



Göteborgs Stad

1334

Antagen av KF / BN	den	28 / 3	2019
§ 11	/LK		
Laga kraft den	7 / 2	2020	/ [signature]

Planhandling

Antagande

Datum: 2018-05-22, rev 2018-12-11

Aktbeteckning: 2-5490

Diarienummer SBK: 0647/15

Handläggare SBK

Maria Gränsbo

Tel: 031-368 16 47

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 8308/16

Handläggare FK

Christian Sköld

Tel: 010-603 86 69

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för vård och bostäder vid Fjordvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Dagvattenutredning Fjordvägen, Ramböll Sverige AB, 2018-03-19
- PM geoteknik, för detaljplan (PM/GEO), Hospice Hovås, Tellstedt i Göteborg AB, 2018-03-29
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2018-05-28 reviderad 2018-11-02
- Fjordvägen, Trafikutredning för detaljplan, Trafikkontoret genom ÅF, 2018-10-31

Innehåll

DETALJPLAN FÖR VÅRD OCH BOSTÄDER VID FJORDVÄGEN INOM STADSDELEN ASKIM I GÖTEBORG	1
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Syfte	8
Läge, areal och markägoförhållanden	8
Planförhållanden	9
Mark, vegetation och fauna	9
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	10
Sociala förutsättningar	12
Trafik, parkering, tillgänglighet och service	13
Teknik	15
Störningar	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
Bebyggelse	16
Trafik och parkering	18
Tillgänglighet och service	20
Friytor	20
Sociala aspekter och åtgärder	21
Teknisk försörjning	21
Övriga åtgärder	23
Fastighetsindelning	24
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Avtal	26
Dispenser och tillstånd	26
Tidplan	26
Genomförandetid	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
Nollalternativet	29
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	30
Miljökonsekvenser	31
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan	33
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	34

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt en byggnad avsedd för vård. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att Gamla Säröbanans funktion för gång- och cykeltrafik m.m. inte påverkas nämnvärt och så att viss utsiktsmöjlighet över landskapet kvarstår från Gamla Säröbanan och omkringliggande bebyggelse. Flerbostadshusen ska komplettera utbudet av boendeformer i området. Vårdbyggnaden ska kunna inrymma lokaler där Stiftelsen Änggårdens Hospice verksamhet kan bedrivas.

Planområdet är beläget nära havet i Hovås, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och ca 5 km från Frölunda Torg. Området omfattar cirka 0,9 hektar. Det ligger centralt i Hovås, där stationen var placerad, och i anslutning till besöksmål som fotbollsplan, badplats och småbåtshamn. Marken är planlagd som allmänplats NATUR/äng men är privatägd. Det finns ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och markägaren.

Planområdet utgörs av en äng som delvis är fuktig och det finns ingen förekomst av särskilt värdefulla arter inom området. Marken sluttar mot väster. Ängen ger öppenhet och utblickar mot havet i väster och bort mot Näset för dem som bor i området och alla som passerar på gång- och cykelbanan. Den utgör en del i ett större landskapsrum där även Hovåsvallen, badplatsen och småbåtshamnen ingår.

Området nås med bil via väg 158 (Säröleden), Hovåsvägen, Fjordvägen (som löper parallellt med gamla Säröbanans banvall) och slutligen Skepparevägen. På Hovåsvägen går ca 2500 fordon per dygn i delen närmast Hovåsmotet. Närmaste kollektivtrafikhallplats är belägen vid Säröleden en knapp kilometer från planområdet.



Planområdet sett mot väster ifrån gång- och cykelvägen mot havet och Näset på andra sidan Askimsviken. (Stadsbyggnadskontoret)

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation för vård- och bostadsändamål. Planen innehåller inga delar för allmän plats. Utbyggnaden ska genomföras i privat regi.

Planområdet delas in i två användningar, en del i väster där bostäder föreslås och en del i öster där vård föreslås.

För att bevara öppenhet och siktlinjer från intilliggande områden och för att kunna lösa dagvattenhanteringen på ett bra sätt har begränsningar gjorts för vilka delar av marken som får bebyggas. Höjderna för den tillkommande bebyggelsen regleras. Bostadsbebyggelsen begränsas till en nockhöjd på +9,5 meter vilket motsvarar en våning i den norra och södra delen av planområdet för att bevara siktlinjer ifrån Säröbanan, samt i ett stråk framför vårdbyggnaden för att möjliggöra utsikt. I övrig medges en nockhöjd på +12 meter vilket motsvarar två våningar för bostadsbebyggelsen. Inom användningen vård medges en byggnad med suterrängvåning och en maximal nockhöjd på +14,5 meter. Mot angränsande gång-och cykelväg kan byggnaden bli motsvarande en våning hög och mot de nya bostäderna två våningar.

Inom området som avses för vård är avsikten att uppföra en byggnad som ska kunna inrymma den verksamhet som Stiftelsen Änggårdens Hospice hittills bedrivit i Lillhagsparken.



Foto från Skepparevägen och vybild med ny bebyggelse från nästan samma ställe. Bostäder i förgrunden. Byggnad för vård i bakgrunden. (Foto; stadsbyggnadskontoret, vybild; Innerstadens arkitekter)

Överväganden och konsekvenser

De största intressena som ställs mot varandra i denna plan är dels önskemålet att kunna bygga flerbostadshus och en byggnad för vårdändamål dels att bevara den öppna platsen obebyggd.

Möjligheten att skapa nya lokaler för ett hospice i vårdbyggnaden har av byggnadsnämnden bedöms vara mycket angelägen. Att komplettera med nya bostadstyper i ett område som domineras av villor bedöms vara positivt för staden.

Planläggningen innebär avsteg ifrån kommunens översiktsplan och andra strategiska ställningstaganden, vilket bland annat kan innebära bilberoende. I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlagts som allmän plats NATUR/äng. I planarbetet har det konstaterats att planområdet inte hyser några kända specifika naturvärden knutna till området och

inte heller stora värden för friluftslivet. Området har genom sina utblickar mot havet ett rekreativt värde och är av betydelse för landskapsbilden.

Realiserande av detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra en byggnad för vård där ett hospice kan inrymmas och flerbostadshus i liten skala. Det innebär också att planlagd allmänplats, något som det råder brist på i Hovås, försvinner och att utblicksmöjligheterna kraftigt begränsas. Det innebär även att möjligheten att i framtiden kunna utveckla platsen för allmänna behov försvinner.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas och för att begränsa påverkan på de rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Förslaget stämmer dåligt med de områdesvisa inriktningarna i för kustnära områden eftersom byggnation kan innebära försämrade möjligheter att utveckla fotbollsplan, småbåtshamn och badplats. I planarbetet har det konstaterats att det inte finns några kända specifika naturvärden knutna till området men det finns dock ett rekreativt värde som en öppen grön ängsyta med möjligheten till utblickar. Platsen har bedömts sakna stora värden för friluftslivet eftersom det använts mycket sparsamt under de år det varit planlagt som allmän plats. Området har genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden. I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats högt och marken planlades som allmän plats NATUR/äng. Genom studier av byggnadernas placering och utformning har vissa utblickar kunnat bevaras. Eftersom planförslaget innebär en avvikelse från Översiktsplanen handläggs planen med utökat förfarande och beslut om antagande kommer att fattas av kommunfullmäktige.



Planområdets avgränsning inritad på grundkarta. (Stadsbyggnadskontoret)

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt en byggnad avsedd för vård. Bebyggelsen ska utformas och placeras så att Gamla Säröbanans funktion för gång- och cykeltrafik m.m. inte påverkas nämnvärt och så att viss utsiktsmöjlighet över landskapet kvarstår från Gamla Säröbanan och omkringliggande bebyggelse. Flerbostadshusen ska komplettera utbudet av boendeformer i området. Vårdbyggnaden ska kunna inrymma lokaler där Stiftelsen Änggårdens Hospice verksamhet kan bedrivas.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Hovås 57:37 – 39. Det är beläget nära havet i Hovås, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och ca 5 km från Frölunda Torg.

Planområdet omfattar cirka 0,9 hektar och ägs av AB Hovås Villastad. Sedan marken planlades som allmän plats har kommunen ett nyttjanderättsavtal angående skötseln av marken inom planområdet. Avtalet gäller fram till september 2023 eller tills ny detaljplan upprättas med annat ändamål. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Översiktskarta som visar planområdets läge i staden. Planområdet markeras med röd cirkel. (Stadsbyggnadskontoret)

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som gröns- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. I de områdesvisa inriktningarna tillhör området "Kustnära områden/skärgården". De angivna inriktningarna är att: Skapa god tillgänglighet för alla, bevara värdefulla naturområden, utveckla och värna badplatser och småbåtshamnar, komplettera på friluftslivets villkor, blanda bostadsformer och bygga i anslutning till god kollektivtrafik. Planområdet ligger utanför de områden som anges som prioriterade utbyggnadsområden i Utbyggnadsplaneringen.

För området gäller detaljplan F4316, som vann laga kraft år 1998-09-16. Planens genomförandetid har gått ut. Marken är planlagd som allmän plats NATUR/äng. Marken omfattas inte av strandskydd, Natura 2000 eller biotop- eller artskydd.

Mark, vegetation och fauna



Planområdet sett mot öster. Till höger syns det dike som finns i gränsen mot Hovåsvallen. Skepparevägen syns till vänster i bild. (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet utgörs av en äng som delvis är fuktig. Vegetation i form av några buskar finns i gränserna mot söder och väster. Det förekommer inga särskilt värdefulla arter inom området. Marken sluttar mot väster. Sluttningen är generellt flack utom längst i öster där det lutar brantare upp mot gamla Säröbanan. Ängen avgränsas på flera ställen av diken.

Ytskikt i området utgörs av ängsmark. Marknivåerna för området varierar mellan ca +3,9 och +10,9 med sluttning från öster mot väster. Jorden består generellt av naturligt lagrad jord till berg med varierande jorddjup mellan ca 10,5 och 13,0 m. Jorddjupen är generellt grunda mot öster och ökar mot väster. Jordlagerföljden består generellt av ett tunt lager mulljord ovan torrskorpelera på lera ovan friktionsjord på berg.

Vattennivån har mätts i den underliggande friktionsnivån. Mätningar tyder på artsiskt vattentryck med trycknivåer över befintlig markyta i underliggande friktionsjord.

Stabilitetssituationen inom området är för befintlig situation god.

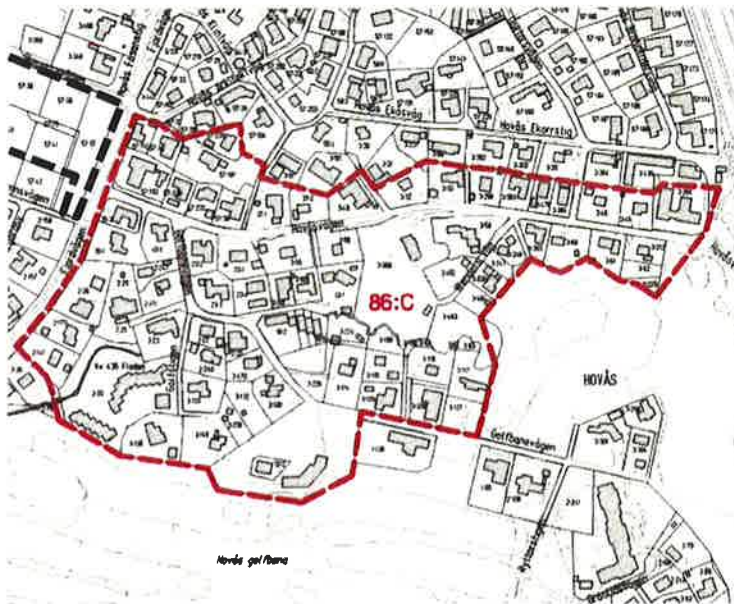


Planområdet sett mot väster från Fjordvägen. Båtuppställning vid småbåtshamnen skymtar till höger i bild. Hovåsvallen och badet syns på bortre sidan av ängen. I bakgrunden syns Näset på andra sidan Askimsviken. (Stadsbyggnadskontoret)

Ängen ger öppenhet och utblickar mot havet i väster för dem som bor i området och alla som passerar på gång- och cykelbanan. Den utgör en del i ett större landskapsrum där även Hovåsvallen, badplatsen och småbåtshamnen ingår.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

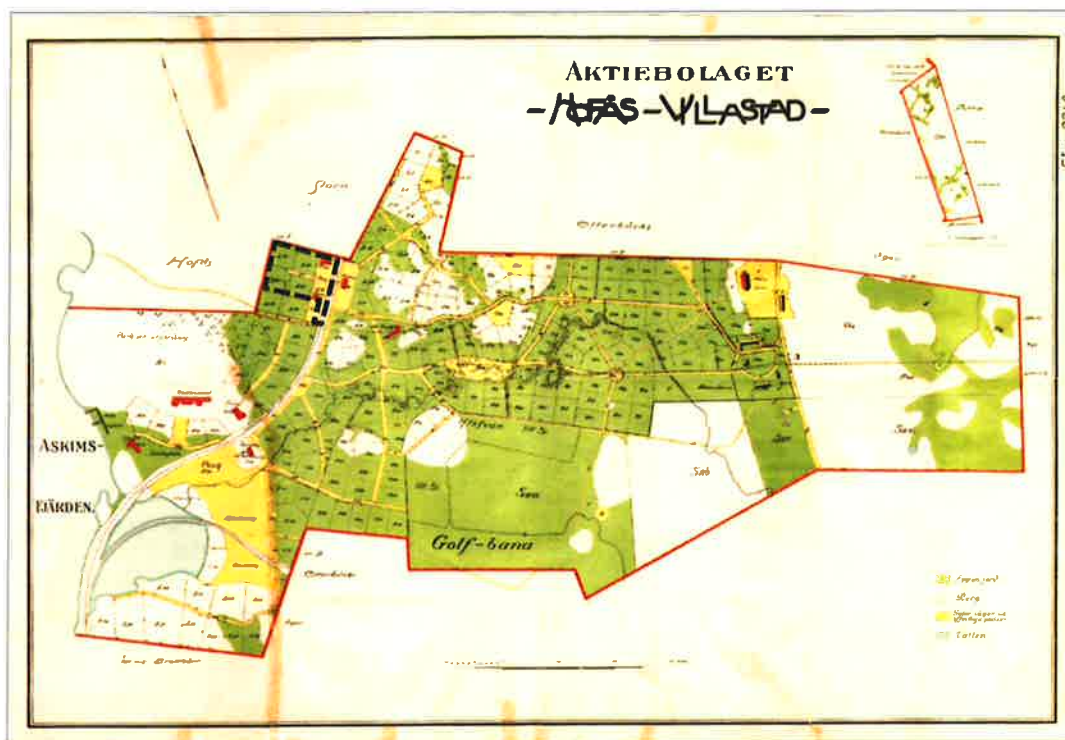
Det finns en del kända fornlämningar i närheten av planområdet bland annat på berget i sydväst. Det finns inga kända fornlämningar inom området.



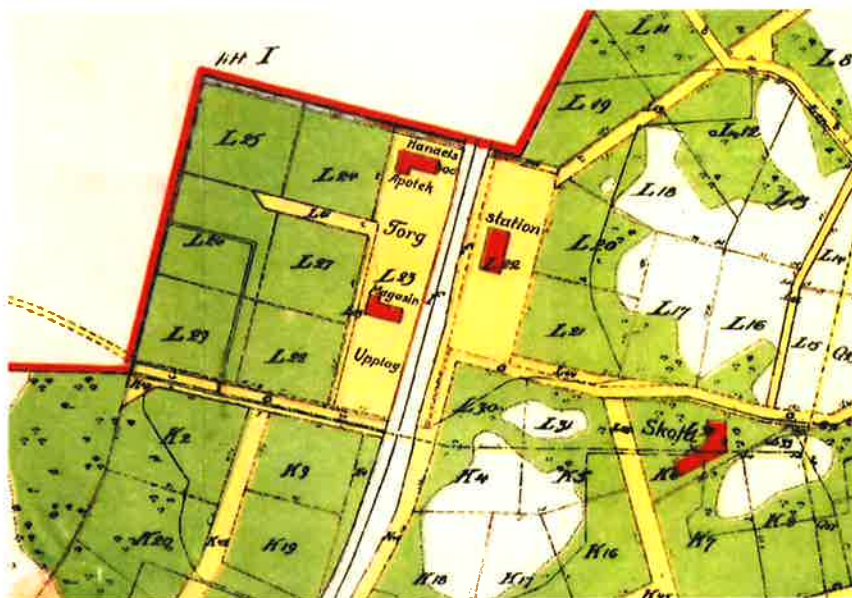
Karta från "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" som visar det kulturhistoriskt intressanta delen av Hovås Villastad. Ungefärligt planområde markerat i väst. (Göteborgs Stad)

Säröbanan var en järnvägslinje från Linnéplatsen till Särö som öppnades 1903 och lades ner 1965. Den gamla banvallen används idag som gång- och cykelstråk. Längs järnvägslinjen fanns flera stationer bland annat i Hovås. Runt stationen växte ett villasamhälle fram under de följande åren. Aktiebolaget Hovås Villastad bildades och en plan upprättades. Planen omfattade ca 150 villatomter, en golfbana och även en park

med restaurang, turisthotell och idrottsplats i västra delen närmast stranden och badplatsen. Golfbanan anlades 1904. Utbyggnad av villor genomfördes ca 1905 – 30. Villorna uppfördes inte i någon enhetlig stil men flera exempel finns på byggnader i nationalromantisk anda. I stadens program för bevarande "*Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*" beskrivs området öster om f.d. Säröbanan som kulturhistoriskt intressant bebyggelse (område 86:C - Hovås Villastad). I en annons från 1914 beskrivs Hovås som en villastad med "Västkustens bästa havsbad" och "Landets förnämsta golfbana".



Karta som låg till grund för utbyggnaden av Hovås villastad. Ungefärligt planområde markerat i nordväst. (Stadsbyggnadskontorets bildarkiv)



Detalj ur karta som visar idéerna för området kring stationen. Vid det aktuella planområdet föreslogs handelsbod, magasin, torg och upplag. Den gula marken skulle vara offentlig. Den gröna marken var avsedd för villatomter. (Stadsbyggnadskontorets bildarkiv)

Hovås är ett intressant exempel på de villastäder som växte fram i början av 1900-talet efter förebilder från bland annat Djursholm. Villaområdet har delvis förändrats genom förtätning med nybyggnation på de ursprungliga stora tomterna.

Strax öster om planområdet ligger en byggnad i typisk nationalromantisk stil som tidigare var handelsbod.

Intill planområdet finns fyra villor, vid Bockhamnsvägen, som byggdes vid millennieskiftet. Vid samma tillfälle som planområdet i tidigare detaljplan planlades som allmän plats.



Foto från ängen mot området på östra sidan av gamla banvallen som är kulturhistoriskt intressant. Med bland annat den tidigare handelsboden i mörkbrun panel. I högerkanten ses de bostäder som planerades i slutet av 1990-talet. (Stadsbyggnadskontoret)

Sociala förutsättningar

I Hovås finns det övervägande villabebyggelse. Det finns förhållandevis få lägenheter (varken hyreslägenheter eller bostadsrätter). Det saknas mindre, tillgängliga bostäder i området. I Hovås är medelinkomsten och utbildningsnivån hög. Det finns få ensamstående med barn, få arbetslösa och få med försörjningsstöd. *(Statistik gällande primärområde Hovås, Göteborgs stad 2016).*

Det är nära till hav, natur och rekreation men längre till kommersiell service och kollektivtrafik. En stor andel resor bedöms därför göras med bil. Kopplingarna till övriga staden är mindre bra eftersom väg 158, Säröleden, utgör en barriär och flera vägar stängts för genomfartstrafik. Området ligger något avskuret från omgivande delar av staden. Gång- och cykelbanan på gamla banvallen har stor betydelse för att koppla ihop området med angränsande delar av staden.

I närområdet finns flera kvaliteter som har betydelse för barn och vuxna. Där finns möjlighet att bedriva ett flertal fritidsaktiviteter som bad, båtliv och fotboll. Många människor rör sig i närområdet som även är intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Dessa kvaliteter bidrar till att ge Hovås dess identitet och har betydelse för närmiljön, stadsdelen och i viss mån för hela staden. De ger möjlighet för samspel, möten och kontakter både för människor som bor i närområdet och besökare från andra håll tex deltagare i olika idrottsevenemang. För dem som bor i närområdet kan aktiviteterna uppfattas medföra problem med höga ljudnivåer från bland annat Hovåsvallen och mopedgång. Det kan stundtals vara många besökare och därmed mycket trafik.

Den obebyggda ängen ligger centralt i Hovås, där stationen var placerad, den bidrar till områdets identitet och upplevs av många som en väsentlig del av helheten som ger

karaktär, utblickar, öppenhet, ljus och rymd. Den uppfattas som en grön lunga, ett andningshål.

Barn som växer upp i området har tillgång till fritidsområdena och det finns en förskola vid östra delen av Hovåsvägen. Skola ligger på östra sidan av väg 158. Villaträdgårdarna erbjuder bra lekmiljöer men det finns ingen offentlig lekplats i närheten – enbart några lekredskap vid badplatsen.

Hovåsbadet, Hovåsvallen, småbåtshamnen och gamla Säröbanan är kommunägda fastigheter och kan nyttjas av många. Övrig mark i Hovås är privatägd. Den enda mark som är planlagd som allmän plats är den äng som nu föreslås bebyggas.



Karta med skola, förskola, kyrka, cykelvägar etc. De gröna heldragna linjerna markerar cykelvägar. De streckade linjerna är cykelvägar i blandtrafik. Hållplatser för kollektivtrafik är markerade. (Stadsbyggnadskontoret)

Trafik, parkering, tillgänglighet och service

Hovås nås med bil från väg 158, Säröleden. Avfart sker vid Hovåsmotet. Därifrån tar man Hovåsvägen fram till Fjordvägen som löper parallellt med gamla Säröbanans banvall. På Hovåsvägen går ca 2500 fordon per dygn i den del som ligger närmast Hovåsmotet. Den gamla banvallen utnyttjas för en gång- och cykelväg och har stor betydelse för tillgängligheten till havet och i stadsdelen. Gång och cykelvägen är en del av Sverigeleden och ingår i stadens huvudcykelnät. För övrigt sker cykling i blandtrafik på de befintliga vägarna vilket innebär att cykelväg saknas till exempelvis skola. Fotgängare kan använda sig av gångbana längs Hovåsvägen och Fjordvägen. Längs Skepparevägen rör sig fotgängare i blandtrafik. Vid badet och småbåtshamnen

finns allmänna parkeringar. Ett mindre antal parkeringar finns även på Fjordvägen in-till korsningen mot Skepparevägen. Annars sker parkering på tomtmark.

Från Fjordvägen går Skepparevägen över gamla Säröbanan ner förbi planområdet till småbåtshamn, fotbollsplan och badplats. Korsningen där Skepparevägen, gamla Säröbanan, Fjordvägen, Hovås Arkitektväg och Hovås Fasanstig möts upplevs oklar. Det upplevs också vara problem med trafiksäkerhet fina dagar när parkeringarna vid badet inte räcker till.

Trafikkontoret ansvarar för skötsel av de flesta vägarna i området. Askims vägförening har väghållaransvaret för de flesta vägarna utom Hovåsvägen. Det innebär att vägföreningen ska stå för investeringsåtgärder och beslut i regleringsfrågor. Det delade ansvaret kan medföra vissa oklarheter när det gäller trafiksituationen. Trafikkontoret kan tex inte bredda vägar som Askims Vägförening ansvarar för.



Korsningen där Skepparevägen, gamla Säröbanan, Fjordvägen, Hovås Arkitektväg och Hovås Fasanstig möts. I nedre vänstra hörnet på bilden ses en liten bit av ängen som föreslås bebyggas. (Stadsbyggnadskontoret)

Närmaste kollektivtrafikhållplats, Hovås nedre, är belägen på Säröleden knappt en kilometer från planområdet. Kollektivtrafikhållplatsen har bra turtäthet i högtrafik med avgångar med minde än var 10:e minut, dock är avståndet långt till hållplatsen vilket gör att tillgången bedöms som minde god. Cykelväg saknas mellan planområdet och närmsta busshållplats däremot finns gång-och cykelväg till hållplatsen vid Askimbadet som ligger något längre bort. Ett fåtal cykelparkeringar finns i anslutning till busshållplatsen vid Hovås nedre vilket är positivt för att förbättra kopplingen till kollektivtrafiken enligt kommunens cykelprogram.

Flexlinjen har hållplatser på närmare håll som trafikeras dagtid på vardagar. Flexlinjens hållplatser kan ändras beroende på behov.

En trafikutredning har tagits fram. *"Fjordvägen, trafikutredning för detaljplan", Trafikkontoret genom ÅF infrastructure, 2018-10-31*. Utredningen beskriver trafiksituationen mer ingående.

Det finns en del grönområden i närområdet men den enda del som är planlagd som NATUR är det område som nu planeras att bebyggas.

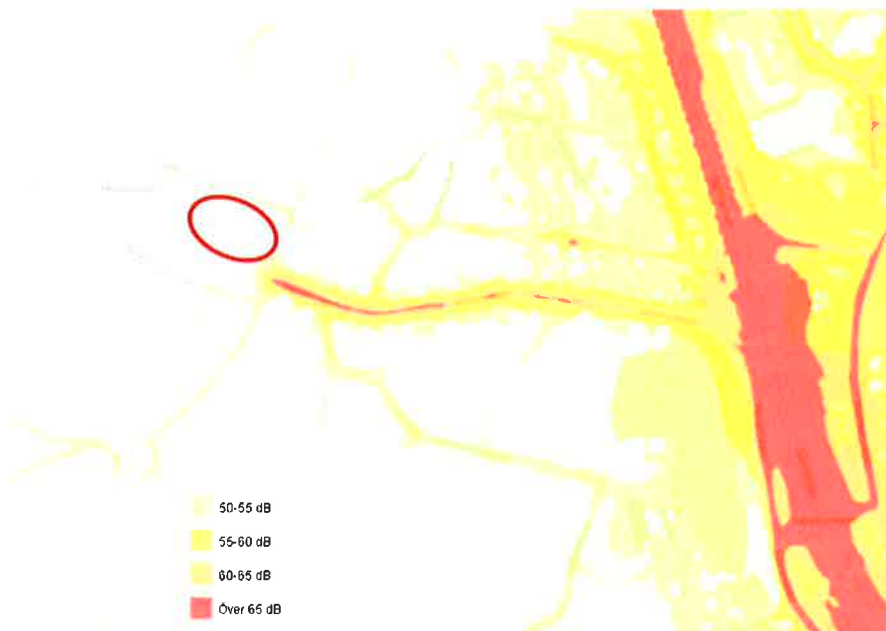
Utbud av service och affärer finns vid Askims Torg och Nya Hovås som ligger ca 3 km bort, samt Frölunda Torg och Sisjön som båda ligger ca 5 km från planområdet. Avstånd till närmaste förskola är ca 700 meter. Via gång- och cykelväg under väg 158 är det ca 1 km till Hovåsskolan.

Teknik

Det finns utbyggda ledningar i närområdet.

Störningar

Det bedöms inte finnas några problem med störningar i form av buller eller dålig luft. Intill planområdet finns en fotbollsplan och en småbåtshamn. Enligt Miljöförvaltningen har hamnen ett beslut från 2006 om ordningsregler – bl.a. att bullerstörande arbeten inte får ske kvällstid eller under helger. Hovåsvallen hyrs ut av Idrott- och föreningsförvaltningen. Hovås Billdals IF är oftast ensam nyttjare av gräsplanen. Grusplanen har även hyrts ut till cirkus. Planen hyrs inte ut längre än till kl. 21.30. Inga klagomål om störningar från verksamheterna är kända.



Trafikbullernivåer. Planområdet har markerats med röd ring. (Stadsbyggnadskontoret)

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Bullernivåerna i området är enligt tillgängligt material mycket låga (under 55 dB(A)). Det bedöms inte vara några problem att klara rekommendationerna för buller vid de nya byggnaderna.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation för vård- och bostadsändamål. Planen innehåller inga delar för allmän plats.

Marken inom detaljplanen ägs av Hovås Villastad, nedan kallad exploatör. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Situationsplan som visar ett förslag till utformning av byggnader och disposition av marken. Grannhusens nuvarande nockhöjd över nollplanet anges i kartan på respektive byggnad. (Stadsbyggnadskontoret efter underlag från Innerstadens arkitekter).

Bebyggelse

Bostäder (B)

I planområdets västra del medges uppförande av bostäder. Exploatören har meddelat att de vill bygga bostadsrätter som vänder sig till boende över 60 år. Detaljplanen kan dock inte föreskriva vilken typ av boende det blir (upplåtelseform, inriktning på särskild åldersgrupp mm).

I den norra och södra delen av planområdet samt i ett stråk framför vårdbyggnaden begränsas bostadsbebyggelsen till en nockhöjd på +9,5 meter, vilket motsvarar en våning. I övrig medges en nockhöjd på +12 meter för bostadsbebyggelsen vilket motsvarar två våningar. Begränsningarna av högsta nockhöjd görs för att bevara siktlinjer ifrån Säröbanan och för att möjliggöra utsikt ifrån vårdbyggnaden. Höjderna har anpassats till intilliggande befintlig bebyggelse. Höjderna anges som högsta tillåtna

nockhöjd i meter över stadens nollplan. På illustrationen ovan har grannhusens nuvarande nockhöjd skrivits in som jämförelse.

Totalt planeras ca 16 bostäder (preliminärt i storleken från ca 55 – 140 m²) i form av flerbostadshus, byggnaderna kan dock ha radhuskaraktär. Det är även möjligt att uppföra en byggnad för gemensamma behov. Planen begränsar dels hur mycket som får byggas totalt dels hur stor del av marken som får bebyggas. Största exploatering anges som 1950 m² bruttoarea (hur mycket som får byggas totalt) och 1350 m² byggnadsarea (hur stor del av marken som får bebyggas). Inom byggrätten kan byggnadernas läge och utformning varieras. För att bevara öppenhet och siktlinjer från intilliggande områden och för att kunna lösa dagvattenhanteringen på ett bra sätt har begränsningar gjorts för vilka delar av marken som får bebyggas. Mot villorna i söder sparas en 15 meter bred zon som inte får bebyggas. Mot fotbollsplanen i väster är zonen 12 meter bred och mot Skepparevägen 6 meter.

Materialval, fönstersättning mm bestäms i samband med bygglov.

En bestämmelse om minsta storlek på fastigheterna medför att det inte är möjligt att stycka av för att bygga enskilt ägda villor eller radhus.

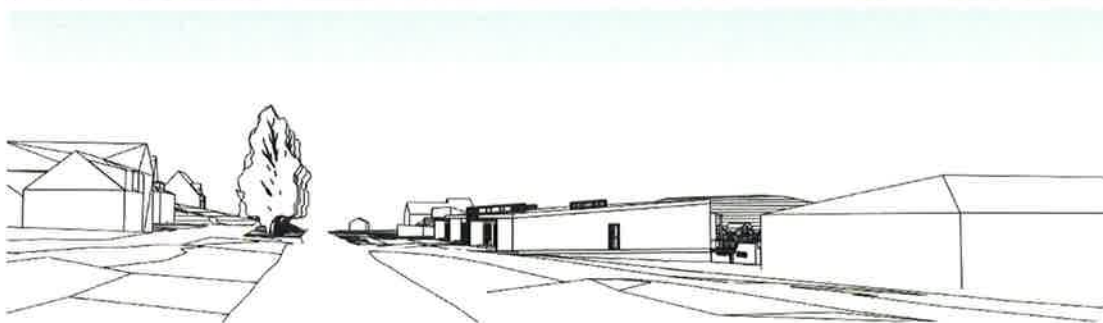


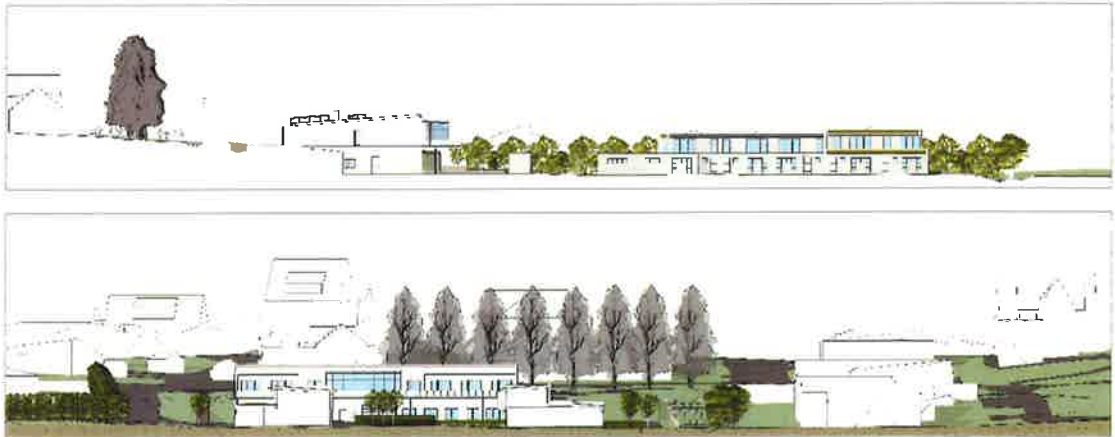
Foto och vybild från gång- och cykelvägen på Gamla Säröbanan norrifrån. Vårdbyggnaden placeras 12m, från gång- och cykelvägen.-(Foto: Stadsbyggnadskontoret, vybild; Innerstadens arkitekter)

Vård (D)

I östra delen av planområdet anges användningen som vård. Den byggnad som kan uppföras ska kunna inrymma den verksamhet som Stiftelsen Änggårdens Hospice hittills drivit i Lillhagsparken. Byggnaden kan även användas för annat vårdändamål. Planen styr inte att det ska vara just hospiceverksamhet. Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan bör användningen *vård* tillämpas för vårdverksamhet som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler.

Inom användningen vård medges en byggnad med suterrängvåning och en maximal nockhöjd på +14,5 meter. Mot angränsande gång-och cykelväg kan byggnaden bli en våning hög och mot de nya bostäderna två våningar. Även för denna byggnad anges en högsta tillåtna nockhöjd i meter över stadens nollplan. Planen begränsar hur mycket som får byggas totalt men inom byggrätten finns vissa möjligheter att variera läget. Största bruttoarea för vårdbyggnaden är 1700 m². Byggrätten begränsas med prickmark (mark där byggnad ej får uppföras) för att bevara öppenhet och siktlinjer från intilliggande områden framförallt vid gång- och cykelvägen där den zon som inte får bebyggas är 12 meter bred och söder om byggnaden där zonen är ca 24 meter bred.

Stiftelsen Änggården Hospice planerar att flytta sin verksamhet från Lillhagsparken. På översta våningen ska det finnas ca 10 vårdplatser för personer som vårdas i livets slutskede och gemensamma ytor som kök och ungängesrum. På den nedre våningen finns bland annat plats för personalutrymmen och övernattningsrum för anhöriga. Lokalerna kan bli större än de nuvarande lokalerna vid Lillhagsparken vilket ger möjlighet till mer ändamålsenliga lokaler och bättre standard på vårdplatserna t ex genom egen bad/dusch vid varje rum.



Sektioner genom den föreslagna bebyggelsen. Tillåten nockhöjd ligger ca 0,5 meter högre än illustrerade byggnader för att mindre justeringar ska vara möjliga. (Innerstadens arkitekter)

Arkitektens tankar och idéer om hur bebyggelsen ska se ut

I de skisser som tagits fram över området har inspiration hämtats från naturen och Hovås; klippor och ängsmarker samt villastadens trädgårdar och små gator. De byggmaterial som illustreras är trä, sten, plåt utan döljande eller förvanskande ytbehandling och taken är företrädesvis gröna med gräs eller sedum. Området föreslås få en öppen och social karaktär där gränser till fastigheter företrädesvis markeras med låga vintergröna häckar och den privata ytan begränsas till en mindre yta precis vid bostaden.

Vid den byggnaden som avses inrymma Stiftelsen Änggårdens verksamhet planeras utemiljön få flera olika gröna rumsligheter. Åt öster får rummen uteplatser som avgränsas med häckar och rummen i väster får balkonger. Möjligheten att med lätthet kunna röra sig mellan inne och ute för gäster och besökande till hospicet har studerats

Trafik och parkering

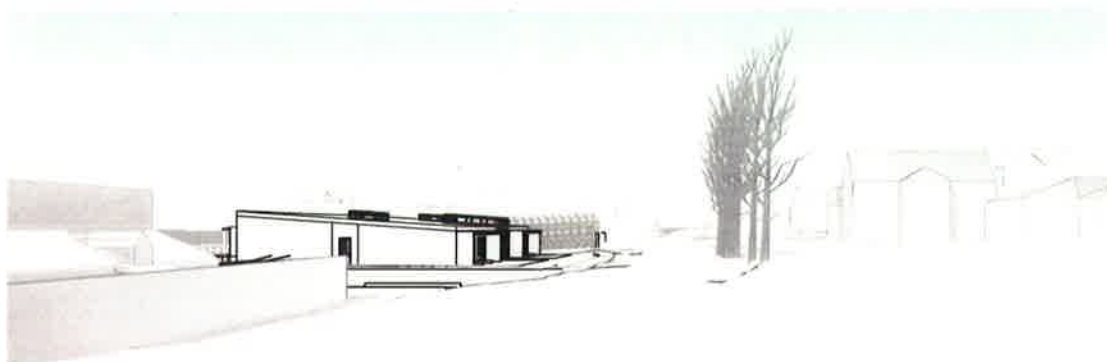
I trafikutredningen beskrivs vilka förändringar planförslaget innebär. Planförslaget bedöms innebära att trafiken på Skepparevägen, Fjordvägen och Hovåsvägen ökar

med ca 80 – 90 bilresor per dag. Det motsvara ca 66–75 bilrörelser per dag. Att antalet bilrörelser blir färre än antalet bilresor beror på att flera personer kan resa tillsammans i bilen. Ökningen under maxtimmen bedöms bli ca 7-8 resor per timme (ungefär en tillkommande bilrörelse var åttonde minut). Denna ökning bedöms inte leda till att några förändringar av de nuvarande vägarna behövs.

Trafiken till vårdbyggnaden består av besökare, anställda och olika typer av leveranser/transporter som t ex hjälpmedel, tvätt, matvaror etc. Större transportfordon kan komma med matleveranser någon gång per vecka och soptömning 1–2 gånger per vecka. Antalet godstransporter bedöms enligt trafikutredningen vara ca 2 resor per dag. Endast ett mindre antal bedöms vara tunga fordon.



Gång och cykelvägen på gamla Säröbanans banvall. Fjordvägen till höger i bild. Den mörka bilen i högra delen av bilden svänger in på Hovåsvägen. (Stadsbyggnadskontoret)



Vy från gång- och cykelvägen på Gamla Säröbanan söderifrån. Befintliga miljöer i grå ton. Den nya bebyggelsen har svarta linjer. Här syns den översta våningen på byggnaden för vårdändamål. (Innerstadens arkitekter)

För bilar föreslås en enda gemensam infart till området från Skepparevägen. Infarten föreslås bli en gemensamhetsanläggning. Utmed Skepparevägen löper ett dike. Vid infarten får det dike, som enligt gällande plan ska finnas intill Skepparevägen, kulverteras. Utmed resterande sträcka införs utfartsförbud. Dock föreslås två anslutningar för gångtrafikanter från Gamla Säröbanan in till fastigheten. Den ena kan placeras nära övre entrén till vårdbyggnaden. Den andra föreslås placeras nära dagvattenanläggningen och främst kunna nyttjas av de boende.

Parkering / cykelparkering

Parkering ska ske på kvartersmark och följa stadens rekommendationer. I samband med planarbetet tas en enkel mobilitets- och parkeringsutredning fram. Inga mobilitetsåtgärder planeras genomföras. Det bedöms behövas totalt 28 bilplatser varav 16 platser för boende och 12 platser för verksamheten (anställda och besökare). Det bedöms behövas totalt 48 cykelplatser varav 40 för de boende och 8 för verksamheten. Parkeringstalen bestäms slutligen vid beslut om bygglov.

Eventuellt kan delar av parkeringen lösas i en gemensamhetsanläggning som delas av bostäderna och vårdbyggnaden.



Foto från gamla Säröbanan västerut längs med Skepparevägen. Planområdet till vänster i bild. (Stadsbyggnadskontoret)



Vy från Fjordvägen västerut längs med Skepparevägen med de nya byggnaderna i vänstra kanten. Bostäderna skymtar nedanför backen. Modellen innehåller bara begränsade delar av fotbollsplan och berg i bakgrunden. (Innerstadens arkitekter)

Tillgänglighet och service

Planförslaget innebär inga ändringar när det gäller tillgänglighet och service. Det kan vara möjligt att ha en hållplats för flexlinje nära planområdet vilket skulle innebära bättre tillgång till kollektivtrafik. God tillgänglighet till de olika byggnaderna ska säkerställas på tomtmark.

Friytor

Inom kvartersmarken i planförslaget kommer det att finnas plats för utevistelse, mindre lekplats osv.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att mark som idag är planlagd som allmän plats NATUR försvinner.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen innebär ett tillskott av bostäder i form av lägenheter i varierad storlek. Detta kan bidra till att öka blandningen av olika bostadsformer i området. Vårdbyggnaden innebär också ett tillskott av verksamhet och ett mindre antal arbetsplatser. Planområdets storlek är begränsad och det finns små möjligheter att få plats med andra ändamål förutom bostäder och vård. Planen innebär därför inga stora skillnader jämfört med dagens situation när det gäller service, tillgång till kollektivtrafik, samspel mm. Sociala kvaliteter i form av fritidsanläggningar, småbåtshamn och en betydelsefull gång- och cykelväg bevaras.

Den obebyggda ängen är en del i ett större öppet landskapsrum med utblick och koppling mot havet som bidrar till områdets identitet. Dessa värden kommer att påverkas vid utbyggnaden. Genom begränsning av byggnadernas placering på tomten och dess höjdsättning kan delar av den öppenhet som upplevs bevaras, likaväl som siktlinjer västerut. Det finns även i framtiden goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten samt för andra som bor och rör sig i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. *"Dagvattenutredning för Detaljplan, Fjordvägen, Askim", Ramböll Sverige AB, 2018-03-19.* I utredningen har förutsättningarna för dagvattenhanteringen med avseende på "vanligt regn", skyfallshantering, status för MKN-vatten för recipienten och dagvattenhanterings påverkan på Askims fjord, kustvattnet utretts.

Planområdets sydvästra delar kan drabbas av översvämning vid skyfall liksom befintliga byggnader söder om planområdesgränsen. Planområdet och befintliga byggnader är därför beroende av de befintliga diken som avvattnar området idag. Dikena föreslås kvarstå i en dagvatten- och översvämningsszon (ca 7–12 meter bred) längs med planområdets södra och västra sida. Dikena föreslås byggas om med ett mer meandrande utseende och flackare slänter (lutning 1:4–1:6) och bli en del av planområdets grönyta med höga rekreationsvärden.

Dagvattenhanteringen för vanligt regn inom kvartersmarken bör ske med en fördröjning på 10 mm/m² hårdgjord yta (reducerad area). Fördröjningen och rening föreslås ske med hjälp av en omkonstruktion av de befintliga gräsdikena inom planområdet, nyanlagda svackdiken, gröna tak och växtbäddar. Eftersom grundvattenytan ligger nära markytan är det inte möjligt att infiltrera dagvattnet.

För att inte exploateringen ska skapa nya instängda områden eller öka översvämningens risken i området bör marken från de nya byggnaderna och hårdgjorda ytorna luta mot de föreslagna dagvattenanläggningarna med som lägst 2–5%. Golvnivån bör ej vara lägre än +5,1 meter.

I detaljplanen införs bestämmelser för att säkerställa plats för diken och översvämningsszon. Parkering tillåts inte i denna zon. Även bestämmelser om lägsta golvnivå samt för att marken ska luta mot dagvattenanläggningarna. Gemensamhetsanläggning föreslås för dagvattenanläggningarna.

Planområdet bedöms vara en mindre belastad yta och recipienten mycket känslig. Eftersom recipienten är mycket känslig ska en enklare rening användas för området. Föroreningsberäkningarna för området visar att med föreslagen dagvattenhantering erhålls erforderlig rening. Däremot riskerar värdet för fosfor att överskridas vilket bör beaktas vid utformningen av diken och växtval för dagvattenanläggningarna. För att minska flödet och för att öka reningen av bl.a. fosfor rekommenderas att de öppna diken förses med trösklar som bromsar flödet vilket ger mer tid för fosfor att suspendera/infiltreras i marken. Vattnet behöver tid att sedimentera och filtreras genom ett annat material som har stor förmåga att binda fosfor, exempelvis ett kalkbaserat material. Regelbunden sopning av de hårdgjorda ytorna föreslås för att minska värdena ytterligare. Planerad exploatering med föreslagen dagvattenhantering anses inte försämra statusen för MKN-vatten för recipienten Askims fjord, kustvattnet. Recipientens ekologiska status idag bedöms som måttlig. De kemiska parametrar som behöver förbättras är relaterade till miljöproblem med övergödning, syrefattiga förhållanden och miljögifter. Kvalitetskraven för kemisk ytvattenstatus Askims fjord uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltennföreningar. Halterna av föroreningar efter föreslagen rening är lägre än beräknade halter innan exploatering, det blir alltså en minskning av utsläppshalter i från dagsläget.

Då recipienten är mycket känslig är det önskvärd att exploatören skickar in en anmälan om dagvattenanläggning i samband med bygglovet. Kontakt med Miljöförvaltningen ska tas i god innan dagvattenanläggningen börjar byggas.

En befintlig dagvattenledning som finns inom området planeras att tas bort.

Planområdet utgör ca 8% av ett avrinningsområde (glesbyggt villaområde) som har sin utloppspunkt nordväst om planområdets ytterkant via en dagvattenledning. Denna dagvattenledning behöver bytas ut mot en större då den är underdimensionerad för dagens förhållanden. Dagvattenutredningen har även identifierat ett instängt område i anslutning till planområdets sydöstra del och föreslår lösningar för detta. Inget av dessa problem beror på att ny bebyggelse föreslås.

Vatten och avlopp

De planerade byggnaderna kan anslutas till befintligt allmänt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten i Skepparevägen och väster om planområdet vid Hovåsvallen. Dricks- och spillvattenledningar finns även utbyggda i Fjordvägen.

För att självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Upplysning om detta finns på plankartan.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning kommer troligen att ske med bergvärme.

El och tele

El- och teleledningar finns utbyggt intill området. Ellevio ansvarar för elnätet i området. En teleledning tangerar planområdet i norra delen. I östra delen av planområdet finns en teleledning med osäkert läge som kommer att behöva flyttas.

För att elförsörjningen ska kunna säkras har plats för en ny nätstation reserverats genom ett så kallat E-område. I samband med mer detaljerad utredning när man vet vilket effektbehov som ny bebyggelse behöver kan det visa sig om E-området behöver utnyttjas eller ej.

Avfall

Inom planområdet ska erforderliga ytor för avfallshantering finnas. Avfallshanteringen ska anordnas så att källsortering kan genomföras. Avstånd mellan hämtfordon och avfallsutrymmets mitt får inte överstiga 25 meter vid hämtning av avfallskärl. Om hämtfordon ska köra in på kvartermark för att hämta sopor måste det finnas tillräckligt stor vändplats för rundkörning eftersom sopbilar inte får backvända där äldre eller funktionshindrade ofta vistas. På illustrationen har ett möjligt läge för vändplats markerats.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken bedöms som lämplig för byggnation. Byggnader föreslås grundläggas på slanka stålrörspålar. Byggnationen bedöms inte riskera stabiliteten i området. Det kan dock uppstå situationer under utförandeskedet då schakt utförs som påverkar stabiliteten negativt, då bör kontroll utföras av totalstabiliteten. Skulle det visa sig att stabiliteten inte är tillfredställande under utförandeskedet kan detta åtgärdas med förslagsvis spont eller etappvis schaktning.

Markmiljö

Utredning av markmiljön har inte bedömts vara aktuell eftersom marken hittills inte varit bebyggd eller använts för någon verksamhet som inneburit att marken förorenats.

Arkeologi

I närheten av planområdet finns ett antal fornlämningar. Länsstyrelsen har bedömt att de inte påverkas av planförslaget och att det inte är sannolikt att fornlämningar skulle återfinnas inom planområdet.

Buller

Bullernivåerna i området är enligt tillgängligt material mycket låga. Inga särskilda åtgärder behövs för att klara godkända bullernivåer. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Luft

Luftmiljön bedöms vara bra och inte påverkas av planförslaget.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Då konstaterades att fastän området är planlagt som allmänplats, NATUR bedöms det inte hysa stora rekreativa eller ekologiska funktioner. Områdets topografi och det faktum att det är obebyggt skapar goda utblicksmöjligheter vilka kommer att påverkas av en byggnation. Föreslagen bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av landskapet.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas och så att påverkan på de rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan (promenad, gatusport m fl) begränsas. För att bevara delar av utblicken har utbyggnadsmöjligheterna begränsats i södra delen av planområdet. För att behålla en del av områdets öppenhet och gröna karaktär får inte heller zonen närmast Gamla Säröbanan bebyggas. Inga specifika kompensationsåtgärder planeras.

Fastighetsindelning

För att de planerade bostäderna ska bli i form av flerbostadshus och inte ett fåtal fristående villor införs en bestämmelse om att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 3500m². Fastighetsindelningen ska ske i enlighet med detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Utfart från planområdet kommer anläggas över befintligt vägdike utanför planområdet. Vid utfarten kommer vägdiket behöva kulverteras. Vägdiket ligger inom fastigheten Hovås 57:75 som ägs av Hovås Villastad. Överenskommelse om fastighetsreglering för fastigheten avses träffas mellan Hovås Villastad och kommunen för att säkra planområdets rätt till utfart.

Drift och förvaltning

Fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Det finns tre befintliga fastigheter inom planområdet Hovås 57:37-39. Fastighetsägaren planerar att uppföra en byggnad för hospiceverksamhet på vårdbyggrätten samt bilda en bostadsrättförening på kvartersmarken för bostäder. Ingen ny fastighet behöver således bildas utan fastighetsindelningen kan justeras efter ändamålen genom fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter. Detaljplanen innehåller utfartsförbud vilket medför att en gemensam kvartersväg måste anordnas. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för utfartsändamål. En gemensamhetsanläggning föreslås också bildas för omhändertagande av planområdets dagvatten.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning och erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut vara genomförda.

Fastighetsbildning

Avsikten är att detaljplanens tre fastigheter ska ombildas till att bli två fastigheter, en för bostadsändamål och en för vårdändamål. Detta kan till exempel ske genom fastighetsreglering där del av Hovås 57:38 och 57:37 överförs till Hovås 57:39 för att bilda en lämplig bostadsfastighet. Kvartersmark med vårdändamål inom Hovås 57:38 föreslås överföras till Hovås 57:37 för att bilda en lämplig fastighet avsedd för vård.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innehåller utfartsförbud vilket medför att en gemensam kvartersväg måste anordnas. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för utfartsändamål.

Gemensamhetsanläggning föreslås bildas för dagvattenanläggning inom planområdet. Möjlighet finns också för de närliggande fastigheterna Hovås 57:40-43 att medverka i en gemensamhetsanläggning för dagvatten då dagvattenutredningen visar att vid stora mängder nederbörd rinner ovan nämnda fastigheters dagvatten in i planområdet.

Ledningsrätt

För området elförsörjning behöver en ny nätstation anläggas av Ellevio inom planområdet. Det finns möjlighet för ledningsägaren att säkerställa anläggningen med 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.

Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag finns observerade inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören/fastighetsägaren har ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Nyttjanderättsavtal mellan kommunen och exploatören för skötsel av allmän plats natur kommer att upphöra när detaljplanen vinner laga kraft.

Servitutsavtal mellan Hovås 57:37–39 och fastigheterna Hovås 68:15–16 med ändamål va-ledningar kan upphävas då servitutet är onyttigt eftersom inga va-ledningar används inom planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens 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.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommun och exploatör gällande fastighetsreglering av fastigheten Hovås 57:75, se vidare under rubriken anläggningar utanför planområdet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom planområdet finns två teleledningar som inte omfattas av ledningsrätt. 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.

Dispenser och tillstånd

Dispenser eller tillstånd bedöms i nuläget inte behövas för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Samråd: 3–4 kvartalet 2017

Granskning: 2 kvartalet 2018

Antagande: 1 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner detaljplanen laga kraft fem veckor efter antagande.

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

De viktigaste intressen som ställs mot varandra i denna plan är dels önskemålet att kunna bygga flerbostadshus och en byggnad för vårdändamål dels önskemålet att bevara den öppna platsen obebyggd.

Att bebygga marken har diskuterats bland annat under 1990-talet. Då gjordes den gällande detaljplanen. Den grundade sig på ett programarbete där olika grader av bebyggelse utreddes. Den resulterade i att fyra villor kunde byggas medan största delen av ängen planlades som allmän plats NATUR/äng. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som gröns- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

Förslaget överensstämmer inte med Stadens utbyggnadsstrategi som fokuserar på mellanstaden och där utveckling i huvudsak föreslås ske med närhet till befintlig service och kollektivtrafik. Det innebär även att planförslaget är svårt att förena med stadens trafikstrategi, framtagna parallellt med utbyggnadsstrategin, samt cykelprogram som utgår ifrån stadens tyngdpunkter för att förbättra resmöjligheterna med kollektivtrafik och cykel. Avsikten är också att minska behovet av resande genom nära tillgång till service och vardagsfunktioner. Det föreligger därför en risk att boende, besökande och anställda blir relativt bilberoende. Planområdet har direkt tillgång till goda cykelmöjligheter utmed pendelstråket på Säröbanan medan det finmaskiga cykelnätet saknas i området.

Enligt kommunens grönsstrategi ska god tillgång till parker och naturområden säkerställas och planen innebär att ett område som idag är planlagt som allmän plats tas i anspråk. Tillgången till angränsande områden kring Hovåsbadet och Hovåsvallen kvarstår. Övrig mark i Hovås är privatägd.

Möjligheten att skapa nya lokaler för ett hospice i vårdbyggnaden har av byggnadsnämnden bedömts vara mycket angelägen. Därför har ett planarbete påbörjats för att närmare utreda möjligheterna att bebygga marken. Att komplettera med nya bostadstyper i ett område som domineras av villor bedöms vara positivt för staden.

I det pågående planarbetet har det konstaterats att planområdet inte hyser några kända specifika naturvärden knutna till området och inte heller stora värden för friluftslivet. Däremot har området genom sina utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden och ett rekreativt värde som utblick mot omgivningarna och kontakten med vattnet.



Vy västerut ungefär från korsningen Hovåsvägen/Fjordvägen. Den översta våningen på byggnaden för vårdändamål syns till höger och bostäderna i två våningar syns i mitten av bilden. De villor som byggdes kring millennieskiftet syns i vänstra delen. (Innerstadens arkitekter)



Foto västerut från ungefär samma ställe som vybilden ovan (Stadsbyggnadskontoret).

För att bevara delar av utblicken har utbyggnadsmöjligheterna begränsats i södra delen av planområdet, närmast de fyra villorna. För att behålla en del av områdets öppenhet och gröna karaktär får inte heller ett 12 meter brett område intill gamla Säröbanan bebyggas.

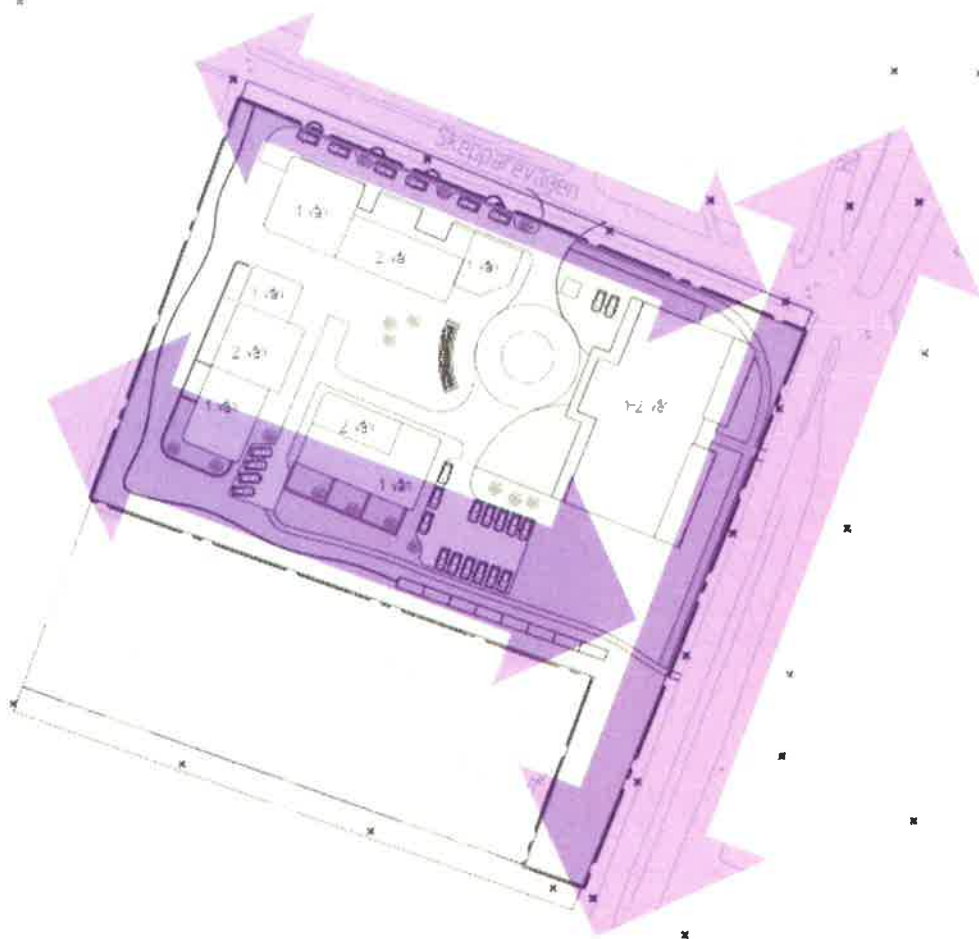


Illustration med bevarade siktlinjer markerade.

Realiserande av detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra flerbostadshus i liten skala och en byggnad för vård där ett hospice kan inrymmas. Det innebär också att planlagd allmänplats, något som det råder brist på i Hovås, försvinner och att utblicksmöjligheterna kraftigt begränsas. Möjligheterna att i framtiden kunna utveckla platsen till värde för natur- och friluftsliv försvinner. Möjligheterna att i framtiden utveckla befintliga anläggningar som bad, fotbollsplan och småbåtshamn kan begränsas.

Vid utformning av planförslaget har bebyggelsens utformning och placering studerats så att utblickar i viss mån kan bibehållas för att begränsa påverkan på de rekreativa funktionerna som knyts till gamla Säröbanan. Det rekreativa värdet av en öppen grön yta försvinner men kontakten mellan Säröbanan ner mot idrottsplats och vattnet kvarstår i viss mån.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs, i detta fall är det aktuella planområdet planlagt som allmänplats/ NATUR. Om pågående detaljplan inte upprättas kommer det att innebära att nuvarande planbestämmelser kvarstår. Pågående markanvändning antas därmed utgöra grunden för nollalternativ.

Nollalternativet innebär således att planområdet som idag utgörs av en äng skulle kvarstå i dess nuvarande form. Det innebär att inget avsteg från tidigare ställningstaganden görs. Mark som är planlagd som allmän plats bevaras. Utblickarna mot havet bevaras. Trafiken ökas ej. Det kan finnas möjlighet att utveckla grönområdet och stärka dess värden. Det bevarar även möjligheten att i framtiden utveckla tillgången till kusten och de för allmänheten betydelsefulla besöksmålen; bad, fotbollsplan och småbåtshamn.

Nollalternativet hindrar inte framtida ansökningar om att ändra planen.

Nollalternativet innebär att en möjlig lokalisering av hospiceverksamheten försvinner. Det innebär även att komplettering av bostadsformer inte kan genomföras inom det aktuella planområdet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planområdets storlek är begränsad och det finns små möjligheter att få plats med andra ändamål utöver bostäder och vård. I planarbetet ingår inte heller att studera om bebyggelsen kan placeras på annan plats. Den stora målkonflikten i planarbetet är om området ska bebyggas eller ej.

Den utblick och utsikt som finns idag när ängen är obebyggd kommer att påverkas då området bebyggs. Även möjligheten att i framtiden kunna utveckla området till en attraktiv allmän yta försvinner då allmän plats ersätts av kvartersmark. Genom begränsning av byggnadernas placering på tomten och höjdsättningen har delar av den öppenhet som upplevs kunnat bevaras likaväl som siktlinjer västerut. Det finns även i framtiden goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna och verksamheten och för andra som bor och rör sig i området.

Planförslaget möjliggör för andra typer av boendeformer inom stadsdelen än privatägda småhus. Detaljplanen bedöms ge ett tillskott på boende och verksamheter som inte finns idag och kan därmed förbättra förhållandena för att täcka behov utifrån olika livssituationer. De kan bidra till att området blir mindre ensartat och kan ge något större social blandning. Det bedöms i viss mån kunna främja jämlikhet och god livskvalitet.

Byggnaderna har placerats så att det finns gott om plats att ta hand om dagvatten för att undvika översvämning. Vårdbyggnaden placeras på ungefär samma avstånd från gång- och cykelbanan som befintliga byggnader i närområdet. Den bedöms därmed inte påverka möjligheterna att på ett säkert sätt kunna nyttja gång- och cykelvägen. För att minska konfliktpunkter har in- och utfart till det nya området begränsats till en punkt. Barnperspektivet har beaktats i den omfattning det varit möjligt inom arbetet.

Det pågår utbyggnad av bostäder på andra ställen i staden och stadsdelen. Det kan innebära att fler vill ha tillgång till kusten och ett ökat tryck på t ex badplatsen. Att bebygga ängen kan innebära att framtida utveckling av bad, fotbollsplan och småbåtshamn begränsas något.

Placering av nya byggnader nära befintliga verksamheter bedöms inte vara olämplig. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ljud ifrån idrottsplatsen bör kunna accepteras och att idrottsverksamheten inte påverkas av exploateringen.

Utbyggnaden bedöms medföra en begränsad ökning av trafiken i området (och därmed även bullret).

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.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4§ Miljöbalken. En exploatering enligt förslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på de kvaliteter vilka riksintresset avser att skydda. Planförslaget innebär en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse och en utveckling av den befintliga tätorten.

Inga övriga 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.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen innebär att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för mindre antal bostäder och vård. Det innebär påverkan på landskapsbilden och viss påverkan på det kulturhistoriskt intressanta sammanhang där Hovås Villastad och gång- & cykelbanan på gamla Säröbanans banvall vittnar om det tidiga 1900-talets utbyggnad av järnvägar och mindre stationssamhällen. Göteborgs grönstruktur förändras marginellt då naturmiljö ianspråk tas. En påverkan på lokalt grönområde kommer ske i samband med att man bygger på tidigare allmän platsmark. Trafikmängden kommer att öka till viss del men inte till den grad att det uppstår störningar.

Planen anses inte omfatta innehåll eller verksamheter som vid avstämning med PBL 4:34 och MB 6:11 innebär betydande miljöpåverkan.

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.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Planen följer inte intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun men planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 24 mars 2017. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Flerbostadshus och vård bidrar till ökad variation i ett område som till stor del består av villabebyggelse vilket bedöms kunna ge positiv påverkan på miljömål om *god bebyggd miljö/attraktiv bebyggelsestruktur*. Dock innebär förslaget att det försvinner grönytor vilket inverkar negativt på miljömålet. Dagvattenhanteringen, med öppen lösning kan innebära en positiv påverkan på miljömålet genom att bidra till en varierad och tilltalande miljö.

Att området ligger långt ifrån kollektivtrafik och service bedöms kunna ge marginell påverkan på miljömål om *begränsad klimatpåverkan* och *frisk luft*. Det är den biltrafik som beräknas alstras från tillkommande bebyggelse som påverkar miljömålen negativt.

Planen föreskriver en lägsta nivå för färdigt golv som i sin tur innebär att källare ej kan byggas. Grundvattnet bedöms därför inte påverkas och därmed inte heller miljömålet *grundvatten av god kvalitet*.

Planförslaget innebär att en yta som hittills varit planlagd som allmän plats -NATUR kan bebyggas. Det innebär negativ påverkan på miljömålet *Ett rikt växt och djurliv/Landskap och Sociala värden*. Ängen i sig har inte bedömts ha stora ekologiska eller rekreativa värden – men även om den inte används fysiskt som ett rekreationsmål så har den ett värde som upplevd grönska, för landskapsbilden och för utblickar. Detta påverkar även miljömålet *hav i balans samt levande kust och skärgård* och då speciellt *delmålet tillgänglig kust och skärgård*. Ängen utgör visuell koppling och entré mellan gång och cykelvägen ner mot havet och badplatsen vilket påverkas av förslaget.

Naturmiljö

Naturmiljö ianspråktas för bebyggelse och därmed påverkas ett område i Göteborgs gröstruktur. Det är dock inga skyddsvärda djur- och naturobjekt som påverkas. Trots att ett område som inte varit bebyggt tidigare föreslås bebyggas bedöms planen innebära liten påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön på östra sidan av gamla Säröbanan negativt. Ingen påverkan av kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande.

Trafik och Buller

På Hovåsvägen går som tidigare nämnts ca 2500 fordon per dygn i den del som ligger närmast Hovåsmotet. Trafikmängderna minskar närmare planområdet. Planförslaget bedöms innebära att trafiken på Skepparevägen, Fjordvägen och Hovåsvägen kan öka med ca 80–90 resor per dag enligt den trafikutredning som tagits fram. Trafikökningen bedöms vara begränsad och inte medföra att några förändringar av de nuvarande vägarna behövs. Kapaciteten på Hovåsvägen bedöms vara tillräcklig med god marginal.

Den begränsade ökningen av trafiken bedöms inte innebära några problem med ökade bullervärden utmed Skepparevägen, Fjordvägen eller Hovåsvägen.

Påverkan på luft

Den trafikökning som planen innebär bedöms vara mycket begränsad och därmed få försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Planen leder inte till minskat transportbehov och ligger inte utmed kollektivtrafikstråk. En viss påverkan på luftkvaliteten sker men inte så att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Området ligger på ett ställe med hög grundvattennivå. Byggnaderna får inte ha källare och det ställs krav på fördröjning och enkel rening av dagvatten. Planerad exploatering med föreslagen dagvattenhantering anses inte försämra statusen för MKN-vatten för recipienten Askims fjord, kustvattnet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Varken fastighetsnämnden, trafikinämnden eller park- och naturnämnden bedöms få några utgifter för detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmän va-anläggning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för utbyggnad av kvartersmark och lantmäteriförrättning.

Vidare får exploatören kostnader för anslutningsavgifter, utredningar för exempelvis geoteknik m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheterna Hovås 57:40–43 kan eventuellt få kostnader för anslutning till planområdets dagvattenhantering om de önskar att ingå i gemensamhetsanläggningen. Se vidare under gemensamhetsanläggning.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger det aktuella området som grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. I tidigare planering har ett öppet landskapsrum med havskontakt värderats så högt att marken planlades som allmän plats NATUR/äng. I detta planarbetet har det konstaterats att det inte finns några kända specifika naturvärden knutna till området. Det har använts mycket sparsamt under de år det varit planlagt som allmän plats och bedöms därför inte ha stora värden för friluftslivet. Däremot har det öppna, obebyggda området med utblickar mot havet betydelse för landskapsbilden och för områdets karaktär. Genom studier av byggnadernas placering och höjdsättning har vissa utblickar kunnat bevaras. Förslaget stämmer dåligt med de områdesvisa inriktningarna i för kustnära områden eftersom byggnation kan innebära försämrade möjligheter att utveckla fotbollsplan, småbåtshamn och badplats. Eftersom planförslaget innebär en avvikelse från Översiktsplanen handläggs planen med utökat förfarande och beslut om antagande kommer att fattas av kommunfullmäktige.

För Stadsbyggnadskontoret


 Mari Tastare
 Planchef



Maria Gränsbo
 Planarkitekt

För Fastighetskontoret


 Annika Wingfors
 Distriktschef



Christian Sköld
 Exploateringsingenjör