

Detaljplan för utbyggnad av bostäder vid Kopparåsen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

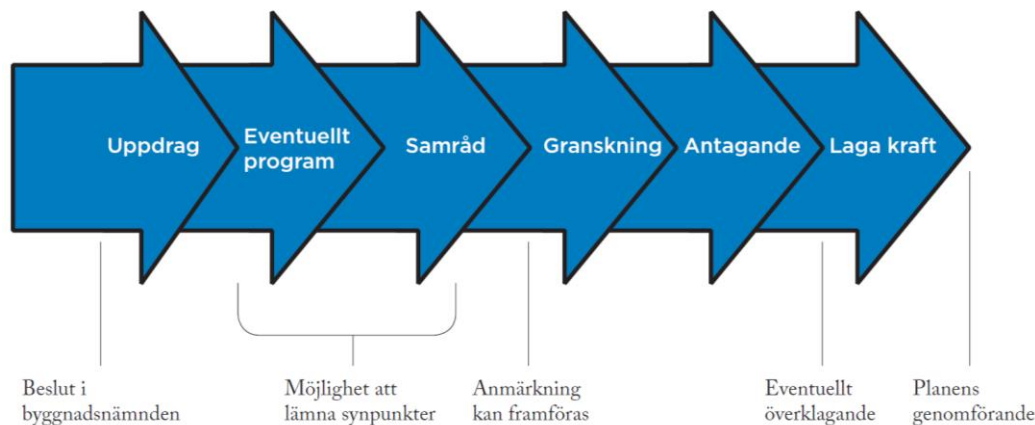


Samrådshandling december 2021

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2021-02-10

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2021-12-01 – 2021-12-22.

Information om planförslaget lämnas av:

Linda Bergström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 91

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

Diarienummer SBK: 0195/21
Handläggare SBK
Linda Bergström

Tel: 031-368 17 91
linda.bergstrom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för utbyggnad av bostäder vid Kopparåsen inom stadsdelen Askim i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bergtekniskutredning, Bergab, 556173-2396, 2021-06-10, Beställd av fastighetsägare till Kopparås 1:85 (exploatör)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR UTBYGGNAD AV BOSTÄDER VID KOPPARÅSEN INOM STADSDELEN ASKIM I GÖTEBORG

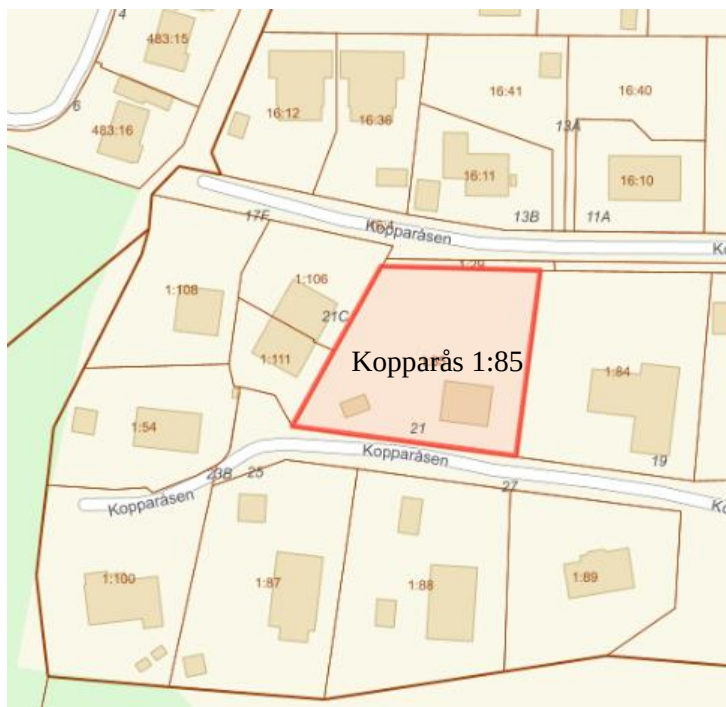
DETALJPLAN FÖR UTBYGGNAD AV BOSTÄDER VID KOPPARÅSEN INOM STADSDELEN ASKIM I GÖTEBORG	1
Planprocessen	2
Planinformation	2
Samrådstid:	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
Planens syfte och förutsättningar	5
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	6
Överensstämmelse med översiktsplanen	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Syfte	6
Läge, areal och markägoförhållanden	7
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	8
Mark, vegetation och fauna	8
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	9
Sociala förutsättningar	10
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	11
Service	11
Teknisk försörjning	12
Risk och störningar	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
Planbestämmelser	15
Bebyggelse	16
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet	18
Service	18
Sociala aspekter och åtgärder	18
Teknisk försörjning	19
Övriga åtgärder	21
Fastighetsindelning	22
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Avtal	23
Tidplan	24
Upplysningar	24
Genomförandetid	24
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
Nollalternativet	24
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	25
Miljökonsekvenser	25
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	27
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.	27

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att planområdet kan bebyggas med en högre exploatering än de 60 kvm som gällande detaljplan medger. Närområdet har över tid omvandlats från ett fritidshusområde till ett område för permanentboende.

Hänsyn till kuperad terräng, befintliga VA-ledningar samt angöring till fastigheten hanteras i planläggningen. Att upprätta en ny detaljplan för aktuell fastighet bedöms vara det mest lämpliga förfarandet.

Planens syfte och förutsättningar



Planområdets ungefärliga utbredning innanför den röda markeringen. Exakt utbredning av planområdet framgår av plankartan.

Syftet med detaljplanen är att planområdet som ligger inom ett befintligt bostadsområde får möjlighet att bebyggas med en högre exploatering än vad gällande detaljplan medger. Närområdet har över tid omvandlats från ett fritidshusområde till ett område för permanentboende.

Gällande detaljplan anger att fastigheten inom planområdet får bebyggas med ett bostadshus på 60 kvm. Gällande detaljplan medger inte styckning av fastigheter. För att planområdet ska kunna bebyggas med större bostadshus och för att eventuella styckningar ska kunna ske behöver en ny detaljplan tas fram.

Hänsyn till kuperad terräng, befintliga VA-ledningar samt angöring till fastigheten hanteras i planläggningen. Att upprätta en ny detaljplan för aktuell fastighet bedöms vara det mest lämpliga förfarandet.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att fastigheten kan bebyggas med en högre exploatering än vad nuvarande detaljplan medger.

Överväganden och konsekvenser

En avvägning med att låta gällande detaljplan fortsatt gälla eller att ta fram en ny har gjorts. Fastighetsägaren önskan om att kunna bebygga fastigheten med bostadshus i liknande storlek som angränsande bostadshus har bedömts som rimlig.

Omkringliggande fastigheter har antingen fått bygglov för större bostadshus, när möjligheten till dispens fanns, eller så har den befintliga detaljplanen ändrats eller en ny detaljplan upprättats för att möjliggöra byggnation av större bostadshus än vad gällande detaljplan tillåter.

Konsekvenserna av detaljplanen blir att en befintlig bostadsfastighet får möjlighet att uppföra bostadshus i liknande storlek som närliggande bostadsfastigheter. En förtätning av fastigheten sker och området befäst än mer för åretruntbostäder. Att förtäta planområdet bedöms ligga i linje med tidigare av byggnadsnämndens fattade beslut.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bebygga planområdet för bostadsändamål med en högre exploatering än vad gällande detaljplan medger.

Planens syfte är även att möjliggöra att en ny fastighet kan bildas på delar av stamfastigheten Kopparås 1:85 för att möjliggöra byggnation av ett bostadshus på den nya styckningslotten.

Varför upprätta ny detaljplan valts i stället för upphävande eller ändring av detaljplan

Planområdet är redan planlagt med användningen bostadsändamål och ger fastigheterna inom planområdet en viss byggrätt.

Att upphäva detaljplanen för den fastighet som nu är aktuell för planläggning innebär att området skulle provas för bebyggelse i samband med en ansökan om förhandsbesked eller bygglov. En garanterad byggrätt om 60 kvm skulle gå förlorad och osäkerheten är större med vad man som byggherre kan förväntas få göra med sin fastighet.

Att ändra gällande detaljplan skulle innebära att det finns två ändringar av detaljplan, då det sedan tidigare finns en planändring för en annan fastighet.

Planområdet är beläget vid Kopparås, cirka 15 kilometer söder om Göteborgs centrum och cirka 1 kilometer från Kungsbacka kommungräns i söder.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 1460 kvm och ägs av privat markägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor - bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt. Aktuellt område anges som kvartersmark, bostäder

En fördjupning för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, anger nytt bebyggelseområdet och närservice.

För området gäller detaljplan XIV-2239, som vann laga kraft år 1957. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Inom planområdet som sluttar brant mott norr är det nivåskillnader på 12 meter från högsta till lägsta punkt. Södra delen av fastigheten är mer plan och består av en anlagd men övervuxen/förvildad trädgård och gräsmatta. Norra delen av planområdet har en kraftig norrlutning, markytan utgörs av blottat berg och/eller berg med tunt jordtäck och vegetation med uppvuxna träd. Synligt berg utgörs av granit med låg uppsprickning. Detaljplaneområdet utgörs av normalriskmark avseende markradon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Befintligt bostadshus inom planområdet som avses rivas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Det finns inom planområdet ett befintligt bostadshus på ca 60 kvm som uppfördes år 1960 samt en mindre förrådsbyggnad/friggebod. Fastigheterna kring planområdet är bebyggda med bostadshus.

Närområdet har under en längre tid förtätats med flera uppförda bostadshus för åretruntboende.

År 2010 beviljades förhandsbesked för ett enbostadshus och därefter bildades fastigheten Kopparås 1:108 som ligger utanför detaljplan. Byggnadsnämnden tog 2021-10-19 beslut om bygglov för ett parhus på fastigheten. Fastighetens area är 831 kvm och föreslaget parhus har en byggnadsarea på 210 kvm.

År 2010 antogs en ny detaljplan för grannfastigheterna Kopparås 1:106 och 1:111. Fastigheterna ligger direkt väster om nu aktuellt planområde. Detaljplanen syfte är att möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus. Ansökan om bygglov för ett parhus beviljades år 2016.

År 2003 vann *Detaljplan för bostäder vid Kopparåsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg* laga kraft vars syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med cirka 45 lägenheter i parhus och korta radhus. I realiteten har planområdet bebyggt med enbostadshus.

År 2008 beviljades bygglov för bostadshus på fastigheterna 16:12 samt 16:36

För grannfastigheterna Kopparås 1:106 och 1:111 direkt väster om nu aktuellt planområde, upprättades en ny detaljplan 2012 för ett parhus



Den dominerande boendeformen inom och omkring planområdet är småskalig villabebyggelse i varierande storlek och ålder som är i privat ägo. Tillgänglig statistik visar att Billdal har en ökning i sin befolkningstillväxt och att ökningen till största del beror på att fler väljer att flytta till Billdal än vad de flyttar därifrån.

I primärområdet Billdal finns ca 3 400 bostäder. 87% av bostäderna är småhus. Uppgifterna är hämtade från fördjupad översiktsplan för Södra Askim från 2011. Området har en högre utbildningsnivå och en lägre arbetslöshetsgrad än övriga Göteborg. Det är nästan ingen blandning av upplåtelseformer och bostadstyper. Småskalighet och

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

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Inom planområdet är det nivåskillnader på cirka 13 meter från högsta till lägsta punkt.

Planområdet nås med bil från Södra Särövägen via Kopparåsvägen. vägen är av varierad standard och är hårdgjord i form av asfaltering. Halvvägs fram till planområdet finns en bredare trottoar, skyltad som gång- och cykelväg därefter delar gående, cyklister och motorfordon på utrymmet. Vägen smalnar av längre in på Kopparåsvägen och möjligheten till möte begränsas men är fortfarande möjlig. De sista cirka 75 meterna fram till planområdet består av en brantare lutning på ca 9 % (höjdskillnad på ca 7 meter).

Parkering sker på respektive fastighet i närområdet och avses ske från den övre/södra gatan till planområdet.

Det finns två kollektivtrafikhållplatser, hållplats Billdal Kyrka nordväst om planområdet och Östra Lindås sydöst om planområdet, båda hållplatserna är belägna på 600 respektive 500 meter från planområdet. Busslinjen X2 kör längst med Södra Särövägen.

Service

Service med mindre butiker och ett konditori finns vid Billdals centrum utmed Gamla Särövägen ca 500 meter från planområdet. En större matbutik ligger vid Lindåsmotet ca 1,5 km ligger en större matbutik

Närmsta kommunala grundskola är Lindåsskolan som ligger ca 1 km söder om planområdet. Nordväst om planområdet, ca 1,5 km, finns även den fristående Noblaskolan Billdal som har årskurserna F-5.

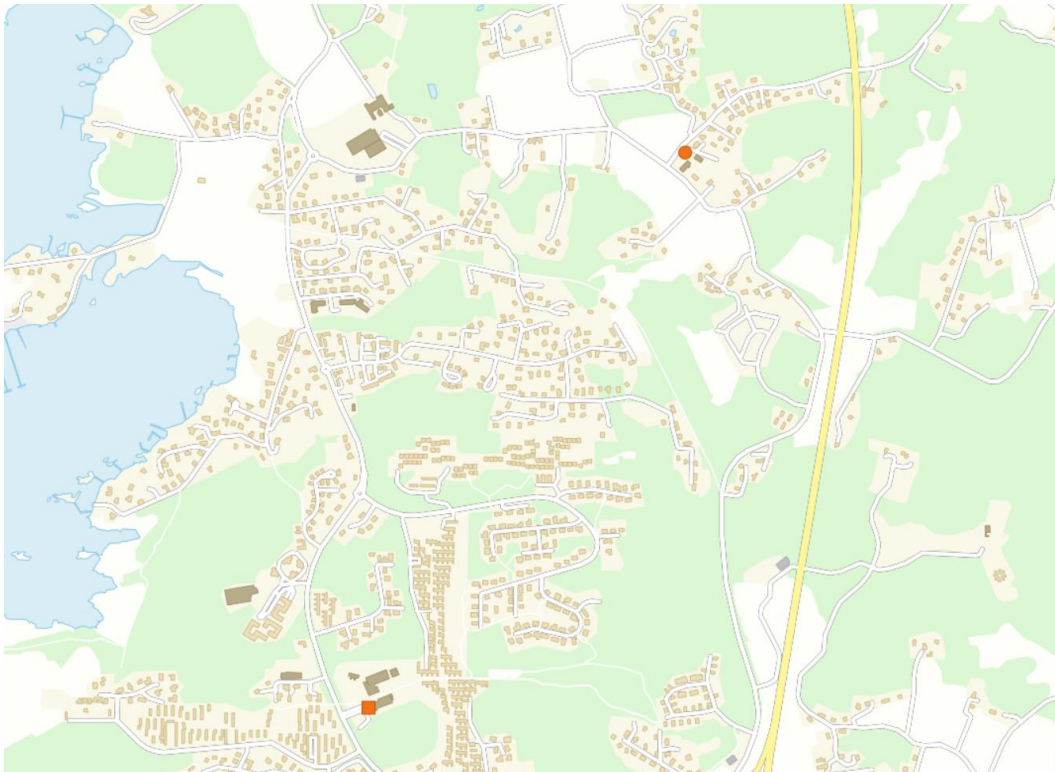


Bild ovan. Grundskolor i planområdets närhet.

Förskolan Billdals Kyrkväg 3 med sex avdelningar för blandade åldersgrupper ligger ca 550 meter från planområdet.

Närmsta bibliotek ligger i 3 km ifrån Kopparåsen i Nya Hovås vid Krogabäcksvägen 18. Idrottsanläggningen Lindåsullen med adressen Sjöbackevägen 1, ligger ca 900 meter från planområdet. Närheten till bad vid Killingholmen och strövområden finns inom 1,6 km avstånd.

Teknisk försörjning

Uppvärmning avses ske med bergvärme. Området är sedan tidigare försörjt med el och tele.

Dagvatten

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Befintliga spill- och dricksvatten serviser finns i gatan Kopparåsen söder om fastigheten, se ledningskarta. Anslutning till dagvattennätet kan ske till dagvattenledning norr om fastigheten.

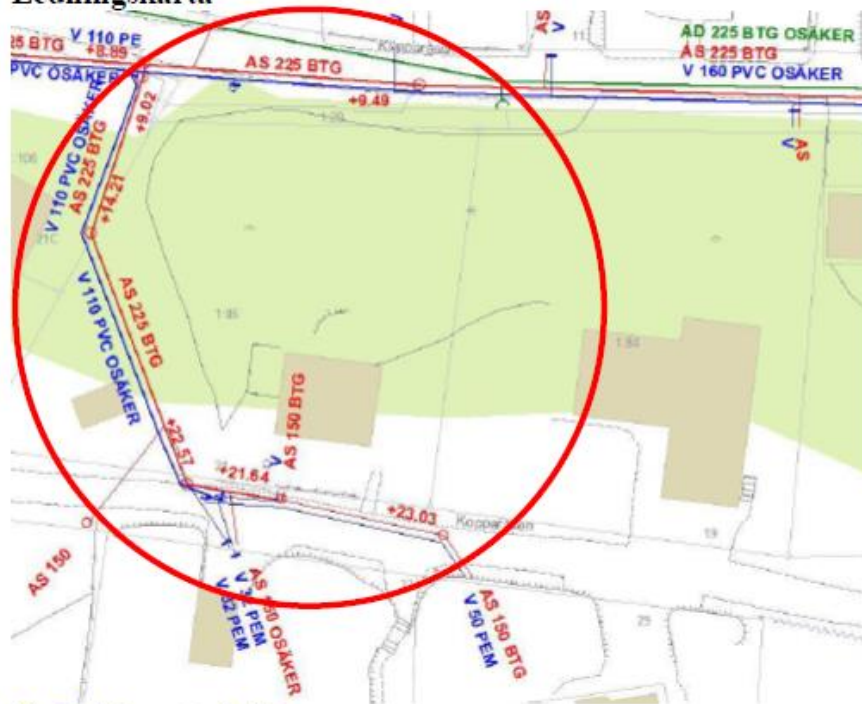
Samfällighetsförening, *Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening*, förvaltar gemensamhetsanläggningen *Kopparås GA:9* vilken fastigheten *Kopparås 1:85* (planområdet) ingår i. I gemensamhetsanläggningen ingår: Utfartsväg med vändplats och mötesplats samt kantstöd, vägbelysning, dräneringsdiken, -ledningar, stenmagasin och slamupptagningsbrunn och allmän plats inom *Kopparås 1:29*.

Gemensamhetsanläggningen har därmed även ett ansvar för omhändertagandet av dagvatten.

Kretslopp och vattens befintliga ledningar korsar planområdet, se ledningskarta.

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad.

Ledningskarta



V= Dricksvattenledning
AS=Spillvattenledning
AD=Dagvattenledning

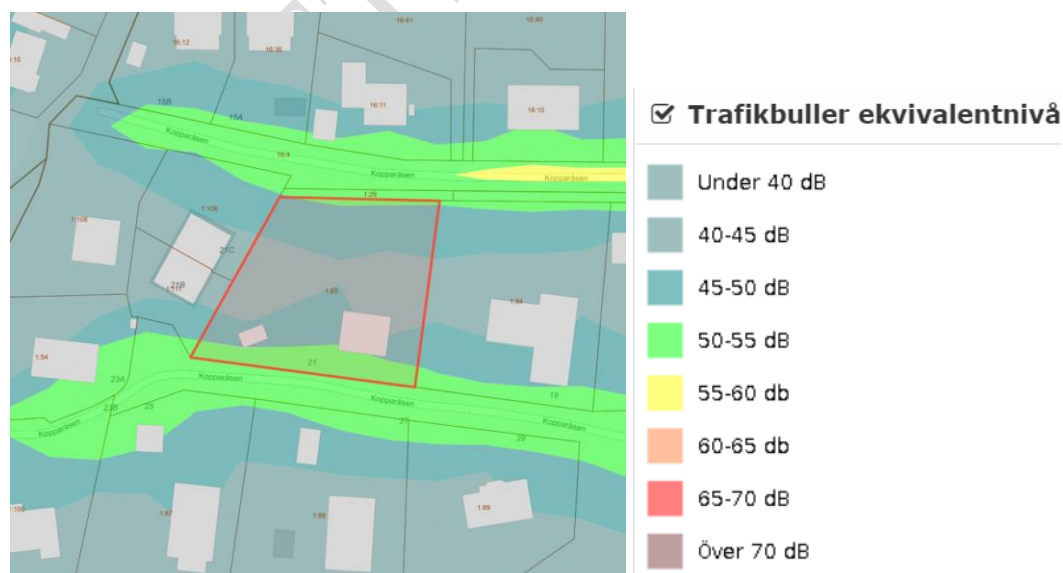
Skyfall

Utsnitt ur skyfallsmodellen hittas visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Planområdet ligger högt och fungerar idag som en skyfallsled. I planområdets södra del finns det en risk att vatten samlas på ett djup av 10 till 30 cm vid ett skyfall motsvarande ett 100-års regn

Utsnitt ur skyfallsmodellen**Risk och störningar****Buller**

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Bullernivån bedöms som god inom planområdet. Miljöförvaltningens trafikdata från år 2018 visar att den ekvivalenta ljudnivåerna ligger mellan 50-55 dB längst med både den norra och södra delarna av gatorna för Kopparåsen.



Utsnitt ur Miljöförvaltningens bullerkartering med aktuellt planområde inom röd markering.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området klarar gränsvärdet med marginal enligt miljöförvaltningens beräkningar.

Översvämningsrisk

Risk för översvämnning föreligger ej inom planområdet. Avrinningsförhållandena domineras av ytavrinning på bergytan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

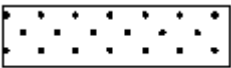
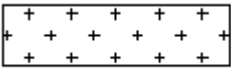
Detaljplanen möjliggör att planområdet som ligger i ett befintligt bostadsområde i Kopparåsen kan exploateras i en högre grad än vad som tidigare tillåts.

Med hänsyn till den branta topografin inom planområdet har utformningen av detaljplanen hållits generell. Detaljplanen medger totalt en byggrätt på 720 kvm BTA

Inom planområdet är användningen *B – Bostäder*.

Vilka planbestämmelser som upprättas för planområdet och motiveringar till dessa återfinns nedan under rubrik *Planbestämmelser*

Planbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Användningen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.	
Egenskapsbestämmelser			
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen införs för att fastslå och reglera bebyggandets omfattning.	
	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Bestämmelsen införs för att komplementbyggnad ska vara möjlig, exempelvis garage eller förråd	
p ₁	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns	Bestämmelsen om byggnads avstånd till fastighetsgräns införs för att reglera byggnadsverks och tomters placering	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga	Bestämmelsen om markreservat för	

	underjordiska ledningar	allmännyttiga underjordiska ledningar införs för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål inom kvartersmark.	
f ₁	Endast en-och tvåbostadshus får uppföras	Bestämmelsen införs för att endast en-eller tvåbostadshus ska bli möjligt	
e ₁	Största bruttoarea är 720 m ² inom användningsområdet	Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.	
h	Högsta totalhöjd är xx meter över angivet nollplan	Bestämmelse om högsta totalhöjd i meter över nollplan införs för att begränsa byggandes höjd	
Ändrad lovplikt			
Marklov krävs för att höja och sänka marken mer än 0,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att marken mellan och runtomkring de nya byggnaderna ska ha så naturlig karaktär som möjligt			

Bebyggelse

Hela planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder.

Detaljplanen medger uppförande av bostäder i en sluttning. De nya byggnaderna ska anpassas till befintlig bebyggelse för att minimera skuggning, insyn och påverkan på utsikt.

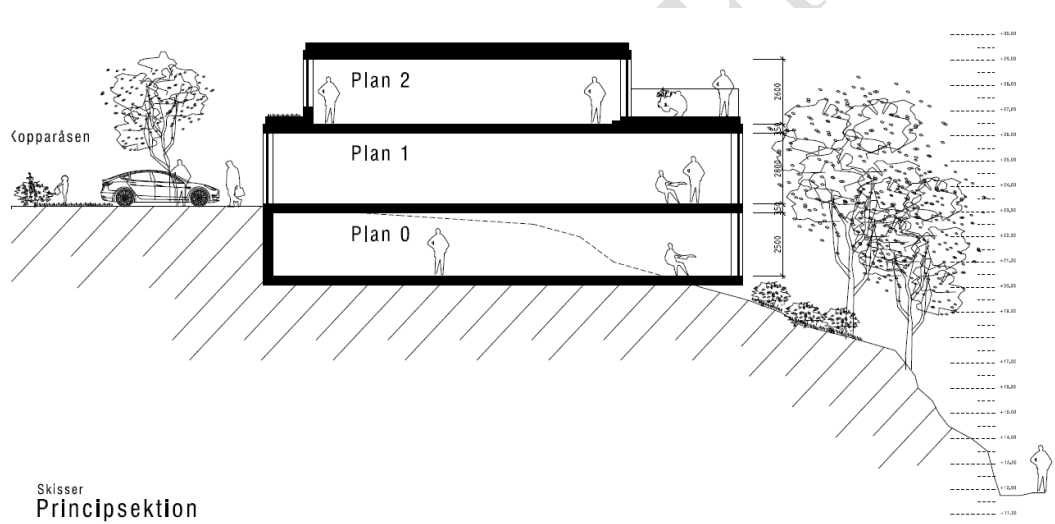
SAMRÅDSHANDLING

Den nya bebyggelsen ska ha god terränganpassning. Inom den prickmark som omger den nya bebyggelsen regleras att befintlig marknivå inte får sänkas med mer än 0,5 meter utan marklov med syfte att marken mellan och runtomkring de nya byggnaderna ska ha så naturlig karaktär som möjligt.

Den planerade byggrätten kommer att tillåta en byggnation med en maximal byggrätt, bruttoarea (BTA) och eller öppenarea (OPA), om totalt 720 kvm. Detaljplanen är flexibel och de 720 kvm kan fördelas på en eller flera byggnader. Det innebär att flera bostadshus kan byggas inom planområdet. Byggnader får ha en högsta totalhöjd på 29 meter över nollplanet i västra delen av byggrätten och 31 meter över nollplanet i den östra delen av byggrätten. Huvudbyggnaden ska ligga minst 4,5 meter från tomtgräns. En biluppställningsplats med minsta avstånd på sex meter mellan huvudbyggnad och infart, ska anordnas per bostad.

För att tillgängligheten till bostadshuset ska bli tillräckligt god i förhållande till vägen söder om fastigheten ska entréplanets lägsta golvhöjd vara minst 21,3 meter i västra delen av byggrätten och 23,3 meter över i den östra delen av byggrätten.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Referensbild över möjlig gestaltning för kommande byggnation, entre sker från ovansidan.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Ingen utbyggnad av gator sker till följd av detaljplanen.

Parkering / cykelparkering

Erforderlig parkering sker inom egen fastighet.

Kollektivtrafik

Ingen utbyggnad av kollektivtrafiken sker till följd av detaljplanen. Tillgängligheten till kollektivtrafik och service kommer troligen bli oförändrad.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till kollektivtrafik och service kommer bli oförändrad. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillfarten och entréförhållandena anordnas enligt tillgänglighetskraven. Detta kan ske genom att tillfart och entréer förläggs i den övre gatan/ norra delen av planområdet.

Detaljplanen innehåller inga särskilda regleringar som avser tillgänglighet. Bostäder i flera plan ska utformas så att entréplanet är tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I samband med ansökan om bygglov skall sökanden visa på att bostaden uppfyller de krav som ställs enligt Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillfarten och entréförhållandena anordnas enligt tillgänglighetskraven.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 1-2 skolplatser och 1-2 förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom utrymme på förskolan Billdals Kyrkväg 3 och Lindåsskolan.

Ingen utbyggnad av kommunal service kommer att ske till följd av detaljplanen. I planområdets omedelbara närhet finns god tillgång till rekreation och grönområden. Service med mindre butiker och ett konditori finns vid Billdals centrum utmed Gamla Särövägen ca 500 meter från planområdet. En större matbutik ligger vid Lindåsmotet ca 1,5 km ligger en större matbutik

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär att nya permanentbostäder kan uppföras inom stadsdelen. De sociala förutsättningarna bedöms inte påverkas av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan bebyggas med bostadshus enligt dagens storlek och standard.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Tillräcklig yta måste säkras för fördröjning och rening av dagvatten. Höjdsättning är viktigt med fall från byggnader så att inga instängda områden skapas.

Följande principer ska följas vid utformning av dagvattenhantering. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan.

Dagvattenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Detta uppfylls genom att andelen grönytor och andra permeabla/genomsläppliga ytor prioriteras. Där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa i största mån som genomsläppliga. Vid höjdsättningen ska hänsyn tas till översvämningsrisk, ett regn med 100-års återkomsttid ska ej skada byggnader. Ekosystemtjänster ska beaktas och lyftas fram i utformningen. En ökad och diversifierad grönmassa ökar förutsättningar för rekreation, biologisk mångfald, luft- och vattenrening, minskad avrinning och bullerdämpning. För att kunna minska andelen hårdgjorda ytor och tillkommande dagvattenflöde rekommenderas ytterligare åtgärder som t.ex. anläggning av:

- gröna tak på lämpliga takytor t.ex. förråd och carport.
- genomsläpplig beläggning på parkeringsytan t.ex. gräs- eller grusförsedda rasterstenar.
- spara de träd som inte måste tas bort för exploateringen.

Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämnningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

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.

Planförslaget bedöms inte nämnvärt påverka översvämningsrisken för nedströms liggande bebyggelse.

Vatten och avlopp

En befintlig ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar (dricks- och spillvattenledningar) finns inom planområdet. Ledningarna löper från mitten av planområdets västra del till mitten av planområdets södra del. Ledningarna bedöms inte behövas byggas ut däremot flyttas för att möjliggöra en mer flexibel placering av byggnationen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Om befintliga ledningar behöver flyttas bekostas denna flytt och övriga omkostnader till följd av ledningsflytten av exploatören. Detaljplanen anger ett u-område där ledningarna för dricks-och spillvatten lämpligen förläggs.

Planen ska sträva efter att minimera dagvattenavrinning och fördröjning och rening av dagvattnet ska lösas inom fastigheten enligt Kretslopp och vattens och miljöförvaltningens krav.

Där nya brytpunkter uppstår ska en nedstigningsbrunn anordnas.



Bild ovan som visar nuvarande ledningsrättens befintliga läge.

u-området har en utsträckning på 7 meter. ledningsrätt ska sökas för de befintliga vatten och avloppsledningarna om dessa flyttas. Ledningsrätten behöver omprövas i en lantmäteriförrättning. Kostnaden för att ompröva ledningsrätten i en lantmäteriförrättning står exploatören för.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta höjd på färdigt golv vara +0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas.

Vid trädplantering gäller som huvudregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning 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 skyddsåtgärder, exempelvis rotspärr skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten

Värme

Fjärrvärme är inte utbyggt i området.

El och tele

El och tele bedöms kunna kopplas till befintligt el- och telenät i området. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Befintliga ledningar som behöver flyttas eller nya ledningar krävs ansvar exploatören för flytt och framdragande av ledningar samt bekostar dessa.

Avfall

Bild ovan visar återvinningsstationens placering i förhållande till planområdet. Planområdet inom röd markering.

Sophämtning av hushållsavfall sker vid varje enskild fastighet. Det finns en befintlig återvinningsstation ca 850 meter nordväst om planområdet. Soppilen kan angöra och vända på ett säkert sätt då en vändplan finns strax väster om planområdet.

Övriga åtgärder**Geotekniska åtgärder***Förutsättningar*

Detaljplaneområdet är ca 40 x 35 m stort och utgörs idag i sin helhet av kvartersmark (fritidsbebyggelse). Markytan utgörs av blottat berg och/eller berg med tunt jordtäckte och vegetation. Markytan sluttar brant mot norr, från ca +24 m i fastighetens sydöstra hörn till ca +12 m vid den nedre gatan. Synligt berg utgörs av rundade hållar (granit) med låg uppsprickning (uppmätta sprickor: 170-195°/80-90°, 100°/80°, flack, enstaka 130°/60°). Enstaka block på markytan och en mindre bergskärning förekommer. Stabiliteten i bergmassan och i befintliga slänter och skärningar är god i dagsläget. Avrinningsförhållandena domineras av ytavrinning på bergytan. Isbildning kan förekomma på bergytan mot den nedre gatan. Detaljplaneområdet utgörs av normalriskmark avseende markradon.

Konsekvenser

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Grundläggning på berg enligt planförslaget bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning. På normalradonmark ska grundläggning utföras radonskyddande. Med avseende på eventuell

bergschakt och grundläggning på berg bedöms inga restriktioner för byggande och markanvändning vara erforderliga. Eventuellt uttag av berg bedöms kunna ske inom fastighetsgränserna utan att ta ytterligare mark i anspråk. Risk för skadlig omgivningspåverkan kopplad till bergstabilitet eller grundvatten-avsänkning föreligger ej, vid ett genomförande av detaljplanen. Dock föreligger sådana risker som normalt förekommer vid byggtreprenader där bergschakt utförs. Skyddsåtgärder omfattar sådana som är gängse inom normala markentreprenader där bergschakt ingår, t.ex. upprättande av riskanalys, vibrationsmätning, tyngdtäckning, luddämpade borrhägg, tidsbegränsning av bullrande verksamhet mm. Innan bergschakt påbörjas tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av förstärkning eller annan typ av säkerhetshöjande åtgärder. Efter avslutad bergschakt utförs bergrensning av kvarstående bergschaktväggar och därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av förstärkningsåtgärder såsom bultning. Eventuella förstärkningsåtgärder ska ha utförts innan byggnation nedanför/intill nya slänter påbörjas.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Planområdet är idag anspråkstagen för bostadsändamål. Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området och ljudmiljön därmed som god.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver ingen fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen

Anläggningar inom kvartersmark

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

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Ledningshavare ansvarar för ledningar. Planområdet består enbart av fastigheten

Kopparås 1:85 som ingår i Kopparås GA:9, eventuellt framtida avstyckningslotter från denna behöver inträda i GA:9.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför inget behov av att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet som består av enbart fastigheten Kopparås 1:85 finns en ledningsrätt för Vatten och avlopp. Befintliga ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Det kan vara möjligt att dela fastigheten i flera mindre fastigheter. Före beviljande av bygglov ska fastigheten vara avstyckad och ha erforderliga delar i GA:9.

Gemensamhetsanläggningar

Vid avstyckning behöver styckningslotten inträda i gemensamhetsanläggningen, *Kopparåsen GA:9* som är för väg. Vidare utfart till allmän väg sker på vägar som förvaltas av trafikkontoret.

En lantmäteriförrättning krävs för att kunna inträda i gemensamhetsanläggningen och görs samtidigt som förrättningen för avstyckning av fastigheten *Kopparås 1:85*.

Samfällighetsförening, *Kopparåsen 19-29 samfällighetsförening*, förvaltar gemensamhetsanläggningen *Kopparås GA:9*.

Kapacitet finns för att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Vid avstyckning krävs ny anslutningspunkt för vatten och avlopp. Kostnad för ny anslutningspunkt tas ut enligt Kretslopp och Vattens taxa.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

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

Berörda ledningar som omfattas av nybildning, omprövning eller upphävande av ledningsrätt är dricksvatten- och spillvattenledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Exploatören står för kostnaden för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2021

Granskning: 1 kvartalet 2022

Antagande: 2 kvartalet 2022

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

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

Under

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen: Exploatering sker på en begränsad yta av kvartersmark som planläggs för bostäder. Övervägande har gjorts mellan att bevara nuvarande användning, kvartersmark, bostäder (för fritidsändamål) och att uppföra bostäder för helårsboende, som är ett högt prioriterat mål i kommunens budget. Ytan som tas i anspråk för bebyggelse saknar höga naturvärden. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planområdet är lämpligt för en högre exploatering än vad gällande detaljplan anger, vilket även avspeglats i att övriga fastigheter kring planområdet har en högre grad av exploatering och att bostäderna är för åretruntboende.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte antas kan inte en större exploatering av planområdet tillåtas och därmed hindras den utveckling av området som fastighetsägaren önskar. Fastighetsägaren kan riva befintligt bostadshus och ersätta det med ett nytt men med nuvarande detaljplan möjliggör endast att fastigheten bebyggs med en bostad på 60 kvm.

Det påverkar även negativt på ett av stadens prioriterade mål om planering för småhus.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Detaljplanen bidrar inte till att motverka segregation då upplåtelseformen för bostäderna blir densamma som dominerade i området, dvs småhus. Däremot bidrar planen till ett ökat småhusbyggande vilket är en eftertraktad boendeform för många.

Samspel

Närmiljön med natur och friluftsliv erbjuder stora kvalitativa ytor för samspel, lek och att uppleva Billdals kulturmiljöer. Närhet till havet och badplatser är en stor tillgång. Billdals badet finns relativt nära tillsammans med orörda skogs och bergspartier på gångavstånd från planområdet.

Vardagsliv

Kommande bebyggelsen placeras i ett område med relativt god närhet till service i Billdals centrum. Det är ett visst avstånd till kollektivtrafik, men det är ändå möjligt att nyttja kollektivtrafik för att ta sig till andra platser i staden. Utifrån de perspektiven kan invånarna i de nya bostäderna förväntas få ett tillfredställande vardagsliv.

Identitet

Planförslaget innebär ett tillskott av en boendeform som är den dominerande boendeformen inom stadsdelen. Närhet till natur, friluftsliv och hav värderas högt i området.

Hälsa och säkerhet

Vägen är smal och det saknas trottoar längst med stora delar av Kopparåsvägen. Förhållandena längst med vägen gör att det är trångt vid mötande trafik och gående är oskyddade. På grund av att vägen är smal och krokig hålls hastigheten nere på det närbelägna vägnätet.

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. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden tog 2021-03-16 beslut angående om ändringen av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Byggnadsnämndens beslut är att genomförandet av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

SAMRÅDSHANDLING

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

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

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet är redan ianspråktaget för bostadsändamål

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

- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2021-06-11. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Följande miljömål är relevanta för bedömningen av påverkan på Miljömål för Göteborg *Begränsad klimatpåverkan*, viss påverkan på delmål utsläpp av koldioxid då bilberoendet bedöms ökas. Avståndet till närmsta kollektivtrafikhållplats är cirka 500 meter.

God bebyggd miljö, positiv påverkan, bedöms möjligt på samtliga delmål; *Avfall, Energi, God inomhusmiljö*. Planen ger möjlighet till god avfallshanteringen. Potential att genom miljöanpassade byggnadskonstruktion minska energianvändningen av material och skapa lösningar som kan bidra till att minska elanvändningen.

Ett rikt växt- och djurliv. Liten negativ påverkan på den biologiska mångfalden och fungerande ekologiska processer, påverkas då ytor som kan bidra till detta minskar.

Övriga miljömål bedöms inte påverkas alls eller i mycket liten omfattning och kommer inte att tas upp i denna sammanfattning

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms ej heller medföra någon annan påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Respektive fastighetsägare får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken, utgifter för lantmåteriförrättning/fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning till gemensamhetsanläggning (gäller för avstyckningslott), bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, mm.

Fastighet 1:85

Fastighetsägaren har bekostat en bergtekniks utredning i framtagandet av detaljplanen. Fastighetsägare får utgifter för genomförandet av detaljplanen, utbyggnad inom kvartersmark, flytt av ledningar, förrättnings- och bygglovkostnader, anslutningsavgifter för el, tele och VA mm.

Ekonomiska konsekvenser för gemensamhetsanläggning, Kopparås GA:9

Kopparåsen GA:9 får inkomster för inträdesersättning för varje ny fastighet som ansluts till *Kopparåsen GA:9* som är för väg. (Utfartsväg med vändplats och mötesplats samt kantstöd, vägbelysning, dräneringsdiken, -ledningar, stenmagasin och slamupptagningsbrunn och allmän plats inom Kopparås 1:29)

Avstyckningslotter

Vid avstyckning behöver styckningslotten inträda i gemensamhetsanläggningen, *Kopparåsen GA:9* som är för väg. Inträdesavgift för anslutning till gemensamhetsanläggningen och förrättningskostnader för dessa bekostar respektive avstyckningslott.

Överensstämmelse med översiktsplanen.

Planen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm

Enhetschef Byggavdelningen

Linda Bergström

Planhandläggare