Detaljplan för Bostäder vid Banvaktsvägen

Standardförfarande

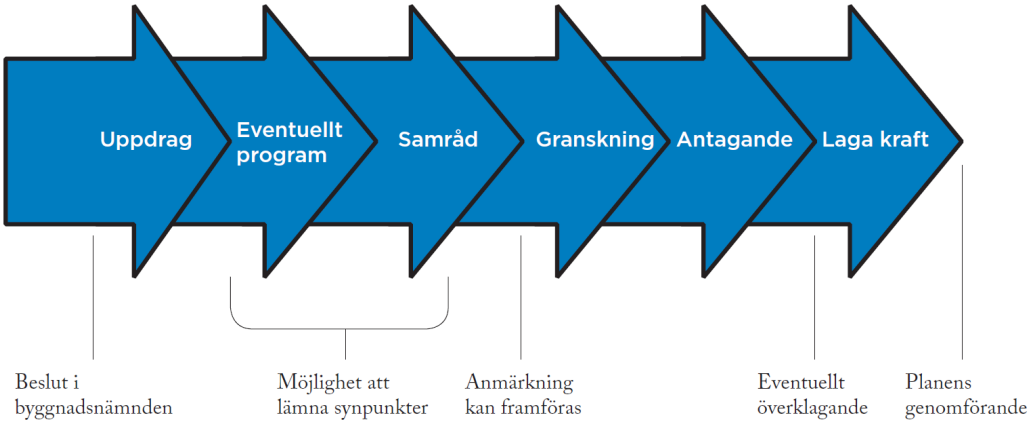
PLANBESKRIVNING

Granskningshandling september 2021

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2020-04-23

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samråds- /Granskningstid:

Samrådstiden var 4 november – 24 november 2020

Granskningstiden är 1 september –15 september

Information om planförslaget lämnas av:

Martin Norvenius, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 62

Granskning
Datum: 2020-10-20
Aktbeteckning: 1480K-2 -5580

Diarienummer SBK: 0129/20
Handläggare SBK
Martin Norvenius
Tel: 031-368 1762
martin.norvenius@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Banvaktsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

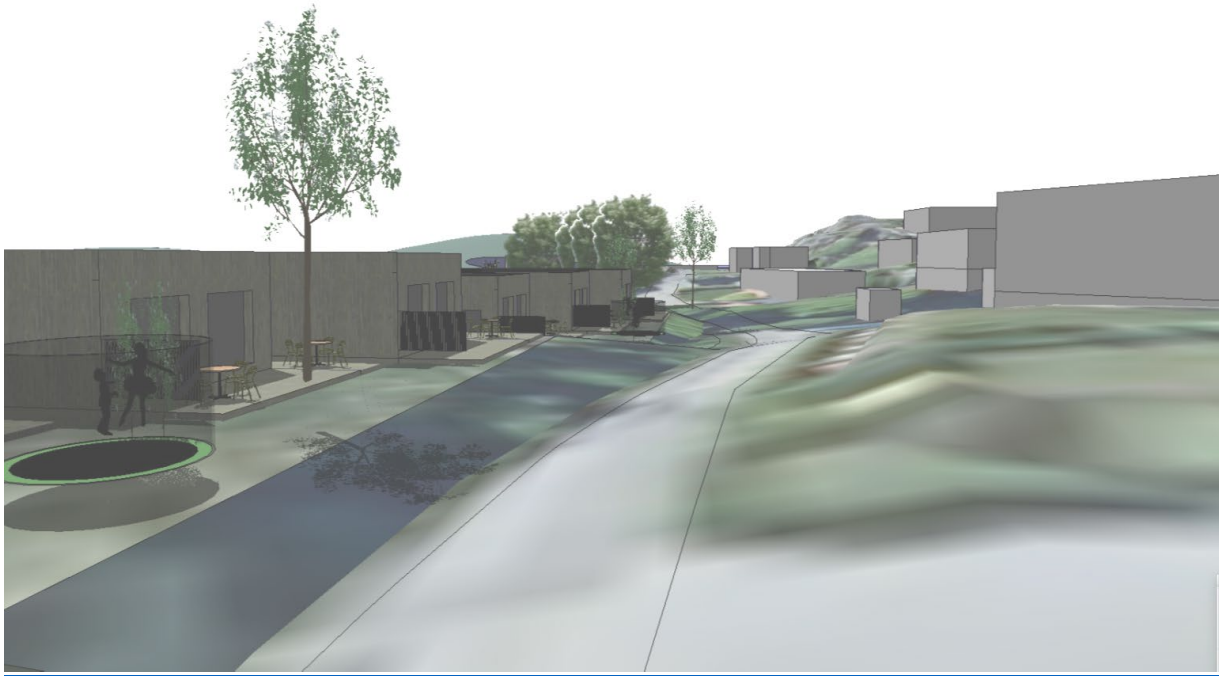
Utredningar:

- Industri och trafikbullerutredning, Akustikforum, 2020-01-23
- Geotekniskt utlåtande, SBK Göteborg, 2019-12-09
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019 -11-06
- Fördjupad artinventering av alm, almblombock och almsplintborre, Naturcentrum 2021-04-22
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Exark Arkitekter, 2021-06-29
- VA- utredning 2020-01-31, uppdaterad 2021-05-20
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, 2020-01-31, uppdaterad 2021-05-20

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID BANVAKTSVÄGEN 1
PLANBESKRIVNING 1
Planprocessen 2
Planinformation 2
Samråds- /Granskningstid: 2
PLANBESKRIVNING 3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING 4
SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar 5
Planens innebörd och genomförande 5
Överväganden och konsekvenser 5
Överensstämmelse med översiktsplanen 6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 6
Syfte 6
Läge, areal och markägoförhållanden 6
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden 7
Mark, vegetation och fauna 8
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 10
Sociala förutsättningar 11
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 11
Service 11
Teknisk försörjning 12
Risk och störningar 12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 13
Bebyggelse 14
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 17
Service 17
Friytor 17
Naturmiljö 17
Strandskydd 18
Sociala aspekter och åtgärder 18
Teknisk försörjning 18
Övriga åtgärder 20
Fastighetsindelning 20
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 21
Fastighetsrättsliga frågor 21
Avtal 22
Dispenser och tillstånd 22
Tidplan 22
Genomförandetid 23
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 23
Nollalternativet 24
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 25
Miljökonsekvenser 26
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen 28
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 28

Sammanfattning



Illustration, vy längs Västergårdsvägen från öster. Planområdet i vänstra delen av bilden, befintliga enbostadshus längs Västergårdsvägen i högra delen av bilden (Bornstein Lyckefors Arkitekter)

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse på fastigheten Brottkärr 524:1, belägen mellan Banvaktsvägen och Västergårdsvägen i västra Askim, strax norr om Stora och Lilla Amundön. Planen skall säkerställa att bebyggelsens utformning och placering är lämplig i området.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation av bostäder, transformatorstation samt breddning av Banvaktsvägen. Planen innehåller inte någon allmän plats. Utbyggnaden ska ske i privat regi.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär ett litet tillskott av bostäder i en attraktiv miljö med goda möjligheter till ett fungerande vardagsliv för både barn, föräldrar och andra. Planförslaget innebär en komplettering av det befintliga utbudet av bostäder i området.

Planområdet är privatägt och inte tillgängligt via allmänna vägar. Det enskilda intresset att kunna bebygga marken bedöms vara starkare än grannars önskemål om att bevara marken obebyggd. Det bedöms inte heller finnas något starkt allmänt intresse som skulle motivera att marken istället planlades som allmän plats. Planen reglerar möjligheterna att bygga på ett sätt som bedöms innebära att byggnationen kommer att passa in i omgivningen och inte innebära några betydande olägenheter för grannarna.

Att bebygga planområdet bedöms ligga i linje med tidigare av byggnadsnämnden fattade beslut i området.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg (antagen av KF 2009-02-26).

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya bostäder norr om Banvaktsvägen på den nuvarande fastigheten Brottkärr 524:1. Planen skall säkerställa att bebyggelsens utformning och placering är lämplig i området.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger strax nordost om Lilla och Stora Amundöarna, ca 13 km sydväst om Göteborgs centrum. Närheten till havet, hamnen för fritidsbåtar och Amundöarna med bra bad och strövområden gör området attraktivt för boende och besök. Planområdet har avgränsats mot Västergårdsvägen i norr och Banvaktsvägen i söder. Det omfattar ca 3750 m². Hela området är privatägd.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger inte någon mark som berörs av planförslaget.

Planområdets placering i Göteborg

Flygfoto med illustrerad planavgränsning

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Enligt ”Översiktsplan för Göteborg” antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26 redovisas området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Områdesvisa inriktningar för kustnära områden/ skärgården anger bland annat att värdefulla naturområden skall bevaras, att bostadsformer ska blandas och att man kan bygga i anslutning till god kollektivtrafik Enligt ÖP ska alla större förändringar i området föregås av prövning i detaljplan.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4§ Miljöbalken.

Området omfattas inte av någon detaljplan.

Program för Bostäder mm i Brottkärr godkändes av byggnadsnämnden 1998-04-28. Programmet har legat till grund för fortsatt detaljplanering i Brottkärr. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning. Programmet föreslår tillskott på totalt ca 350 nya bostäder inom programområdet, varav merparten i området runt Brottkärrsvägen. Inom programområdet har två detaljplaner vunnit laga kraft ”Detaljplan för bostäder mm söder om Brottkärrsvägen” och ”Detaljplan för södra Brottkärr, bostäder och småbåtshamn”. I de två planerna tillsammans medges ca 210 nya bostäder. Likaså har en ombyggnad av Brottkärrsvägen ner mot Amundöarna färdigställts. Vägen fick delvis en ny sträckning, nya hållplatser samt en separerad gång- och cykelbana. Det pågår planering för nybyggnation strax nordost om planområdet (Detaljplan för bostäder på ängar och berg norr om Gamla Brottkärrsvägen, Dnr 0538/14) Det finns också ett positivt planbesked i

nordost om planområdet med ett positivt planbesked (Bostäder vid sydvästra delen av Matildehemsvägen, Dnr 1343/15).

Länsstyrelsen har beslutat om strandskydd enligt 7 kap.14-15 §§ miljöbalken, gällande fr o m 1 dec 2014: 8835. Syftet med strandskyddet är att skydda allemansrätten och växt- och djurlivet utmed stränderna. Strandskyddet berör inte planområdet utan endast områdena utmed vattnet väster om planområdet. Gränsen för strandskydd ligger i cykelbanan, före detta Säröbanan, ca 150 m väster om planområdet. Planområdet berörs ej av strandskyddsbestämmelserna.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-02-05 att medge positivt planbesked för en utbyggnad av fyra byggnader med 2–3 lägenheter i varje dvs totalt ca 8–12 bostäder för det aktuella planområdet.

Mark, vegetation och fauna

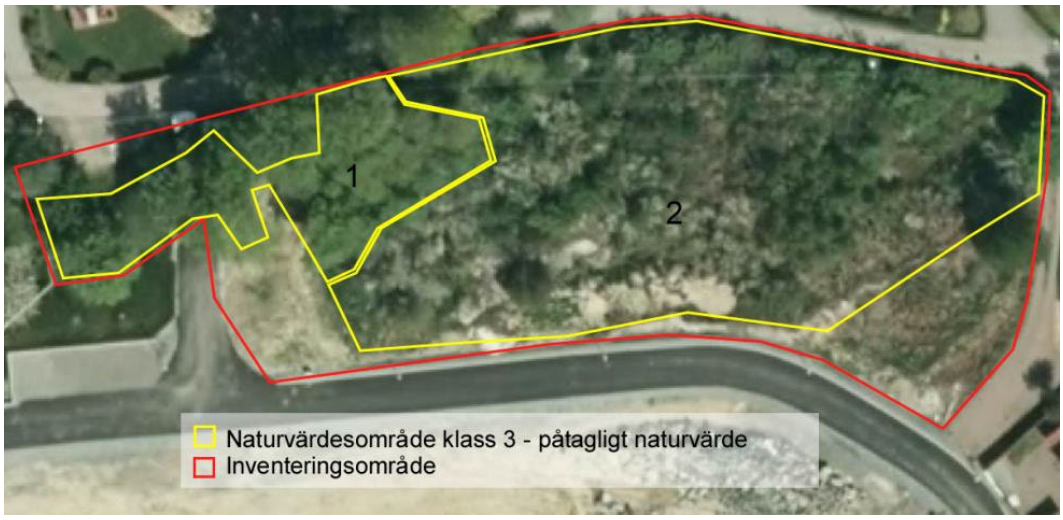
Foto mot planområdet från väster, Banvaktsvägen

Foto från väster längs Västergårdsvägen. Planområdet på högra sidan av bilden

En Naturvärdesinventering utfördes 2019-11-06 av Naturcentrum.

I nordvästra hörnet står några femtio- till sextioåriga skogsalmar och i östra kanten finns också en skogsalm som dock är död. Flera av områdets almar uppvisar spår av almsjuka och en större alm som avverkats har förmodligen tagits ner pga. samma sjukdom. I två av almarna noterades spår av almblombock som inte observerats i Göteborg sedan 1840-talet.

Området sluttar ca 4 - 5 m från norr till söder och har tidigare förmodligen nyttjats som betesmark. Idag är området igenvuxet med buskar och sly och buskaget är så pass tätt att man inte kan ta sig igenom det. Buskarna och slyet består av slån, rönn, alm, brännässlor, hallon, ask samt en del trädgårdsrymlingar som japansk benved, idegran, oxbär och vildvin. Vid ett par små hällar finns spår av en torrmarksflora med arter som mindre blåklocka, femfingerört, gråfibbla, kärleksört och gökärt.



Karta från naturvärdesinventeringen (Naturcentrum)

Den nordvästra delen, strax utanför planområdet har använts som avfallsplats för löv, död ved och gräsklipp och det finns också spår efter äldre soptippsanvändning med glas, plåt mm. I rapporten konstateras att området är igenvuxet av sly och buskar. Områdets värden är, utöver de döende almarna och almblombocken, generellt låga och delområdena bedöms vara i lägre delen av klass 3 – påtagliga naturvärden.

En fördjupad inventering av almblombock har visat att insekten finns i områdets nordvästra del i relativt friska almar samt i området omedelbart väster om planområdet.

karta med inventering av almar och almblombock (Naturcentrum)

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet ligger ca 100 meter väster om Brottkärrs bys gamla bytomt. Byn ingår i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, program för bevarande 1999.

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Arkeologiska utredningar har tidigare utförts för området. (Utredningsområden norr om Brottkärrsvägen, Särskild utredning etapp 1, Rapport 2007:5 samt Norr om Brottkärrsvägen Boplatslämningar i Askimsområdet, Särskild utredning etapp 2, Bohusläns museum Rapport 2009:21).

Planområdet är obebyggt men omges av småhusbebyggelse med varierad ålder och storlek. De befintliga bostäderna söder om Banvaktsvägen uppfördes 2018.

Foto från ett av de befintliga husen vid Västergårdsvägen mot söder. Planområdet är i slänten ner från Västergårdsvägen mot den befintliga bebyggelsen söder om Banvaktsvägen. Småbåtshamnen och Amundöarna ligger i bakgrunden i bilden (Exark arkitekter).

Sociala förutsättningar

Bebyggelsen i området består idag av i huvudsak småhus i varierande storlek och ålder. Området saknar tillgängliga mindre bostäder. Den vanligaste bostadsarean i primärområdet Billdal där Brottkärr ingår är 121 kvadratmeter (80%) av bostadsutbudet. En större variation av bostadstyper i området är önskvärt för att uppnå de kommunala målen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planrådet nås med bil från Brottkärrsvägen som är kommunal gata samt Banvaktsvägen som är en privat gata på kvartersmark. Norr om planområdet ligger Västergårdsvägen som inte kommer att beröras av planarbetet. GC-väg finns inte.

På gamla Säröbanans banvall finns en överordnad gång- och cykelled i nord-sydlig riktning mellan Göteborg och Särö. Säröbanan, som i princip följer strandlinjen. Den är ett attraktivt och viktigt stråk som nyttjas flitigt, särskilt under sommartid. En separat gång- och cykelväg leder parallellt med Brottkärrsvägen, från Amundön österut mot skola och Nya Hovås.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Brottkärrsvägen ungefär 250 m från planområdet. Turtätheten till och från Brottkärr är 30 min via linje 82 mot Marklandsgatan. Vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås, ca 1,3 km från planområdet finns större utbud av kollektivtrafik.

Service

Skola

Planområdet rymmer idag ingen offentlig service. Närmaste skola är i Brottkärrsskolan (F-6 skola) samt en komplett grundskola i Nygårdsskolan. Enligt stadsdelsförvaltningen i Askim är Skinteboskolan, Brottkärrsskolan och Nygårdsskolan ett gemensamt upptagningsområde för de yngre eleverna och dessa kommer fortsatt att fördelas mellan de tre skolorna. Närmaste skola är Sandåsskolan, en lågstadieskola, som ligger utmed Brottkärrsvägen som förnärvarande dock inte är i bruk.

Förskola

Närmast belägna förskola – Brännemystens förskola – ligger vid Klåvavägen ca 1,3 km från planområdet. Uggledalsvägens förskola ligger ytterligare en kilometer bort. Årekärrsvägens förskola ligger öster om väg 158 vi Brottkärrsmotet. Ugglebergets förskola är för närvarande under uppförande, ca 1,6 km från planområdet.

Utöver kommunala skolor och förskolor i området finns grundskola och förskola i privat regi i Nya Hovås.

Service

Närmaste dagligvarubutik är ICA Kvantum vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås ca 1,5 km öster om planområdet. Överordnad kommersiell service finns närmast vid Frölunda Torg och i Sisjön, ca 8 km från planområdet. Vid Askims Torg finns viss service. Vårdcentral och folktandvård finns i Uggledal och i Nya Hovås, vid Brottkärrsmotet.

Allmän plats och friluftsliv

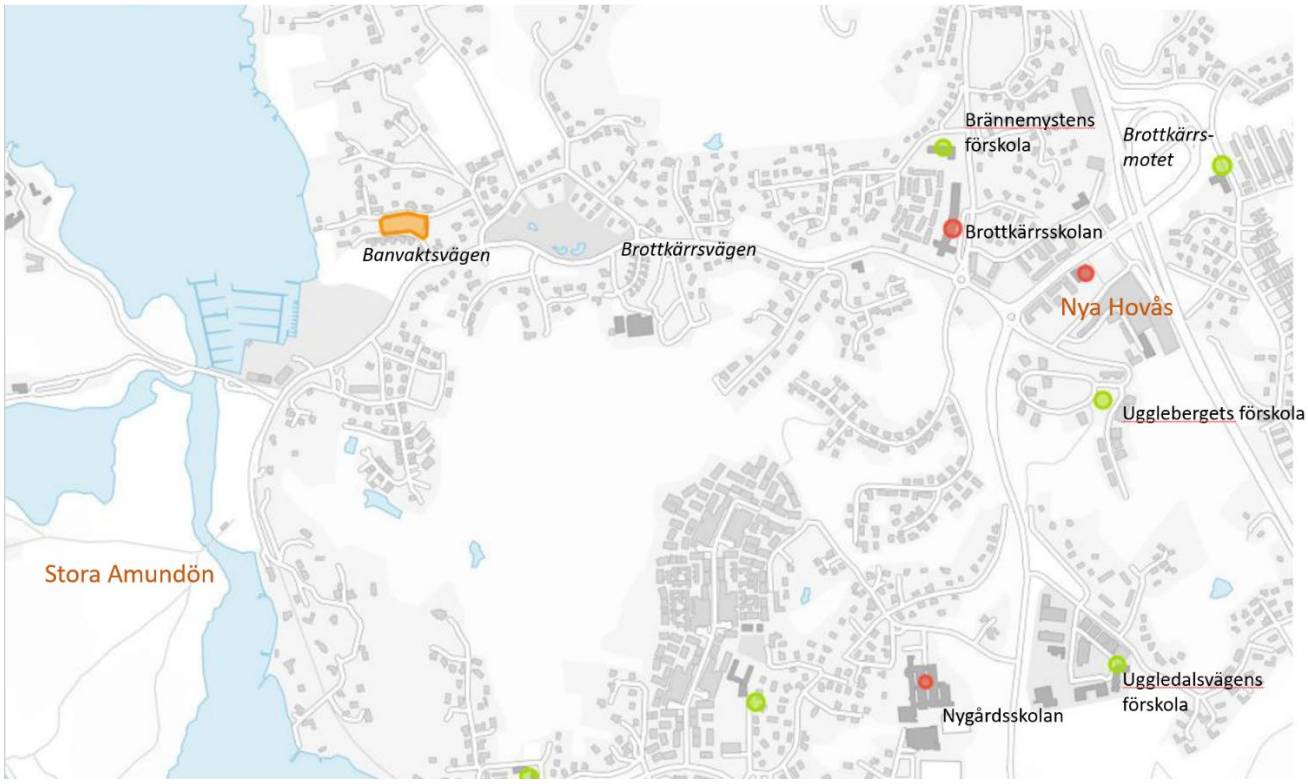
Tillgången till grönyta är god för området vad gäller närhet till bostadsnära park (Brottkärrs park) samt stadspark (Billdals park).

Brottkärrs park ligger ca 250 m öster om planområdet, mellan Brottkärrsvägen och Gamla Brottkärrsvägen som dock ännu inte är fullständigt anlagd.

Sydväst om planområdet ligger Stora Amundön som omfattas av naturreservatsbestämmelser och som erbjuder god tillgänglighet för allmänheten vad gäller friluftsliv och bad.

Närmsta lekplats (Bassåsvägen) ligger ca 1,3 km från planområdet. Generellt råder brist och ett uppdämt behov av tillgängliga offentliga lekplatser för området kring detaljplanen.

Strax söder om planområdet ligger en småbåtshamn med plats för drygt 500 fritidsbåtar. Anläggningen består av ett hamnområde med bryggplatser, underhålls- och reparationsverkstad samt ett område för båtuppläggning.



Karta som visar planområdet och kommunala skolor och förskolor

Teknisk försörjning

VA, el och tele är utbyggt i närområdet. Två olika ledningsrätter belastar fastigheten.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (2020-01-23) av Akustikforum. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Industri- och trafikbullerutredning redovisar beräkningar avseende trafikbuller på närbelägna gator. Dagens trafikmängd har prognosticerats till 2040 varvid Brottkärrsvägens trafikmängd anges till 3385 fordon per årsmedeldygn. Motsvarande

antal för Västergårdsvägen och Banvaktsvägen uppges till 112 respektive 84 fordon per årsmedeldygn.

Även småbåtsvarvet några hundra meter söder om planområdet har studerats med hänsyn till omgivningspåverkande buller. Sammantaget konstateras i utredningen att beräknade ljudnivåer vid fasad från trafik och industribuller klarar gällande riktvärden enligt trafikbullerförordning respektive Boverkets vägledning.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området bedöms vara god.

Översvämningsrisk

Enligt det tematiska tillägget för översvämningsrisker (2019-04-25) till Göteborgs översiktsplan (2009) skall byggnader placeras minst 2,5 m över havsnivån i området för att förebygga problem i samband med översvämningar. Banvaktsvägen, som utgör lågpunkt i anslutning till planområdet, har nivån ca +5 m över nollnivån. Planområdet eller dess angöring bedöms därför inte beröras av stigande havsvattennivåer.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Illustration, flygperspektiv från sydväst (Bornstein Lyckefors Arkitekter)

Detaljplanen medger uppförande av bostäder i sluttningen mellan bebyggelsen söder om Banaktsvägen och äldre bebyggelse vid Västergårdsvägen. Planförslaget innebär att 8 radhus/kedjehus ges förutsättningar att uppföras inom planområdet med angöring från Banvaktsvägen. Ingen tillfart sker från Västergårdsvägen. En mindre del av fastigheten, väster om vändplatsen på Banvaktsvägen används för en transformatorbyggnad. Planen medger också en breddning av Banvaktsvägen.

All mark inom området är privatägd och berör inte någon allmän plats. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

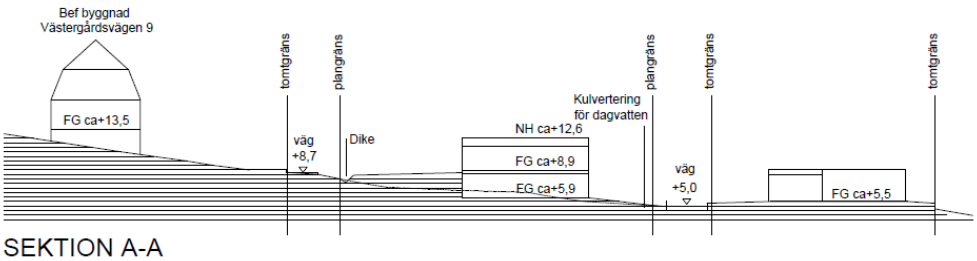
Bebyggelse

Marken föreslås användas för bostadsändamål (B) samt ett mindre område för teknisk anläggning (transformatorstation). Planförslaget medger bostäder med en BTA om sammanlagd 1700 m² i två plan. Planförslaget medger också en möjlighet att bygga komplementbyggnader/carportar vid Banvaktsvägen om 200 m².

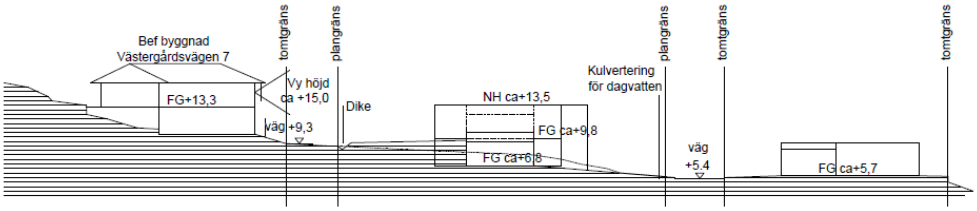
Planen medger parhus 8 kedjehus/radhus längs sluttningen. Bebyggelsen anpassas till rådande terrängförhållanden vilket innebär att suterrängvåning bildar första etage mot Banvaktsvägen. Ovanför denna föreslås byggnadernas huvudsakliga boendeyta inrymd i ett plan om högst 90 m² BTA.

De illustrerade byggnadsvolymerna föreslås ha plana tak med låg lutning för att minimera påverkan på utsikt från befintlig bebyggelse norr om planområdet. Nockhöjderna regleras dels till-+12,6 m, +13,5 m och +14,6 m över nollplanet/havsnivån, dels till 7 meter från marknivån längs byggnadernas södra fasader för att säkerställa att utsikten mot havet, dalgången och Amundöarna skall finnas kvar i skälig utsträckning för fastigheterna norr om Västergårdsvägen. Planen säkerställer genomblickar och att byggnadsvolymer bryts upp, genom att delar av fastigheten inte för bebyggas.

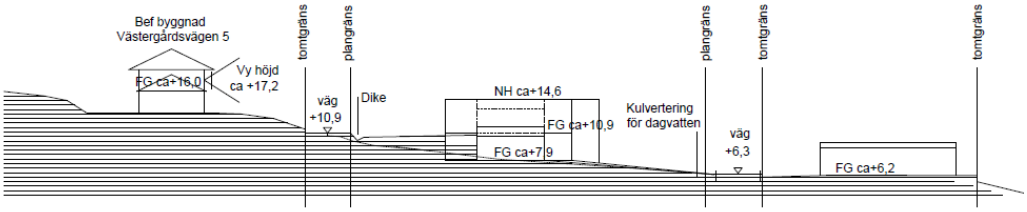
Illustrationsritning



SEKTION A-A
Västergårdsvägen 9

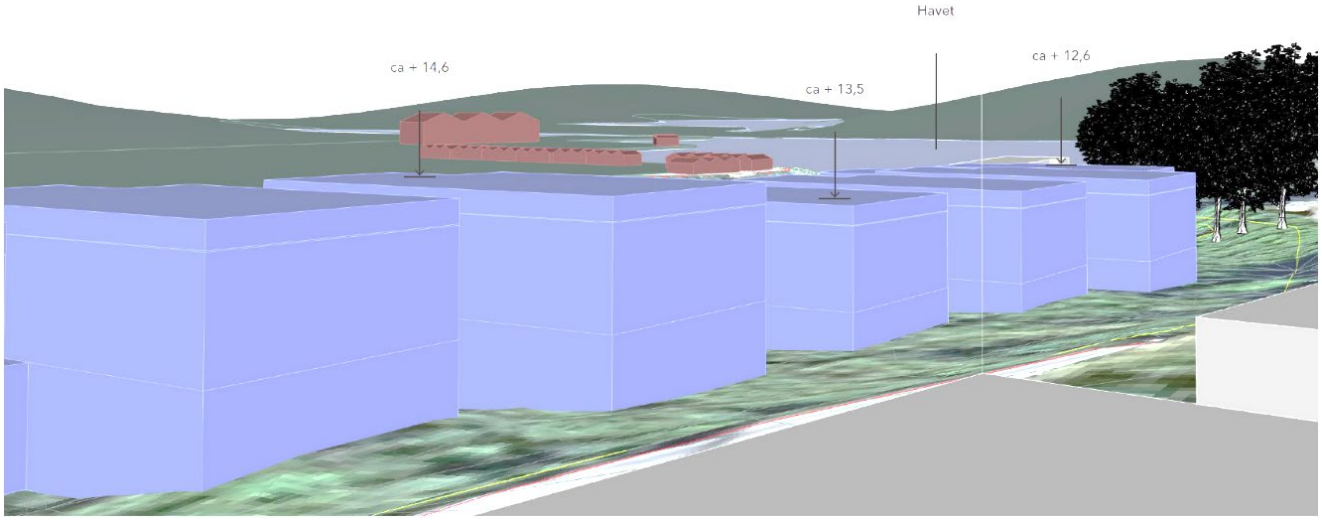


SEKTION B-B
Västergårdsvägen 7

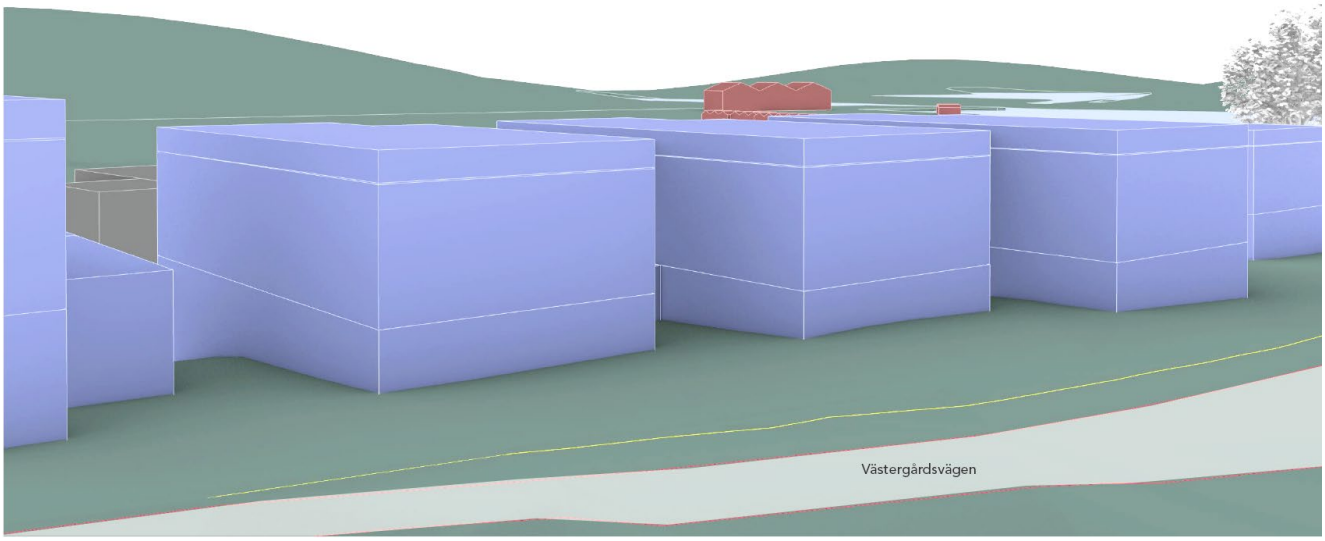


SEKTION C-C
Västergårdsvägen 5

Sektioner och Situationsplan (Bornstein Lyckefors Arkitekter)



Illustrationsbild med föreslagna volymer och höjder från Västergårdsvägen 5 (jämför sektion C-C) bild från ca 1,2 m över bjälklag i andra plan i byggnaden (Bornstein Lyckefors Arkitekter)



Illustrationsbild med föreslagna volymer från nordost, Västergårdsvägen 7 (jämför sektion B-B), Bild från +15 m, ca 1,7 m från övre golvbjälklag i byggnaden (Bornstein Lyckefors Arkitekter)

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås från Banvaktsvägen som är en gemensamhetsanläggning (GA:76) på kvartersmark. Den är en återvändsgata med vändplats intill planområdet. Den utgör i dag främst tillfart för de befintliga bostadsfastigheterna söder om Banvaktsvägen.

Norr om planområdet ligger Västergårdsvägen som är en enskild väg. Ingen angöring till planområdet planeras från Västergårdsvägen. Planens avgränsning mot norr, två meter från den nuvarande körbanan innebär att planarbetet inte skall påverka möjligheten att senare förbättra Västergårdsvägen, utanför planområdet.

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bredda Banvaktsvägen med en meter. Den befintliga grusvägen i den östra delen av planområdet kan tas bort. Den har tidigare tjänat som tillfart för en annan fastighet (Brottkärr 71:1) som har sin nya tillfart från Banvaktsvägen.

Trafiken på Banvaktsvägen kommer att öka men trafikmängden bedöms fortfarande vara låg. De tillkommande bostäderna i planområdet bedöms ha en mycket marginell påverkan på trafikflödet och trafiksituationen längs Brottkärrsvägen.

Parkering / cykelparkering

En Mobilitets- och parkeringsutredning har utförts inom ramen för aktuellt planarbete. I utredningen beskrivs hur bil- och cykelparkering föreslås. Något särskilt mobilitetsavtal inte är aktuellt. All enskild parkering ska ske på tomtmark inom planområdet. Enligt mobilitets- och parkeringsutredningen finns det behov av 8 st parkeringsplatser samt en gästparkering. Parkering anordnas inom egen fastighet, vilket också gäller cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 250 m från närmsta busshållplats. Planen förutsätter inte någon utbyggnad av kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet bedöms kunna lösas tillfredsställande från angöring och parkering vid Banvaktsvägen till bostädernas entréer i souterrängplanet.

Service

Planen bedöms generera ett behov av ca 4-skolplatser och ca 2 förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom utrymme på befintliga förskolor och skolor i stadsdelen.

Friytor

Tillgång till lek och rekreation bedöms kunna uppfyllas inom kvarteret och i omgivande områden.

Naturmiljö

I den västra och nordvästra delen av planområdet för marken inte bebyggas och lovplikten har utökats för fällning av träd vars stam har en större diameter än 20 cm. Eftersom marken också används för befintlig underjordiska ledningar är det inte möjligt att förbjuda fällning av träden. Syftet är att bevara en del av de större almarna i den nordvästra delen av planområdet och därmed bevara livsmiljöerna för den förekommande

almblombocken för en tid framöver. Vid marklovpliktig fällning av almar bör hantering av ved ske i samråd med Park- och naturförvaltningen för re-lokalisering av förekomst av almblombock

Strandskydd

Planområdet berörs ej av strandskyddsbestämmelser eller något återinträdande strandskydd.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen innehåller ett mindre antal bostäder och bedöms ha låg social komplexitetsnivå och därmed har, enligt stadens rutiner, ingen grundlig utredning av sociala aspekter gjorts. De nya bostäderna bedöms kunna bidra till att länka samman bebyggelsen på Västergårdsvägen och Banvaktsvägen. Planen bestämmer inte om det ska bli lägenheter eller enskilt ägda bostäder. Om det byggs lägenheter innebär det en komplettering med ägandeformer som inte är så vanliga i området idag. Om det blir enskilt ägda bostäder blir tomterna i något mindre än vad som är vanligt i närområdet idag. Planförslaget innebär därmed en komplettering av det befintliga utbudet av bostäder i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. *Dagvatten- och skyfallsutredning för Brottkärr 524:1* har tagits fram av SWECO (2020-01-31 uppdaterad 2021-05-20).

På tomtmarken föreslås fördröjningsåtgärder om totalt ca 15m³. Detta kan göras som fördröjningsmagasin under parkeringsytorna. Det dike som finns på norra sidan av Banvaktsvägen föreslås grävas om så att allt dagvatten från planområdet kan avledas österut. Diket kommer att vara beläget på kvartersmark. Dagvattenflödet ökar något efter exploatering även med anläggning av fördröjningsåtgärder. Dagvatten som genereras inom Brottkärr 524:1 avleds vidare mot ett större dike söder om Banvaktsvägen som sedan mynnar ut i Askimsfjorden. Kapaciteten i nedströms system är stor. De största flödena i nedströms system uppstår vid betydligt mer långvarig nederbörd än de dimensionerande toppflödena från Brottkärr 524:1, som uppstår vid kortvariga regn. Detta medför att maximala vattennivåer i nedströms system inte kommer att påverkas av exploateringen.

Föroreningshalterna i utgående dagvatten ökar efter exploatering. Göteborgs stads riktlinjer föreskriver att dagvatten från områden som Brottkärr 524:1 endast behöver genomgå en enklare rening innan det leds till recipienten. Genom att anlägga ett makadammagasin för fördröjning och rening reduceras föroreningshalterna till nivåer som underskrider Göteborgs stads riktvärden. Ett kompletterande brunnsfilter behöver installeras för att få en tillräcklig reduktion av fosforhalterna. Medelflödet från Brottkärr 524:1 utgör 0,003 % av medeltillrinningen till Askimsfjorden. Halterna i recipienten kommer inte att påverkas av exploateringen även om den totala föroreningsbelastningen ökar.

Idag finns inget dike mellan fastigheten och den närliggande Västergårdsvägen. För att avleda dagvatten och för att skydda bostadsbyggnaderna vid skyfall behöver ett nytt dike

anläggas utmed vägen. Vid skyfall bör vatten från Brottkärr 524:1 och uppströms områden avledas till Banvaktsvägen. Banvaktsvägen är försedd med kantstöd på båda sidor. Från vägen kan vattnet sedan avledas till det större diket söder om Banvaktsvägen. Området runt diket kan översvämmas utan att byggnader eller infrastruktur skadas.

Resultat från stadens skyfallssimuleringar visar att höjdskillnaden mellan färdigt golv för de nya byggnaderna och vattenansamlingar vid skyfall uppfyller kravet på 0,2 m. Fastigheterna är åtkomliga via Banvaktsgatan även vid skyfall.

Föroreningshalterna i utgående dagvatten ökar efter exploatering. Göteborgs stads riktlinjer föreskriver att dagvatten från områden som Brottkärr 524:1 endast behöver genomgå en enklare rening innan det leds till recipienten. Genom att anlägga ett makadammagasin för fördröjning och rening reduceras föroreningshalterna till nivåer som underskrider Göteborgs stads riktvärden. Ett kompletterande brunnsfilter behöver installeras för att få en tillräcklig reduktion av fosforhalterna. Medelflödet från Brottkärr 524:1 utgör 0,003 % av medeltillrinningen till Askimsfjorden. Halterna i recipienten kommer inte att påverkas av exploateringen även om den totala föroreningsbelastningen ökar.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. En anläggningsavgift för vatten, spillvatten respektive dagvatten ska erläggas. Avgiften bestäms enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar finns i nära anslutning till planområdet, både vid planområdets sydvästra och sydöstra hörn. Planområdet föreslås ansluta till dricks- och spillvattenledningar vid det sydöstra hörnet. Om Brottkärr 524:1 delas upp i mindre fastigheter krävs troligen utbyggnad av allmänna VA-ledningar i Banvaktsvägen

I god tid inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten och skicka in en VA-beställning för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Vattenledningarna är enkelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s.

Fastighetens östra del ligger mer än 75 meter från närmaste brandposter, vilket är Räddningstjänstens riktlinje. En brandpost föreslås byggas ut på befintlig dricksvattenledning i fastighetens sydöstra hörn för att uppfylla riktlinjen.

Önskas sprinkler ska detta meddelas i god tid till Kretslopp och vatten så att förvaltningen kan utreda om det finns kapacitet för sprinkler på ledningsnätet. Sprinkler är en tjänst Kretslopp och vatten kan erbjuda i mån av kapacitet.

En utredning har tagits fram ”VA-utredning för Brottkärr 524:1” (SWECO 2020-01-31 uppdaterad 2021-05-20)

Värme

Byggnaderna kommer troligen att värmas upp med bergvärme.

El och tele

El- och teleledningar finns utbyggda i närheten. U-område föreslås i där ledningar som har ledningsrätt är förlagda. En ny transformatorstation kan byggas i områdets västra del.

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Sophantering föreslås lösas med sopkärl nära carport vid respektive bostad.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av berg i dagen eller nära markytan. Marken klassas som normalriskområde med avseende på markradon enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta. Marken är lämplig för utbyggnad av detaljplanens innehåll. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma inom eller i anslutning till planområdet.

Markmiljö

Marken utgörs av tidigare odlings- eller betesmark. De rester av avfall som nämns i naturvärdesinventeringen återfanns vid gränsen mellan Brottkärr 524:1 och Brottkärr 1:40. Där planeras inga förändringar. Stadsbyggnadskontoret har därför bedömt att det inte behövs någon markmiljöundersökning.

Arkeologi

Arkeologisk kartavläsning, utredning finns från tidigare planarbete som avbrutits. Ytterligare utredningar är inte nödvändiga.

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (2020-01-23). *Brottkärr 524:1, Industri- och trafikbullerutredning Rapport 8266-A, Akustikforum 2020-01-23.*

Sammantaget konstateras i utredningen att beräknade ljudnivåer vid fasad från trafik och industribuller klarar gällande riktvärden enligt trafikbullerförordning respektive Boverkets vägledning. Inga åtgärder eller bestämmelser är nödvändiga.

Luft

Inga åtgärder eller bestämmelser är nödvändiga.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt som sker på kommunens mark. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. När det gäller privat mark är kompensationsåtgärder frivilliga.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Viktiga servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av grundkartan respektive plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Planområdet omfattar ingen mark för allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

För att den nya bebyggelsen ska kunna angöras från Banvaktsvägen måste GA:76 omprövas när planen ska genomföras. Fastigheten har inte någon del i gemensamhetsanläggningen idag.

Brottkärr 524:1 har idag en andel om 0,5 i GA:25 (Västergårdsvägen). Andelen motsvarar att fastigheten är obebyggd. I samband med anslutning till Banvaktsvägen bör fastigheten utträda ur denna gemensamhetsanläggning eftersom syftet är att Banvaktsvägen skall användas som angöring.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar och kvartersmark inom planområdet.

Ledningshavare ansvarar för ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Det kan vara möjligt att dela fastigheten i flera mindre fastigheter.

Vid fastighetsbildning enligt planen kommer två restfastigheter att bildas utanför planområdet. Det är en remsa intill Västergårdsvägen i norr där delar av Västergårdsvägens körbana ligger. Denna del av fastigheten kan komma att ingå i Brottkärr S:39. En restfastighet kommer också att bildas väster om planområdet intill vändplatsen.

Fastigheten 524:1 har andelar i flera olika marksamfälligheter S:6 dike, S:9, dike, S:21-S:23 brygga, S:24 strandplats, S:39 väg, S:60-S:61 skär och vattenområden. Vid fastighetsbildning behöver dessa hanteras.

Före beviljande av bygglov ska fastigheten vara avstyckad och ha erforderliga delar i GA:76.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för eventuella gemensamma anläggningar inom kvarteret, t ex för fördröjning och rening av dagvatten.

För gemensamhetsanläggningar utanför planområdet innebär planen att GA:76 måste omprövas när planen ska genomföras för att den nya bebyggelsen ska kunna angöras från Banvaktsvägen. Fastigheten har inte någon del i gemensamhetsanläggningen idag.

Brottkärr 524:1 föreslås utträda ur GA:25 (Västergårdsvägen) eftersom syftet är att Banvaktsvägen skall användas som angöring.

Servitut

Befintligt avtalsservitut för Ellevio ledningar kan ligga kvar längst i väster i planområdet.

Befintligt avtalsservitut om parkering behöver upphävas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Läget för den föreslagna transformatorstationen kan kräva ett utökat servitutsområde utanför planområdet.

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägare, exploatör och ledningshavare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättnings som kan behövas för genomförande av detaljplanen

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Dispenser och tillstånd

Påverkan på idegran kräver dispens från Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2020

Granskning: 3 kvartalet 2021

Antagande: 4 kvartalet 2021

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

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2022

Färdigställande: 4 kvartalet 2022

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

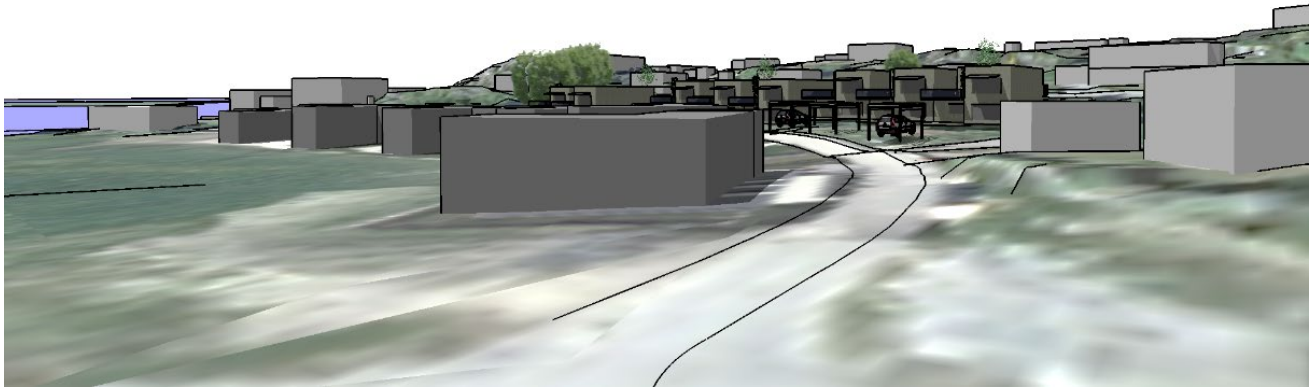
Överväganden och konsekvenser

Denna del av västra Göteborg där planområdet ligger är inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering, men platsen uppfyller kravet att vidareutveckla ett befintligt sammanhang och tillför ett antal lägenheter som kompletterar större villabebyggelse.

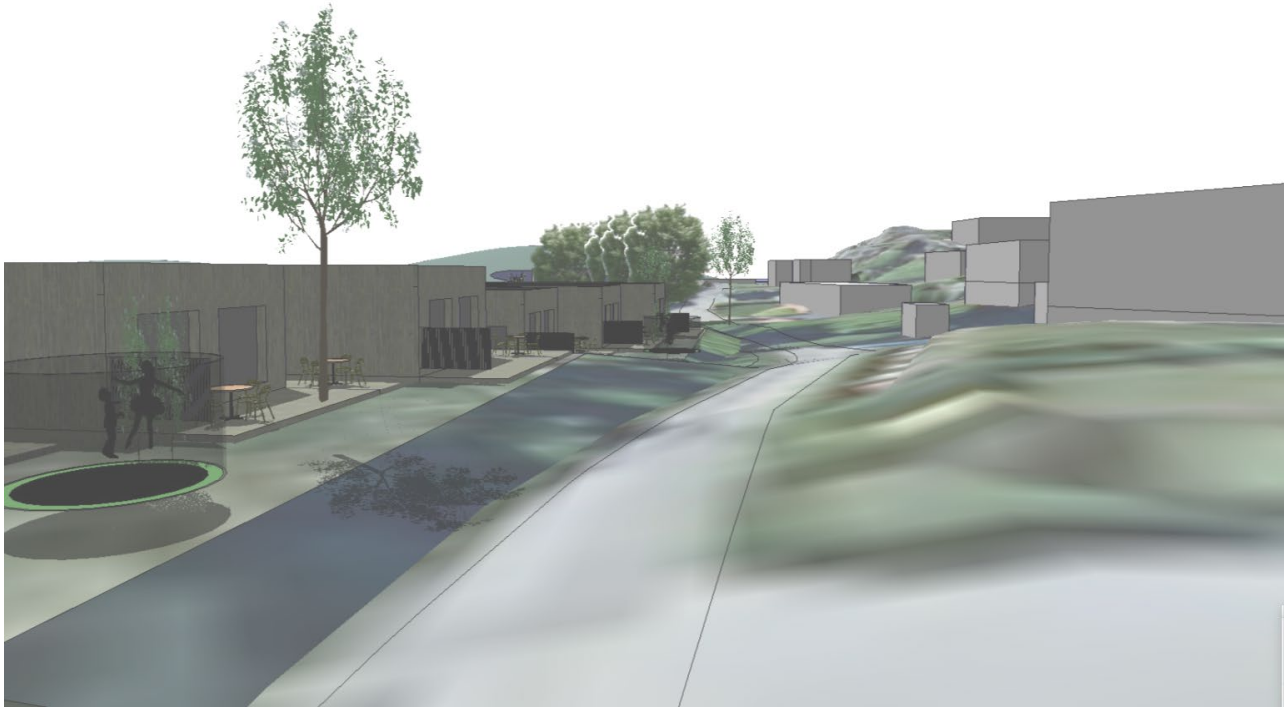
Planområdet låg tidigare på gränsen mellan de bebyggda delarna vid Västergårdsvägen och ett större öppet landskap ner mot havet. Vid tidigare försök att planera området föreslogs friliggande småhus. Området söder om Banvaktsvägen planlades för bostäder. Att bebygga detta område mellan den äldre bebyggelsen på Västergårdsvägen och den nya bebyggelsen söder om Banvaktsvägen bedöms ligga i linje med tidigare fattade beslut. En utbyggnad anses därför motiverad.

Planen skall säkerställa att bebyggelsens utformning och placering är lämplig i området. Byggnaderna föreslås utformas i två våningar varav en i suterräng. På så sätt kommer de att bli högre än de befintliga på södra sidan av Banvaktsvägen men lägre än de befintliga byggnaderna vid Västergårdsvägen. Byggnadernas nockhöjd har begränsats så att de befintliga villorna på Västergårdsvägen kommer att bibehålla en del av sin utsikt.

Det finns inte några på allmänna gator som leder till planområdet. Det skulle därmed bli svårt för kommunen att få åtkomst till marken och förvalta den. Strax söder om Banvaktsvägen finns redan ett större område med allmän plats. Det allmänna intresset att skapa allmän plats just på denna mark bedöms inte överväga intresset att bygga bostäder. Kontoret bedömer därför inte att det skulle vara lämpligt att planlägga mark i planområdet som allmän plats/natur. Stadsbyggnadskontoret bedömer, av samma anledning, att det inte är möjligt att säkerställa kopplingar mellan Västergårdsvägen och Banvaktsvägen.



Illustration, Den föreslagna bebyggelsen sedd från sydost från korsningen Brottkärrsvägen/ Banvaktsvägen. Befintliga byggnader på banvaktsvägen i förgrunden (Bornstein Lyckefors Arkitekter)



Illustration, vy längs Västergårdsvägen från öster. Planområdet i vänstra delen av bilden, befintliga enbostadshus längs Västergårdsvägen i högra delen av bilden.(Bornstein Lyckefors Arkitekter)

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att marken förblir oplanerad. Det innebär att marken antingen förblir obebyggd eller att eventuell ny bebyggelse prövas i bygglov utan att detta föregågås av en detaljplan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planen innebär inte några påtagliga konsekvenser utifrån barnperspektivet. Planen innebär ett litet tillskott av bostäder i en attraktiv miljö med goda möjligheter till ett fungerande vardagsliv för både barn, föräldrar och andra. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Sammanhållen stad

Planförslaget innebär en komplettering av det befintliga utbudet av bostäder i området. Den obebyggda marken mellan den äldre bebyggelsen norr om Västergårdsvägen och den nya bebyggelsen på Banvaktsvägen överbryggas.

Samspel

Planförslaget ger möjligheter till att utforma en miljö som skapar tillit och delaktighet för boende inom planområdet. Banvaktsvägen och bebyggelsen runt denna stärks som socialt grannskap.

Vardagsliv

Planen innebär ett litet tillskott av bostäder i en attraktiv miljö med goda möjligheter till ett fungerande vardagsliv för både barn, föräldrar och andra.

I omgivningen finns idag huvudsakligen större villor med stora tomter. Planen gör det möjligt att bygga på mindre tomter vilket kan komplettera utbudet av boendeformer i området och täcka ett större behov utifrån olika livssituationer.

Illustration, fågelperspektiv från sydöst (Bornstein Lyckefors Arkitekter)

Identitet

Banvaktsvägen stärks i sin sociala identitet i och med att gatan får bostäder på vardera sidan om vägen. Planens bestämmelser och innehåll medger byggnader som kan ansluta både till den äldre, högt belägna bebyggelsen längs Västergårdsvägen och till den moderna låga bebyggelsen söder om Banvaktsvägen.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms kunna ge goda förutsättningar vad gäller trafiksäkerhet, orienterbarhet och överblickbarhet i bostadsmiljön.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Aktuellt planområde berörs av riksintresse för kust- och skärgårdsområde. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för Göteborg.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

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

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

Planen bedöms inte innehålla några verksamheter eller åtgärder som medför betydande miljöpåverkan.

- Planområdet som i dag är obebyggt ligger inom f.d agrar miljö, i gräns mellan berg och tidigare åkermark. Strax öster om planområdet ligger rester av Brottkärrs by som ingår i Göteborgs stads program för bevarande. Området norr och väster om planområdet är glest bebyggt med enbostadshus från tidigt 1900-tal och framåt. Området söder om planområdet är nyligen planlagt och bebyggt med bostäder. Planarbetet medför att ett mindre obebyggt område i en sedan tidigare bebyggd omgivning förtätas måttligt.
- Det finns inte några arkeologiska lämningar enligt de utredningar som tidigare har utförts.
- De områden som kan antas påverkas av planen innehåller inte några kända kulturvärden. En måttlig exploatering bedöms inte påverka angränsande kulturmiljö.
- Inga skyddade och utpekade objekt eller områden kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade kulturvärdet.
- En naturvärdesinventering har utförts. Den visar på förekomst av döende skogsalmar (Naturvärdesklass 3), almblombock, ask (liten). Planen bedöms inte påtagligt påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Genomförandet av planen påverkar inte något Natura 2000-område och kräver därmed inte tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- SBK har inte kunnat identifiera några risker för människors hälsa eller för miljön, till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter, i de områden som kan antas komma att påverkas av planen. Området bedöms inte beröras av problematik avseende på höga vattennivåer.

- Dagvatten, skyfall och buller har utretts inom planarbetet.
- Genomförande av planen bedöms inte bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-06-12. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planområdet är litet och bebyggelsen begränsad. Påverkan på miljömålen är obefintlig eller mycket marginell. Byggnation av nya bostäder i ett område med begränsad kollektivtrafik bedöms innebära att bilberoendet totalt sett ökar i området. Planen kan innebära en viss negativ påverkan på miljömål som tex *klimatpåverkan och försurning*. Påverkan bedöms vara begränsad pga. det fåtaliga antal bostäder som detaljplaneförslaget innebär.

Befintliga träd kommer att påverkas negativt under själva genomförandeskedet av aktuell detaljplan. Förutsättningarna för att återskapa och vidareutveckla möjligheterna *till ett rikt växt- och djurliv* bedöms dock som goda i och med aktuell detaljplan.

Under förutsättning att föreslagna åtgärder avseende dagvattenhantering genomförs bedöms inte avvattningen av aktuellt planområde påverka flöden eller föroreningssituation i berörda recipienter. Det bedöms därför inte bli någon påverkan på *levande sjöar och vattendrag*.

Byggnationen bedöms bidra positivt till miljökvalitetsmålet om *god bebyggd miljö*.

Naturmiljö

De naturvärden som finns inom planområdet försvinner till stor del vid exploateringen. I västra delen kan flera almar bevaras. I det området av planen har lovplikten utökats för fällning av träd vars stam har en större diameter än 20 cm. Eftersom marken också används för befintlig underjordiska ledningar är det inte möjligt att förbjuda fällning av träden. Vid marklovpliktig fällning av almar bör hantering av ved ske i samråd med Park- och naturförvaltningen för re-lokalisering av förekomst av almblombock. Därmed bedöms det finnas förutsättningar för almblombocken att leva kvar under en tid framöver. Idegranen bedöms vara en trädgårdsrymling som inte omfattas av artskydd.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några av de kända kulturvärdena i närområdet negativt.

Påverkan på luft

Planförslaget påverkar inte luftkvaliteten i området.

Påverkan på vatten

Exploateringen medför en ökning av föroreningshalterna för samtliga studerade ämnen. Detta är inte oväntat eftersom området idag är oexploaterat. För att uppnå Göteborgs

stads riktvärden för utgående halter i dagvatten behöver rening ske. De ämnen som överskrider riktvärdena är fosfor och kväve, koppar och zink samt suspenderat material. Enklare rening kan om den är rätt utformad reducera föroreningshalterna så att de underskrider riktlinjerna. Storleken på reningsanläggningen beror på hur den utformas men bedöms utifrån SVU-rapport 2019-20 Dimensionering av dagvattenanläggningar till cirka 50 m2.

Även med reningsåtgärder kommer den totala mängden av olika föroreningar i dagvatten från planområdet att öka. Detta beror på att halterna ökar men även på att det totala flödet ökar när området hårdgörs. De ämnen vars totala mängd i kg/år ökar mest efter exploatering är fosfor och kväve. Recipienten Askimsfjorden har idag en måttlig ekologisk status. Detta beror på grund av höga halter av särskilt förorenande ämnen (tungmetaller) och inte på en hög belastning av näringsämnena fosfor och kväve.

Den totala vattenföringen från området uppgår till 0,04 l/s beräknat på årsmedel. Tillrinningen till vattenförekomsten Askims fjord uppgår till drygt 1580 l/s beräknat på årsmedel2 (2004–2018). Då Brottkärr 524:1 utgör en mycket liten del av det totala flödet som tillrinner till Askims fjord bedöms att totalhalten i recipienten och de ekologiska kvoterna inte påverkas av exploateringen även om den totala föroreningsbelastningen ökar för vissa ämnen. Då vattenförekomsten i sin helhet blir opåverkad av exploateringen bedöms exploateringen inte påverka den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen.

Utspädningseffekten medför att recipientens status inte påverkas negativt med denna plan men bidrar inte heller till att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får eventuellt utgifter för utbyggnad av va-ledningar i Banvaktsvägen och inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av eventuella nya ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark för förrättnings- och bygglovskostnader, inträdesavgifter för del i ga:76 (Banvaktsvägen), anslutningsavgifter, utredningar med mera.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare	Martin Norvenius
Planchef	Planarkitekt