

Detaljplan för Bostäder vid Pilegården



**Granskningshandling
Mars 2017**

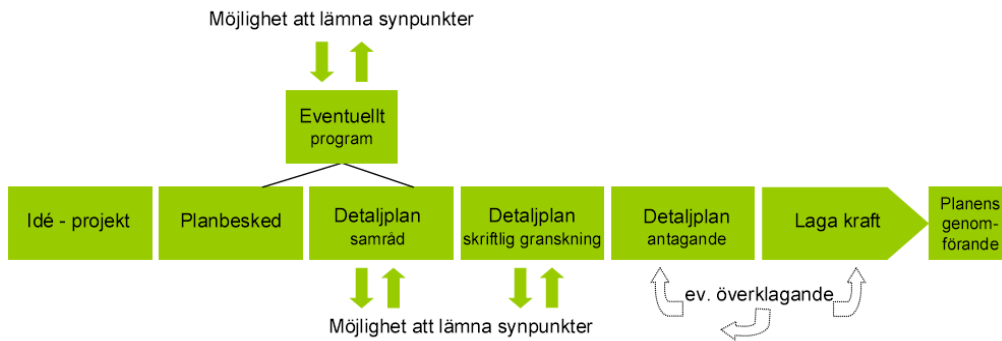


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 010-615 32 99

Albin Svahn, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 58

Pär Sköld, Trafikkontoret, tfn 010-850 15 55

Granskningstid: 26 april – 17 maj 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskningskede
Datum: 2017-03-21
Aktbeteckning: 2-5411

Diarienummer SBK: 0884/07
Handläggare SBK: Mikaela Ranweg
Tel: 010-615 32 99
mikaela.ranweg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK: Albin Svahn
Tel: 031-368 09 58
albin.svahn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Pilegården inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Trafikbulerutredning, Norconsult 2016-05-13, kompletterad med utredning för förskolan 2017-02-23
- Geoteknisk utredning, ÅF 2015-01-15, kompletterad 2016-11-24
- Dagvattenutredning, Norconsult 2015-03-13, reviderad 2016-05-02
- Arkeologisk undersökning samt förundersökning, Göteborgs stadsmuseum, 2015:03 och 2016:10
- Luftkvalitetsutredning, miljöförvaltningen juni 2016
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, ÅF 2016-08-12

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Kulturmiljö</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	13
<i>Störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	20
<i>Friytor</i>	20
<i>Sociala aspekter</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	28
<i>Avtal</i>	29
<i>Tidplan</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	31
<i>Nollalternativet</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	34
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	36
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	36

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i ytterkanten av Sisjöns verksamhetsområde, i stadsdelen Askim, öster om väg 158/Säröleden och söder om Söderleden, cirka 10 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet utgör i huvudsak den västra och norra delen av flerbostadsområdet Pilegården med mestadels trevåningshus utan hiss uppfört på 1970-talet.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ägs till största del av Stena Fastigheter. Askims Pilegårdsväg som angör området och marken mot Säröleden är kommunalt ägda. Strax söder om Pilegården finns en ridskola med tillhörande hagmark.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ca 250 lägenheter i flerbostadshus på mark som idag används till parkering. En förskola för 6 avdelningar föreslås i norra delen av Pilegården på mark som idag till största del utgörs av grönområde samt ett antal verksamheter i en envånings träbyggnad.

Ett skydd för att dämpa bullernivåerna från Säröleden uppförs på den vall som idag finns mellan Säröleden och Pilegården. Ett lågt bullerskydd kommer även att uppföras mot Askims Pilegårdsväg för att bullerskydda förskolegården.

Utfarten från Pilegården till Kobbegårdsvägen byggs om för att avhjälpa köbildning som redan idag upplevs som ett problem för de boende.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Pilegården, med utsikt mot Panncentralen.

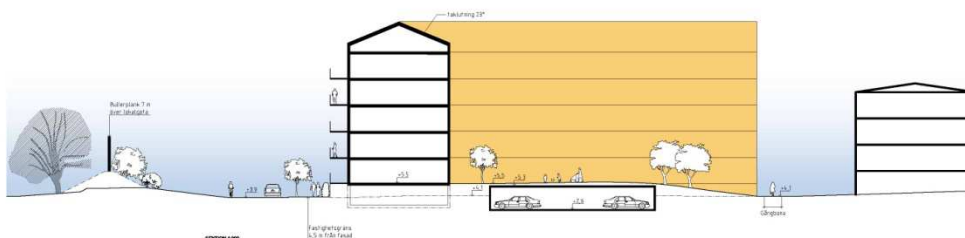
Planens innebörd och genomförande

De tillkommande byggnaderna är tänkta att vara en fortsättning på den bebyggelsestruktur som redan idag finns i Pilegården. Bebyggelsen ska ge tysta gårdar som skapar lugna och skyddade miljöer för de boende. Även det befintliga området får en bättre ljudmiljö i och med att den tillkommande bebyggelsen agerar bullerskydd vilket gör att ljudnivåer vid befintliga fasader sänks från 64 dBA till ca 55 dBA.

Den nya bostadsbebyggelsen placeras på vad som idag är parkeringsgarage, mot lokalgatan i väster. Parkering sker fortsättningsvis under gårdarna och härifrån nås lägenheterna via trottoar längs gatan alternativt över bostadsgården. Bebyggelsen är tänkt att utformas i första hand med loftgångar där samtliga lägenheter nås via ett trapphus.

Detaljplanen tillåter att bostäderna byggs i fem våningar i den västra delen av Pilegården samt åtta våningar i det punkthus som föreslås i områdets södra del. I planområdets sydvästra del tillåts centrumverksamhet i markplan i anslutning till hållplatsen Pilegården som är områdets främsta anknytning till stadens kollektivtrafiksystäm.

Förskolan placeras norr om Askims Pilegårdsväg med angöring från denna och inlastning från norr. Den befintliga byggnaden rivs. Förskolan utformas efter princip att byggnadskroppen agerar bullerskydd för den egna byggnaden och uteplatsen. Byggnaden tillåts uppföras i två våningar. Verksamheter som är minst ljudkänsliga placeras i de mest utsatta lägena, mot norr och på andra våningen. Parkering med carport till bostäderna i Pilegården placeras i förskolans ytterkant och agerar även de som bullerskydd för att kunna skapa en tyst utemiljö för barnen.



Sektion från väg 158 till vänster och befintlig byggnad till höger.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen får lägre bullernivåer i fasad än idag. Tysta gårdar och sidor kan skapas för de boende. Planområdet är placerat i en expansiv del av staden där Sisjöns verksamhetsområde håller på att omvandlas till blandstad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna komplettering utgör ett gott tillskott i stadsdelen och som del i blandstaden. Omvandlingen till blandstad innebär att målkonflikter uppstår med befintlig ridverksamhet i anslutning till planområdet som får svårt att bedriva sin verksamhet.

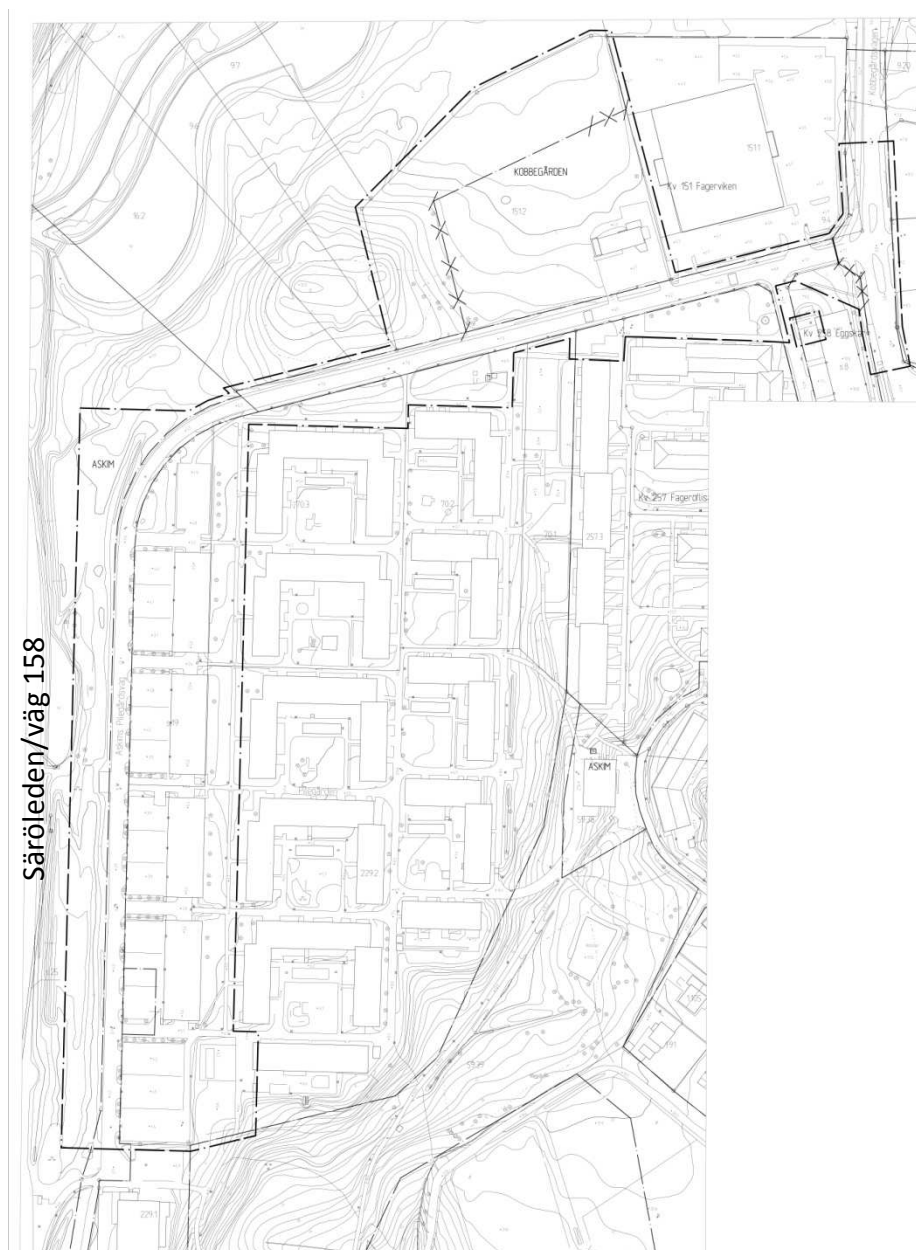
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ca 250 lägenheter i flerbostadshus på mark som idag används till parkering. En förskola för 6 avdelningar föreslås i norra delen av Pilegården.

Ett skydd för att dämpa bullernivåerna vid bostäderna uppförs på den vall som idag finns mellan Säröleden och Pilegården. Samt mellan förskolegård och gata.

Planområdet är beläget mellan Säröleden och Kobbegårdsvägen i ytterkanten av Sissjöns industriområde, i stadsdelen Askim, cirka 10 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ägs till största del av Stena fastigheter. Askims Pilegårdsväg och ytan mot Säröleden är kommunalt ägda.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Planområdet ingår i Översiktsplanen för Göteborg som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Enligt översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergdalen skall Sisjöns verksamhetsområde, där Pilegården ingår, på sikt utvecklas till blandstad.

Planområdet ingår inte i det i Utbyggnadsplaneringen utpekade utbyggnadsområdena.

Gällande detaljplan/byggnadsplan från 1965 akt.nr FXIV 2181 anger för bostadsdelen område för bostadsändamål och garageändamål. I övrigt är ytan punktprickad. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan från 1989 för området i norr där förskolan planeras, akt.nr. FIIac 3780, tillåter dagligvaruhandel och handelstädgård. Genomförandetiden har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

I området finns uppvuxna träd, buskage och gräsytor. I ytterkant av Pilegården mot väster finns parkeringsytor. Området gränsar söderut till en grönyta med träd och buskar och därefter till ett stort område med hästhagar och ridskoleverksamhet.

Norr om bostäderna i Pilegården finns ett grönområde där den rödlistade backsippan växer. Norrom detta grönområde sträcker sig Stora Ån.

Tornseglare som är en rödlistad art har påträffats i den befintliga bebyggelsen i Pilegården. Tornseglaren förväntas inte påverkas av förslaget

Den västra delen av Pilegården är förutom vallen förhållandevis flack. Norr om Askims Pilegårdsväg finns naturlig terräng med en kulle.

Befintlig bebyggelse

Bostäderna i Pilegården består till största del av trevåningshus utan hiss som sluter sig runt gröna gårdar. Inne i området är det i stort sett bilfritt med ett nät av gång- och cykelförbindelser.



Befintlig bostadsbebyggelse i Pilegården



Hundrastgården

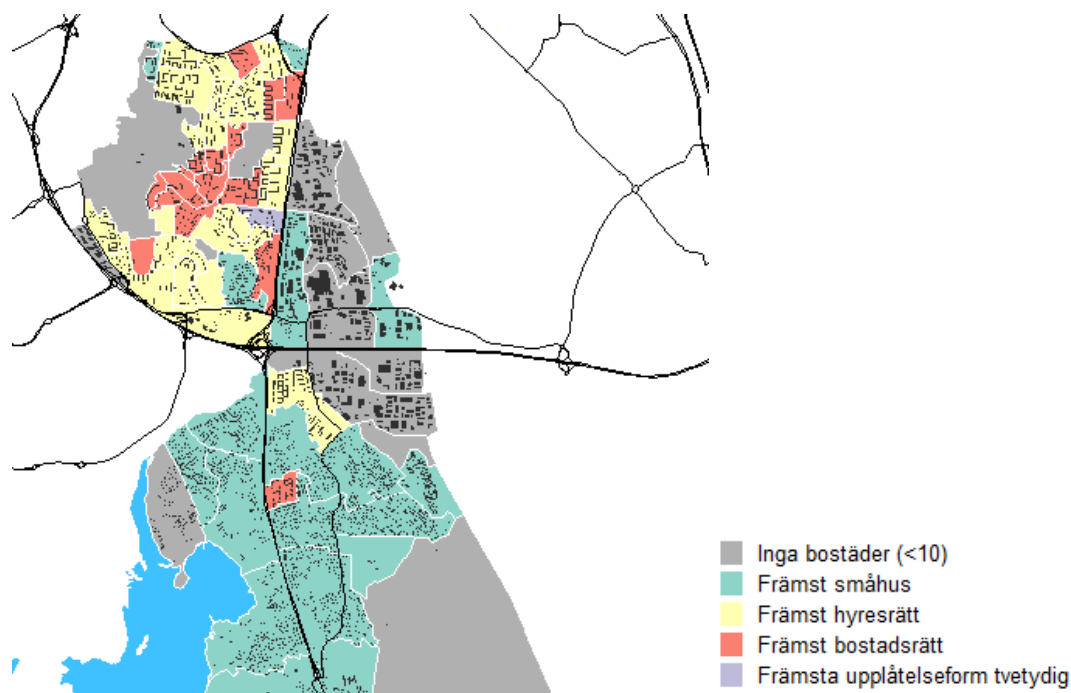
Norr om Askims Pilegårdsväg finns en mindre envånings verksamhetslokal som idag inhyser ett fåtal serviceverksamheter. Bredvid denna finns en hundrastgård som ligger på Stena Fastigheters fastighet och drivs av boende i området.

Kulturmiljö

Pilegården kantas av ett antal intressanta platser ur kulturmiljösynpunkt. I grönområdet norr om Pilegården finns en fornlämning och vid panncentralen centralt området finns kulturmiljö i form av en gårdsplats. Vid arkeologisk undersökning av den senare framkom exempelvis del av en stensatt gårdsplan samt fundament till byggnad. Stadsmuseets bedömning efter utförd undersökning är att dessa delar ska sammanföras med tidigare registrerad fornlämning RAÄ Askim 244:1.

Sociala aspekter

Stadsdelen Askim består huvudsakligen av gles bostadsbebyggelse med en övervikt av enfamiljshus. Flerbostadshus utgör endast en mindre yta inom stadsdelen. Pilegården är tillsammans med Kobbegården de enda större inslag av hyreshusbestånd i stadsdelen.



Öster om planområdet ligger verksamhetsområdet Sisjön med ett betydande inslag av handel, service och verksamheter.

Askimsbadet ligger ca 2 km från Pilegården. Badet nås närmast via den planskilda övergång som finns över Säröleden. Alternativ övergång finns längre söderut på leden.

I områdets södra del finns fritidsgården Pilen som är öppet på kvällar, måndag till onsdag och fredagar.

Askims ridskola ligger i nära angränsning till Pilegården. Ridskoleverksamhet är en fritidssysselsättning som främst attraherar flickor. Stallet fungerar många gånger som en fritidsgård för flickorna. I och med förtätning i denna och andra planer och omvandlingen till blandstad i Sisjöområdet så upplever ridskolan att de får allt svårare att bedriva sin verksamhet på ett säkert sätt och att de på lång sikt har svårt att se att det är möjligt för dem att vara kvar.

Service och olika verksamheter som gym återfinns i närliggande Sisjöns verksamhetsområde.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Pilegården ligger öster om väg 158 och söder om Söderleden. Området nås med bil via infarten Kobbegårdsvägen/Askims Pilegårdsväg.

Parkering finns till största del i områdets ytterkanter. I väster finns nedgrävda parkeringsdäck i två våningar med en öppen andravnning. Längs med Kobbegårdsvägen

finns parkeringsdäck som servar de östligaste delarna av området, kallat Nergården. Viss del markparkering finns även i områdets södra del.

Genom Pilegården går en gång- och cykelväg som kopplar samman Kobbegårdsvägen i öster och gång- och cykelvägen längs med Säröleden i väster. Många gång- och cykelrörelser sker dock igenom området, alltså på kvartersmark, där det är plant och lätt att ta sig.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen längs Säröleden i Pilegårdens sydvästra hörn. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses vara god. Rosa express trafikerar hållplats Pilegården med som tätast 5 minuters intervall. Från Pilegården till Heden tar resan 17 minuter. Flera andra busslinjer trafikerar också hållplatsen. Längs Kobbegårdsvägen finns hållplats Pilegårdsvägen som också trafikeras av flera busslinjer med som tätast 15 minuters intervall.

Två förskolor finns i Pilegården placerade i bostädernas bottenvåningar. Två friliggande förskolor finns också vid Hyltevägen sydost om Pilegården. Närmaste grundskola är Askimsskolan F-6, söder om Kobbegården.

Lekplatser finns på kvartersmark inom befintligt bostadsbestånd.

Ett större område med hästhagar ligger i söder om Pilegården där ridskoleverksamhet bedrivs.

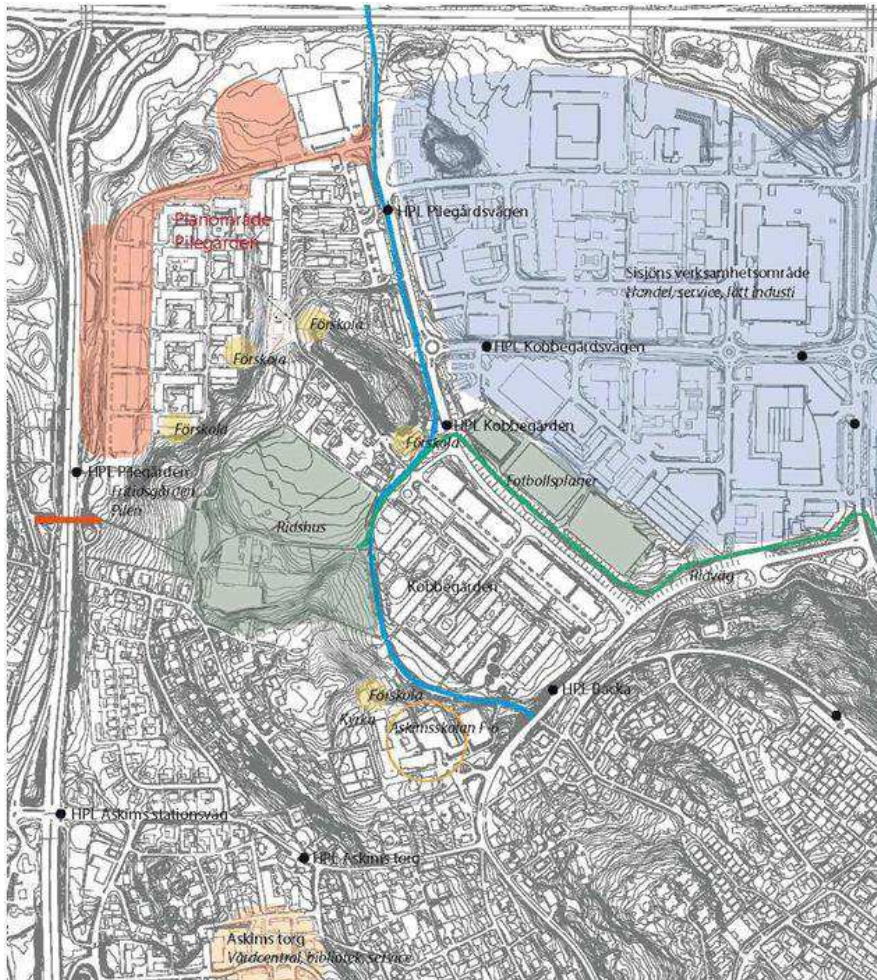
Handel och kommersiell service finns i närliggande Sisjöns industriområde. Även vårdcentral finns i området. Vid Askims torg söder om Kobbegården finns bibliotek och vårdcentral samt viss butiksverksamhet och service.

Två återvinningsstationer finns i Pilegården. En vid infarten till Pilegården vid Nergårdsvägen och en centralt placerad vid parkeringsytan i väster.

En hundrastplats finns i grönytan norr om Pilegården. Hundägare använder även grönytan längs Säröleden för promenader.



Parkeringsyta som föreslås bebyggas



Teknik

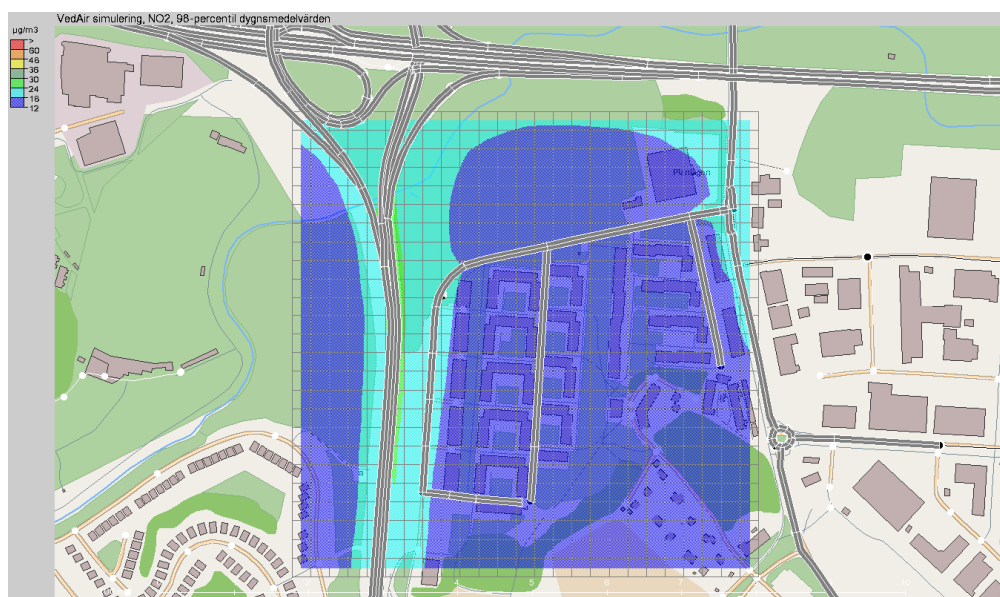
Befintligt allmänt spill- och dagvattenledningsnät finns i området.

El-, Fjärrvärme- och optokabelnät finns utbyggt i Pilegården.

Störningar

Luft

Luftmiljön för planområdet påverkas av närheten till trafiklederna. En luftmiljöutredning har därför tagits fram av miljöförvaltningen. Luftkvaliteten vid Pilegården i Göteborg bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.



Luftmiljökarta från Miljöförvaltningens utredning visar dygnsmedelsvärde för kvävedioxid .

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader slår fast att: Buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Därför ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Uteplats ska enligt samma förordning klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Pilegården har idag bullernivåer på befintliga fasader mot Säröleden på max 65 dBA. För befintliga bostäder kommer bullersituationen att förbättras avsevärt om planförslaget genomförs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att man kan komplettera med flerbostadshus i en stadsdel som till stor del består av gles villabebyggelse och småhusområden. Planens genomförande kommer att bidra med ett större underlag för kollektivtrafiken.

Detaljplanen medger uppförande av bostäder på yta som idag till största delen används till parkering för boende i Pilegården. Nuvarande parkering kommer att ersättas inom föreslagen detaljplan i främst parkeringsgarage under mark men till viss del även som markparkering. De tillkommande byggnaderna fungerar som bullerskydd mot befintlig bebyggelse som genom förslaget kommer få lägre bullernivåer vid fasad än vad fallet är idag.

För att uppnå bullernivåer inom gällande riktvärden vid fasad för ny bebyggelse behöver en bullerskärm på 4 meter uppföras på den vall som idag finns mellan Säröleden och Pilegården.

En förskola med 6 avdelningar föreslås i grönområdet norr om Pilegården. Byggnaden utformas så att den egna byggnadskroppen agerar bullerskydd och därmed kan en skyddad gård skapas för att klara bullerkraven. Förskolan får uppföras i högst två våningar. Den befintliga byggnaden vid Askims Pilegårdsväg rivs.

Detaljplanen innebär även att de två transformatorstationer och två återvinningsplatser som redan idag finns i anknäring till bostadsområdet får stöd i plan.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Stena Fastigheter AB ska ge ett exploateringsbidrag för all utbyggnad av den allmänna platsmarken.

Fastighetsägaren Stena Fastigheter AB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostäder.

Bebyggelse

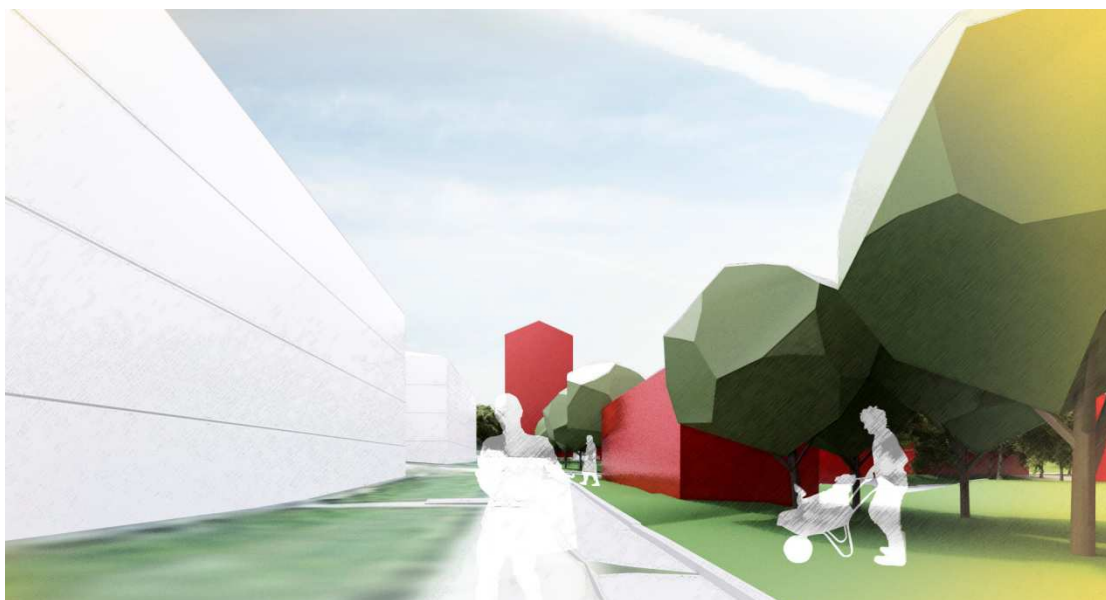
De tillkommande byggnaderna är tänkta att vara en fortsättning på den struktur som redan idag finns i Pilegården. Bebyggelsen ska omfamna tysta gårdar och skapa lugna och skyddade miljöer för de boende. Även det befintliga området får en bättre miljö i och med att den tillkommande bebyggelsen agerar bullerskydd vilket gör ljudnivåer vid befintliga fasader sänks.



*Volymstudie, västra delarna av planområdet, sett från befintlig gångväg från söder.
Krook & Tjäder (3)*

Bostadsbebyggelsen kommer följa fastighetsgränsen mot lokalgatan i väster. Parkering sker under gårdarna och härifrån nås lägenheterna via gatan och gården. Bebyggelsen är tänkt att utformas med loftgångar där samtliga lägenheter nås via ett trapphus.

Detaljplanen tillåter att bostäderna byggs i fem våningar i den mer sammanhängande bebyggelsen samt åtta våningar i det punkthus som planeras i områdets södra del.

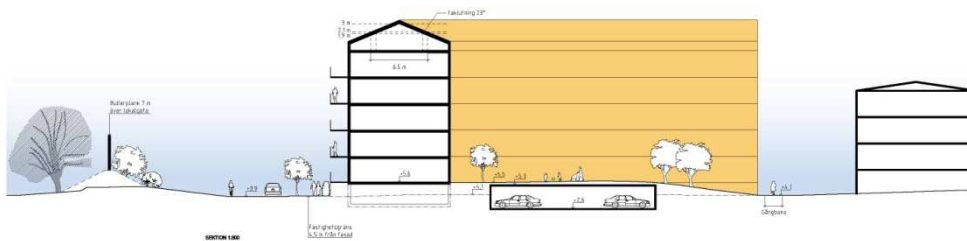


*Volymstudie, västra delarna över planområdet med vy över punkthus, 8 vån, i söder.
Krook & Tjäder (2)*

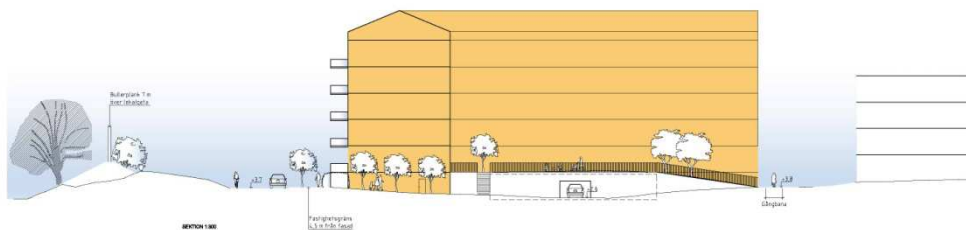
Söderleden



Illustration över planområdet



*Sektion från bullerskydd längs väg 158 (vänster) till befintligt bostadshus (höger).
Sektion A-A, skiss från Krook & Tjäder.*



*Sektion från bullerskydd längs väg 158 (vänster) till befintligt bostadshus (höger).
Sektion B-B, skiss från Krook & Tjäder.*



Perspektivbild från sydväst. Siffrorna indikerar volymkissernas utsnitt. Se volymkiss 1-4. Fritidsgården Pilen och hållplatsen Pilegården just utanför bild till vänster.

I den södra delen av det sydligaste kvarteret samt i det angränsande punkthuset i planområdets sydvästra del tillåter planen centrumverksamhet i markplan. En bestämmelse har också införts som föreskriver fyra meters bjälklagshöjd. Och att golvnivån ska ansluta till angränsande gatunivå. Syftet att skapa förutsättningar för olika typer av handel och andra typer av verksamheter. Genom sin placering runt den södra parkeringsytan där även fritidsgården Pilen och kopplingen till områdets kollektivtrafik är belägen skapas förutsättningar på sikt för framväxten av ett litet lokalt centrum.

Förskolan utformas efter princip att byggnadskroppen agerar bullerskydd för den egna byggnaden och uteplatsen. Byggnaden tillåts uppföras i två våningar. De minst ljudkänsliga verksamheterna placeras i de mest utsatta lägena, mot norr och på andra vå-

ningen. Parkering med carport till bostäderna i Pilegården placeras norr om förskolans och agerar även de bullerskydd för att kunna skapa en tyst utemiljö för barnen. Barnen kommer även ha tillgång till den mer vilda del som inte innefattas av gården.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer bygganden som bland annat innehåller frisör och matställe att rivas för att ge plats för en förskola.

De väl avvägda proportioner som Pilegården karaktäriseras av kommer i och med föreslagen detaljplan att finnas kvar. En komplettering bedöms inte påverka områdets uttryck i sin helhet.

Trafik och parkering

Angöring till området kommer även fortsatt ske via Askims Pilegårdsväg. Korsningen kompletteras med ett körfält ut från Pilegården och ett körfält på Kobbegårdsvägen för att minimera köbildning. Boende i Pilegården upplever idag att det skapas köer i korsningen främst vid utfart från Askims Pilegårdsväg ut på Kobbegårdsvägen. För att möta detta problem och ta höjd för eventuellt ökad trafik från nya boende genomförs dessa trimningsåtgärder inom detaljplanarbetet.

Parkering till bostäderna kommer delvis ske i befintliga parkeringsgarage där övre däck ersätts och blir till bostadsgård till de nya bostäderna. Viss markparkering kommer kvarstå samt kompletteras bland annat vid nya förskolan och längs Askims Pilegårdsväg för att försörja befintliga Pilegården/Nergården. Totalt i området finns ett behov av ca 800 parkeringsplatser.

Trafik till och från Pilegården kan välja flera vägar beroende på slutmål. Via Askims Pilegårdsväg kan man ta sig norrut, via Kobbegårdsvägen, och nå Högsbo industriområde och vidare in mot centrum. Söderut nås Askims torg via Knappegårdsvägen och Askims stationsväg. Söderleden nås via Sisjövägen.

Genomförbarhetsstudie för Fässbergsdalen som tagits fram tillsammans med Trafikverket, Mölndals stad med flera. I genomförbarhetsstudien har konkreta förslag för hur Söderleden ska avlastas från ytterligare trafik tagits fram. Den har också utmynnat i en avsiktsförklaring och etappvisa överenskommelser och avtal. Avsiktsförklaring planeras beslutas i trafiknämnden i slutet av april och därefter skrivs under av parterna.

Gator, GC-vägar

Den befintliga gång- och cykelväg som knyter samman Kobbegårdsvägen med områdena väster om Säröleden är en viktig länk att bevara.

Bilparkering / cykelparkering

Detaljplanen utgår från den av staden framtagna ”Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov”. För både bil- och cykelparkeringstalet är det befintliga området i Pilegården inkluderats i beräkningarna. Detta för att det i dagsläget finns ett överkott av bilparkering i området, som planerades under en tid då förhållandet till bil och bilåkande såg annorlunda ut än vad det gör idag. Möjligheten att parkera sin cy-

kel på ett säkert och väderskyddat sätt är dock eftersatt i den befintliga delen. Därför ges nu möjlighet att utöka med erforderlig cykelparkering.

Cykelparkering föreslås i detaljplanen anordnas i förråd och vid entréer i enlighet med kommunens vägledning till parkeringstal. 35 cykelplatser för varje 1 000 kvm bostad behövs inom området. För de tillkommande bostäderna i Pilegården krävs ca 450 cykelparkeringsplatser.

Parkeringsplatser för bil har i befintlig del reducerats från 11,1 parkeringsplatser/1000 kvm till 8,2 parkeringsplatser/1000 kvm. Vilket sammanfaller väl med faktiskt antal uthyrda platser. Det finns alltså i nuläget ett överskott av parkeringar inom området. Det faktiska antalet uthyrda parkeringar ska finnas kvar. Det lägre p-talet som redovisas längre ned i texten är för beräkning av parkeringsbehov för tillkommande lägenheter. Den som redan har en p-plats inom området kommer alltså inte att bli av med den.

Det pågår en översyn av ”Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov” vars syfte är att möjliggöra mer flexibla p-tal utifrån planområdets läge, tillgång till kollektivtrafik och övriga parkeringar inom området.

I huvudsak har ”Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov” följts i planarbetet men med några mindre undantag. Vägledningen har olika p-tal för detaljplanering respektive för bygglov, där p-talet för bygglov är lägre. Vid beräkning av antal p-platser har det p-tal som i vägledningen gäller för bygglov använts istället för det högre talet för detaljplanering.

Detta har bedömts motiverat då:

- Fastighetsägarens avsikt är att i huvudsak bygga relativt små lägenheter.
- Bilinnehavet för boende i flerbostadshus generellt sett är lägre än det p-tal som finns i vägledningen för detaljplan (i Göteborg som helhet är det enligt SCB drygt 5 av 10 hushåll i flerfamiljshus som har bil).
- Pilegården är väl försörjt med kollektivtrafik och har i och med det goda förutsättningar för boende att leva utan bil. Det relativt sett höga bilinnehavet i området bör vara möjligt att minska och då särskilt för nyinflyttade som inte redan har ett etablerat resmönster.
- Fastighetsägaren har som ambition att möjliggöra för bilpooler och mer flexibla lösningar vad gäller tillgång till bil.

Parkering kommer att ske på kvartersmark, i de befintliga p-anläggningar som överbyggs med gårdar, på nya parkeringsplatser längs den norra delen av Askims Pilegårdsväg, samt i anslutning till förskolan. Parkeringsbehovet för befintliga hyresgäster i Pilegården är medräknat inom detaljplanen. Sammantaget behövs det detaljplanläggas för drygt 800 bilparkeringar inom planområdet för befintliga och tillkommande behov.

För att kunna tillgodose behov av bilparkering inom planområdet görs det möjligt att parkera på ytan norr och öster om förskolan. Denna del är utsatt för buller och parkering här bedöms inte störa förskolans verksamhet. Inom delar av området ligger även bygggrätt för carport/garage. Carportar som tillåts uppföras norr om förskolan kan även fungera som bullerskydd för förskolan. Förskolan bedöms kräva 12 parkeringsplatser

till verksamheten varav 10 platser är till för hämtning och lämning i långsgående parkering vid entrén.

Möjligheten till centrumändamål i planens sydvästra del medför enligt vägledningen ett tillkommande parkeringsbehov på 15 p-platser. Då området för centrumändamål har lokaliserats i direkt anslutning till befintlig kollektivtrafik och att det troligtvis i första hand är service riktad till boende i områdets direkta närhet som kommer att vara målgrupp för verksamheter som etablerar sig här kan det vara möjligt att minska antalet parkeringar.

Tillgänglighet och service

Området där byggnaderna förläggs är relativt plant varför det inte är några problem med tillgänglighet till entréer. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas i anslutning till entréer.

Det tillskott på ca 250 bostäder som planförslaget tillåter kommer ge ett bättre underlag för kollektivtrafik till och från området. De tillkommande bostäderna kommer att förses med hiss vilket ökar möjligheten för tillgänglighet boende och är ett tillskott för stadsdelen i stort.

Friytor

Byggnaderna placeras så att gröna tysta gårdar kan uppnås. Här finns plats för lek och samvaro.

Sociala aspekter

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder i flerbostadshus i en stadsdel som kraftigt domineras av enbostadshus.

Att fler människor befolkar och rör sig i området och dess omnejd under hela året minskar ödsligheten vilket kan få en positiv inverkan på tryggheten i ett större sammanhang. Målet är att få så god social kvalitet i området som möjligt beträffande lokalt socialt liv, tillgänglighet och trygghet. Sociala kvaliteter är att ha en närmiljö som upplevs som trygg och trivsamt, som underlättar det vardagliga livet och uppmuntrar till möten mellan människor. Det är angeläget att skapa trivsamma, gemensamma mötesplatser i boendemiljön så som gård och lekplats.

För området som helhet ökar sannolikt den upplevda tryggheten med ett bostadskvarter istället för befintliga parkeringsplatser.

Ett tillskott av 6 förskoleavdelningar skapar ytterligare möjligheter att ha sina barn inom barnomsorg i sitt närområde.

Det finns mycket grönytor i Askim givet områdets struktur med övervägande villabyggelse. Men tillgången till allmänna grönytor som kan fungera som mötesplatser för boende från olika bostadsområden i Askim är relativt dålig.

I anslutning till planerad förskola i norr finns ett mindre grönområde som ansluter mot Stora ån. Söder om Pilegården finns ett grönområde med träd och buskar som övergår i betesmark och hagar som hör till ridskoleverksamheten vid Askims ridklubb, med ridverksamhet som samlar både stora och små, i huvudsak flickor/kvinnor. Ridklubben är dock en verksamhet, dess betesmarker och hagar är därför

inte att anse som allmänna friytor utan är verksamhetsytor. Risk för målkonflikter mellan boende och verksamheter är vanliga och ridverksamhet är inget undantag.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En stor del av planområdet består i dagsläget av hårdgjorda ytor. Det är dock stadens policy att dagvattnet från samtliga hårdgjorda ytor inom ett planområde ska fördröjas innan dagvattnet leds vidare till ett befintligt dagvattensystem eller recipient. Detta gäller även om de nybyggda hårdgjorda ytorna utförs på befintliga hårdgjorda ytor. En bestämmelse har införts i planen med innebörden att dagvatten ska renas samt att de första 10 mm regn ska fördröjas inom kvartersmark.

Enligt "Reningskrav för dagvatten" daterad 2016-10-31 så bedöms områden med flerbilshus som ytor medelbelastade av föroreningar, Stora ån som är recipient för dagvatten klassas som mycket känslig och dagvatten ifrån området behöver därför renas innan det släpps vidare.

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult (2015-03-13). Utredningen förslår följande åtgärder:

- Takdagvatten leds med ledningar till stenmagasin inom kvartersmark inandret leds vidare till det kommunala dagvattennätet.

- Dagvatten från parkeringsytor och gator kan avrinna ytledes mot ett öppet dränstråk på kvartersmark innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet.

- Parkeringsytor med fler än 50 platser förses med oljeavskiljare.

Med oljeavskiljare på större parkeringsplatser och fördröjning i stenmagasin bedöms en god reningsgrad uppnås.

Tillsammans med övriga åtgärder enligt utredningen och att stora ytor inom befintligt område är tillgängliga för infiltration bedöms dessa åtgärder vara tillräckliga för fördröjning och rening av det dagvatten planområdet genererar.

Vatten och avlopp

Inom planområdet är det allmänna VA-ledningsnätet utbyggt och kan ansluta den planerade exploateringen. Lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m högre än markytan vid förbindelsepunkt för att avlopp ska kunna avledas med självfall.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda inom planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Befintliga ledningar finns framdragna i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till ledningsnätet.

Avfall

Två befintliga återvinningsstationer ges planstöd inom detaljplanearbetet. Övrigt avfall hanteras inom respektive kvarter.

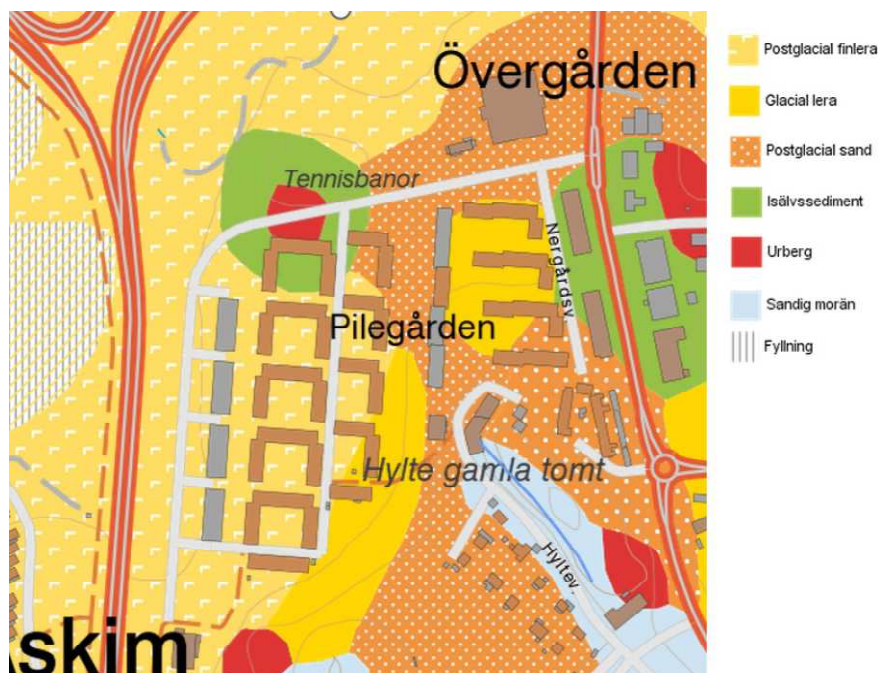
Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har utförts av ÅF 2015-01-15. Den visar att marken i området utgörs i stort av lera som i norra delen kan vara gyttjig. Östra delen av området består av fastmark. Stabilitetsförhållandena är gynnsamma. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Leran inom området bedöms vara sättningsbenägen och sättningar av varierande storlek förväntas inom områden där uppfyllnader eller andra belastningar planeras.

En komplettering av utredningen har utförts 2016-11-24, i denna dras slutsatsen att stabiliteten är tillfredsställande, något behov av planbestämmelser som reglerar belastning av mark är därför inte nödvändiga.

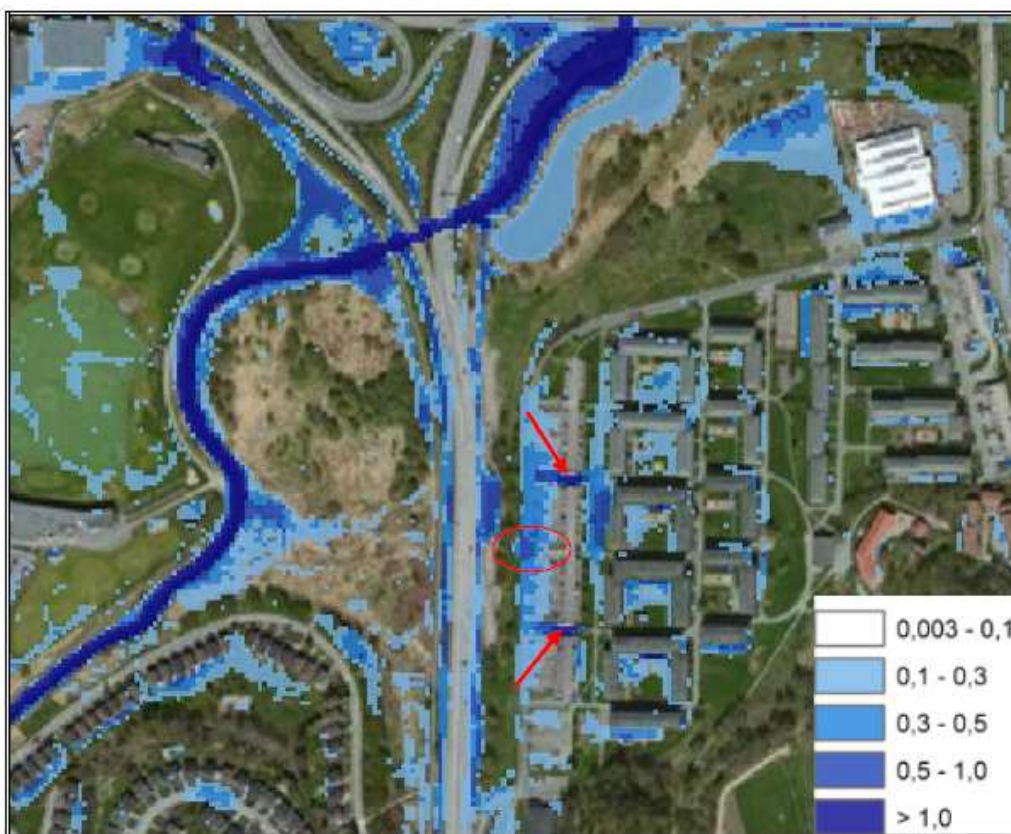


Utsnitt av jordartskartan.

Risk för översvämning/skyfall

I dagvattenutredningen konstateras att det finns risk för att garagen under gårdarna översvämmas vid kraftiga regn. En risk som finns redan idag då garagen är befintliga.

Det är lämpligt att höjsättningen av tillfarterna till garagen ses över i samband med byggnation för att minimera risken för att garagen översvämmas vid skyfall.



Utdrag ur översvämningskartering för Göteborg, tillfarer till parkeringsgarage vid pilarna, huvudledning för dagvatten inringad.

Radon

Utifrån gjorda radonmätningar klassas marken vid parkeringsytorna i väster som hög-radonmark. Byggnaderna ska utformas radonsäkert.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har utförts av ÅF 2016-08-12.

Provtagning gjordes i sammanlagt 16 provtagningspunkter.

Förorening över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påvisades i två provtagningspunkter; ett på förskoletomten (arsenik något över KM) och ett vid den gamla panncentralen (PAH –H och zink över KM). Det påvisades även låga halter av bekämpningsmedel i anslutning till den tidigare handelsträdgården (förskoletomten). Påvisad arsenikhalt på förskoletomten bedöms kunna vara naturliga bakgrundshalter. Utifrån det är bedömningen att åtgärd inte nödvändigtvis är motiverad. Påvisade rester av bekämpningsmedel på förskoletomten bedömds inte utgöra någon risk då halterna är långt under riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

I grundvattnet noterades förhöjda halter av nickel i ett prov (16ÅF06) samt spår av PAH (mycket låga halter) i båda proven. Påvisad halt av nickel bedöms inte utgöra någon hälsorisk eller påverka förutsättningarna för markmiljön på platsen. Påvisad PAH-förorening i grundvattnet bedöms inte utgöra någon risk, kvaliteten på grundvattnet i området med avseende på PAH bedöms som god för bostadsändamål

Utifrån analysresultat av asfaltsproven görs i utredningen bedömningen att tjärasfalt inte förekommer inom undersökningsområdet. För förskola tillämpas Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM).

Arkeologi

En arkeologisk undersökning har genomförts av Göteborgs stadsmuseum i mars 2015, samt en förundersökning under 2016. Vid undersökningen framkom inom södra delen av bevakningsobjektet Askim 244:3 historiska lämningar såsom del av stensatt gårdsplan samt fundament till byggnad. Stadsmuseets bedömning efter utförd undersökning är att dessa delar ska sammanföras med tidigare registrerad fornlämning RAÄ Askim 244:1.

Buller

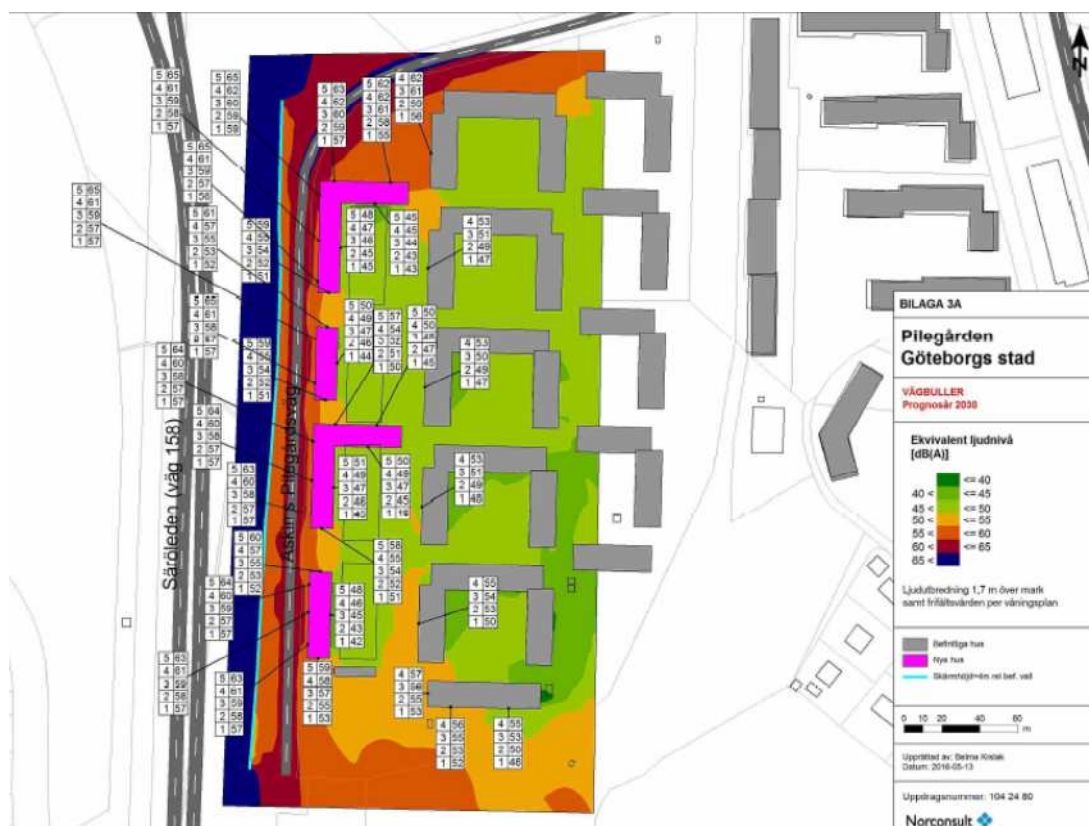
Delar av området är utsatt för buller från vägtrafik. Bullerförordningen anger att:

Bostaden

- Hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida, högst 55 dBA vid fasad.
- För lägenheter som är 35 m² eller mindre kan ljudtrycket vid fasad uppgå till max 60 dBA utan att ljuddämpad sida behöver tillämpas.

Uteplats/gård

- <50 dBA ekv/70 dBA max



Framtida situation 2030 med prognostiserad trafikmängd, inkl bullerskydd 4 m

En trafikbullerutredning är utförd av Akustikforum, senast uppdaterad 2015-01-19. Kompletterande utredning har utförts av Norconsult 2016-05-13 och för förskolan 2017-02-23.

För att klara gällande riktvärden behövs en bullerskärm på kullen mellan Säröleden och de planerade bostäderna. Med en sådan bullerskärm erhålls ekvivalenta ljudnivåer vid västerfasad under 65 dBA för framtida prognostiserad bullersituation 2030. Bullerskärmen är placerad på kullens högsta läge och sträcker sig parallellt utmed lokalgatan framför västerfasaden. Då marken som bullerskärmen är tänkt att placeras på varierar i höjd behövs utfyllnad i form av jordmassa för att skärmen ska behålla sin konstanta höjd i förhållande till lokalgatan. Det horisontella avståndet till bullerskärmen från västerfasaden är 27 meter. Högsta punkten på kullen är ca 3 meter ovanför lokalgatans vägyta. Sedan faller kullens höjd åt norr och söder. Bullerskärmens höjd ovan lokalgatan blir således $3+4 = 7$ meter.

För de tillkommande lägenheterna mot väster och väg 158 beräknas ekvivalenta ljudnivån vid fasad till mellan 56 och 65 dBA över riktvärdet 55 dBA. För lägenheterna mot norr och Söderleden beräknas ekvivalenta ljudnivån vid fasad till mellan 55 och 63 dBA också de över riktvärdet 55 dBA. Därmed bör minst hälften av bostadsrummen i dessa lägenheter vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA nattetid klaras.

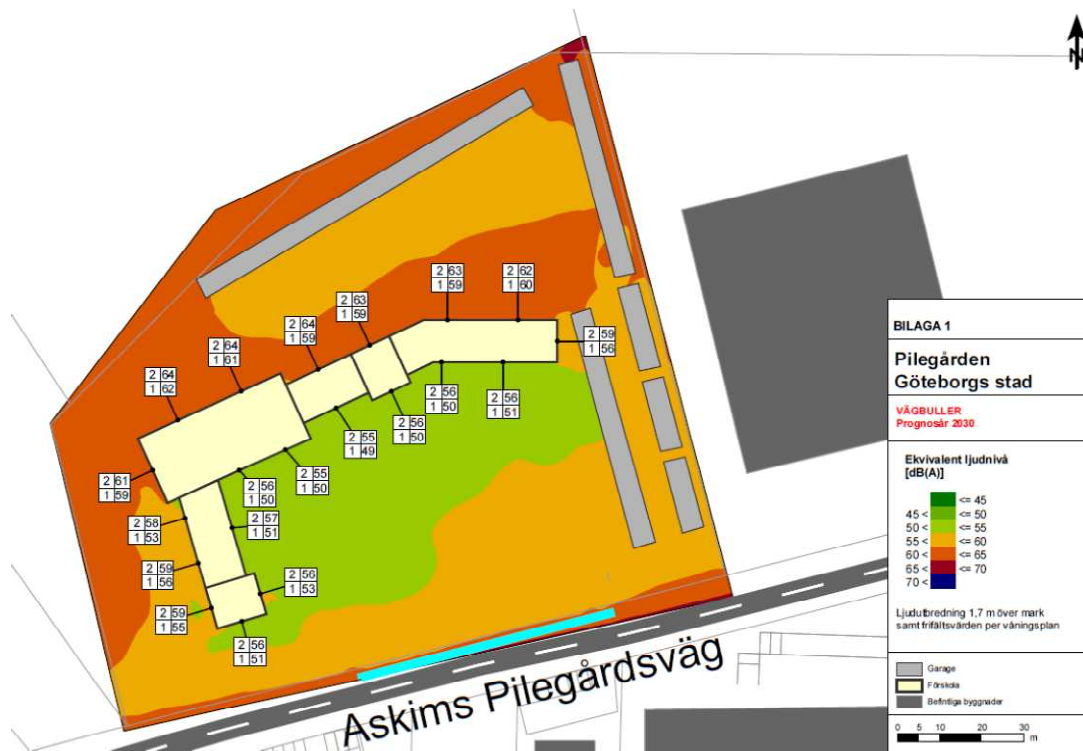
Riktvärdena inomhus bedöms kunna klaras för lägenheter med ekvivalenta ljudnivåer mindre än 60 dBA eller maximala ljudnivåer mindre än 75 dBA med standardfönster. För övriga lägenheter överskrids riktvärdena om inte fönstren förses med god ljudisolering. Befintlig bebyggelse får lägre ljudnivå vid fasad, merparten av fasader ligger under 55 dBA, i och med förslaget. Detta tack vare den skärmning den planerade bebyggelsen utgör.

Uteplatser kan förläggas till den ljuddämpade sidan där ekvivalent ljudnivå är 50 dBA. Riktvärden för maximal ljudnivå 70 dBA erhålls.

Vid förskolan i norr klaras kravet på uteplatsmiljön både för ekvivalent ljudnivå 55 dBA, och för maximal ljudnivå 70 dBA på större delen av förskolegården. För del av förskola som är i två våningar överskrids riktvärdet 55 dBA vid fasad som vetter mot Söder- och Säröleden. De fasader som är vända från Söder- och Säröleden klarar kravet 55 dBA. Det är alltså lämpligt att förlägga utbildningslokaler mot fasader som är vända från Söder- och Säröleden.

På vistelseytan på gården beräknas ekvivalenta ljudnivån till mellan 51 och 60 dBA över riktvärdet överskrids utan särskilda bullerskyddsåtgärder. På området väster om förskolan, på kullen, beräknas ljudnivån till mellan 56 och 65 dBA. En låg bullerskärm, ca 1 m, föreslås därför mot Askims Pilegårdsväg för att bullerskämma förskolegården, med denna åtgärd hamnar bullernivån på större delen av tänkt gård under 55 dBA. Enligt Göteborgs stad mål för ljudmiljön på lektytor ska ekvivalenta ljudnivån uppgå till högst 55 dBA på minst 80 % av skolgården. Om skolgården till största delen förläggs söder om förskolebyggnaden klaras detta mål.

Mot norr beräknas riktvärdena inomhus överskridas om fasaden förses med standardfönster. För övriga fasader klaras riktvärdena med standardfönster.



Framtida situation 2030 med prognostiserad trafikmängd, förskolan

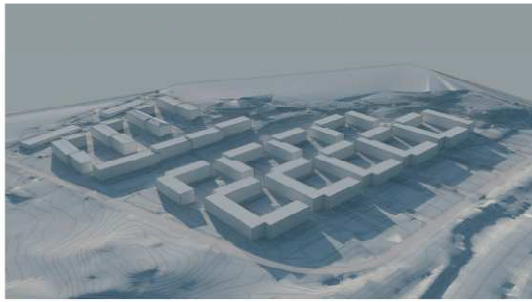
I planarbetet har antal parkeringsplatser per lägenhet i det befintliga området räknats om till nuvarande parkeringstal vilket lett till att antalet parkeringsplatserna i stort sett är oförändrat trots antalet tillkommande bostäder. Ambitionen från fastighetsägaren är att möjliggöra för bilpooler och mer flexibla lösningar vad gäller tillgång till bil. Vilket syftar till ett minskat bilberoende i området. Ett minskat antal fordonsrörelser har påverkan på trafikbullret.

Den tillkommande bullerskärmen kan med fördel utformas för att utföra ett kvalitativt inslag i miljön runt Pilegården.

Infarter och parkeringsmöjligheter är placerade för att inte belasta boendemiljöerna trafikmässigt eller generera buller vid gårdar och befintliga fasader.

Skugga

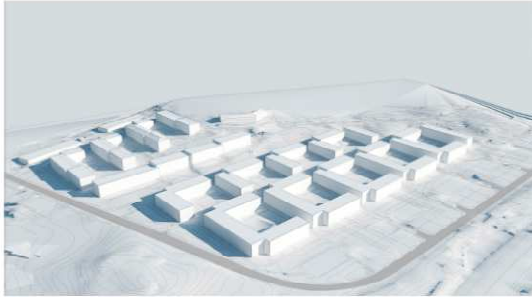
Solstudier har tagits fram för det planerade området. Detta har gjorts för att dels kunna studera påverkan på ljusförhållandena för befintlig bebyggelse dels för föreslagen tillkommande bebyggelse. Solstudier visar att angränsande, befintlig, bebyggelse påverkas mycket lite.



08.00



12.00

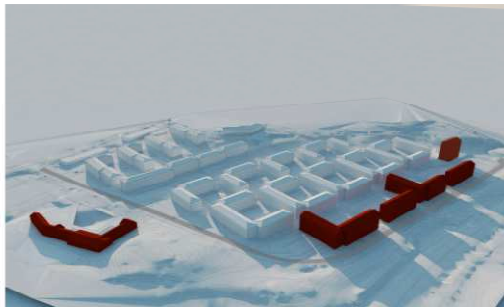


15.00



18.00

Solstudie för befintliga hus – vårdagjämningen 20 mars



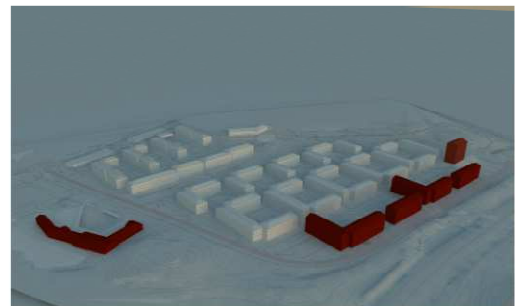
08.00



12.00



15.00



18.00

Samt inklusive tillkommande bebyggelse. Som synes är påverkan mycket liten på bostadsgårdarna eller solinstrålning i befintliga lägenheter.

Kompensationsåtgärd

Den hundrastplats som ligger där förskolan planeras kommer att försvinna i och med detaljplanen. Möjlighet finns till att ersätta hundrastplatsen med likvärdig yta längre västerut längs med Askims Pilegårdsväg.

Kommunen är markägare och marken kan upplåtas till Stena genom avtal.

På del av förskoletomten växer backsippan som är fridlyst i Sverige. För att bevara denna kommer växterna att flyttas väster ut till kommunal mark och skötseln av marken anpassas för att backsippan ska ges förutsättningar att överleva.

Längs Askims Pilegårdsväg finns en befintlig enkelsidig allé som är i konflikt med föreslagen utbyggnad. Som kompensation för den allé som försvinner kommer en ny allé att planteras på andra sidan av Pilegårdsvägen.

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. Stena Fastigheter AB ska ge ett exploateringsbidrag för all utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Exploatören ska vara deltagande, i den omfattning det är möjligt, vid projekteringen av bullerskyddet för att det ska bli estetiskt tilltalande för de boende.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren, bolag inom Stena Fastigheter AB, ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för bostäder.

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggning inom kvartersmark för skola/förskola alternativt att Stena Fastigheter AB ansvarar för utbyggnad av förskolan.

Anläggningar utanför planområdet

Respektive huvudman ansvarar för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet.

Stena Fastigheter ABs del i finansieringen av anläggningar utanför planområdet regleras i kommande exploateringsavtal.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats gata inkl. bullerskydd.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Den allmänna platsmarken är redan i kommunens ägo och därmed är ingen inlösen aktuell.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Befintliga fastighetsgränser behöver justeras genom fastighetsreglering, då tillkommande bygggrätt hamnar rakt över befintliga fastighetsgränser.

Före beviljande av bygglov skall ombildning av fastigheterna Askim 70:3 och Askim 229:2 samt samfälligheten Askim s:19 vara genomförd, så att fastighetsindelningen stämmer överens med detaljplanen.

För parkering och parkeringsgarage som ska vara gemensam för flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning inrättas. I detta fall är fastigheterna och samfälligheten i samma ägares hand och därmed kan inrättandet i nuläget anses överflödigt.

Parkeringen inom fastigheten Kobbegården 151:2 kan antingen inrättas som en gemensamhetsanläggning alternativt överföras någon av fastighetsägarens befintliga bostadsfastigheter.

Ledningsrätt och servitut

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. För det södra u-området är det Skanova, Ellevio samt Trafikkontoret och Kretslopp och Vatten som har ledningar som är aktuella. Det u-området i centrum av planområdet är det främst Trafikkontoret och Kretslopp och vatten som har ledningar och i u-området över skoltomten är det Skanova och Ellevio.

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

Markavvattningsföretag

Dagvattnet kommer att tas om hand och fördröjas lokalt inom planområdet vilket inte kommer innebära större påverkan än i dagsläget på de närliggande markavvattningsföretagen *Hult mfl. TF 1936* och *Möln dal Stora Ån 1993*.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Exploatören Stena Fastigheter AB ansöker om fastighetsreglering, avstyckning av förskoletomten och eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen, genom fastighetskontoret, och Stena Fastigheter AB angående genomförande av planen. Avtalet ska bland annat reglera finansiering för utbyggnad av kommunala anläggningar inom planområdet och erforderliga infrastrukturåtgärder utanför planområdet. Grundprincipen för utbyggnader och förändringar i Högsbo-Sisjön är enligt Strukturplan för handel Högsbo-Sisjön att de fastigheter som får ny eller förändrad markanvändning ska vara med att finansiera erforderliga infrastrukturåtgärder.

Om kommunen ska äga den nya förskolan, ska köpeavtal tecknas mellan kommunen, genom fastighetskontoret, och Stena Fastigheter AB angående ersättning för marken. I samband med marköverlåtelse ska även regleras eventuell flytt av befintlig hundrastgård och rivning av befintlig byggnad.

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: 3 kvartalet 2015

Granskning: 2 kvartalet 2017

Antagande: 3 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1:a kvartalet 2018

Färdigställande: 3:e 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

Nollalternativet

Om planen inte upprättas uteblir ett stort tillskott av lägenheter i flerbostadshus i ett område och en stadsdel som har brist på detta. Tillskott av tillgängliga bostäder uteblir. En stor öppen yta som används till markparkering och parkeringsdäck kommer fortsatt möta besökanden och förbipasseranden vid Pilegården.

Befintliga bostäder kommer fortsatt ha förhöjda bullernivåer vid fasad.

Tillkomst av en ny förskola med 6 avdelningar uteblir.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Detta är ett bra komplement till den dominerande villabebyggelsen i stadsdelen. Befintligt bostadsområde kompletteras med tillgängliga bostäder med hiss.

I detaljplanearbetet har dialog förts med de boende genom informationsmöten både med stadsbyggnadskontoret och genom dialoger med representanter från boendegrupper genom fastighetsägaren.

En barnkonsekvensanalys har genomförts mellan stadens förvaltningar, fastighetsägaren och deltagare från Pilens fritidsgård. Här har frågor som sträcker sig utanför planområdets gränser identifierats. I området idag är de flest barn och unga i åldrarna 0-13 år. Frågor om otrygghet vid rörelser mellan stadsdelar och mellan planområdet och exempelvis fritidsgården i Pilegården har identifierats. En komplettering av bostäder möjliggör för fler ögon på gatorna vilket kan medverka till en ökad trygghet.

De boendes möjligheter att röra sig på bilfria platser inne i kvarteret har identifierats som en kvalitet. Denna form tas även upp i den fortsatta planeringen av Pilegården där biltrafik till största mån placeras i ytterkant för att lämna gårdar och kopplingar mot det befintliga området så bilfritt och tryggt som möjligt.

Förskolans tillkomst ger möjlighet till sex nya avdelningar och plats för barnomsorg inom närområdet.

Sammanhållen stad

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder som är mindre än de som finns i området idag och som kan bidra med möjlighet för integration samt att man möjliggör för både unga som gamla att bo kvar i sitt område på nya premisser.

På lång sikt kan man tänka sig en utveckling i området där trafikleder som 158:an omvandlas i riktning mot stadsgator med lägre hastigheter och större stöd för stadsliv. En sådan omvandling planeras idag för Dag Hammarsköldsleden i 158:ans förlängning norrut. Om en sådan förändring äger rum i framtiden kan det bli aktuellt med ny bebyggelse väster om planområdet. Illustrationen nedan visar hur en tänkt framtida bebyggelse skulle kunna bygga vidare på den föreslagna planstrukturen. De streckade linjerna illustrerar tänkbara byggrätter, prickad linje en möjlig platsbildning i anslutning till dagens hållplatsläge.



Möjlig fortsatt utbyggnad.

Samspel

Genom att förlägga parkeringsytor i ytterkant av bostadsområdet bibehålls det som idag är en styrka för området, att innergårdarna är lugna och inte belastas med fordonstrafik. Detta möjliggör för lek och rekreation på ytorna mellan bostäderna vilket även kan skapa mötesplatser för boende i det nya och befintliga bostadsområdet.

En viktig del i utformningen av de nya bostäderna är att inte bygga bort den koppling som finns mellan befintlig del av Pilegården och söderut mot busshållplatsen och kopplingen vidare mot väster över Säröleden. Det befintliga området kopplas därför samman med tillkommande bostadskvarteren via den befintliga gångväg som i och med planförslaget utökas till att innefatta även cykeltrafik. Här möts det nya och det gamla.

Den tillkommande delen ska integreras med det befintliga och inte utgöra en barriär.

Vardagsliv

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

Tillskottet av bostäder ger även en möjlighet att komplettera med tillgängliga bostäder i stadsdelen i stort.

Ett tillskott på 250 bostäder gör även att underlaget till kollektivtrafiken kan förbättras och utvecklas. Detta kan leda till att behoven av bil och parkering minskar.

Målsättningen att biltrafiken ska angöra området från ytterkanterna gör att barns skolvägar fortsatt kan ske utan konflikter med passager över större vägar och motortrafik. Det är viktigt att passagen mot förskolan kan göras trafiksäker.

Identitet

Med ny bebyggelse får platsen en tydligare identitet utåt. Bebyggelsen flyttas ut närmare Säröleden vilket gör att området får ett tydligare ansikte utåt.

Möjligheten till centrumverksamhet i anslutning till hållplatsen Pilegården och fritidsgården Pilen skapar möjligheter för denna del av området att fungera som en entréplats med lite mer offentlig prägel för den som angör området med kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen syftar till att skapa gröna tysta gårdar med möjlighet att röra sig mellan planerade området och det befintliga utan att passera osäkra övergångar över trafikerade vägar. Närhet till gröna- och rekreationsområden finns i Pilegårdens direkta närhet.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

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 endast en mindre komplettering i 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.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-09-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL.

Miljömål

I Göteborg finns tolv lokala miljö kvalitetsmål. Strukturen för dessa liknar den för de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Planförslaget har stämts av mot de lokala miljömålen med fokus på Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, Grundvatten av god kvalitet och God bebyggd miljö.

Flera av dessa mål är starkt kopplade till fordonstrafik. Förslaget kan innebära en liten ökning av biltrafik till och från området. Inom planen föreslås dock inte antalet parkeringar öka mer än marginellt. Att minska antalet parkeringar är ett av de tydligaste styrmedlen för att minska biltrafiken. Planområdet är väl försörjt av kollektivtrafik och bostäder som tillkommer här kan antas ge en långt mindre miljöpåverkan jämfört bostäder i mer perifera lägen. Med ett plangenomförande av planen kan ett bättre underlag för utökad kollektivtrafik skapas.

Dagvatten föreslås hanteras inom kvarteretsmark och föreslagna dagvattenhantering bedöms ge tillräcklig rening för att yt- eller grundvatten inte ska påverkas negativt.

Bebyggelseförslaget innebär en varsam förtätning som bygger vidare på befintligt områdes kvaliteter. Tyst sida klaras i tillkommande bebyggelse och för befintliga byggnader innebär tillskottet en väsentlig sänkning av bullernivåerna.

En sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller förhåller sig neutral till dem, dvs. innebär varken en försämring eller förbättring.

Naturmiljö

Inom detaljplanens omfattning finns till största del idag hårdgjord yta. Viss del av planterade träd kantar bostadsområdet. Dessa kommer att sparas i den mån det är möjligt.

Platsen där förskolan planeras utgörs till största del av grönyta. Denna används idag delvis som hundrastplats. Ytan där förskolan föreslås kommer fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten under den tid då den inte används i verksamheten. Hundrastplatsen kan flyttas västerut. Inom området växer den fridlysta backsippan, som kommer att flyttas som följd av planens genomförande.

Dispenser

Inom planområdet finns en allé av skogslönn som ligger i anslutning till de parkeringsytorna som föreslås bebyggas. För alléer gäller generellt biotopsskydd enligt miljöbalken 7 kap. §11. En ansökan om dispens från det generella biotopsskyddet har skickats till länsstyrelsen med följande innehåll: Befintlig allé föreslås ta ned och som kompensationsåtgärd föreslås att en ny allé istället planteras på andra sidan Askims Pilegårdsväg.

Befintliga träd har olika kvalitet beroende på placering inom området/alléen. Sju lönnarna i områdets norra del bedöms ha visst naturvärde. Träden är vitala samt relativt storvuxna. På ett av träden förekommer även den relativt sällsynta silverlaven,

Lönnarna runt parkeringsytan bedöms ha ett lågt naturvärde, med undantag för ett träd med silverlav. Träden är, trots sin ålder, småvuxna och ofta skadade med en försämrad vitalitet som följd.

Kulturmiljö

Planerad bebyggelse är utformad med hänsyn till platsen och dess omgivning. De föreslagna kvarteren är en fortsättning på den befintliga strukturen som idag utgör Pilegården.

Påverkan på luft

Påverkan på luft bedöms bli mycket liten, då planen medför ett begränsat tillskott av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. Mängden parkeringar på platsen blir samma som idag. Hårdgjorda ytor kommer till viss del att planteras med vegetation.

Påverkan på vatten

Planområdet bedöms inte ha negativa konsekvenser för vatten i området.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgift för byggnation av allmän plats gata och får lika stor inkomst i form av exploateringsbidrag av exploatören, vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsnämnden kan komma att få utgift för markinlösen för förskolan om förskolan ska uppföras och ägas av kommunen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden kan komma att få utgift för byggnation av förskolan, om förskolan ska uppföras och ägas av kommunen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får fortsatta kostnader för skötsel och underhåll av Askims Pilegårdsväg samt kostnader för skötsel och underhåll för bullerskyddet.

Fastighetsnämnden kommer att ha fortsatt skötsel av naturområdet i anslutning till Stora ån och i och med detta det flyttade beståndet av backsippa. Detta bedöms dock inte innebära en kostnadsökning då skötseln av backsippa i stort överensstämmer med befintliga skötselåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden kan få kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader för förskolan. Lokalnämnden kan få intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för alla åtgärder inom kvartersmark för bostäder inklusive kostnader för lantmäteriförrättning.

Exploatören får utgifter för utbyggnad av all allmänplatsmark inom planområdet samt kan komma att medfinansiera infrastrukturåtgärder utanför planområdet som kan krävas i det fortsatta arbetet som pågår mellan Trafikverket, Göteborgs Stad och Länsstyrelsen om detaljplaners påverkan på trafiksystemet i Sisjön – Högsbo.

Exploatören får avgifter för va, el, tele och eventuellt fjärrvärme.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

Mikaela Ranweg
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Albin Svahn
Projektledare