5197)

Antagandehandling

Datum: 2015-11-03

Diarienummer SBK: 0509/09

Marcelo Arancibia, Handläggare SBK

tel: 031-368 19 82

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5356/11

Catharina Läckberg, Handläggare FK

tel: 031-368 11 64

fornamn.efternamn @fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Bostäder norr om Billdals kyrka inom
stadsdelen Billdal i Göteborg**

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Översiktlig dagvattenutredning till detaljplan, Norconsult 2012-04-05, reviderad 2013-03-11.
- Komplettering av dagvattenutredning , utförd av Ramböll 2015-03-09.
- Vattenrättslig hydroteknisk utredning, Norconsult 2013-06-17
- PM hydrogeologi, Ramböll 2013-02-12

- Översiktlig miljögeoteknisk undersökning för detaljplan, Skanska Sverige AB, Teknik, 2012-05-14
- Kompletterande miljögeoteknisk undersökning för detaljplan, Skanska Sverige AB, Teknik, 2013-01-31
- Geoteknisk undersökning för detaljplan, Skanska Sverige AB, Teknik, 2012-04-19. Rev 2012-11-30.
- Stabilitetsutredning, Skanska Sverige AB, Teknik, 2012-11-01
- Trafikbullerutredning, Sweco, 2013-01-21

Sedan samrådet har Göteborgs stad bytt höjdsystem, så angivna +höjder i utredningarna ska minskas med 10 m för att stämma med dagens system. Lägsta nivå för färdigt golv var tidigare +12,5 m och benämns idag +2,5 m.

Innehåll

Sammanfattning:	1
Planens syfte och förutsättningar.....	1
Planens innebörd och genomförande.....	1
Överväganden och konsekvenser	2
Avvikelser från översiktsplanen	2
Planens syfte och förutsättningar	3
Syfte	3
Läge, areal och markägoförhållanden.....	3
Mark och vegetation	5
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	5
Trafik och parkering, tillgänglighet och service	6
Teknik.....	7
Störningar	7
Planförhållanden.....	8
Detaljplanens innebörd och genomförande	8
Bebyggelse.....	8
Trafik och parkering.....	11
Tillgänglighet och service	12
Friytor.....	13
Teknisk försörjning	13
Klimatanpassning	17
Övriga åtgärder	18
Fastighetsindelning	21
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Avtal.....	24
Tidplan.....	25
Genomförandetid.....	25
Överväganden och konsekvenser	25
Nollalternativet	25
Sociala konsekvenser.....	25
Miljökonsekvenser	26
Ekonomiska konsekvenser	29
Avvikelser från översiktsplanen	30

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av 35-50 bostäder inom området som idag är ängsmark. Planen möjliggör även handel, kontor och icke störande verksamheter längs med Södra Särövägen. Planen möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelväg längs den östra sidan av Södra Särövägen.



Planområdet sett från väster

Planens innebörd och genomförande

Förslaget visar en disposition av området genom en gruppbebyggelse bestående av parhus och friliggande villor. Planen innebär även att ett antal hus innehållande 4 lägenheter kan uppföras i planområdet östra del. Exploatören ansvarar för genomförandet på kvartersmark. Längs med Södra Särövägens östra sida anordnas en gång- och cykelväg. Ansvarig för genomförandet av den är kommunen. Längs med gång- och cykelbanan som löper på Gamla Särövägen, norr om planområdet, sparas naturmark. Den delen föreslås ligga på allmän plats och kommunen ansvarar för genomförandet.



Illustrationskarta

Överväganden och konsekvenser

Konsekvensen av planens genomförande är främst att mark som idag är ängsmark bebyggs och andelen hårdgjord yta ökar något.

Planen ingår i geografisk bestämmelse enligt MB 4 kap. Förslaget är en komplettering i ett redan bebyggt område och bedöms inte strida mot bestämmelsen som inte ska hindra en utveckling av tätorterna.

Gamla Säröbanans sträckning är i sin helhet kulturhistoriskt intressant. Sträckan är också viktig för friluftslivet och tillgängligheten till kusten. Ett avstånd mellan Gamla Säröbanan och föreslagen bebyggelse har lämnats varför den inte bedöms påverkas negativt.

Avvikelser från översiktsplanen

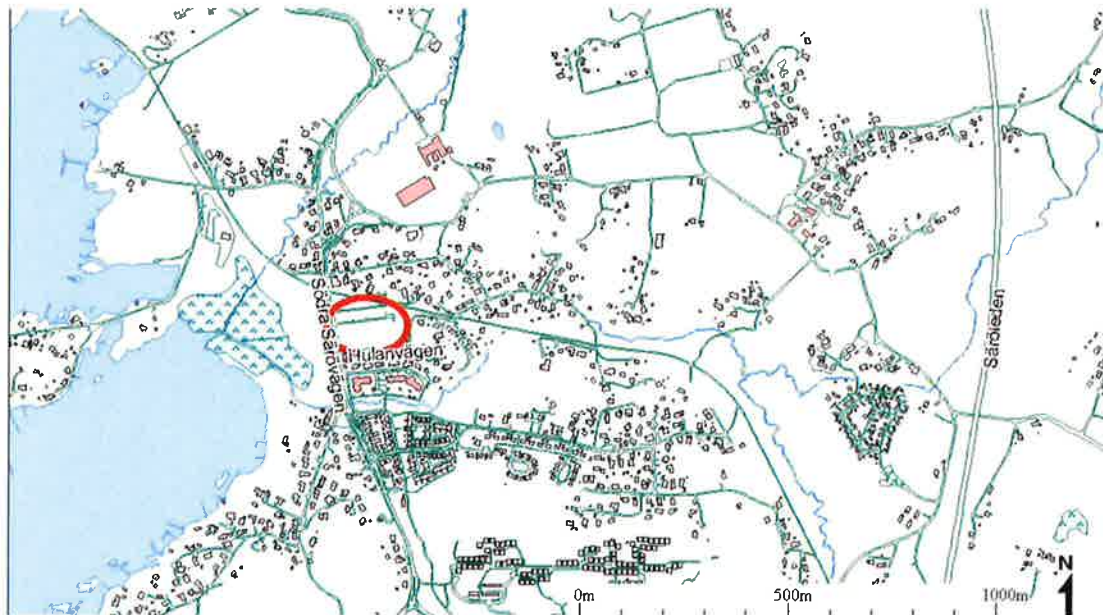
Planen är förenlig med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

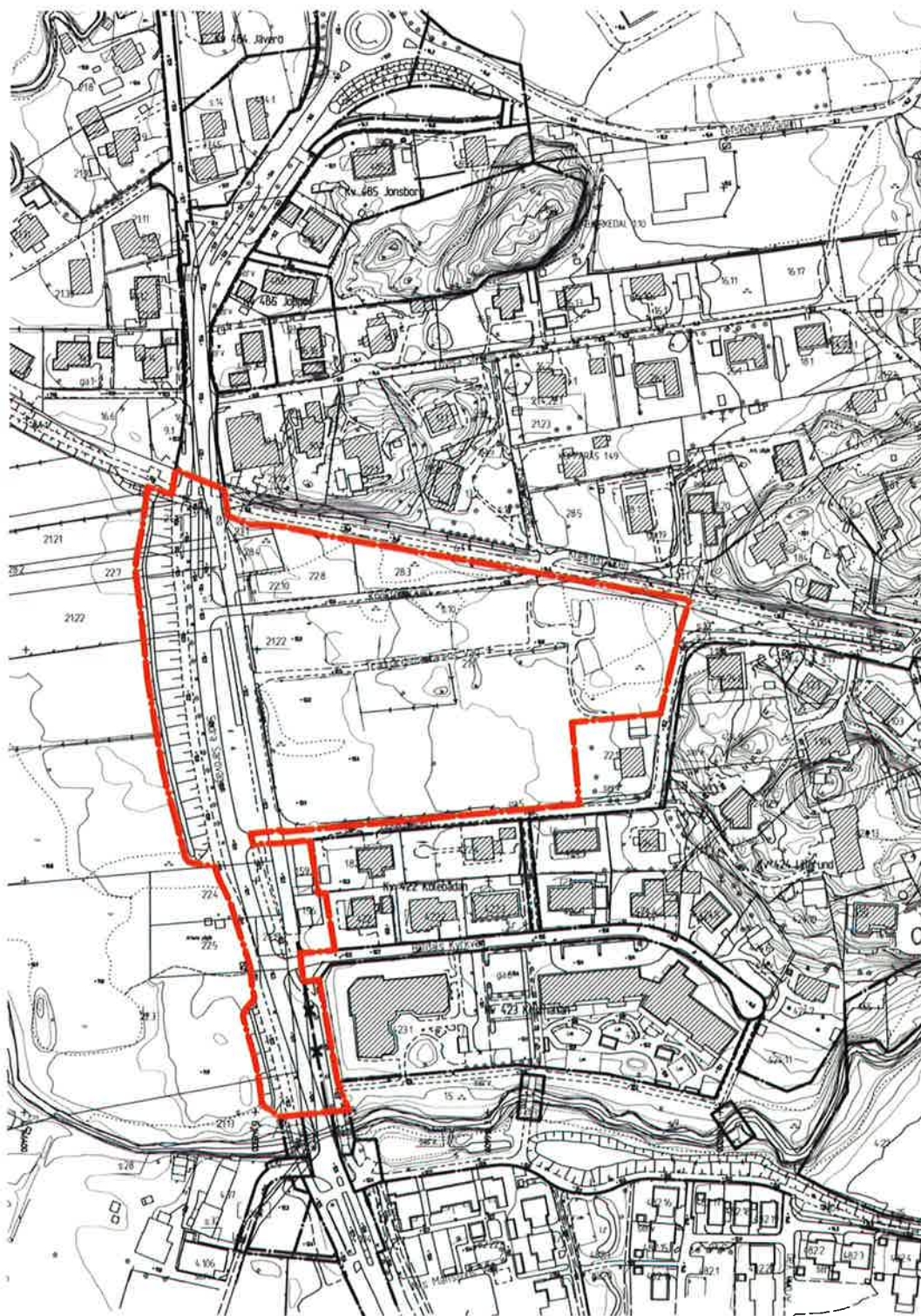
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bebyggelse enligt den fördjupade översiktsplanen för Södra Askim. Planen möjliggör ca 35-50 bostäder. Syftet är också att möjliggöra handel, kontor och ej störande verksamheter längs med Södra Särövägen.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringskarta

Planområdet är beläget öster om Södra Särövägen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Planområdet

Planområdet omfattar cirka 2,7 hektar och huvudsaklig markägare inom planområdet är Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB som äger fastigheten Billdal 21:1.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheterna Billdal 4:1, 6:1, 21:13, 21:15, 21:18-19, 21:21-23, 22:3-5, 22:7-8, 28:2-3 samt Hulan 1:5 och Hulan 1:56. Dessutom har kommunen del i

samfälligheterna Billdal s:7 och s:10 som också berörs av planförslaget. Kommunen har med arrende upplåtit mark till Billdals Bilservice på Hulan 1:56 och till [REDACTED] (Hulan 422:1) på del av Hulan 1:5.

Mark och vegetation

Planområdet består främst av öppen naturmark som på stora delar är vassbeväxt. Övriga delar av området har trädvegetation i form av al, asp, pil och poppel. Längs Gamla Säröbanan i norr finns det även ett antal ekar. Rester av tidigare trädgårdar finns i form av ett antal äldre fruktträd.

Väster om Södra Särövägen är marken flack och vassbeväxt. Planområdet har utsikt mot havet och Killingsholmen.



Planområdet, till höger på bilden syns Hulanvägen

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Kulturhistoria

I söder avgränsas området av Hulanvägen som är en gammal byväg.

Gamla Säröbanan ligger i områdets norra del, främst utanför planområdet. Den var tidigare en järnvägslinje från Göteborg till Särö. Sträckan slutade trafikeras 1965. Idag är den ett attraktivt gång- och cykelstråk som förbinder Askim med centrala Göteborg. Sträckan är också viktig för friluftslivet och tillgängligheten till kusten. Säröbanans sträckning är i sin helhet kulturhistoriskt intressant.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet. Tidigare fanns det tre villor, inklusive ett trädgårdsmästeri inom planområdet, men dessa är nu rivna. Området omgärdas av villabebyggelse i norr, öster och söder. Omgivande bebyggelse består av villor i 1-2 våningar, främst med träfasad.

I planområdets södra del finns en bilverkstad som är inrymd i en låg byggnad med röd träfasad.



Bilverkstaden

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Södra Särövägen, väster om området. Tidigare låg Södra Särövägen ca 20 m längre öster ut, men flyttades till nuvarande läge 2005 på grund av problem med vibrationer för närliggande bostäder. Asfalt från den tidigare sträckningen ligger kvar. Från Södra Särövägen kan man ta sig söder ut drygt 2,5 km för att via Lindåsmotet komma ut på Säröleden eller norr ut drygt 3,5 km för att via Brottkärrsmotet komma ut på Säröleden.

Fem fastigheter nordöst om planområdet har sin tillfart genom planområdet, via Knektebacken.

GC-väg finns längs med Södra Särövägens västra sida samt norr om planområdet på gamla Säröbanan. I planområdets södra del, öster om Södra Särövägen finns gång- och cykelbana mellan Hulanvägen och Södra Billdal.

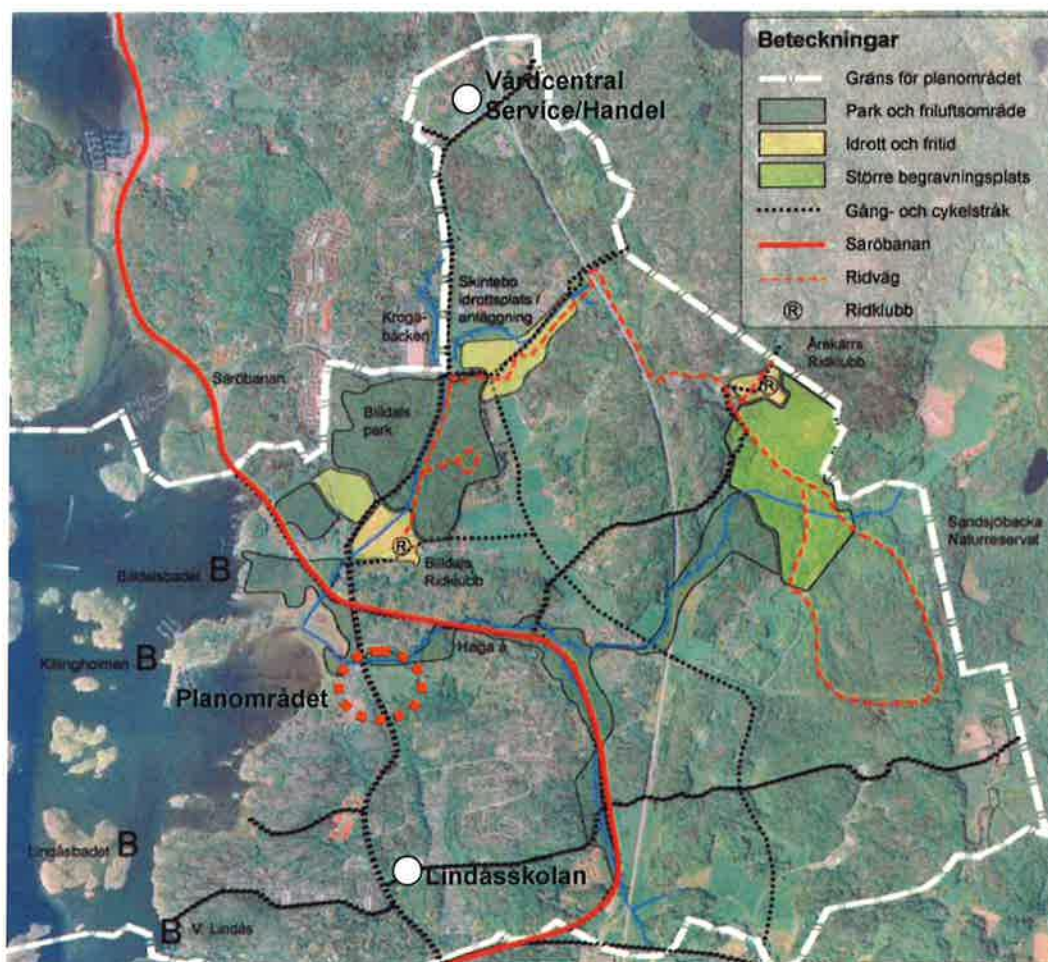
I direkt anslutning till planområdet, på Södra Särövägen, finns en busshållplats som trafikeras av buss 80 direkt in till centrum ca var 10:e minut. Resan tar 35 min.

Inom området finns inga befintliga anordnade parkeringar. Resterna av Södra Särövägen används för närvarande som pendelparkering närmast busshållplatsen.

Området är flackt och har inga stora nivåskillnader. Varför tillgängligheten bedöms som god.

Närmsta kommunala F-9-skola ligger ca 1,3 km söderut, Lindåsskolan. Förskola finns direkt söder om planområdet, Billdals Kyrkväg 3. Närmsta bibliotek ligger vid Askims torg. Vårdcentral och viss handel finns kring Brottkärrsmotet. Det finns även viss handel i nära anslutning till planområdet, så som frisör etc. Det pågår planarbete för en utveckling i anslutning till Brottkärrsmotet i form av bostäder, kultur, service m.m.

Ca 500 m norr om planområdet ligger stadsdelsparken Billdals Park och norr om parken ligger Skintebo Idrottsområde.



Skola, lekplats, park/grönområde, handel, vårdcentral, bibliotek, etc. Karta hämtad från Fördjupad översiktsplan för Södra Askim.

Teknik

Det finns ingen fjärrvärme utbyggd i området.

Befintliga spill- och dricksvattenledningar ligger mellan den gamla och nya sträckningen av Södra Särövägen. Spillvattnet i gatan leds med självfall ned till pumpstationen som ligger sydväst om planområdet. Kapaciteten i pumpstationen samt på spill- och vattenledningar är tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen.

Befintliga elledningar finns i Hulanvägen och öster om Södra Särövägen.

Befintliga teleledningar finns i Hulanvägen och öster om Södra Särövägen.

Störningar

Det går ca 3750 fordon/dygn på Södra Särövägen. På Hulanvägen går det ca 300 fordon/dygn. Trafikmängden och närheten till Södra Särövägen bedöms innebära att det mot vägen är ekvivalenta nivåer som ligger kring 55-56 dBA vid fasad. Vid bostäder ska nivåerna inte överskrida riktvärdet 55 dBA vid fasad. En trafikbullerutredning har utförts av Sweco, 2013-01-21. Utredningen visar att en låg skärm längs närmast Södra Särövägen kan ge värden som inte överskrider riktvärdet för bostäder. En sådan lösning kan bli aktuell vid etablering av bostäder alternativt

kan bostäderna placeras på ett längre avstånd från vägen. Då området ligger nära havet vill man undvika bulleravskärmningar som hindrar utsikt. En skärm skulle även minska kontakten mellan bebyggelsen och vägen/gång-och cykelvägen.

Det kan vara svårt att ordna uteplatser som har nivåer under 70 dBA längs med Södra Särövägen, men in mot området kan uteplats ordnas. Där är lokalvägen inom kvarteret dimensionerande för maxvärdena och kan innebära att uteplatser behöver avskärmas.

En bestämmelse om buller har införts på plankartan. Att riktvärdena klaras bevakas i bygglovsskedet.

Planen möjliggör även handel, kontor och ej störande verksamheter närmast Södra Särövägen och riktvärden för dessa användningar bedöms ej överskridas.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En fördjupning för Södra Askim, antagen av KF 11-12-08, anger nytt bebyggelseområde och närservice.

Det finns ingen gällande detaljplan för större delen av planområdet. I sydöst är det en mindre del, öster om Södra Särövägen, som är planlagd som naturmark i gällande plan F 3700.

Strandskydd gäller väster om Södra Särövägen och delvis i vägen. Det ingår i planområdet på så sätt att det befintliga vägdiket, befintlig gång- och cykelväg samt del av Södra Särövägen ligger inom gränsen.

Väster om Södra Särövägen pågår planering av naturreservat.

Planområdet ingår i område med geografiska riktlinjer enligt Miljöbalken 4 kap. Det är Göteborgs kust och skärgård som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden är utpekad som intresse i sin helhet. Bestämmelsen ska inte hindra en utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ca 35-50 bostäder. Närmast Södra Särövägen möjliggörs handel, kontor och ej störande verksamheter.

Ett genomförandeavtal ska tecknas med exploatören, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, innan detaljplanen antas. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Bebyggelse

Föreliggande förslag till detaljplan är en flexibel plan, som medger att den blivande bebyggelsen kan komma att förändras mot vad illustrationsplanen visar. Andra husformer och grupperingar kan bli aktuella. Syftet med denna flexibilitet är att ge möjlighet till anpassning av produktionen till framtida krav och efterfrågan på bostäder och verksamheter. Detaljplanen ger dock tydliga ramar och villkor för vad som kan byggas. Avsikten är emellertid att bebyggelsen ska utformas enligt

illustrationsplanen och denna beskrivning beträffande hustyper, karaktär och husgrupperingar.

Även möjligt med handel, kontor och ej störande verksamheter

Planen möjliggör hus med 4 lägenheter inom de östra delarna av planen

Handel, kontor och ej störande verksamheter



Illustrationskarta. Planen möjliggör friliggande villor, parhus, sammankopplande hus och hus med 4 lägenheter i. Illustration: Sweco Architects



Illustration: Sweco Architects

Illustrationen innehåller ca 35 bostäder i gruppbebyggelse uppdelat på parhus, kedjehus och friliggande villor. Husplaceringarna är varierade, men byggnaderna förhåller sig till gatan. Alla hus bildar egna volymer genom en förskjutning i det fall de är ihopbyggda vilket ger en småskalighet och variation till området. Illustrationen visar traditionella sadeltak, men modernt avskalade. Fasadmaterialet är träpanel. I mitten av området föreslås en gemensam yta med t ex lekplats, växthus, bouleplan. Den gemensamma ytan knyts samman med naturområdet i norra delen av planområdet. Planen är utformad så att hus med upp till fyra lägenheter möjliggörs, men möjligheten är begränsad till den östra delen av planområdet.



Inspirationsbilder Sweco Architects

Trafik och parkering

Kapaciteten på Södra Särövägen och vidare genom Billdal och Skintebo bedöms tillräcklig även efter att planförslaget är genomfört. Kapaciteten på väg 158 har förbättrats de senaste åren genom busskörfält. Ett extra körfält i södergående riktning mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet finns med i planeringen för den övergripande vägstrukturen och Trafikverket har informerat om att körfältet är finansierat genom bland annat Västsvenska paketet. Möjlig byggstart är år 2015 och öppnande för trafik under 2017.

Det finns även planer på utbyggnad av pendelparkeringar inom några år. Vid utbyggnad av bostäder, enligt ett pågående planarbete, vid Uggledal eftersträvas att behålla god framkomlighet på Billdalsvägen då förslaget innebär ökad trafik på väg 158. Köbildning uppstår under någon timme på morgon och eftermiddag. Det finns goda möjligheter att välja kollektivtrafiken då förbindelserna är väl utbyggda och aktuellt planförslag innebär komplettering i ett kollektivtrafiktäta läge.

Kommunens bedömning angående påverkan på väg 158

I förhållande till trafikvolymerna som förekommer på Södra Särövägen samt annan tillkommande bebyggelse i aktuella projekt med koppling till väg 158 är påverkan från de 400 fordon som ansluter till Södra Särövägen från Hulanvägen marginella.

Gator, GC-vägar

Hela området föreslår man mata från Södra Särövägen. Inom kvarteret går gatan som en slinga i förslaget som möjliggör rundkörning. Gatan slingrar sig fram och bidrar till en låg hastighet. Mot Södra Särövägen råder i övrigt utfartsförbud.

De fastigheter i nordöst som idag har sin tillfart via Knektebacken kommer att ha det även fortsättningsvis. Sträckan genom planområdet kommer att justeras något jämfört

Planen innebär ökad möjlighet för service att etablera sig i området.

Områdets goda höjdförhållanden innebär att det inte blir några problem med tillgänglighet till entré etc.

Friytor

Inom områdets mitt planeras en gemensam yta som kan innehålla t ex lekplats, växthus och bouleplan.

I planområdets norra del sparas natur som kan användas för lek och rekreation.

Naturmiljö

I planområdets norra del sparas befintlig naturmark med bland annat värdefulla träd av stort bevarandevärde. Eftersom marken i planförslaget är allmän plats ansvarar kommunen för att träden bevaras.

Markytor som idag består av naturmark tas i anspråk för bebyggelsen men bedöms inte ha några höga naturvärden och området används inte heller för rekreation idag då det är vått och otillgängligt.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för del av fastigheterna Bildal 21:21, 28:2, 22:7, 21:22, 21:1, 22:4, 22:5 och 21:13 inom planområdet. Skälet till upphävande av strandskyddet är:

- Den aktuella marken är delvis belägen på redan ianspråktagen mark.

Av de i lagen sex preciserade särskilda skäl som är tillämpliga för upphävande, åberopas för denna plan det först uppräknade, det vill säga det skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Upphävandet förändrar inte allmänhetens tillträde till skyddszonen och förändrar heller inte väsentligt livsvillkoren för djur- och växtliv i området. Marken är ianspråktagen av Södra Särövägen som flyttades väster ut 2005 samt den gång- och cykelväg som anlades på dess västra sida. Efter upphävandet gäller strandskyddet fram till gc-banan väster om Södra Särövägen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen, Norconsult 2012-04-05, reviderad 2013-03-11. Därefter har det gjorts en komplettering av dagvattenutredningen eftersom synpunkter från Länsstyrelsen inte tillgodosetts. Kompletteringen gjordes av Ramböll med datum 2015-03-09.

Området är flackt och dagens situation för grundvattennivån bedöms vara hög och möjligheten till infiltration är mycket begränsad. Området är idag delvis bevuxet med vass och andra växter som trivs i fuktiga miljöer. Det finns inga dagvattenledningar inom området idag utan dagvattnet bedöms rinna av på ytan till intilliggande diken som leder dagvattnet västerut. Det finns ett flertal dagvattentrummor under Södra

Särövägen som leder dagvattnet under vägen. Därefter leds dagvattnet väster ut i diken mot Haga å, till viss del mot Krogabäcken och havet.

Vid en exploatering av området ökar vanligen andelen hårdgjord yta, vilket kan skapa kapacitetsproblem. I det här fallet är det primära dock inte att utjämna dagvattnet utan att leda bort det från området. Bedömningen baseras på områdets storlek då det är ett litet område och att flöden som kan uppstå är hanterbara samt att områdets närhet till havet. Konsekvenserna av tillkommande flöden i nedströms område bedöms vara ringa.

Dagvattnet föreslås kunna avledas i västlig riktning genom öppna diken som kommer att anläggas inom plankartans prickad mark för att fortsättningsvis kunna komma ut genom trumman under Södra Särövägen och ut mot havet.

Dagvattnet som avleds under Södra Särövägen och vidare i befintliga dikessystem belastar därmed inte befintlig allmänt dagvattensystem. Vissa diken kan behöva rensas och kräva återkommande skötsel.



Illustration av dagvattenhantering via öppna diken och ut mot havet

Kapaciteten i vägtrummmorna har undersökts i Rambölls kompletterande utredning daterad 2015-03-09. Utloppsdiket och vägtrumman under Södra Särövägen har idag en kapacitet som kan ta emot den ökade mängden dagvatten från planområdet förutsatt att diket rensas till ursprunglig sektion. Beräkning av den dimensionerande flöde efter exploatering (10 års regn) är 282 l/s. Trumman har en kapacitet på 300-500 l/s.

Det är viktigt att dagvatten som idag avleds i diken genom området tas om hand även fortsättningsvis. I den mån det är möjligt att bevara diken utmed befintliga vägar är detta att rekommendera då avledning i dike dessutom medför viss rening av dagvattnet.

Det är viktigt att det läggs stor omsorg kring områdets höjdsättning. Gator och byggnader skall i möjligaste mån harmoniseras med varandra. Byggnader utmed gator

föreslås höjdsättas så att de placeras högre än gatunivå. Det är också viktigt att dagvatten inte rinner in på de gator som omgärdar området, t ex Hulanvägen.

Man föreslår planera bebyggelsen så att dagvattnets flöde i västlig riktning genom området förenklas. Det är önskvärt att områdets gator kan användas för ytlig avledning vid mycket kraftig nederbörd och att dagvattnet då rinner på dessa ut ur området mot Södra Särövägen. Inom området kan med fördel dagvattenssystemen utformas som öppna system. Lågpunkter bör undvikas. Översvämningssytor kan anläggas inom området som kan tillåtas utsättas för vatten. På hårdgjorda ytor kan markbeläggningen med fördel utgöras av genomsläpplig beläggning. I det kommande projekteringskedet får dagvattnet studeras mer detaljerat. Dagvattenhanteringen för den befintliga bilverkstaden får studeras särskilt i kommande arbete. T ex kan oljeavskiljning eller dagvattenrening i filterbrunnar bli aktuellt.

Markavvattning

Fastigheten som Skanska äger har idag en hög grundvattenyta. En vattenrättslig och hydroteknisk utredning, Norconsult 2013-06-17, har tagits fram i syfte att belysa de vattenrättsliga regler som gäller och visa på vilka möjliga vägar som finns för att åtgärda den höga grundvattenytan i området. På fastigheten löper idag ett dike i östvästlig riktning som leds i en vägtrumma under gamla och nya Södra Särövägen samt under gång- och cykelbanan och som fortsätter västerut och mynnar i Haga å strax innan ån når havet.

Marken på fastigheten är idag kraftigt försumpad och vegetationen i området består av gräs, buskar, vass och andra hydrofila växter. Jordarten i området är gytjelera överlagrad av organogen jord. Den organogena jorden bryts ned när grundvattenytan sänks. Hänsyn till detta bör tas när markavvattning utformas. Åtgärder för att göra marken mer lämplig för bebyggelse regleras bland annat i Miljöbalken (MB) och lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LSV). I Miljöbalken finns bestämmelser om vattenverksamheter och definitionen för markavvattning lyder: Markavvattning görs för att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål. Markavvattning är generellt tillståndspliktigt enligt MB och dessutom råder i södra Sverige ett generellt förbud mot markavvattning. Dispens kan dock meddelas av Länsstyrelsen om särskilda skäl finns. Om dispens meddelas fordras därefter tillstånd för utförandet av markavvattning.

Det finns dock undantag från tillståndsplikten och rensning och återställande av befintlig markavvattning är ett sådant undantag. Det dike som löper genom fastigheten Billdal 21:1 har inte underhållits på lång tid. De växter som finns i området är ett tecken på att området haft en hög grundvattenyta under en längre tid. Markavvattning är som nämnts ovan en form av vattenverksamhet. För att få ett tillstånd för markavvattning ska man begränsa eller motverka skada på allmänna och särskilda intressen. Några naturvärden som förknippas med våtmarker påverkas inte inom fastigheten. Diket som löper genom fastigheten har funnits under lång tid. Att grundvattenytan är hög idag är en tillfällig situation och beror på att diket inte underhållits. Haga å som anses skyddsvärd kan komma att påverkas med avseende på vattenmiljön av en rensning. Försiktighet vidtas vid rensningsarbeten så att grumling inte påverkar Haga å eller Krogabäcken vid känsliga tidpunkter. Arbetena ska så långt som möjligt genomföras i torrhet och under perioder av låga flöden. Med hänsyn till örtingens reproduktion är perioden 1/7 till 15/9 lämplig. Grävarbeten utmed gamla södra Särövägen koordineras med saneringsarbeten då föroreningar i jordmassor spårats. Föroreningar i marken är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken (MB).

Miljöförvaltningen bevakar att sanering sker enligt kontrollplan. Negativ påverkan av enskilda intressen uppströms eller nedströms bedöms inte uppstå. Därmed kan konstateras att en eventuell ändring av avvattningen från området inte kommer att påverka nivåer eller vattenföring i Krogabäcken och Haga å.

Dispens- och tillståndsansökan för markavvattning lämnas till Länsstyrelsen när detaljplanen är antagen. Därmed kan avvattningen av området legaliseras och framtida osäkerheter runt möjlighet till nödvändigt underhåll av systemen för detta elimineras. De särskilda skäl för dispens från förbudet om markavvattning som anförs är:

- 1) den mark som ansökan gäller har varit dikad under lång tid och har inte utvecklat några naturvärden som är förknippade med våtmarker vilka förbudet avser att skydda och bevara. Att grundvattenytan är hög idag är en tillfällig situation och beror på att diket inte underhållits.
- 2) någon betydande fördjupning av diket avses inte, utan avsikten med tillståndsansökan är att legalisera befintlig markavvattning innan rensning sker.
- 3) Bebyggelse på området prioriteras av kommunen och ett förslag till detaljplan har utarbetats.

En ny sträckning av dike föreslås anläggas på östra sidan av Södra Särövägen. Diket kan vara öppet eller gå i kulvert och då samordnas med gator i området. Den befintliga vägtrumman (600 mm diameter) under nya södra Särövägen och gång- och cykelvägen behålls. Dikets/rörledningens djup bestäms av vattengången på vägtrumman och utgångspunkten är att det så långt som möjligt ska gå att avvattna området till 1,0 m djup, men inte mer. En större avsänkning av grundvattennivåerna gör att risk för sättningar uppstår. Diket väster om södra Särövägen rensas och erosionsskydd anläggs vid vägtrummans mynning.

Vatten och avlopp

Nya bostäder och verksamheter ansluts till befintligt ledningssystem vid Södra Särövägen.

I området finns inga problem att klara tillgången till brandvatten.

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

Värme

Uppvärmning avses ske med elbunden frånluftsvärmepump.

El och tele

Öster om Södra Särövägens tidigare sträckning finns teleledningar som behöver flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse.

Väster om Södra Särövägens tidigare sträckning finns elledningar som kan behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse, ett u-område har lagts in på plankartan. Ett ledningsskåp kan eventuellt behöva flyttas vid Knektebackens överfart av Gamla Säröbanan. Kapaciteten bedöms som tillräcklig i intilliggande transformatorstationer för att försörja även det nya 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.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Avfall

Sophämtning planeras ske vid varje enskild fastighet. Den föreslagna gatustrukturen innebär god tillgänglighet för sopbilar.

Det finns en befintlig återvinningsstation ca 100-200 m nordväst om planområdet.

Klimatanpassning

Befintliga skyddsvärden och funktioner

Planområdet omfattar Södra Särövägen som förbinder norra och södra delarna av Billdal. I övrigt utgörs skyddsvärden av den användning och funktion som planen medger. Inga viktigare samhällsfunktioner förekommer inom planområdet.

Klimateffekter

Kraftig nederbörd

Framtida extrema nederbördstillfällen kan antas medföra samma effekter som idag d.v.s. att lågpunkter översvämmas beroende på avvattningsystemens kapacitet. Kraftig nederbörd (100 års regn) innebär en risk att planområdet drabbas av översvämning då trummorna under Södra Särövägen har begränsad kapacitet för denna typ av extremflöden.

Höga flöden

Översvämningrisker kopplat till Krogabäcken har tidigare utretts av Kretslopp och vatten i samband med höga flöden kopplat till ett 100 års regn. Resultaten visar att det inte föreligger någon risk för påverkan på planområdet under sådana förhållanden. Då planområdet inte delar avrinningsområde med Krogabäcken kan detta inte påverkas av tillskottsflöde från planområde.

Den påverkan på Haga å som kan ske genom ökat tillskottsflöde från planområde är obetydlig. För att tydliggöra detta kan Haga ås avrinningsområde på ca 1500 ha ställas mot det totala avrinningsområdet på ca 14ha vilket motsvarar ca 1 % . Därmed bedöms det inte motiverat med fördröjningsåtgärder för att minska flödesbelastning på Haga å.

Stigande vatten

För den aktuella kuststräckan gäller stadens planeringsnivå +2,5 som lägsta nivå för färdigt golv och öppningar i byggnader och för samhällsviktiga funktioner nivå +3,5.

Gällande planeringsnivåer förväntas utifrån dagens kunskap säkerställa 0,5 m marginal mot högvatten i havet (200 års händelse) till år 2070. Därefter krävs kompletterande skyddsåtgärder i form av skyddsvallar.

Södra Särövägens nivå varierar från som lägst ca +2,2 till +2,7 i planområdets norra gräns. Vägbanken avskärmar planområdet mot havet och utgör visst skydd vid en tillfällig högvattensituation. Underkant för dagvattenssystemets trummor genom vägbanken ligger dock ca en meter under banken på nivå runt ca +1,2 varvid översvämning av området även kan ske via dessa.

Klimatanpassningsåtgärder

Skyfall

Planens översvämningsstyr ger i kombination med höjdsättning av vägar och byggnader området goda förutsättningar att klara häftiga nederbördstillfällen utan betydande konsekvenser.

Vid ett 100 års regn fördröjs flödet genom att översvämningsstyr via höjdsättning anläggs i anslutning till dagvattenssystem. Dagvattenutlopp från planområdet utformas med beaktande att minska översvämningsrisk från havet och risk för översvämning vid dagvattenavledning under mer normala dagvattenförhållanden om utloppen blockeras.

Höga havsvattenstånd

Området klimatanpassas för stigande havsnivåer på medellång sikt genom att färdigt golv för bostadsbyggnader läggs på lägst nivå +2,8 och tillfartsvägar till lägst nivå +2,5. Områdets höjdsättning är utformad för att minimera översvämningsrisker. Evakuering ur området kan under en högvattensituation ske norrut på Södra Särövägen och innebära att väg med 1-2 dm vattendjup måste passeras vilket säkerställer framkomlighet via bil och till fots. Vid planering av övriga funktioner i området måste översvämningsrisk upp till nivå +2,5 beaktas. Inga samhällsviktiga funktioner är planerade i området.

För att planen ska möjliggöra etablering av ett framtida långsiktigt skydd införs en flexibel planbestämmelse som medger att vägområdet i anslutning till Södra Särövägen kan användas som del i framtida skydd i form av skyddsvall. Planbestämmelsen utformas genom att markanvändning för aktuellt område på plankartan anges som "GC Bana/Skydd". Ett sådant skydd kan inte tillskapas enbart i aktuellt planområde men får i angränsade områden hanteras genom särskild plan då behov uppstår eller i samband med planändring i angränsande områden. Med denna åtgärd bidrar planen till att skapa förutsättningar även för framtida översvämningsskydd av planområdet. Staden har dock i dagsläget inget ansvar för att skydda befintlig bebyggelse utanför planområdet mot framtida översvämningar.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom fastigheterna Billdal 21:1, Billdal 22:8 och Billdal 28:3, Skanska Sverige AB Teknik, 2012-04-19, Rev 2012-11-30. Även en stabilitetsutredning har utförts.

Jordlager

Resultaten av genomförda undersökningar inom aktuellt område visar att ytskiktet utgörs av ca 0,5 m mulljord ovan ett ca 0,5- 1 m mäktigt lager av siltig sand. Ställvis förekommer maximalt ca 0,5 m fyllning ovan den naturligt lagrade jorden.

Mulljorden och den siltiga sanden underlagras av lös lera vars mäktighet varierar inom området. Den lösa lerans minsta mäktighet på ca 3 m registrerades i den östra delen av området. Mäktigheten på den lösa leran ökar i västlig riktning och är som störst ca 25 m. Jordlagrens totala mäktighet motsvarande sonderingsstopp mot berg, block eller fast lagrad friktionsjord varierar mellan ca 5-27 m i de undersökta punkterna.

Lerans odränerade skjuvhållfasthet klassificeras som mycket låg till låg inom området.

Leran är mellansensitiv i det västra delområdet. I det östra delområdet är leran högsensitiv. På större djup än 3m under markytan är leran dessutom klassad som kvicklera ($St > 50$).

Grundvatten- och porttrycksförhållanden

Porttrycksmätare visar resultat som motsvarar fri grundvattenyta på 0,3 m respektive 0,1 m djup under markytan.

Sättningar

Den lösa leran inom området är sättningskänslig och tillskottslaster inom området i form av grundvattensänkning, byggnader och exempelvis uppfyllnader medför sättningar. Sättningarna kommer dock bli olika stora (för samma storlek på tillförd last) inom området beroende på att lerans sättningsegenskaper skiljer sig något åt mellan den västra och östra delen av området.

Stabilitet

En stabilitetsutredning har tagits fram av Skanska Sverige AB, Teknik, 2012-11-01. Nivåskillnaderna inom det aktuella området är relativt små.

Totalstabilitetsberäkningar visar att stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande.

Grundläggning

Generellt sett inom området bedöms planerade byggnader behöva grundläggas med fribärande betongplatta på stödpålar som stoppslås mot berg eller i fast friktionsjord. Tillskottslaster i form av exempelvis uppfyllnader som överstiger 5 kPa skall kompenseras med lättklinker eller cellplast. Inom vissa delar av området kan eventuellt grundläggning utan pålar vara möjlig. Detta kommer dock utredas mer utförligt i detaljprojekteringen.

De uppfyllnader som erfordras kring och under byggnader samt ledningar inom större delen av området bör kompenseras med lättklinker eller cellplast för att minska risken för skadliga sättningar eller påhängslaster på pålar.

För att minimera en eventuell grundvattensänkning på grund av utdränering via ledningsgravar skall strömningsavskiljande fyllning utplaceras på strategiska platser i dessa.

Ledningar bör utföras med flexibel ledningsanslutning till byggnaderna.

Fortsatt arbete

Innan arbeten med schakt och pålning påbörjas skall en riskanalys med avseende på vibrationer och markrörelser upprättas. Riskutredning med tillhörande kontrollprogram tas fram och bevakas i bygglovskedet. Utredningen bör omfatta besiktning av angränsande byggnader och anläggningar som bedöms kunna påverkas av planerade arbeten.

I samband med pålningsarbeten finns risk för att viss hävning och förskjutning av omgivande mark kan inträffa. Ett kontrollprogram bör upprättas så att jordrörelser följs upp under pålningsarbetet för att undvika att närliggande byggnader, ledningar och/eller anläggningar skadas.

För detaljprojektering av grundläggning av hus inom området rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att säkrare kunna bestämma de grundläggningstekniska förhållandena inom varje huskropp och således bättre kunna optimera husets grundläggning samt höjdsättning av hus och omgivande mark.

Exploatören ansvarar för erforderliga utredningar.

Radon

Inga mätningar av radon är utförda. Normalt sett är naturligt lagrad lera så tät att radonförekomsten då är låg, men radonundersökning av undergrunden bör alltid utföras och då helst i nivå med planerad terrassbotten. Information om att området är normalriskområde för radon finns som upplysning på plankartan.

Markmiljö

En översiktlig miljögeoteknisk undersökning inom fastigheterna Billdal 21:1, Billdal 22:8 och Billdal 28:3 har gjorts Skanska Sverige AB Teknik, 2012-05-14 och en fördjupad miljögeoteknisk undersökning har gjorts 2013-01-31. Inom områdets norra del fanns tidigare en handelsträdgård mellan 1920-talet och 1970-talet.

Handelsträdgården bestod av ett större växthus samt mindre odlingar såsom frilandsodling och bänkhushodling. I den västra delen av området fanns även en mindre bensinmack med en pump som lades ned omkring 1940.

Efter genomförd miljögeoteknisk undersökning kan det konstateras att marken inom aktuellt område innehåller föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Med hänsyn till att denna undersökning är översiktlig kan det inte uteslutas att ytterligare förorenade områden finns inom aktuellt område. Metaller med förhöjda halter, överskridande riktvärdet för KM påträffades i 5 av 13 undersökta punkter. I 3 av dessa överskreds även riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Metallföroreningarna bedöms vara begränsade till de översta 0,5-1,0 m av jordlagren då analyser på större djup visat på låga halter. Undersökningen visar vidare att jordlagren innehåller förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH). PAH återfinns i halter som överskrider riktvärdet för KM i 5 av de undersökta punkterna. PAH-föroreningarna bedöms vara begränsade till de översta 0,5-1,0 m av jordlagren då analyser på större djup visat på låga halter.

Inför en exploatering/byggnation av bostadshus kommer det krävas åtgärder för att komma från dagens situation ner till föroreningsnivåer som inte innebär någon risk

för negativ påverkan på vare sig människor eller miljö enligt gällande markanvändning. Detta kan åstadkommas med urgrävning av det befintliga ytskiktet med efterföljande transport till en utav myndigheterna godkänd anläggning. Föroreningar i marken är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken (MB). Miljöförvaltningen bevakar att sanering sker enligt kontrollplan. Övriga jordmassor bedöms kunna användas fritt inom området. En planbestämmelse har införts på plankartan om att området ska saneras till erforderlig markanvändning innan byggloves ges.

Luft och buller

Luftkvaliteten bedöms som god i området. En bullerutredning har utförts av Sweco 2013-01-21. Utredningen visar på risk för överskridande av riktvärdena för de planerade bostäderna vad gäller ekvivalent ljudnivå vid fasad och maximal ljudnivå på uteplats. Beräkningar, baserad på skyltad hastighet på Södra Särövägen 50 km/h, ger värden på 55-59 dBA på fasaderna närmast vägen. Beräkningar, baserade på rekommenderad hastighet 30 km/h, ger 1-2 dB lägre ekvivalenta ljudnivåer generellt. Åtgärder i form av en lägre skärm, 1 m hög ca 0,5 m från körbanekant, gör att riktvärdena på 55 dBA klaras på första plan. Andra plan får nivåer strax över 55 dBA. Placering och utformning av bostäderna får beakta detta. En 1,5 m hög skärm klarar riktvärdena även på andra planet. En så hög skärm skär av kontakten mellan vägen och bostäderna och även den visuella kontakten med vattnet varför en sådan lösning bör undvikas. Buller regleras i planbestämmelse och bevakas i bygglovskedet.

De maximala nivåerna inom området riskerar att överskridas. Andelen tung trafik har inte tagits med i beräkningen då den uppskattas vara ca 3 fordon/dygn och de maximala nivåerna får överskridas 5 ggr/dygn. Där maxvärdena riskerar att överskridas visar utredning att det går att skapa avskärmande uteplatser.

Kompensationsåtgärd

Det bedöms inte vara aktuellt med kompensationsåtgärder till följd av förslaget.

Fastighetsindelning

Område för gemensamhetsanläggningar, u-områden mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

En större del av området som redovisar allmän plats HUVUDGATA, avser Södra Särövägen som byggdes ut 2005 på mark som inte var planlagd och som nu säkerställs i detaljplanen. Inom område för HUVUDGATA ryms även ny GC-väg öster om Södra Särövägen.

Detaljplanen redovisar områden för allmän plats NATUR längs med Gamla Säröbanan i norra delen av planområdet.

Åtgärder inom allmän plats, såsom utbyggnad av GC-väg m m, finansieras genom avtal med exploatören. Eventuell bullerskärm nära vägkanten finansieras genom avtal med exploatören.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, men som är en följd av planens genomförande.

Drift och förvaltning

Områden redovisade som allmän plats HUVUDGATA kommer att förvaltas av kommunen, genom Trafiknämnden.

Områden redovisade som allmän plats NATUR kommer att förvaltas av kommunen, genom Park och Naturnämnden.

Inom kvartersmarken föreslås gemensamhetsanläggningar inrättas för de gemensamma anläggningar som är nödvändiga för fastigheternas funktion. En samfällighetsförening bör bildas för att sköta förvaltningen av anläggningarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av Billdal s:7, del av Billdal 23:1 samt del av Billdal 21:1 tas i anspråk för allmän plats HUVUDGATA.

Fastigheterna Billdal 28:4 och Billdal 22:10 samt del av fastigheten Billdal 23:1, del av Billdal s:7 och del av Billdal s:10 tas i anspråk för allmän plats NATUR.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildning ske i enlighet med planen samt utfart längs ny sträckning av Knektebacken säkerställas för befintliga fastigheter, vilket lämpligtvis görs genom inrättande av gemensamhetsanläggning för väg genom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga fastigheter som har utfart via Knektebacken idag kommer ingå i ny gemensamhetsanläggning. Samfälligheten s:10 flyttas eller upphävs.

Gemensamhetsanläggning för väg skall inrättas för den nya kvartersgatan som avses ersätta nuvarande Knektebacken. I anläggningen skall fastigheterna Billdal 21:20, 21:32, 28:1, 28:5, Kopparås 1:49 samt nya fastigheter som avstyckas från Billdal 21:1 ingå. En samfällighetsförening bör inrättas för förvaltningen av anläggningen.

Om nya fastigheter som avstyckas från Billdal 21:1 anordnar utfart mot Hulanvägen krävs inträde i Hulan ga:5.

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för de nya fastigheter som avstyckas från Billdal 21:1 för gemensamma anläggningar såsom grönytor, lek, gångvägar, dagvatten och VA-anläggningar. Anslutning av VA sker i kvartersgräns mot Södra Särövägen.

Servitut

I samband med att marksamfälligheter övergår till allmän plats eller att gemensamhetsanläggning inrättas kan ett antal vägservitut behöva ändras eller upphävas.

Ett avtalsservitut ska upprättas mellan kommunen och exploatören avseende rätt till allmän gångtrafik mellan Hulanvägen och Gamla Säröbanan. Rätten skapas till förmån för lämplig kommunal fastighet och belastar exploateringsfastigheten Billdal 21:1 för att möjliggöra allmän gångtrafik mellan Knektebackens korsning med Gamla Säröbanan i norr och gångvägen som ansluter Hulanvägen i söder.

Ledningsrätt

Vid Södra Särövägens tidigare sträckning finns el- och teleledningar som kan behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse. Ledningarnas nya läge kan behöva säkerställas med ledningsrätt inom föreslaget u-område.

Befintliga elledningar längs med Gamla Säröbanan kan behöva säkerställas med ledningsrätt i de fall de inkräktar på kvartersmark.

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

Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats görs av kommunen.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av exploateringsfastighet samt gemensamhetsanläggningar m m inom kvartersmarken skall göras av exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Billdal 23:1		Ca 150 kvm (hela fastigheten) till	Allmän plats, NATUR,

		lämplig komm-unal fastighet	HUVUDGATA
Billdal 28:4		Ca 300 kvm till lämplig komm-unal fastighet	Allmän plats, NATUR
Billdal 22:10		Ca 30 kvm (hela fastigheten) till lämplig kommunal fastighet	Allmän plats, NATUR
Billdal s:7		ca 640 kvm till lämplig komm-unal fastighet ca 55 kvm till lämplig komm-unal fastighet ca 680 kvm till Billdal 21:1 ca 250 kvm till Hulan 1:59	Allmän plats, HUVUDGATA Allmän plats, NATUR Kvartersmark "BHKJ" Kvartersmark "HKJ"
Billdal s:10		Ca 6 kvm till lämplig komm-unal fastighet ca 515 kvm (hela samfälligheten) till Billdal 21:1	Allmän plats, NATUR Kvartersmark "BHKJ" och "B"
Hulan 1:59	Ca 400 kvm från Hulan 1:5, 1:56, Billdal 21:15 och 22:4 och s:7		Kvartersmark "HKJ"
Hulan 422:1	Ca 75 kvm från Hulan 1:5		Kvartersmark "B"

Dessutom innebär planens genomförande att fastighetsbildning sker mellan Billdal 21:1 och flertalet kommunala fastigheter för att skapa lämplig exploateringsfastighet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB angående genomförande av planen. Avtalet skall behandla bland annat frågor, såsom ansvarsfördelning, utförande och kostnadsfördelning m m. Särskilt avtal om fastighetsbildning skall upprättas i samband med ovanstående avtal.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal kan tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Hulan 1:59 respektive Hulan 422:1 angående marköverlåtelse och befintliga arrendeupplåtelse.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2012

Granskning: 2:a kvartalet 2014

Antagande: 4:e kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Våren 2016

Färdigställande: 2018

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

Om förslaget inte genomförs är tillgången på bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kollektivtrafik fortsatt oförändrat.

Sociala konsekvenser

Integration

Möjligheten till gångförbindelser inom området bidrar till integration. Komplettering med bostadstyper som saknas i närområdet bidrar till ökad integration.

Tillgänglighet

Förslaget innebär ingen försämring för tillgängligheten till målpunkter eller gång- och cykelvägar. Tillgängligheten ökar något då gång- och cykelväg byggs ut längs den östra sidan av Södra Särövägen.

Trygghet/säkerhet

Tryggheten ökar i området då en idag obebyggd plats befolkas.

Barnperspektivet

Området används inte av barn idag. Situationen för barn i området försämras inte med förslaget. Naturmark sparas i den nordvästra delen där det finns möjlighet till naturlek. Det kommer även att skapas en mindre lekplats inom området.

Fler säkra gång- och cykelvägar skapas till följd av ett genomförande av planen.

Jämställdhet

Förslaget bedöms inte ha några negativa konsekvenser för jämställdhet.

Folkhälsa

Buller har en negativ inverkan på människors hälsa. En planbestämmelse har införts på plankartan. Riktvärdet för buller bevakas i bygglovskedet för bostäder längs med Södra Särövägen.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte orsaka någon skuggning på befintliga fastigheter.

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 mm.

Området ingår i geografiska bestämmelser enligt MB 4 kap. Planförslaget bedöms dock förenligt med bestämmelserna. Inga övriga 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.

MKB/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.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, antagen 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 25 maj 2012. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Naturmiljö

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på någon värdefull naturmiljö. Naturmark längs med Gamla Säröbanan behålls.

Kulturmiljö

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på kulturmiljö.

Påverkan på luft

Ett genomförande av förslaget bedöms ha en mycket liten påverkan på luft.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten kan ske genom att andelen hårdgjorda ytor ökar. Dock bedöms påverkan som liten.

Klimatförändringar

I anslutning till komplettering till ÖP för Göteborg, ÖP 99 Fördjupad för sektorn vatten, antagen av kommunfullmäktige 2003, beslöts att den dimensionerande nivån i havsnära lägen skall vara 1m för skyddsanordningar, hus mm i förhållande till extremt högvatten.

SMHI:s värden för framtida beräknade högvattennivåer vid Varberg/Ringhals är jämförbara med värden i sydväst och aktuellt område. I detta värde är höjningen till år 2100 beräknat till 1,0 m. FN:s klimatpanel angav troligt värde i värsta scenariot till 0,63 m, vilket ger extra marginal i aktuellt område. Landhöjningen är dessutom större i Billdal vilket gör att nivån blir ca 2 dm lägre här. Därav är de nivåer som KF beslutade om 2003 i anslutning till Vattenplanen fortsatt aktuella vid planering av en bostadsbebyggelse i området. I aktuellt område innebär detta att nivån +2,5 m för färdigt golv och öppningar i hus är tillräckligt för framtida översvämningsrisker.

Eftersom klimatscenarierna är osäkra bör detta ses som en miniminivå varför planbestämmelsen föreslås utformas med krav om höjd för färdigt golv på minst + 2,5 meter i rikets höjdsystem.

Miljö kvalitetsmål Göteborg

I Göteborg finns 12 lokala miljö kvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. All byggnation kan indirekt beröra merparten av de lokala miljö målen för Göteborg, men påverkan bedöms inte vara relevant att behandla i detaljplaneskedet. Miljö målet för "God bebyggd miljö" påverkas direkt av en framtida byggnation enligt detaljplanen. Målen "Begränsad klimatpåverkan", "Frisk luft", "Giftfri miljö" och "Levande sjöar och vattendrag" bedöms till viss del påverkas av en framtida byggnation enligt planen.

God bebyggd miljö - Den bebyggda miljön i Göteborgs Stad skall bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt. Förslaget bedöms samverka till en god stadsstruktur. Området ligger inom ett område där infrastrukturen är väl utbyggd. Förutsättningar för lokala miljö lösningar är goda. Området är beläget nära kollektivtrafik med goda förbindelser. Exploateringen innebär dock alltid en viss ökning av biltrafiken vilket kan påverka miljö målet. Genomförda bullerutredningar visar att de värden som anges i miljö målen (60 dBA) understigs för samtliga bostäder.

Begränsad klimatpåverkan - 2020 ska utsläppen av koldioxid från den icke-handlande sektorn i Göteborg ha minskat med minst 30 % jämfört med 1990. Den fördjupade översiktsplanen för Askim pekar ut området som lämpligt för bebyggande med bostäder och verksamheter. Ett av den fördjupade översiktsplanens främsta mål är att stödja planeringen för ett hållbart resande. Om området byggs ut enligt planen kommer underlaget för befintlig kollektivtrafik att öka. Bilresorna lokalt ökar med största sannolikhet men bilresandet räknat per invånare kan inte bedömas. Genomförandet av detaljplanen innebär att nätet med gång- och cykelväg i området byggs ut.

Frisk luft - Luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov till återkommande besvär. Halten kvävedioxid i planområdet understiger normen. Tillkommande trafik knuten till den nya bebyggelsen i området kommer dock att marginellt höja halterna lokalt.

Giftfri miljö - Gifter har hittats i marken inom planområdet. I samband med byggnation skall marken saneras från gifter efter tidigare verksamhet så att nivån för känslig markanvändning klaras. Genomförandet av planen innebär att förorenad mark saneras och bidrar då till uppfyllelsen av miljömålet.

Levande sjöar och vattendrag - *Sjöars och vattendrags biologiska, ekologiska, sociala och kulturhistoriska värden ska bevaras samtidigt som råvattentillgången säkerställs.* Andelen hårdgjord yta ökar i och med bebyggande av området. Hastigheten för avrinningen kommer att öka och därmed den naturliga reningen att minska något. Redan idag är möjligheten till infiltration liten p.g.a. hög grundvattennivå. Göteborg Vatten gör bedömningen att konsekvenserna nedströms är ringa.

Genom att den tidigare handelsträdgårdens mark saneras vid bebyggande med bostäder bedöms eventuell urlakningen av gifter till skyddsvärda Krogabäcken och Haga å kunna minska. Om dagvattenavledningen sker i öppna diken ökar möjligheten till näringsupptag innan vattnet avleds till havet.

Om befintlig billverkstad utökas inom ramen för detaljplanen eller om annan verksamhet etablerar sig kommer åtgärden att hanteras som anmälningspliktig åtgärd. Krav kan då ställas på t ex oljeavskiljning för att hindra negativ påverkan på de lokala vattendragen.

Byggnation enligt detaljplanen påverkar varken tillgängligheten till närliggande vattendrag eller till havet.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planeekonomin som helhet bedöms som godtagbar för kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark som föreslås utgöra kvartersmark och utgifter för köp av mark som föreslås utgöra allmän plats. Övriga utgifter bedöms täckas genom avtal med exploatören.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av ny gång- och cykelväg längs med Södra Särövägen samt bulleavskärmning. Kostnaderna bedöms täckas genom avtal med exploatören.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får en mindre utgift för anläggande av naturmarken och för skötsel och underhåll av densamma.

Kretslopp och Vattennämndens utgifter

Kretslopp och Vattennämnden bedöms få en mindre utgift för anordnande av anslutningspunkter för ny bebyggelse och inkomster i form av anläggningsavgifter från ny bebyggelse.

Drift och förvaltning

Den utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar som planen medför innebär en marginell ökning av driftkostnaden för berörda förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för erforderlig flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, el och tele.

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

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av sina skapade bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Förslaget till detaljplan ger en påverkan på följande privatägda fastigheter:

Billdal 22:10, 23:1 och 28:4

De delar av fastigheterna som är utlagda som allmän plats HUVUDGATA och NATUR kommer att regleras till lämplig kommunal fastighet. Detta innebär att fastigheterna utplånas, men att ersättning utgår för det marknadsvärde som fastigheterna innehar och regleras antingen genom avtal eller i lantmäteriförrättning.

Hulan 1:59

Planen innebär en möjlighet att köpa till mark som är utlagd som HKJ (Handel, Kontor samt ej störande Verksamhet), vilket om så sker innebär utgifter för markförvärv och lantmäteriförrättning.

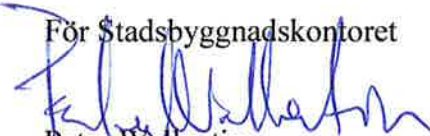
Hulan 422:1

Planen innebär en möjlighet att köpa till mark som är utlagd som B (Bostäder), vilket om så sker innebär utgifter för markförvärv och lantmäteriförrättning.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen överensstämmer med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret


Peter Wallentin
Planchef


Marcelo Arancibia
Planarkitekt

För Fastighetskontoret


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Catharina Läckberg
Exploateringsingenjör