Detaljplan för
Bostäder vid Hovåsterrassen

Normalt planförfarande

Norconsult AB, 2016

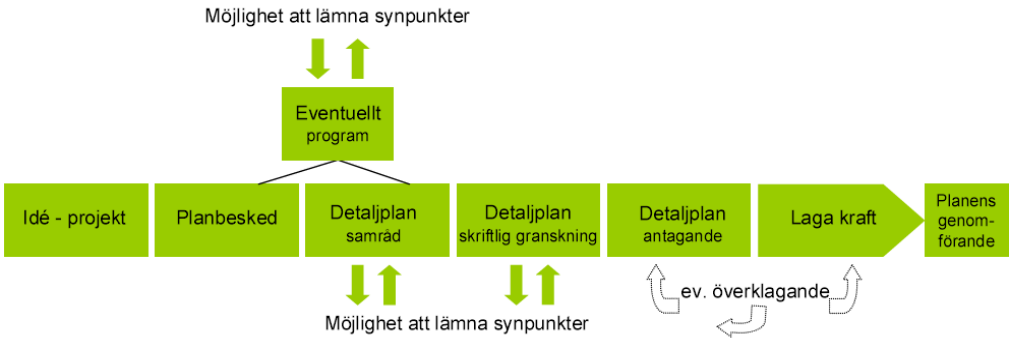
Antagandehandling
december 2017

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2013-09-03

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Göteborgs Stad

Planhandling

Antagande
Datum: 2017-09-26 rev 2017-12-19
Aktbeteckning: 2-5443

Diarienummer SBK: 0918/06
Handläggare SBK
Linnéa Finskud
Tel: 031-368 19 29
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3783/13
Handläggare FK
Lena Melvinsdotter
Tel: 031-368 10 92
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Hovåsterrassen, inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning (Sweco Environment AB) 2016-09-27
- Dagvattenutredning (Sigma Civil AB) 2016-01-14
- Kompletterande dagvattenutredning (Sigma Civil AB) 2017-10-06
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB) 2015-12-18
- Fördjupad artinventering (Naturcentrum AB) 2016-09-26
- Bergsbesiktning och radonmätning (Norconsult AB) 2015-10-23
- Översiktlig stabilitetsutredning inom Göteborgs stad Delområde S023, S148, S149, S245 (Sweco Infrastructure AB) 2011-09-15
- PM Framkomlighet för räddningstjänsten (Fast Engineering Gbg AB) 2015-12-22

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID HOVÅSTERRASSEN **1**

Planprocessen *2*
Information *2*

PLANBESKRIVNING **3**

Detaljplanen omfattar följande handlingar: *3*
INNEHÅLL 4
SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *5*
Överväganden och konsekvenser *6*
Avvikelser från översiktsplanen *6*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte *7*
Läge, areal och markägoförhållanden *7*
Planförhållanden *9*
Mark, vegetation och fauna *10*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *11*
Sociala aspekter *11*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *12*
Teknik *13*
Störningar *13*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 14
Bebyggelse *15*
Trafik och parkering *16*
Tillgänglighet och service *17*
Friytor *18*
Sociala aspekter *18*
Teknisk försörjning *19*
Övriga åtgärder *21*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *25*
Fastighetsrättsliga frågor *26*
Avtal *28*
Tidplan *28*
Genomförandetid *28*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 29
Nollalternativet *29*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *29*
Miljökonsekvenser *31*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *33*
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 34

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att pröva möjligheten att inom fastigheten Hovås 2:60 uppföra flerbostadshus och verksamheter samt möjliggöra för att säkra den befintliga allmänna gångbanan Skallgången som ligger inom fastigheten. Planförslaget gör det även möjligt att via Hovås 2:60 skapa en bättre tillgänglig tillfart till Hovås 3:345. Den allmänna passagen på Skallgången säkras genom att ett område ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. I detta område sammanfaller tillfarten och gångvägen.

Fastigheten utgörs av en småhusfastighet som är bebyggd med en villa i den västra delen. Den östra delen har naturkaraktär och saknar tydlig gräns mot närliggande naturområde. Fastigheten sluttar brant åt väster. Området ligger nära Hovåsmotet och väg 158.

Illustrationsplan över fastigheten Hovås 2:60 (Norconsult AB).

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder och verksamheter inom fastigheten Hovås 2:60 inom stadsdelen Askim, Göteborgs kommun. Byggnationen föreslås få uppföras till en största bruttoarea (BTA) av 18 000 m^2 och den totala ytan är fördelad inom fastigheten. Det innebär att ca 70–100 lägenheter skulle kunna tillskapas. Bostäderna skulle komplettera utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Detaljplanen tillåter även etablering av verksamheter utmed Skalldalsvägen.

Den befintliga gångvägen och värdefull natur intill denna planläggs som allmän plats förutom på den sträcka där tillfart till Hovås 3:345 och gångväg sammanfaller. Med

detaljplanen möjliggörs en breddning av den befintliga trottoaren utmed Skalldalsvägen.

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för utbyggnad och iordningställande och för allmänplats ansvarar Göteborgs Stad.

Överväganden och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en stor villatomt som idag till stora delar utgörs av natur kommer att exploateras. Inom planområdets norra delar löper idag Skallgången en gångbana vilken används av de boende i närområdet och för att stärka det stråket har ett område utmed denna planlagts som allmänplats, NATUR. Området innehåller en del höga naturvärden samt berörs av Strandskydd. Hovås 2:60 utgörs till stora delar av naturmark men är svårtillgängligt i och med de stora nivåskillnaderna inom fastigheten. Strax öster om fastigheten finns en utsiktspunkt och för att inte påverka den alltför mycket har hänsyn tagits i bestämmelserna kring byggnationens höjder. Byggnaderna utmed Skalldalsvägen som bedöms ha störst betydelse för områdets anpassning till befintlig bebyggelse har en lägre skala.

Den tillfart som möjliggörs till fastigheten Hovås 3:345 norr om planområdet påverkar fotgängares säkerhet samt innebär ett avbrott i naturområdet. Det bedöms dock som en rimlig avvägning mellan de allmänna intressena och möjligheten att ordna en tillfart utan långa trappor för en enskild.

I närområdet är småhus den dominerande bostadsformen. För att utveckla stadsdelen och kunna erbjuda större variation bedöms flerbostadshus vara ett bra komplement. Det gör att bostäder för en större variation av människor i olika skeden av livet kan erbjudas.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse inom en mindre del av det område som i ÖP:n anges som grön- och rekreationsområde. Det utgörs dock av en mycket begränsad del i utkanten av det stora sammanhängande naturområdet vid Sandsjöbacka. Dess betydelse för att länka samman Sandsjöbackaområdet med grönområden vid golfbanan i Hovås ut mot havet bedöms vara liten eftersom befintlig bebyggelse och Säröleden (väg 158) utgör en betydande barriär. Planförslaget bedöms inte generera negativa konsekvenser för de värden som pekas ut för Sandsjöbackaområdet och en sammanhängande grönstruktur kan behållas runt exploateringen.

Planens syfte och förutsättningar

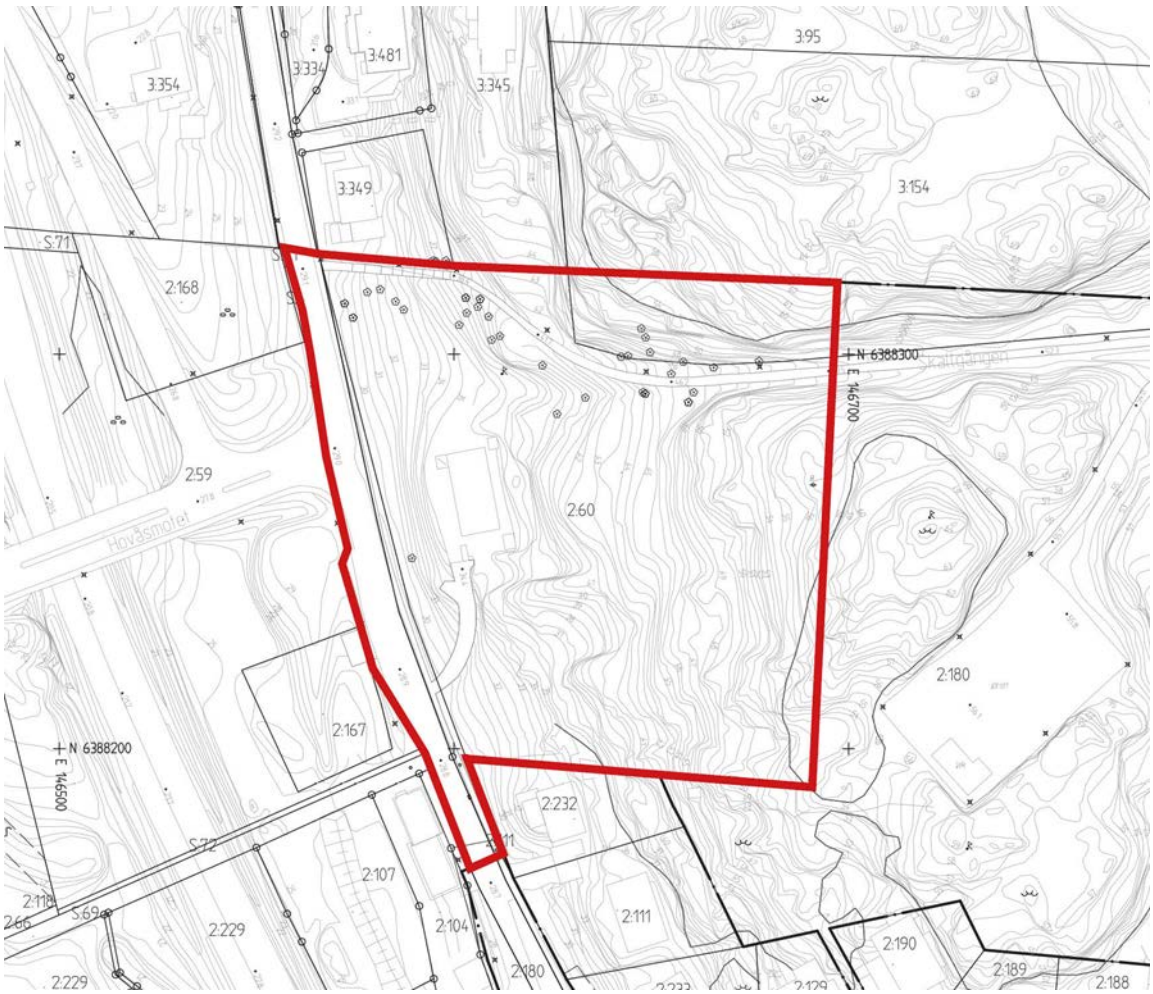
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bebyggelse med ca 70 -100 lägenheter i flerbostadshus inom fastigheten Hovås 2:60, vilken till stora delar utgörs av orörd natur. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. I detaljplanen säkras den befintliga gångvägen, Skallgången, som idag ligger inom fastigheten Hovås 2:60 genom att den samt ett omkringliggande område som innehåller höga naturvärden och till viss del omfattas av strandskydd planläggs som NATUR, allmänplats. Med detaljplanen möjliggörs även för en breddning av den befintliga trottoaren utmed Skalldalsvägen. Planförslaget gör det även möjligt att via Hovås 2:60 skapa en bättre tillgänglig tillfart till Hovås 3:345

Läge, areal och markägoförhållanden

Översiktskarta över planområdets läge i Göteborg Stad (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet är beläget vid Hovåsmotet i stadsdelen Askim, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar och ägs av Hovåsterrassen AB utöver detta berörs en mindre del av fastigheten Hovås 2:180 utmed Skalldalsvägen som ägs av Göteborgs Stad samt samfälligheten Kobbegården s:2 och fastigheten Hovås 2:111.

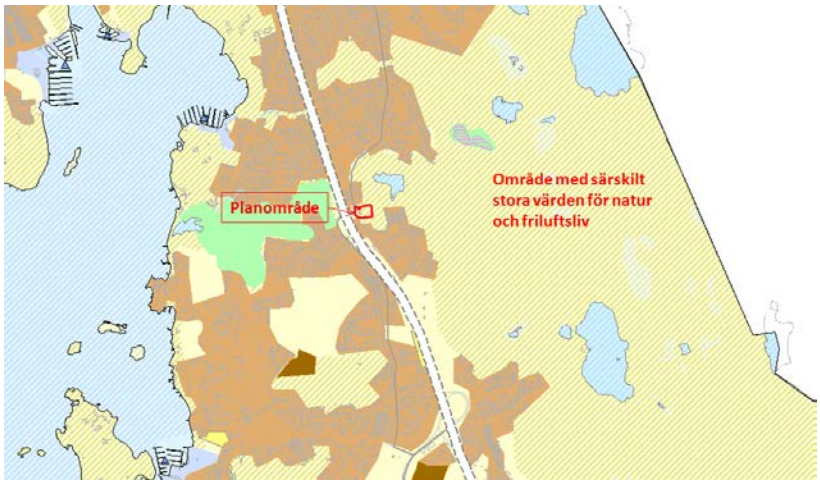
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Karta över planområdets läge i stadsdelen (Stadsbyggnadskontoret).

I Översiktsplanen för Göteborgs kommun anges området som grön- och rekreationsområde. Fastigheten Hovås 2:60 ligger inom ett område som pekas ut att ha särskilt stora värden. Landområden med särskilt stora värden omfattar ”*landområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/ eller kulturlandskap*”. Fastigheten ligger på utkanten av Sandsjöbacka, ett större sammanhängande område som har värdefull vegetation, djurliv och landskapsbild. Sandsjöbacka området sträcker sig över kommungränsen till både Mölndal och Kungsbacka. Delar av Sandsjöbacka utgörs av Natura2000 område, naturreservat samt militärt skjutfält, Sisjöns militära skjutfält. Det område som utgörs av fastigheten Hovås 2:60 pekas dock endast ut som att ha ett allmänt intresse för friluftslivet och naturvården. Det aktuella planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Området ligger utanför det i översiktsplanen utpekade området där förtätning bör ske.



Kartbild som visar planområdets omfattning i förhållande till det område som i gällande ÖP pekas ut som område med särskilt stora värden för natur- och friluftslivet (Stadsbyggnadskontoret)

Ett mindre område inom Hovås 2:60 berörs av strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken.

Marken är inte tidigare planlagd. Området gränsar i söder till detaljplan för Skalldalen, II-3402, som upprättades 1968.

Kartbild som visar det område som berörs av strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken. Området markeras med blått. Den röda linjen markerar det aktuella planområdet. (Stadsbyggnadskontoret)

Mark, vegetation och fauna

Större delen av planområdet är naturområde som till största delen utgörs av berg i dagen med områden av tunnare jordlager. Berggrunden består av Granodiorit och enligt SGUs jordartskarta överlagras berget närmast Skalldalsvägen av en sandig morän, som enligt jorddjupskartan har en mäktighet på mellan 0-1 m och 5-10 m.

Marken sluttar mycket starkt åt väster och i den östra delen av planområdet ligger marknivån på cirka +60 meter medan markens nivå i den västra delen ligger på cirka +30 meter. Marken inom planområdet är klassad som normalriskområde med avseende på radon. I närområdet förekommer dock även så kallad RA-granit, vilket är en bergart med förhöjd gammastrålning, inom gränsen för högradonmark.

En naturvärdesinventering av fastigheten har genomförts. Sammanfattningsvis kommer utredningen fram till att naturvärdesobjekt och element som är av positiv betydelse för biologisk mångfald, s.k. värdeelement, är främst knutna till den ekdominerade lövskogen i väster. Särskilt höga värden finns i sluttningen och längs bergväggen i beståndets norra del där det även finns ett antal skyddsvärda senvuxna ekar. Möjligen har inventeringsområdet viss sammanbindande funktion på landskapsnivå genom att länka samman Sandsjöbackaområdet och grönområdena vid Hovås golfbana ut mot havet. Bebyggelse och Säröleden (Väg 158) utgör dock en betydande barriär för spridning i öst-västlig riktning och inventeringsområdets betydelse som spridningskorridor bedöms därför som relativt liten. Utförligare beskrivning finns i Naturvärdesinventering, (Naturcentrum AB, 2015).

Naturvärdesinventeringen visade på att inventeringsområdets norra delar kunde vara en potentiell livsmiljö för hasselsnok även om förhållandena inte var optimala. En fördjupad artinventering av Hasselsnok genomfördes därför september månad 2016 (Naturcentrum AB, 2016). Under inventeringsperioden mellan den 1 – 19 september besöktes fastigheten Hovås 2:60 vid sju tillfällen. Vid varje besök eftersöktes hasselsnokar och andra reptiler noggrant, både i terrängen och under utlagda så kallade anlockningsskivor. Dessa skivor är mörkfärgade plywoodskivor som har till syfte att locka till sig ormar och andra kräldjur.

Inga hasselsnokar hittades. Däremot observerades en vanlig snok, en huggorm och en kopparödla.

Det finns flera tänkbara förklaringar till varför inga hasselsnokar påträffades trots att området på vissa ställen bedömdes som lämpligt för arten. En förklaring kan vara att vissa viktiga faktorer saknas i det aktuella området och dess närhet. En sådan faktor kan vara avsaknad av lämpliga övervintringsplatser. En annan tänkbar brist kan gälla bytesdjur. I inventeringen observerades endast en kopparödla och ingen skogsödla. Dessa två arter är viktiga bytesdjur för hasselsnoken. En tredje förklaring kan vara områdets närhet till större vägar och bostadsområden vilket på olika sätt kan leda till en ökad dödlighet för hasselsnok och på så sätt göra att området blir olämpligt.

Foto tagit öster om fastigheten Hovås 2:60 (Stadsbyggnadskontoret).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en fyndplats för gjutbottnar i täljsten för tillexempel bronsknivar, hittat 1931. Öster om planområdet finns även en hällristning samt en stensättning. Ingen av dessa fornlämningar har något påverkansområde runt sig.

Inom planområdet finns en fristående villa. Söder om planområdet finns en del villor och verksamheter. Tillsammans med byggnaderna i Skalldalen öster om planområdet är det totalt ett hundratal småhus.

Sociala aspekter

Bostadsutbudet inom stadsdelen Askim utgörs huvudsakligen av friliggande villor, radhus och lägenheter i olika ägandeformer. Hyresrätterna i stadsdelen är få och koncentrerade till den norra delen. Den skeva fördelningen mellan olika upplåtelseformer av bostäderna är en bidragande orsak till att befolkningssammansättningen i området

inte avspeglar övriga Göteborg. En stor utmaning för framtiden är att öka integrationen i stadsdelen och kunna erbjuda bostäder för ett större antal människor i olika skeden av livet och olika livssituationer, såväl äldre personer som inte kan bo kvar i sin villa, som ungdomar och personer med mindre resurser (Askim – beskrivning av stadsdelen, SBK, 2008).

I primärområdet Hovås bor ca 3 400 personer. Av dessa personer bor 99 % i småhus med äganderätt och en 1 % i lägenheter. Området har en högre utbildningsnivå och en lägre arbetslöshetsgrad än övriga Göteborg. Det är nästan ingen blandning av upplåtelseformer och bostadstyper. Väg 158, Säröleden, utgör en tydlig fysisk barriär mellan de olika delarna av Hovås och dess olika bostadsområden.

Småskalighet och närheten till både natur och hav erbjuder rika möjligheter till rekreation och friluftsliv och skapar höga boendekvaliteter.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik, parkering och tillgänglighet

Området nås med bil från Skalldalsvägen och ligger precis vid Hovåsmotet och Säröleden (Väg 158), Befintlig trottoar utmed Skalldalsvägen är smal och cykelbana saknas. Strax söder om planområdet finns en gång- och cykelväg som korsar Säröleden i tunnel. I närområdet finns det cykelbanor som kopplar Hovås till stadsdelarna söderut så väl som norrut. Norr om Hovåsmotet leder Skalldalsvägen vidare förbi Askims kyrka mot centralare delar av Askim. Där går kollektivtrafik och där är vägen är ganska trafikerad. Söder om Hovåsmotet är det betydligt mindre trafik på Skalldalsvägen eftersom den endast leder vidare till de bostäder och verksamheter som ligger i Skalldalen.

Den befintliga gångvägen, Skallgången, löper genom planområdets norra delar. Den är en välanvänd genväg från angränsande villaområde öster om planområdet mot bland annat skolan. Skallgången är kommunalt anlagd och sköts av Göteborgs Stad men uppfyller inte tillgänglighetskraven då delar av den utgörs av trappor.

Närmaste kollektivtrafik hållplats är belägen på Skalldalsvägen ungefär 130 meter norr om planområdet. Knappt 500 meter ifrån planområdet finns det hållplats för expressbuss. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses godtagbar enligt *vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011*. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Säröleden knappt en kilometer från planområdet. För att nå kollektivtrafikhållplatserna så kan man som gående ta sig till båda via trottoar och cykelbana. Som cyklist rör man sig till stora delar i blandtrafik.

Fastigheten Hovås 2:60 är i nuläget till stora delar obebyggd och inom fastigheten ryms stora nivåskillnader. Angöring till befintligt bostadshus sker via Skalldalsvägen.

Service

Kommersiell service och vårdcentral finns drygt 1,5 kilometer söder om planområdet vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås, samt i Billdal och vid Askims torg ca 2 kilometer norr om planområdet. Drygt 3 kilometer norr om planområdet ligger Sisjöns handelsområde med stort serviceutbud samt Frölunda Torg.

I Hovås finns Fyrevikens förskola och Brännemystens förskola. Närmsta grundskolor är Hovåsskolan som ligger ca 900 meter norr om planområdet samt Brottkärrsskolan som ligger ca 2 km söder om planområdet.

I direkt närhet till planområdet finns lekplats och fotbollsplan, och ett par hundra meter norrut finns idrottshall och simhall. I närheten finns även badplatser, småbåtshamn samt möjlighet till vandring, motion och rekreation kring Hovåsmossen och Sandsjöbacka.

Räddningstjänst

Platsen är belägen på 10 minuter insatstid från Frölunda vilket ses som ett fullgott avstånd. Uppställningsplats till entré får högst vara 50 meter. Tillgänglighet för utryckningsfordon måste beaktas med tanke på planområdets branta terräng. Brandposter bedöms idag finnas i tillräcklig utsträckning och det finns inga närliggande verksamheter som genererar behov av riskutredning.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Allmänt dricksvattenledningsnät samt allmänt spill- och dagvattenledningsnät finns utbyggt i området.

Inom fastigheten Hovås 2:60 finns ett antal diken och långstråk. Mest nämnvärt är lågstråket i norra delen söder om befintliga gångbanan vilket tydligt avleder vatten från nordöstra delen tomten till lägre partier vid Skalldalsvägen. Lika viktigt anses ett avskärande dike utanför östra tomtgränsen som styr vatten från bergstoppen norr- och söderut. Det rekommenderas att funktionen av nämnda naturliga ytvattenavledare bibehålls vid planerad exploatering. Fastigheten avvattnas till Hovåsbäcken i dagsläget. För illustrationer över nuvarande förhållanden beträffande dagvattensituationen inom Hovås 2:60 hänvisas till Dagvattenutredning Hovås 2:60, 2016-01-14, bilaga 1.

Fjärrvärme, el och tele

Fjärrvärmenätet är ej utbyggt i området men är sedan tidigare försörjt med el och tele.

Störningar

Buller

En bullerberäkning för området har gjorts och finns bilagd planhandlingarna (SWECO Environment AB, 2016). Planområdet domineras av vägtrafikbuller från Riksväg 158 väster om planområdet. Vidare kan bullerregn från mer avlägsna trafikleder förekomma, vilket är vanligt förekommande i stadsmiljö. Befintligt bostadshus inom fastigheten Hovås 2:60 klarar inte riktlinjerna för fasadljudnivå då dygnsekvivalent ljudnivån ligger på 61 dBA vid fasad.

Luftmiljö

Beträffande luftkvaliteten i området råder vid trafikbelastade vägar förhöjda värden av kvävedioxid. Planområdet klarar dock gränsvärdet med marginal enligt miljöförvaltningens beräkningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett flertal flerbostadshus inom fastigheten Hovås 2:60 med en högsta exploatering inom området på 18 000 m^2 BTA (bruttoarea). Tillkommande bebyggelse avses främst innehålla bostäder men utmed Skalldalsvägen möjliggörs det för verksamheter.

Inom området planläggs även ett område för en teknisk anläggning där Ellevio avser att bygga en ny transformatorstation.

De norra delarna av fastigheten Hovås 2:60 med undantag av ett mindre markområde, planläggs som allmänplats, NATUR.

Med hänsyn till den branta topografin inom fastigheten Hovås 2:60 har utformningen av detaljplanen hållits generell. Detaljplanen delar upp den totala byggrätten på 18 000 m^2 BTA i tre områden. Utmed Skalldalsvägen möjliggörs för byggnation upp till 3000 m^2 BTA, öster om detta område tillåts byggnation upp till 7600 m^2 BTA och längst österut tillåts byggnation upp 7400 m^2 BTA. Byggnationens utformning regleras genom högsta nockhöjd respektive byggnadshöjd samt genom avgränsningar av byggrätt.

Vy som visar möjlig utformning av bebyggelsen inom Hovås 2:60. Tillfart till fastigheten Hovås 3:345 illustreras ej (Norconsult AB).

En detaljplan föreskriver ingen särskild boendeform men intressenterna undersöker möjligheterna för både bostadsrätter, hyresrätter och hyresverksamhet för lägenheter med särskild service.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Den övervägande delen av planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder. Byggnationen delas in i tre nivåer, i enlighet med fastighetens topografi. Inom den västra delen av planområdet, längs med Skalldalsvägen, ges en möjlighet till största del att uppföra bostäder, samlingslokaler lokaler för kontor, service och hantverk inom användningen BC_1K. I planområdets sydvästra del har dock användningen begränsats till B_1C_1K på grund av bullerstörningar. Detta medger att bostadskomplement, samlingslokaler, service och hantverk samt kontor får uppföras.

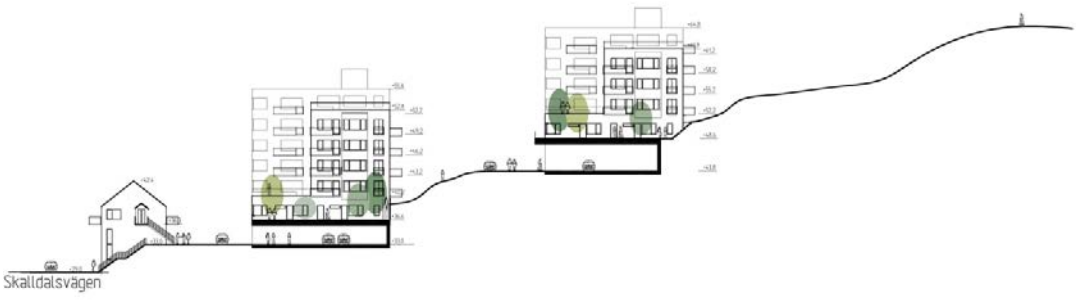
Detta kommer endast att medgivas om parkeringskrav och dylikt kan lösas samt under villkor att verksamheten ej blir störande för grannar.

Möjlig utformning av bebyggelsen utmed Skalldalsvägen (Norconsult AB).

Byggnationen utmed Skalldalsvägen regleras till en högsta byggnadshöjd på + 39 m.ö.h. Bebyggelsen som tillkommer öster om denna regleras till en högsta nockhöjd på + 56 m.ö.h. och den östligaste bebyggelsen föreslås få en högsta nockhöjd på + 65 meter över havet. För de högsta byggnaderna får därutöver teknikutrymmen uppföras till en största area av 40 m^2 inom område med beteckning f_1.

Inom två mindre områden tillåts komplementbyggnader till en största byggnadsarea av 25 m^2 uppföras till en byggnadshöjd av 3 meter och med en största taklutning på 30 grader.

Generellt inom planområdet bör material för utvändiga ytor väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade koppar- och zinkytor undvikas för minskad risk att dagvatten förorenas.



Sektion genom föreslagen byggnation (Norconsult AB).

Vy från sydväst som visar möjlig utformning av bebyggelsen inom Hovås 2:60. Tillfart till fastigheten Hovås 3:345 illustreras ej (Norconsult AB).

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig byggnation inom Hovås 2:60 att rivas.

Trafik och parkering

Den tillkommande byggnationen beräknas generera ca 500 fordonsrörelser per dag. Skalldalsvägens utformning bedöms klara den tillkommande trafiken utan att några omfattande åtgärder genomförs.

En stor del av trafiken beräknas använda väg 158 för att nå målpunkter längre bort och 30-50 fordon beräknas belasta väg 158 i form av arbetsresor under maxtimmen.

För att nå lokala mål som skola, Askims Torg, Sisjön m fl. kan Gamla Särövägen komma att användas. För att komma söderut bedöms vägen över Hovåsmotet till Klåvavägen användas. Tillkommande trafikmängd kan komma att bidra, om än i liten utsträckning till att effektiviteten på trafikflödet påverkas negativt.

Fastigheten Hovås 3:345 som ligger i direkt anslutning till planområdet har idag en otillfredsställande tillgänglighet då det inom fastigheten finns stora nivåskillnader mellan parkeringsplatsen nere vid Skalldalsvägen och byggnationens läge. För att tillskapa en bättre tillgänglighet till fastigheten har en lösning med tillfart tagits fram, vilken innebär att möjligheten att nå fastigheten söderifrån via den tillkommande gatan i området samt över Skallgången ges. Tillfarten får inte ske över allmänplats och därför planläggs området för tillfarten som kvartersmark, bostadsändamål. Den allmänna passagen på Skallgången säkras genom att ett område planläggs för allmän passage.

Gator, GC-vägar

I samband med framtagandet av detaljplanen möjliggörs trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Skalldalsvägen genom breddning av befintlig trottoar till 2,25 meter möjliggörs utmed planområdet och en bit söderut.

Parkering / cykelparkering

Parkering samt cykelparkering skall uppföras inom kvartersmark.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna inom planområdet är stora och detta innebär problem utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Möjlighet att på ett tillgängligt vis röra sig inom området säkras i skissförslaget genom ett system av hissar och gångvägar som länkar bebyggelsen utmed Skalldalsvägen med övrig, högre belägen bebyggelse inom området. Tillgängligheten har stämts av med sakkunnig. Friytor finns enligt skissförslaget inom hela området, vissa av dessa är tillgängliga utan nivåskillnader från bostaden. Det föreslås uppföras bostadsgårdar mellan husen vilka blir tillgängliga via det genomgående stråket.

När det kommer till angöring så ska inte avståndet till entré vara mer än 25 meter. Handikappsparkering ska anordnas och då inte på ett större avstånd från entrén än 25 meter.

Planerad väg inom området kommer att ha en större lutning än de allmänna rekommendationerna på grund av områdets branta terräng. Räddningstjänstens åtkomst har granskats av sakkunnig och bedömningen har stämts av med Räddningstjänsten. Åtkomsten för Räddningstjänsten har enligt skissförslaget lösts med en vändyta som delvis ligger under det nedersta bjälklaget och husen har därför en förhöjd bottenvåning. Detaljplanen har dock utformats flexibel för att möjliggöra så bra anpassning som möjligt till platsens faktiska förutsättningar i samband med byggnation. Brandvattenpost behöver uppföras inom området.

Illustration som visar hur man tillgänglighetsanpassat kan komma att röra sig inom området (Norconsult AB). De orangea prickarna visar på det tillgängliga stråket som leder genom området.

Tillfart till fastigheten Hovås 3:345 illustreras ej.

Service

Tillgänglighet till service kan komma att öka i viss mån genom att detaljplanen möjliggör för samlingslokaler samt lokaler för kontor, service och hantverk.

Friytor

Lekplats ska ordnas inom den egna fastigheten. Frågan förutsätts bevakas under bygglovsprocessen.

Naturmiljö

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus men stora delar utgörs av orörd natur. På kvartersmark kommer exploateringen ha stor åverkan på den befintliga naturmiljön. Genom att placera tillkommande bebyggelse inom fastigheten Hovås 2:60s södra delar kan de mest värdefulla naturområdena samt värdeelementen i de norra delarna av fastigheten bevaras som allmän platsmark, NATUR.

Inom planområdets östra del planläggs ett område med bestämmelsen n_1, vilket innebär att naturkaraktären skall bevaras.

Det område inom fastigheten Hovås 2:60 som berörs av strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken föreslås planläggas som allmänplats, NATUR, vilket innebär att det inte finns något behov för att upphäva strandskyddet.

Sociala aspekter

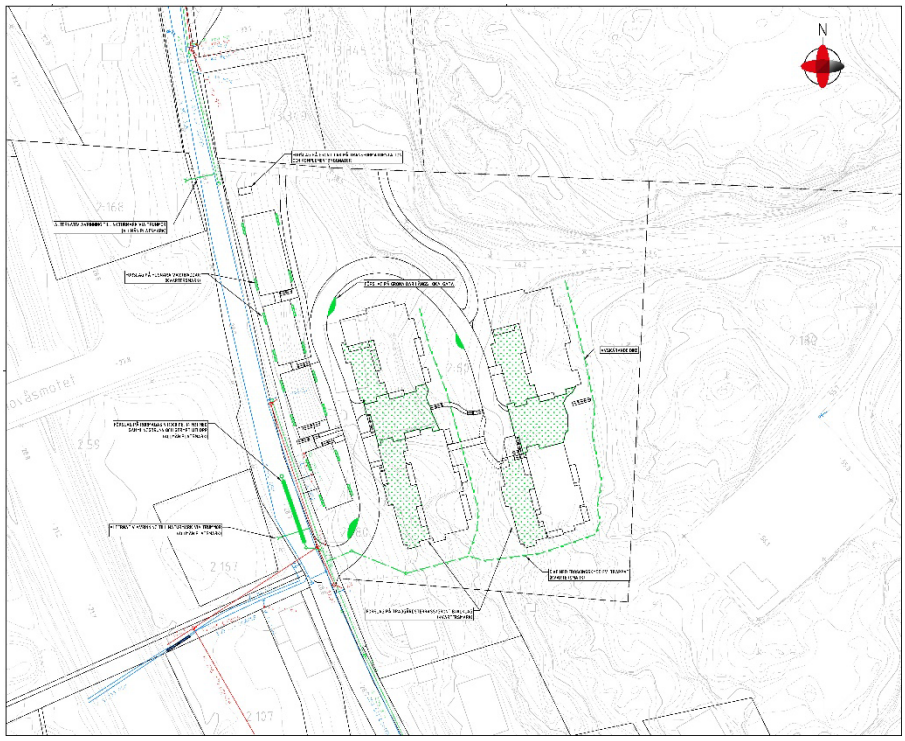
Planförslaget innebär att nya bostäder i flerbostadshus kan uppföras inom stadsdelen. Bebyggelsen i Hovås utgörs idag till största del av enfamiljshus och efterfrågan på lägenheter är stor. Detaljplanen möjliggör även för ett tillskott av verksamheter och service i närområdet. Den planerade byggnationen inom Hovås 2:60 kan komma att öka den upplevda känslan av trygghet utmed delar av Skallgången.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram för området, Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder vid Hovåsterrassen, Hovås 2:60 (Sigma Civil, 2017-10-06).

Dimensioneringsförutsättningar i utredningen baseras på ett 10-minutersregn med 5 års återkomsttid. Detta ger ett maxflöde efter exploatering på ca 192 l/s som motsvarar en ökning med över 220 % jämfört med befintliga förhållanden. Dessutom ställs krav på fördröjning av minst 10 mm nederbörd per hårdgjord kvadratmeter inom kvartersgränserna. Det leder till en total fördröjningsvolym på ca 66 m³ och ca 14 m³ för allmän platsmark. En systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram för kvartersmark och allmän platsmark separat, se förslag på systemlösningar enligt bild nedan.



Bilaga 2 – Förslag på systemlösningar (Dagvattenutredning, Sigma Civil 2017-10-06)

Förslaget för kvartersmark avser anläggning av husnära växtbäddar för nya hus längs Skalldalsvägen och intensivt grönt tak för övriga nya huskroppar. Dagvatten från lokalvägar föreslås hanteras nära källan med hjälp av gröna öar eller makadamdike. Dagvattenmängder från allmän platsmark dvs. Skalldalsvägen föreslås fördröjas i ett rörmagasin. Alternativt kan det föras till omgivande grönområde till väster om Skalldalsvägen. Dagvatten ifrån Skalldalsvägen räknas som medelbelastad yta enligt Reningskrav för vatten och ska renas.

Växtbäddar har beroende på valda material och uppbyggnad mycket goda fördröjnings-och reningsegenskaper. Föreslagna fördröjningsanläggningar gör att avrinningen från hela planområdet efter exploateringen ligger bara 15 % över dagens avrinning. Ur reningssynpunkten bedöms den föreslagna systemlösningen vara mycket effektiv då den uppfyller reningskravet som Kretslopp och Vattens ställer för mindre

känsliga recipienter. Bedömningen blir därför att exploateringen inte kommer att påverka recipienten särskilt negativt. Framtagna värden ska dock anses som ungefärliga. Den faktiska reningseffekten blir beroende av hur varje enskild reningsanläggning utformas och förutsättningarna på platsen. För att bibehålla reningseffekten behövs särskild fokus läggas på skötseln av anläggningarna t.ex. av sandfång.

Ur skyfallsperspektiv förväntas inte exploatering förvärra situationen om höjdsättningen följer de redovisade principerna för nybyggnation dvs. att inga instängda områden på kvartersmarken skapas. Området aktuellt för dagvattenutredningen är med i stadens skyfallsmodell. En bedömning sker därför utifrån planområdets topografi och markslag. Eftersom planområdet är litet och ligger relativt högt jämfört med omgivningen rinner det bara begränsade vattenmängder in på den berörda fastigheten. Framkomligheten för räddningstjänsten bedöms inte påverkas av skyfall.

Vatten och avlopp

De planerade flerbostadshusen kan anslutas till befintligt allmänt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten. En utbyggnad av ca 100 m vatten, spill och dagvattenledningar behöver utföras i Skalldalsvägen.

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

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledningen skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. I de fall det är möjligt ska ledning och trädets rothals placeras på ett avstånd av 7 meter från varandra.

Värme

Uppvärmning avses ske med bergvärme.

El och tele

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintliga el – och telenät. Ellevio ansvarar för elnätet i området. För att klara områdets elförsörjning måste en ny transformatorstation för 10/0,4kV uppföras. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Den nya nätstationen måste kunna nås

med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till den nya nätstationen och från den nya nätstationen till de olika huskropparna.

Ett ledningsskåp finns inom föreslagen mark för allmän plats gångbana längs med Skalldalsvägen. Ny placering av ledningsskåpet studeras vidare i projekteringsskedet.

Avfall

Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan genomföras. Vägbredd bör vara minst 5,5 meter, vändzon 18 meter i diameter, avstånd mellan hämtfordon och avfallsutrymme får inte överstiga 25 meter. I framtagna skisser för området planeras en gemensam avfallshantering för området till ett av de planerade husen utmed Skalldalsvägen.

I dagsläget finns det en befintlig återvinningsstation mittemot planområdet utmed Skalldalsvägen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Vid sprängning på kortare avstånd än 50 m från gångvägen och befintliga byggnader rekommenderas generellt försiktig sprängning. Hänsyn bör tas till de sprickgrupper som definierar flera av områdets slänter, se Norconsult (2015). En erfaren bergtekniker skall utföra besiktning av alla nytillkomna bergschakt för att bedöma om förstärkningsåtgärder kommer att krävas.

Totalt har åtta lokaler identifierats i utredningen med risk för blockutfall och som ska beaktas vid sprängningsarbeten. Tre av dessa är belägna där bostadshusen är planerade och de övriga fem ligger längs den befintliga asfalterade gångvägen i områdets norra del.

För lokal 1 rekommenderas bultning innan sprängning. När det gäller lokal 2-5 bedöms avspärrning vid gångvägen tills dess att besiktningen är avslutad, samt en förnyad besiktning efter schaktning för att bestämma eventuella åtgärder, vara tillräckligt. Alternativt rekommenderas nedskrotning eller bultning. För lokal 6 rekommenderas skrotning med tjälkrok eller liknande, av arbetsmässiga skäl. Besiktigning efter sprängning rekommenderas vid lokal 7. För lokal 8 gäller att blocken ingår i salvan vid sprängning i direkt anslutning till dessa. Om sprängning sker på större avstånd vid lokal 8 rekommenderas besiktning efter sprängning (Norconsult, 2015).

Radon

Radonriskutredningen visar att marken inom planområdet klassas som normalradonmark. Dock visar gammastrålningsmätningen på värden angränsande till högradonmark för enstaka block i slänten ner mot Skalldalsvägen, varför en verifieringsmätning av gammastrålningen rekommenderas när marken är avbanad för att utesluta/bekräfta förekomsten av RA-granit. På normalradonmark rekommenderas grundläggning med radonskyddad konstruktion och på högradonmark rekommenderas radonsäker konstruktion. Block från jordtäcket nere vid Skalldalsvägen bör inte ingå som fyllnadsmassorna i husgrunder på grund av förhöjd gammastrålning.

Markmiljö

En arkivsökning visar att det inte har funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen. Området består i huvudsak av naturmark med berg i dagen eller ett tunt jordtäcke. En miljöteknisk markundersökning bedöms därmed inte vara motiverat i planskedet.

Arkeologi

Inom planområdet finns en fyndplats för gjutbottnar i täljsten för tillexempel bronsknivar, hittat 1931. Öster om planområdet finns även en hällristning samt en stensättning.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet besiktigade platsen 2013-12-03 utifrån ett fornlämningsperspektiv och har ingen vidare invändning i ärendet vad det gäller fornlämningsaspekten. Fastigheten består mestadels av berg, blockmark samt ett sprängt och uppfyllt område samt bebyggt område bedömde länsstyrelsen det som föga troligt att fornlämning fanns eller skulle kunna påträffas inom området.

Buller

Framtagen Bullerutredning (SWECO Environment AB, 2016) visar att bullerbelastningen från den i väster angränsande Väg 158 (Säröleden) är stor och att det generellt inom hela området kommer att påverka utformning och planlösning för bostäderna. I de flesta fall går det att uppföra bostäderna så att hälften av bostadsrummen vetter mot tyst sida. Möjlighet finns att bygga enkelsidiga lägenheter om högst 35 m^2 då ekvivalent ljudnivå är högst 65 dBA. Bedömningen av bullerpåverkan utgår från Göteborg Stads Vägledning för trafikbuller i planering.

Med föreslagen bebyggelse visar bullerutredningen att det vid några få punkter finns problem med överskridanden enligt Göteborgs Stads Vägledning. Det handlar om två punkter på baksidan av husen utmed Skalldalsvägen, där maximal ljudnivå 70 dBA överskrids med 1–3 dBA. Ekvivalent ljudnivå 60 dBA överskrids vid hus B.

Inom planområdets sydvästra del, där utredningen visar att det är problematiskt att klara bullervärdena, tas möjligheten till att uppföra bostäder bort och användningen föreslås bli B_1C_1K. Detta medger att bostadskomplement, samlingslokaler, service och hantverk samt kontor får uppföras men inte bostäder.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att området trots höga bullernivåer är lämpligt för bostäder då man i de lägen där riktvärdena överskrids kan anpassa byggnadsutformningen. I bygglovsskedet ska man kunna påvisa att exploateringen klarar gällande riktvärdena för buller.

En förändring av riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller, kom den 1:e juli 2017 vilket innebär att det nu om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högst 60 dBA (tidigare 55 dBA) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Och för små bostäder med boarea max 35 m² gäller att ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högst 65 dBA (tidigare 60 dBA).

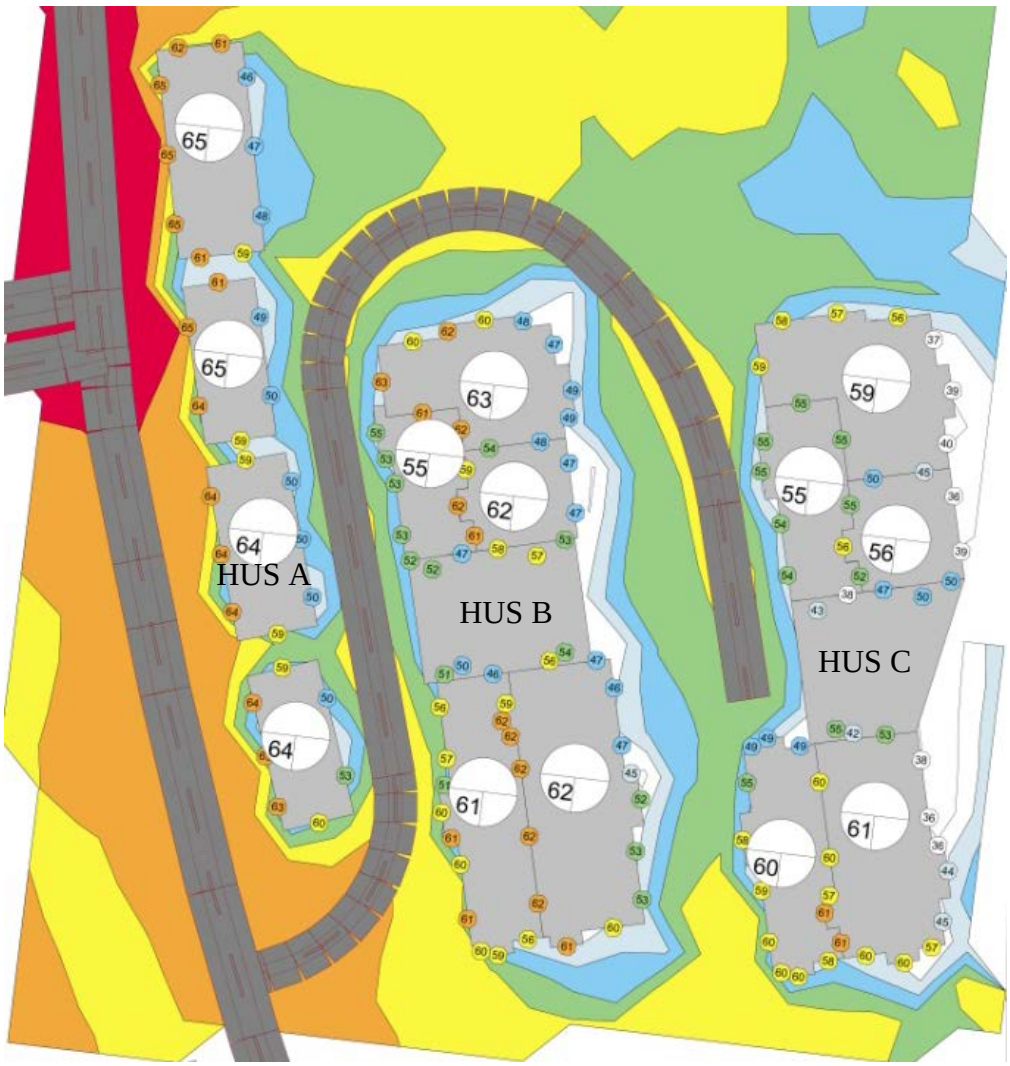


Bild som visar ekvivalent ljudnivå år 2040 (SWECO Environment AB).

Vy från väster om planområdet som visar ekvivalent ljudnivå år 2040 (SWECO Environment AB).

Vy från väster om planområdet som visar maximal ljudnivå år 2040 (SWECO Environment AB).

Bild som visar Maximal ljudnivå år 2040 (SWECO Environment AB).

Följande åtgärder kommer att säkerställas inom ramen för planarbetet:

- Planbestämmelse införs: Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.
- Planbestämmelse införs: För små bostäder med boarea max 35 m² gäller istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är> 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.
- Planbestämmelse införs: Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar vilken visar på att det för detaljplanen inte finns något behov av att genomföra några kompensationsåtgärder.

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. Utbyggnad av allmän platsmark finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag.

Upprättat trafikförslag föreslår åtgärder som i huvudsak omfattar att gångvägen längs med Skalldalsvägen breddas utmed planområdet och en bit söderut samt att ett övergångställe med refug anläggs på Skalldalsvägen.

Inom Hovås 2:60 som är privatägd, finns en kommunal gångväg som anlades på mark som inte var planlagd. Kommunen har inte tidigare löst in marken eller tillskapat rättigheter för gångvägen. Gångvägen säkerställs genom att detaljplanen genomförs.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för bostäder, centrumändamål och kontor. Inom fastigheten Hovås 2:60 finns en befintlig byggnad som kommer att rivas i genomförandet av detaljplanen.

Ellevio ansvarar för den egna anläggningen inom planområdet för teknisk anläggning (E).

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll. Kostnader för åtgärder på allmän plats utanför området regleras via avtal med exploatören.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmänna anläggningar avseende gångvägen längs med Skalldalsvägen i västra delen av planområdet.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats natur.

Kommunen genom Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmän VA-anläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Del av fastigheten Hovås 2:60 tas i anspråk för allmän platsmark natur och ska regleras till Hovås 2:180.

Del av Kobbegården s:2 tas i anspråk för allmän plats gata och ska regleras till Hovås 2:59.

Mindre del av Hovås 2:111 tas i anspråk för allmän plats gata och ska regleras till Hovås 2:59.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsreglering vad gäller inlösen av mark för allmän plats vara genomförd.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen vilket innebär fastighetsbildning av allmän plats enligt ovan samt att en smal remsa av Hovås 2:180 förs till kvartersmarken för att uppnå en optimal förvaltning och skötsel av området.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom t.ex. inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av servitut.

Längs med del av Skalldalsvägen ges en möjlighet att uppföra bostäder, samlingslokaler, lokaler för kontor, service och hantverk. Tredimensionell fastighetsbildning kan komma att bli aktuellt om det t.ex. byggs lokaler i bottenvåningen och bostäder i våningarna ovanpå.

Gemensamhetsanläggningar

Om kvartersmarken för bostäder, kontor och centrumändamål styckas av i olika fastigheter ska en gemensamhetsanläggning bildas för det planerade stråk av gångvägar och hissar genom byggnationen som ska etableras för att säkra tillgängligheten mellan Skalldalsvägen och bebyggelsen längst upp i området. Gemensamhetsanläggningar kan också komma att behöva bildas för väg, parkering och avfallshantering samt för tekniska installationer såsom dagvatten, värme mm som blir gemensamma för flera fastigheter.

Om tillfart tillskapas för intilliggande fastighet Hovås 3:345 bör fastigheten ha del i gemensamhetsanläggning för väg.

Servitut

Servitut för allmän gångbana ska bildas inom området märkt med ”x” till förmån för Hovås 2:180 och belastar Hovås 2:60. Syftet med servitutet är att binda samman två områden av allmän plats natur och befintlig gångbana.

I samband med att del av marksamfälligheten Kobbegården s:2 övergår till allmän plats kan ett antal vägservitut behöva ändras eller upphävas.

Om nya vatten- och avloppsledningar anläggs inom kvartersmarken från de kommunala ledningarna i Skalldalsvägen kan servitut eller annan rättighet behöva bildas för att säkerställa ledningarnas framtida rätt inom privat mark om kvartersmarken för bostäder, kontor och centrumändamål styckas av i olika fastigheter.

Ledningsrätt

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för reglering av allmän platsmark samt bildande av servitut för allmän gångbana.

Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för erforderlig fastighetsbildning och inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Hovås 2:60		Ca 2480 kvm	Allmän plats, natur
Hovås 2:60		Ca 10 kvm	Allmän plats, gata
Hovås 2:180		20 kvm	Bostäder, service, kontor
Kobbegården s:2		Ca 1370kvm	Allmän plats, gata
Hovås 2:111		Ca 3 kvm	Allmän plats, gata

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Hyresavtal för befintlig byggnad inom fastigheten Hovås 2:60 kommer att sägas upp för att möjliggöra rivning och nybyggnation.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Även avtal om fastighetsreglering och bildande av servitut ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Vid tillskapande av tillfart för intilliggande fastighet Hovås 3:345 bör avtal tecknas mellan fastighetsägaren till Hovås 3:345 och exploatören avseende utbyggnad och finansiering av tillfarten.

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 kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2016

Granskning: 2–3 kvartalet 2017

Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2018

Färdigställande: 2 kvartalet 2020

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

Enligt översiktsplanen ska fortsatt planering i Göteborgs stad i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. Förslaget är därmed inte förenligt med Stadens utbyggnadsstrategi som fokuserar på mellanstaden och där utveckling i huvudsak föreslås ske med närhet till befintlig service och kollektivtrafik. De boende riskerar att bli relativt bilberoende då bland annat både offentlig och kommersiell service ligger mellan 1,5 – 3 km från planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms dock som godtagbar och i närområdet finns det cykelbanor som kopplar Hovås till angränsande stadsdelar. Exploateringen, med en högre exploateringsgrad än omkringliggande bebyggelse, kan öka underlaget för kollektivtrafik. Kommunen ser även positivt på åtgärder som exploatör kan genomföra för att minska bilberoendet som ex. bilpool.

Enligt kommunens grönstrategi ska god tillgång till parker och naturområden säkerställas och planen innebär att ett område som är en privatägd småhusfastighet men som till stora delar består av orörd natur tas i anspråk. Genom att säkerställa gångbanan inom området säkras dock tillgången för närboende till naturområdet öster om planområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen planering genomförs, i detta fall saknas detaljplan och pågående markanvändning antas därmed utgöra grunden för nollalternativ. Detta kan antas innebära följande:

- Hovås 2:60 behålls som en småhusfastighet i befintligt skick och delar av naturen kan förbli orörd men det finns även möjligt att ta bort träd m.m. för att få en luftigare tomt.
- Den befintliga byggnaden inom fastigheten rivs inte.
- Ingen komplettering med lägenheter i Hovås

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med lägenheter i flerbostadshus. Detta kompletterar den dominerande villabebyggelsen i stadsdelen på ett bra sätt.

En socialkonsekvensanalys har genomförts mellan stadens förvaltningar och fastighetsägaren. Här har frågor som sträcker sig utanför planområdets gränser identifierats.

Otrygghet och svårtillgängliga kopplingar mellan stadsdelar och planområdet har identifierats.

Tillskottet av mindre lägenheter och möjligheter till hyresrätter bedöms medföra positiva effekter i Askim där den övervägande delen av bebyggelsen är i form av privat ägda småhus. I en rapport om Askim från 2010 anges att drygt 67 % av bostäderna i Askim, Billdal och Hovås är av minst storleken fyra rum och kök. Ett plangenomförande bedöms möjliggöra en flyttkedja som kan utgöra en större möjlighet för de som inte längre vill, eller inte längre kan, bo kvar i ett stort hus, att fortfarande bo kvar i samma omgivning.

Befolkningsunderlaget i området ökar. Detta bör kunna medföra större möjligheter till samhällelig och kommersiell service.

Sammanhållen stad

Det finns bra gång- och cykelvägar som sammankopplar Hovås med områdena söderut. Säröleden, väg 158, bidrar till att koppla ihop Hovås med resten av staden både norrut och söderut samtidigt som vägen utgör en barriär mellan de olika delarna av Hovås. Huvuddelen av bebyggelsen i Hovås utgörs småhus och villor, ett tillskott av mindre lägenheter bedöms därför kunna medföra positiva effekter.

Genom att skapa en attraktiv närmiljö med goda kopplingar till närliggande områden kan planområdet bli ett tillskott i stadsdelen. Säkra stråk och tillgänglighet med belysning, tydlig struktur i gatan för cykel, fotgängare och bil.

Skallgången kan upplevas tryggare och ljusare genom att tillföra bostäder inom planområdet. Att tillföra lägenheter i området kan också bidra till att skapa en större variation av både upplåtelseformer och sociala grupper.

Sammantaget medför förändringarna att fler människor kommer att ha en anledning att röra sig i området. Förslaget innebär ett tillskott av bostäder som kan bidra med möjlighet för integration samt att man möjliggör för unga som gamla att bo kvar i sitt område på nya premisser.

Samspel

Området kan få en sammanhållande funktion i stadsdelen genom att skapa ett ökat liv längs Skalldalsvägen samt ökad trygghet och ljus längs Skallgången. Inom kvartersmarken möjliggörs för lek och rekreation på ytorna mellan bostäderna vilket kan komma att skapa mötesplatser för boende i det nya och befintliga bostadsområdet.

I den befintliga närmiljön finns fotbollsplan, lekplats och utsiktsplatser. I planområdets närhet finns också möjligheter till att utöva idrott, föreningsliv. Stadsdelens läge utmed havet innebär även att tillgången till badplatser är god.

Det är viktigt att inte skapa nya barriärer och att den tillkommande bebyggelsen integreras med det befintliga och på så sätt inte utgöra en barriär. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till en positiv utveckling av området och bidra till att skapa trygga stråk och koppla samman de olika angränsande områdena.

Vardagsliv

Att befolka och aktivera planområdet innebär att fler människor kan hitta till platsen och känna sig trygga med att använda den, eller bara passera, under fler tider på året

och dygnet. Möjlighet till att ha viss verksamhet bottenvåningarna utmed Skalldalsvägen kan komma att bringa mer aktivitet i området.

De stora nivåskillnaderna inom planområdet begränsar i viss mån tillgängligheten inom området.

Det finns i närområdet ett behov av stråk som upplevs som trygga och säkra och övergångar som bidrar till barns skolvägar kan ske utan konflikter med trafik, även stråk till hållplatser för kollektivtrafik måste upplevas som säkra. Utmed Skalldalsvägen planeras gångbanan att breddas för att öka framkomligheten.

Identitet

Planområdet karaktäriseras av berghällarna, slänterna, naturen och utsikten över havet och Södra skärgården. Närheten till havet och naturen, lugnet, småskaligheten och villabebyggelsen präglar Hovås. Namnet *Askim* är bildat av trädnamnet *ask* och ordet *hem*, i betydelsen trakt. Inom planområdet finns flera, fina askar som bör bevaras för att knyta an till platsens identitet och historia.

Planförslaget innebär att tillskott av en boendeform som det råder brist på inom stadsdelen. I de norra delarna av planområdet bibehålls naturen och Skallgången.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna bebyggelsen utmed Skalldalsvägen och längs Skallgången kan skapa ökad trygghet med liv och ljus, och breddningen av gångbanan utmed Skalldalsvägen bidrar till en säkrare trafikmiljö. Den tillkommande bebyggelsen kommer vara utsatta för buller och planen kommer leda till något ökade trafikrörelser i och med att fler bostäder tillförs i området. Dock beräknas den genererade trafikmängden från och till den nya bebyggelsen endast bidra marginellt till den befintliga bullersituationen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap, 34 § 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 en komplettering med flerbostäder och verksamheter inom befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, 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 (1998:905) 3 § och bilaga 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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-12-12. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen kommer att ha en påverkan på ett flertal av de för Göteborgs Stad uppsatta miljömålen. De som kan anses berörda är *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, Levande skogar, God bebyggd miljö* samt *Ett rikt växt- och djurliv*. Detaljplanens påverkan på samtliga av ovan nämnda miljömål ses som marginell.

Beträffande följande miljömål; *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning*, så är det den biltrafik som beräknas alstras från de tillkommande bostäderna som påverkar miljömålen negativt genom ökade utsläpp av bl.a. koldioxid samt bidrar till ökade halter av partiklar. Den tillkommande byggnationen beräknas generera ca 500 fordonsrörelser per dag vilket ur ett hela staden perspektiv innebär en ytterst marginell ökning.

Den föreslagna exploateringen inom fastigheten Hovås 2:60 innebär att mark som idag till stora delar är skog tas i anspråk vilket påverkar målet *Levande skogar*. Framtagen Naturvärdesinventering visar på att endast två mindre områden inom fastigheten har påtagligt naturvärde. Ett av dessa områden som även innehåller ett antal skyddsvärda träd tas tillvara och planläggs som allmänplats, NATUR.

Miljömålet angående *God bebyggd miljö* påverkas då planområdet är bullerstört och genom att ytterligare bidra till trafikökningen. Gällande lagstiftning ska följas beträffande buller.

Exploateringen kan också komma att ha en negativpåverkan när det kommer till målet kring *Ett rikt växt- och djurliv* då det aktuella planområdet möjligen har en viss sammanbindande funktion på landskapsnivå genom att länka samman Sandsjöbackaområdet och grönområdena vid Göteborgs Golf Klubb ut mot havet. I Naturvädesinventeringen konstateras dock att bebyggelse och väg 158 utgör en betydande barriär för spridning i öst-västlig riktning och att det aktuella planområdets betydelse som spridningskorridor därför bedöms som relativt liten.

Naturmiljö

Delar av fastigheten Hovås 2:60 planläggs som allmänplats, NATUR. Inom detta område finns det ett antal bevarandevärda träd i form av senvuxna ekar och ett antal askar. Inom de delar av fastigheten som planläggs för kvartersmark med benämningarna B och BC_1K finns vissa naturvärden som kommer att försvinna vid genomförandet av exploateringen. Dessa naturvärden har dock bedömts sakna större enskilda värden utan bör ses i ett större sammanhang.

Kulturmiljö och landskapsbild

Inom planområdet finns en fyndplats för fornlämning. Planförslaget bedöms ej medföra någon negativ påverkan för detta kulturmiljöintresse.

Bebyggelsen utmed Skalldalsvägen ges en lägre höjd för att knyta an till gatan och omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen höjd stegras sedan i enlighet med fastighetens topograf och bebyggelsen tar stöd i det bakomliggande berget.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms ej öka risken för att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Påverkan på vatten

På plankartan har bestämmelse om fördröjning av dagvatten införts, något som motverkar effekterna av den ökning av hårdgjord yta som bebyggelsen kan medföra. Recipient för dagvattnet är Hovåsbäcken och slutrecipient är Askims fjorden. För Hovåsbäcken finns inga framtagna miljökvalitetsnormer. Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för den aktuella vattenförekomsten Askims Fjord. I framtagen dagvattenutredning (Sigma Civil, 2017-10-06) framkommer det att dagvattnet efter exploatering kommer att ha högre halter av fosfor, zink, kadmium och TBT än utsläppsgränserna. Utredningen visar dock att det genom rening går att få ner värden för aktuella ämnen till godkända nivåer.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter för reglering av kvartersmark samt utgifter för inlösen av allmän plats och förrättningskostnader.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av åtgärder på allmän plats lokalgata samt gångväg och intäkter i form av exploateringsbidrag.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av lokalgata samt gångväg.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av gångväg och naturområde.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt för driften av den allmänna VA-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för TeliaSonera Access AB (Skanova)

Skanova får del av utgift för flytt av ledningsskåp samt eventuellt tillhörande ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, förrättningskostnader, exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats, del av kostnad för flytt av ledningsskåp mm.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker från översiktsplanen då översiktsplanen anger att området är intressant ur ett allmänt perspektiv för naturvård och friluftsliv. Avvikelsen från översiktsplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för de utpekade värdena.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse inom en mindre del av det område som i översiktsplanen anges som grön- och rekreationsområde. Fastigheten anges ha ett allmänintresse för friluftsliv och naturvård. Fastigheten utgörs dock redan av en småhusfastighet som är bebyggd med en villa i den västra delen. Den östra delen har naturkaraktär och saknar tydlig gräns mot närliggande naturområde. Området utgör en mycket begränsad del i utkanten av det stora sammanhängande naturområdet vid Sandsjöbacka. Det kan ha en viss sammanhängande funktion genom att länka samman Sandsjöbackaområdet med grönområden vid golfbanan i Hovås ut mot havet. Den betydelsen bedöms vara liten eftersom befintlig bebyggelse och Säröleden (väg 158) utgör en betydande barriär.

Planförslaget bedöms inte generera negativa konsekvenser för de värden som pekas ut för Sandsjöbackaområdet och en sammanhängande grönstruktur kan behållas runt exploateringen.

Eftersom planen innebär avvikelse från översiktsplanen kommer den att antas av Kommunfullmäktige.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Linnéa Finskud
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lena Melvinsdotter
Exploateringsingenjör