



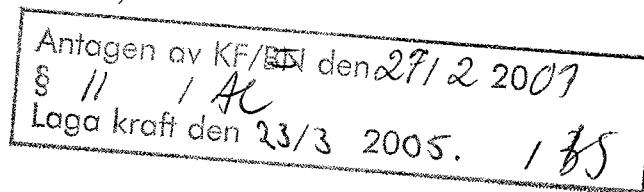
Kerstin Säfblad
Tfn 61 17 06

Kent Johansson
Tfn 61 15 86

Roland Johansson
Tfn 61 21 02

Konsult:
GF Konsult AB
Gunnar Håkansson
Tfn 335 52 33

Dnr: 0687/98 (FIIa 4661)



Detaljplan för
**BOSTÄDER M.M. SÖDER OM
BROTTKÄRRSVÄGEN**
inom stadsdelen Askim i Göteborg

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser (fem blad)
- planbeskrivning (denna handling)
- kvalitetsprogram
- genomförandebeskrivning
- utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- illustrationsritning i skala 1:1000 (fyra blad)
- småhuspolicyn maj 2000
- grundkarta (fyra blad)
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- planprogram, daterat 1997-04-01, rev 1998-03-30
- miljökonsekvensbeskrivning tillhörande programmet, daterad 1997-04-01
- kompletterande miljökonsekvensbeskrivning tillhörande programmet, daterad 1998-03-30
- samrådsredogörelse rörande planprogram, daterad 1998-03-30
- program för parallella uppdrag, daterat 1998-06-12
- utredning avseende ekologisk dagvattenhantering, GF Konsult AB 1999-03-22

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till :

- att, i enlighet med kommunens mål, skapa bostäder i attraktiva lägen
- att ge möjlighet till ett mer varierat utbud av bostäder än renodlad villabebyggelse
- att ge möjlighet till en komplettering av befintlig villabebyggelse, i första hand genom delning av befintliga stora tomter
- att höja trafiksäkerheten i området genom att bl.a. säkerställa utrymme för en om- och nybyggnad av Brottkärsvägen, inklusive en separat gång- och cykelbana.

Syftet är även att säkerställa att naturvärden inte går förlorade. Planen har utformats så att direkta ingrepp i högt värderade områden i allt väsentligt undviks. Av vikt är också att genom planen säkerställa att såväl de i området boende som en vidare allmänhet får en fortsatt god tillgänglighet till attraktiva stråk och miljöer i det kustnära läget.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala Brottkärr och omfattar Brottkärsvägen med angränsande områden från Klåvavägen i öster till ca 200 m väster om Brottkärns by.

Området har avgränsats mot gällande detaljplaner, i norr mot föreslagen detaljplan för Bostäder norr om Brottkärsvägen och i sydväst mot ett område som tillhör en senare planetapp. Mot norr har avgränsningen bestämts för att få tydliga gränser vad gäller huvudmannaskap för gator och annan allmän plats. Inom den norr om belägna planetappen, som tas fram med en viss förskjutning framåt i tiden i förhållande till föreliggande plan, är kommunen inte huvudman för allmän plats. I föreliggande plan skall dock kommunen vara huvudman för allmänna platser.

Areal

Planområdet har en areal av ca 43 ha.

Markägoförhållanden

Näst intill all mark i området är i privat ägo. Stora delar i form av villor på enskild tomtmark. De centrala partierna avsedda för en samlad nyexploatering, ägs av HSB Göteborg. Markägoförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, ÖP 93 antagen av kommunfullmäktige 1995-02-02, görs bedömningen att markanvändningen i Brottkärr är lämplig för bostäder. Samma bedömning görs i ÖP 99, antagen 2001-12-13, (men har ej vunnit laga kraft). Plankartan anger "huvudsakligen bostäder, enbostadshus" och "övriga grönområden". Planen anger också att de delar som idag är oexploaterade kan komma att nyttjas i ett kort tidsperspektiv, "före år 2000".

Översiktsplanen för Göteborg – detaljerad för Brottkärr – har antagits av kommunfullmäktige 1995-04-27. Förutom pågående markanvändning redovisar denna plan förslag till ändrad markanvändning samt förslag till förändringar i vägsystemets uppbyggnad. Ändringarna avser i första hand nybebyggelse i form av bostäder.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. I den östra delen av planområdet finns delar av en byggnadsplan fastställd 1956-07-10. Denna släcks ut helt av det nu aktuella planförslaget.

Planområdet gränsar till och innebär i vissa fall marginella ändringar av följande detaljplaner:

- stadsplan för Skintebo, fastställd 1973-03-28
- detaljplan för ett område söder om Sandåsskolan, laga kraft 1993-03-22
- detaljplan för östra Brottkärr, laga kraft 1990-05-31

Program och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Byggnadsnämnden har 1998 godkänt ett program för planområdet som skall ligga till grund för fortsatt planarbete i Brottkärr. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning.

Parallella uppdrag

För att få fram idéer till en lämplig gestaltning av den tillkommande bostadsbebyggelsen, genomfördes under 1998 parallella uppdrag. Tre förslag upprättades och redovisades för de boende i området genom utställning hösten 1998. Därefter utvaldes och bearbetades två förslag. Området öster om tennishallen har utformats av Abako Arkitektkontor AB och området omedelbart söder om Brottkärsvägen av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Förslag till detaljplaner

Byggnadsnämnden gav 2000-03-21 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta samrådshandlingar för de två första planetapperna i Brottkärr, bostäder m.m. norr respektive söder om Brottkärrsvägen. Nu aktuella planförslag utgör en bearbetning av de sammanvägda förslagen efter de parallella uppdragen beträffande utformningen av de centralt belägna ängarna. Planförslagen är även baserade på ett förslag till exploatering av de centralt belägna ängarna som gemensamt tagits fram av exploatörerna och representanter för de boende i området. Utformningen har bearbetats ytterligare inför utställning av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Naturvärden

Planområdet karaktäriseras av den kustnära naturen med kraftfulla bergspartier med berg i dagen, hållmarker och mellanliggande markerade dalstråk. De låglänta delarna har tidigare odlats men har under senare år i olika grad växt igen. Endast det centrala partiet strax öster om Brottkärrs by hålls fortfarande i hävd som vall. Här finns även en bäckravin som i planområdets västra del får en tydlig karaktär genom den trånga passagen mellan två höjdpartier.

Planområdets södra del är oexploaterad och utgörs av ett höjdparti som till stora delar är bevuxet med ädellövskog (ek). De flackare sluttningarna är bebyggda och utgörs i hög grad av tomtmark.

Planområdet ingår i Göteborgs kust- och skärgårdsområde, som har natur- och kulturvärden av riksintresse. Inför programarbetet utfördes en natur- och landskapsvärdering avseende Brottkärrsområdet som helhet. I denna värdering framhölls två delområden inom den nu aktuella planen såsom särskilt intressanta; höjdpartiet söder om bebyggelsen på Brända Berget samt den centrala bäcken med omgivningar.

Området i söder säkerställs inom planområdet som allmän plats – natur. Bäckens omgivningar berörs av den föreslagna nya sträckningen av Brottkärrsvägen samt den nya bostadsbebyggelsen söder om befintlig sträckning av Brottkärrsvägen. Med stöd av den utförda studien beträffande en ekologisk dagvattenhantering, föreslås området omformas så att de angivna värdena skall kunna säkerställas trots redovisade ingrepp.

I planen säkerställs tillgängligheten till naturområden i och utom planområdet, dels genom öppna stråk på allmän plats, dels genom planbestämmelse (x₁) som medger passage på kvartersmark.

Stora delar av den centrala öppna marken föreslås bevaras, dels för att säkerställa de betydande skönhetsvärden som möjligheten till utblicken över havet ger för de som närmar sig området via Brottkärrsvägen från

öster, dels för att skapa rymd och utgöra en gemensam resurs för de boende i området som helhet. Området har säkerställts som allmän plats

(PARK) med tillägget att området skall hävdas som öppen mark (äng). Lekplatser och grusade gångvägar medges.

Genom den utformning som planen har fått och de hänsynskrav som ställs genom de nu föreslagna planbestämmelserna kan kraven i Miljöbalken (MB) kapitel 3 och 4 klaras.

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förhållanden har studerats i samband med tidigare genomförda planstudier. Enligt dessa utgörs planområdets södra och östra delar av berg i dagen eller av fasta jordlager på berg medan jordlagren i områdets centrala dalgång utgörs av lera med upp till 17 meters mäktighet. Under leran finns ett tunt friktionslager. Marken öster och norr om tennishallen sluttar åt nordväst. I denna sluttning överlagras leran av sand.

Lerans sensitivitet är i regel mycket hög. Leran är svagt överkonsoliderad eller normalkonsoliderad. De låglänta delarna närmast bäckravinen utgör ett utströmningsområde för grundvatten. Grundvattentrycket i friktionsjorden under leran är artesiskt. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten inom detta område är begränsade. Fördröjningsmagasin med avledning till bäcken är ett sätt att bibehålla grundvattennivån i området.

Stabiliteten för sluttningen intill tennishallen är i orört skick tillfredsställande. Stabiliteten kan emellertid försämrast genom olämpligt placerade fyllningar och schakter, liksom genom pålningsarbeten. Mark- och byggnadsplanering här måste därför noggrant studeras från stabilitetssynpunkt. I planen ställs krav på noggrannare geoteknisk utredning innan val av grundläggningssätt sker (b₂). Samma krav ställs för bebyggelsen söder om Brottkärrsvägen. För denna finns även förbud mot källare (b₁).

De låglänta delarna med lera utgör lågriskområden för radon. I dessa delar är inga särskilda åtgärder nödvändiga med hänsyn till radonhalten.

De högre liggande områdena där grundläggning måste ske på berg utgör normalriskområden för radon. Noggrannare undersökningar av radonförhållandena bör göras i samband med projektering. I planen ställs krav på radonskyddande grundläggning om inte en detaljerad undersökning visar att markradon förekommer endast i ringa omfattning.

Fornlämningar

Inom planområdets södra del finns tre kända fornlämningar. Två av dessa, As 143 och 144, är fyndplatser för slagen flinta och berör tomtmark för befintlig villabebyggelse öster respektive väster om tennishallen. En arkeologisk förundersökning bör utföras vid exploatering som berör kända fornlämningar.

Den tredje fornlämningen, As 54, är en grav från bronsåldern i form av ett röse beläget på höjdpartiet omedelbart intill planområdets södra gräns. Detta röse anses vara en av Askims viktigaste fornlämningar. I planen säkras denna inom allmän plats (NATUR).

Kvalitetsprogram

Till planbeskrivningen hör ett särskilt kvalitetsprogram. I programmet beskrivs de idéer och intentioner som legat till grund för områdets struktur och utformning. Enligt planbestämmelse skall de gestaltungsprinciper som anges i kvalitetsprogrammet följas vid utformning av byggnader och mark. Programmet syftar till att:

- Säkerställa utformningen och ge en förståelse för utformningen av Brottkärrsvägen.
- Förtydliga vilka gestaltungs mål som är viktiga i de olika bebyggelseområdena.
- Lägga fast principer för utformningen av den centrala ängen och dagvattendammarna.

Bebyggelseområden

Bostäder (B)

Inom planområdet finns idag 81 villor av olika ålder och karaktär. Några av dessa utgörs av äldre mangårdsbyggnader medan de övriga består av om- och tillbyggda fritidshus samt allt från äldre till moderna villor. Härutöver finns några obebyggda tomter samt tomter med enkla fritidshus.

I planen redovisas byggrätt för ett omkring åttiotal tillkommande bostäder. Av dessa finns drygt 30 i form av radhus i slutningen intill tennishallen, ca 30 i form av markbostäder på den öppna marken i området intill Brottkärrsvägen samt ca 20 nya villor på nya, hittills obebyggda eller delade tomter.

För villabebyggelsen redovisas en byggrätt (byggnadsarea) motsvarande en femtedel av tomtens area. Dock finns en övre begränsning om 250 m², varav högst 50 m² för garage- och/eller annan uthusbyggnad. I vissa befintliga fall finns avvikelser från dessa bestämmelser.

Upplåtelseformerna bestäms inte i detaljplanen. För närvarande redovisas avsikten att husen intill tennishallen och Brottkärrsvägen skall upplåtas med bostadsrätt (HSB).

För den tillkommande villabebyggelsen bör särskild uppmärksamhet riktas på att byggnader och tomtmark utformas med hänsyn till terrängens karaktär. Tomtmarken är i flertalet fall måttligt till starkt kuperad. För att säkra områdets karaktär av bebyggelse i kustnära natur har delar av tomtmarken undantagits från byggrätt och i planbestämmelserna införts en särskild beteckning (n₁) – naturmark, naturkaraktären skall bevaras; ej

schaktning eller uppfyllnad. Bestämmelsen omfattar i huvudsak viktigare partier av berg i dagen/hällmark.

Högsta byggnadshöjd har för de gruppbyggda områdena angivits till 6,5 meter så att något högre rumshöjd än standard medges. För att ge möjlighet till en variation i byggnadernas gestaltning får i området vid ängen utöver byggnadshöjden, en takkupa uppföras per lägenhet. Bredden på denna skall vara högst 3 m.

Den tillkommande bebyggelsen vid tennishallen kan utformas relativt fritt förutsatt att en god terränganpassning erhålles. Särskilda planbestämmelser ställer krav på en särskild geoteknisk utredning i samband med projektering (b₂) och föreskriver en utformning med halvplanslösningar för att få en god anpassning till befintliga nivåförhållanden (v₁). Det grundläggande kravet beträffande bostadsutformning med hänsyn till tillgänglighet kan klaras genom att såväl kök, sovrum och bad-/tvätttrum kan anordnas i entréplanet.

Byggnadskultur

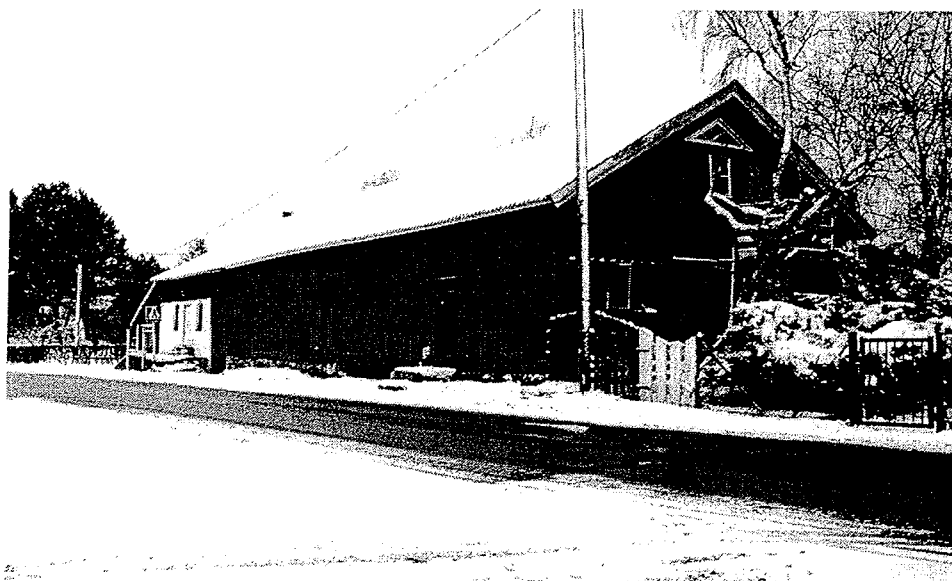
I planområdets nordvästra del finns mangårds- och ekonomibyggnader som i huvudsak är uppförda under 1800-talets andra hälft. De ingick i det som en gång var Brottkärns by. Området har under de senaste decennierna kompletterats med nya bostadshus på ett sätt som kommit att förändra byns karaktär väsentligt. Oaktat detta förhållande har kärnan i den äldre delen betydande bevarandevärden, och de bevarande delarna av Brottkärns by ger fortfarande en uppfattning om den ursprungliga bykaraktären. Vid byplatsen är det gamla vägsystemet delvis bevarat. Bymiljön ingår i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Mangårdsbyggnaderna i Brottkärns by

De två karaktäristiska mangårdsbyggnaderna på kullen mitt i byn utgör, tillsammans med de större ekonomibyggnaderna, karaktärsfulla kännetecken för centrala Brottkärr. Området är att betrakta som särskilt värdefullt enligt PBL 3:12 och bör endast ändras eller kompletteras med stor försiktighet. Viktigt är det gamla vägnätet och de två halvslutna gårdsutrymmena med stensättning. Vid uppförande av nya byggnader i byn skall dessa placeras och utformas med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och så att dessa inte förvanskas. Även förändringar och färgsättning av övriga byggnader skall ske med beaktande av områdets värden.

De byggnader som besitter särskilt högt kulturhistoriskt värde är de två vinkelbyggda ladugårdarna som sluter gårdsutrymmena från vägarna. Karaktäristiskt för dessa byggnader är de stora slutna volymerna och den röda slamfärgade stående lockpanelen.



Ladugården på 1:269

Ladugården 1:269, som är belägen inom planområdet, har en bostadsdel inrymd i den västra längan och en utbyggd snedtäcka också den åt väster. Från Brottkärrsvägen är det dominerande intrycket en sluten ladugårdsvägg eftersom bostadsdelen till stor del skymms av utbyggnaden. Fasaderna, som utgörs av stående panel med en blandning av locklist- och lockpanel, bryts dock av en vit, murad del med ett fönster på ömse sidor av en dörr. Bostadsdelen har relativt små fönster mot gårdsutrymmet. Ladugårdsdelen saknar helt fönster mot gården, men har relativt stora rödmålade dörrar som när de är stängda knappt uppfattas. På gaveln mot öster finns en blå dörr och två små fönster varav det övre är trekantigt och indelat med spröjs.

Vid förändringar av byggnaden bör särskilt dess slutna karaktär, material och färgsättning beaktas. De relativt stora rödmålade dörrarna, som när de är stängda knappt uppfattas, bör bevaras. Nya fönster medges inte mot Matildehemsvägen. Mot del av fasaden mot Brottkärrsvägen medges ytterligare fönster, mellan den östra porten och den östra gaveln. Nya fönsteröppningar skall vara lika befintliga fönsteröppningar. Fönsterbågarna ska vara av trä med mittpost och indelade med spröjs. Placering och utformning skall ske med särskild hänsyn till byggnadens särdrag. Uteplatser mot vägarna bör undvikas. Gårdens stensättning skall bevaras.

De två äldre bostadshusen i byn (1:296 och 1:263) är uppförda på dubbelbredd med stående locklistpanel målade i ljusa färger under sadeltak täckta med rött tegel.

Bostadshuset till Brottkärr 1:51, som är beläget vid Brottkärrsvägen, öster om byn, har även ett kulturhistoriskt värde. Ett bevarande är även önskvärt av den lilla stenbron som går över bäcken vid fastigheten 1:127 samt stenskoningen av bäcken samt den mur som följer bäcken.

Vid Hovås Enebacke ligger en mindre byggnad som inte finns upptagen i bevarandeprogrammet. "Torpet" besitter ändå ett relativt högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden kompletterar bilden av byn genom att vara en representant för den enklare bebyggelsen i byns utkant.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnadernas exteriör skall underhållas så att deras särdrag bevaras. Ändringar bör utföras med varsamhet och så att deras karaktär inte förvanskas. Byggnadernas volymer och formspråk, takens form och lutning samt fasadmönster bör i största möjliga utsträckning bevaras. Färgsättning skall ske med hänsyn till områdets egenart och bör ansluta till byggnadstraditionen.

Arbetsplatser

Området inrymmer inga arbetsplatser annat än de som är bundna till befintliga serviceanläggningar, skola, tennishall samt eventuella hemarbetsplatser.

De redovisade planbestämmelserna medger bostäder med bostadsanknuten icke störande verksamhet (B). Vad som är möjligt att inrymma prövas i samband med bygglov, där frågor om lämplig användning m.h.t. eventuella störningar och hänsyn till omgivningen kan studeras närmare.

Skola (S)

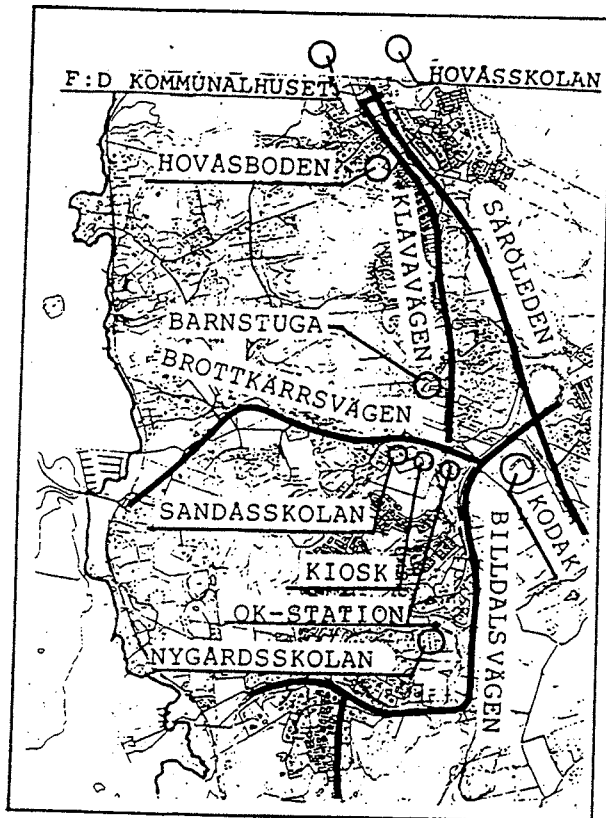
Askims första skola byggdes i Sandås och den nuvarande byggnaden är från 1906. Det nuvarande utseendet härrör från 1934 då en större om- och nybyggnad gjordes. Skolan finns upptagen i bevarandeprogrammet och har en intressant tillkomsthistoria. Byggnaden har ett stort lokalhistoriskt värde. Sandåsskolan är i dag lågstadieskola. Vid underhåll samt vid förändringar skall byggnadens kulturhistoriska värden beaktas.

Tennisanläggning (Y)

I planområdets södra del finns en tennisanläggning med två utomhusbanor och en tennishall med två banor. Verksamheten och anläggningen har en lång tradition på platsen och bidrar till områdets profil.

Planen redovisar möjlighet att bygga ut befintlig hall med ytterligare tennisbanor i väster och söder samt eventuellt tillhörande komplementutrymmen. Befintlig nord-sydlig gångstig till/från Skintebo förutsätts kunna ligga kvar inom kvartersmarken avsedd för tennisverksamheten.

Service



Översikt, del av södra Askim

Området rymmer idag ingen offentlig service annat än en lågstadieskola – Sandåsskolan (S). Härutöver finns lågstadium även i Skinteboskolan samt en komplett grundskola i Nygårdsskolan. Avståndet till dessa skolor är ca 800 meter från planområdets södra del. Enligt stadsdelsförvaltningen i Askim är Skinteboskolan, Sandåsskolan och Nygårdsskolan ett gemensamt upptagningsområde för de yngre eleverna och dessa kommer fortsatt att fördelas mellan de tre skolorna. Närmast belägna barnstuga – Brännemystens förskola - finns vid Klåvavägen, ca 300 meter norr om dess anslutning till Brottkärrsvägen.

Folktandvård finns i Skintebo och vårdcentral i Uggleddal. Vid Askims Torg i norra Askim finns läkarmottagning, tandvård, barnavårdscentral, apotek och stadsdelsförvaltning.

Närmaste dagligvarubutik är Hovåsboden vid Klåvavägen ca 600 meter norr om Brottkärsvägen. Öster om planområdet finns en obemannad bensinstation, en kioskbutik samt Skinteboden. Överordnad kommersiell service finns vid Frölunda Torg.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 13106, skyddsnivån 2. Området är inte att betrakta som sannolikt för bekämpning under beredskap och krig, varför länsstyrelsen förlagt hemskyddsområdet utanför Göteborgs skyddsrumsort. Detta innebär att skyddsrumskrav inte ställs på nya byggnader i området. Inför projektering bör dock kontakt tas med stadsbyggnadskontoret för uppföljning om synen på i detta avseende är oförändrat.

Friytor

Lek och rekreation

Erforderliga lekytor förutsätts anordnas inom kvartersmark. Bostadsområdena kommer genom sin närhet till öppen mark och natur att erbjuda stora möjligheter till lek i olika miljöer. På samma sätt erbjuds ett varierat utbud av stråk och miljöer för utevistelse för äldre i form av promenader, samvaro m.m.

Området har nära kontakt med strandområdet utmed gamla Säröbanan med badplats och småbåtshamn, samt med skogsområdena i söder och nordost med hållmarker, gångstigar och utsiktspunkter, vilket ger stora möjligheter till rekreation för alla åldersgrupper.

Parkmark

Ängen söder om Brottkärns by redovisas som parkmark där den öppna ängskaraktären skall bevaras. Närmast bebyggelsen föreslås parkrummet få en något mera intensiv skötsel med klippta ytor, medan ängsvegetation bibehålls på övriga delar.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Biltrafik

Planområdets trafikmatning sker från Billdalsvägen vidare via en ombyggd Brottkärsväg. I centrala delen av Brottkärr ges vägen en ny sträckning intill norrslutningen vid Brända Berget. Huvudgatan motiveras av det allmänna behovet av att nå fram till Amundöarna och småbåtshamnen m.m. samt att vägen busstrafikeras. Vägen utformas för en medelhastighet av 40 km/tim, med hänsyn till bullerstörningar av angrän

sande fastigheter samt av trafiksäkerhetsskäl. Se vidare kvalitetsprogrammet.

I det lokala gatunätet ingår även del av nuvarande Brottkärrsvägen i anslutning till Brottkärrs by. Den stängs dessutom för att styra trafiken från Brottkärrs Byväg och Matildehemsvägen till den västra anslutningen till den nya sträckningen av Brottkärrsvägen. Även Brottkärrs Röseväg respektive Tennisväg föreslås ingå i gatunätet. Tennisvägen fördelar trafiken till bl a tennishallen som är en publik anläggning av betydelse. Övriga vägar föreslås utgöra gemensamhetsanläggningar på kvartersmark (g) och får därmed skötas på samma sätt som idag.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelbanan föreslås utmed Brottkärrsvägens södra sida. Gångbana anordnas på del av kvarvarande Brottkärrsvägen vid Brottkärrs by i syfte att på ett säkert sätt fördela gångtrafiken in på gatunätet i norr.

En gång- och cykelväg anordnas även mot Skintebo i söder, via Brottkärrs Röseväg. Denna kommer bland annat att utgöra en viktig länk i skolvägnätet. I övrigt säkerställer planen allmänhetens möjlighet att nå ut i intressanta och attraktiva naturområden - i vissa fall över kvartersmark (x). Passager över Brottkärrsvägen är samordnade med busshållplatser. Stor omsorg har lagts på att utforma dessa så trafiksäkert som möjligt.

Kollektivtrafik

En busslinje trafikerar Brottkärrsvägen med en vändslinga invid Brottkärrs by. Busslinjen avses förlängas mot Amundöarna i väster. Befintlig vändslinga kan då tas bort. Eventuellt kan under en övergångsperiod en tillfällig vändslinga komma att behövas i anslutning till nuvarande läge. Hållplatser kommer att anordnas utmed Brottkärrsvägen.

För de övergripande trafik- och kollektivtrafikfrågorna pågår följande utredningar:

- Trafiksystemet utmed Söder-Västerleden
- Kollektivtrafikstråk Region Sydväst, idéstudie juni 2002-09-24
- Olika alternativ för Säröledens utbyggnad

Parkering, angöring

Den föreslagna villabebyggelsen förutsätts klara hela sitt parkeringsbehov inom den egna tomtmarken. För bebyggelsen i övrigt sker parkering på gemensamma mindre uppställningsytor i nära anslutning till respektive bostads entré eller som enskild parkering i anslutning till bostaden.

Vid anslutningen till Brända Berget finns utrymme reserverat för en parkering (P). Denna parkering är avsedd som reservuppställning vid halt väglag för boende vid Brända berget. Parkeringsytan skall vara av grus och befintliga större ädellövträd inom parkeringen skall bevaras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Frågor kring teknisk försörjning finns närmare beskrivna i till planförslaget hörande genomförandebeskrivning. I det följande ges endast en översiktlig bild av aktuella frågor.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde. Ett vatten- och spillvattensystem byggdes ut i området i början av 1970-talet. Planen redovisar u-områden där sådana allmänna ledningar är förlagda på kvartersmark.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt VA-nät. I enstaka fall kan pumpning behövas, beroende på tomtens disposition och höjdsättning. Detta utföres och bekostas av respektive fastighetsägare. För vissa delar som berörs av nyexploatering krävs omläggning av befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området har belysts i en särskild utredning - Möjligheter till ekologisk dagvattenhantering i Brottkärr, Göteborgs kommun, GF Konsult AB.

Dagvattnet bör av flera skäl så långt som möjligt tas om hand lokalt inom kvartersmark. Detta kan ske genom infiltration eller genom fördröjning i stenmagasin. Av hänsyn till miljön får takmaterial, hänggrännor och stuprör inte utföras i koppar eller zink.

Dagvatten från området norr om planområdet samt områdets södra och östra delar samlas upp i dalgången och leds så långt det är möjligt via öppna diken och bäckar till dagvattendammar för flödesutjämning och rening. Damarna med angränsande ytor för utjämning är belägna omedelbart intill den nya sträckningen av Brottkärsvägen. Från dammarna avleds vattnet via befintlig bäck till kommande dammar/våtmarker på ångarna väster om planområdet och därifrån vidare till utlopp i havet.

Dammarna fungerar som utjämningsmagasin varmed vattennivån tillåts variera. Damarna kommer även att utgöra ett visuellt tillskott i närmiljön.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av erforderliga anläggningar.

Värme

Husen bör förses med flexibla, förslagsvis vattenburna, uppvärmningssystem. För villabebyggelsen löser varje hushåll det egna behovet av värmekälla, medan det för övrig bebyggelse kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning. Området ligger utanför den del av kommunen som enligt kommunens värmeplan kommer att betjänas av fjärrvärme och gas.

EI

Birka Nät AB svarar för elförsörjningen i området. Lägen för nya transformatorstationer redovisas på plankartan. Befintlig station vid Brottkärrs Röseväg behöver flyttas. Med hänsyn till områdets karaktär ställs särskilda krav på stationernas utformning.

Avfall

Avfallshanteringen skall anordnas så att källsortering kan ske inom kvarteren för bostäder. Kompostering kan ske inom den egna tomten eller det gemensamma kvarteret. För såväl miljön som för ekonomin finns fördelar med att samordna sophanteringen för områdena med gruppbyggda bostäder. Utrymme bör skapas i anslutning till parkeringsplatserna.

MILJÖKONSEKVENSER

Planförslagets miljökonsekvenser har beskrivits i samband med att planprogrammet upprättades; MKB, daterad 1997-04-01 med komplettering daterad 1998-03-30. I MKB:n föreslagna åtgärder har i stort beaktats.

Följande MKB beskriver konsekvenser av påverkan från exploateringen utifrån nu kända förutsättningar. MKB:n är avgränsad till att omfatta endast de miljöfaktorer där påverkan kan förutses eller där påverkan är osäker. Remissinstanserna liksom övriga samarbetspartners uppmanas att påtala eventuella ytterligare förhållanden som anses angelägna att få belysta i det fortsatta planarbetet. Som tidigare nämnts finns ett av byggnadsnämnden godkänt program som ligger till grund för planeringen.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att området inte exploateras och att nuvarande markanvändning fortgår. Nollalternativet medför vidare att nuvarande bristfälliga trafikförhållanden fortsatt råder på Brottkärrsvägen.

Aktuellt förslag**Trafik**

Området kommer att trafikmatas via befintligt vägnät. Brottkärrsvägen ges delvis ny sträckning. Exploateringen medför en trafikökning.

Kollektivtrafik finns idag via busslinje 58 i Brottkärrsvägen. Busshållplatserna har givits en säker utformning genom avsmalning så att ingen bil kan passera bussen i samma köriktning när denna står still på hållplatsen.

I anslutning till omläggningen av Brottkärrsvägen kommer gång- och cykelväg att byggas utefter den nya Brottkärrsvägen. Trafiksäkerheten kommer att förbättras. Antalet utfarter från privata tomter minimeras. Vägen till skola kommer delvis fortsatt att ske i en osäker trafikmiljö med blandade trafikslag på lokalgatunätet. Förslaget innebär ändå stora förbättringar gentemot dagens trafikförhållanden. En stor del av

föräldrarna kommer troligen att skjutsa barnen med bil till skolan, eftersom det är upp till 2 km dit.

Miljö & hälsa

Den ytterligare trafik som exploateringen medför kommer att innebära ökade utsläpp till luften med inverkan såväl lokalt som globalt. Uppvärmning av bostäder m.m. sker med enskilda anläggningar.

Bullerberäkningar har utförts för utsatta avsnitt utmed Brottkärrsvägen. Detta visar att bullernivåerna är höga för bostadsbebyggelsen utmed Brottkärrsvägens östra del (Klåvavägen-Brottkärrs Röseväg). I passagen väster om Sandåsskolan uppgår nivåerna idag till 58-62 dBA ekvivalent-nivå och 78-85 dBA maxnivå. Efter full utbyggnad i södra och centrala Brottkärr kommer dessa värden att vara i princip oförändrade. Detta som en följd av att hastigheten begränsas.

Brottkärrs låglänta delar med lergrund utgör lågriskområde för radon. För byggnation i berg erfordras radonsäker grundläggning, varför planen har en bestämmelse avseende radonskydd.

Lokalklimat

För enstaka småhustomter i väster bör husets placering och utformning studeras extra noga för att konstatera om ljusförhållandena är tillräckliga, gäller särskilt Brottkärr 1:152.

Vatten & avlopp

VA-nätet är delvis utbyggt. Nya ledningsgravars lägen bör studeras för att minimera påverkan på natur. En särskild dagvattenutredning har framtagits för att belysa hur dagvattnet skall omhändertas.

Natur- och kulturmiljö

Utbyggnaden medför att en del av kvarvarande öppen före detta åkermark tas i anspråk för bebyggelse samt att den visuella bilden av Brottkärrs by, som ingår i bevarandeprogrammet förändras. Genom reducering av husgruppen söder om ladugården vid Brottkärrs by till en huslänga i östligt läge, har den visuella bilden av byn förstärkts, jämfört med tidigare förslag. Den öppna karaktären bibehålls mot söder i anslutning till "ängen". Entrén till området förbättras genom det välstuderade mötet mellan bebyggd yta och öppen mark i öster. Ny bebyggelse på "ängar" ligger i fyra grupper, varav tre bildar gårdsformationer. Husens volymer är enkla i sin grundform. Tennisbackens slutningshus har getts en god terränganpassning

Enstaka småhustomter i sydväst vid Brända Berget går delvis in i ädelövskog med stort ekinslag, klass 2 enligt ädellövskogsinventeringen och område av kommunalt intresse enligt natur- och landskapsvärderingen i anslutning till programmet.

Naturresurser

Exploateringen av området medför ökad trafik och därmed ett ökat energiutnyttjande. Val av uppvärmning i byggnader kommer också att påverka energiutnyttjandet i området.

Exploateringen medför att risk finns för negativ påverkan på de för fisket betydelsefulla grunda mjukbottenarna. I dagvattenstudien redogörs för åtgärder som minimerar konsekvenserna för tillkommande bebyggelse.

I detaljplanen föreslås områden för fördröjningsdammar detta för att dagvattnet från bebyggelsen skall ledas till omgivande mark, så utspritt som möjligt, helst genom ytlig avledning till bevuxna infiltrationsytor. Förutom bibehållen grundvattennivå kan på detta sätt ytterligare rening av dagvattnet ske.

Särskild bestämmelse i detaljplanen anger att takmaterial och stuprör inte får utföras i koppar eller zink.

Livsmiljö & social miljö

Genom exploateringen finns möjlighet att ytterligare förbättra tillgängligheten till omgivningen genom åtgärder på stigar som går ut i angränsande naturområden.

Den nya husgruppen i Tennisbacken har fysiska förutsättningar för ett gott socialt liv genom gårdsplaner för grannsamvaro, bruksgator som halvoffentlig zon och trädgårdar på båda sidor om husen.

Bebyggelsegrupperna på "ängen" söder om bef Brottkärrsvägen har även den fysiska förutsättningar för ett gott socialt liv genom den tydliga zonerings i privata, halvprivata och offentliga delområden.

I jämförelse med andra bostadsområden innehåller Brottkärrsplanen mycket friområden i förhållande till exploaterad yta, vilket å ena sidan innebär en exklusivitet, men samtidigt ett stort skötselansvar för kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås sluta 10 respektive 11 år (olika områden) efter det att planen vunnit laga kraft. Planen är indelad i områden med olika genomförandetid. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Bygglov får inte ges förrän i planen förutsatta gemensamhetsanläggningar vunnit laga kraft och genomförts. Marklov krävs även för schaktning och fyllning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN M.M.

Planarbetet har bedrivits i en arbetsgrupp under ledning av Kerstin Säfblad, stadsbyggnadskontoret.

I arbetsgruppen har även ingått:

Gunnar Håkansson	GF Konsult AB	planförfattare
Kent Johansson	Stadsbyggnadskontoret	planfrågor
Roland Johansson	Stadsbyggnadskontoret	väg- och trafikfrågor
Ulf Moback	Stadsbyggnadskontoret	miljökonsekvenser
Åke Persson	Lantmäterimyndigheten	fastighetsrättsliga frågor
Birgit Berglund	Fastighetskontoret	genomförandefrågor

Från kommande exploatörer har medverkat:

Helge Kristensson	HSB Göteborg
Urban Hammarlund	Skanska Nya Hem
Peter Kinde	fastighetsägare

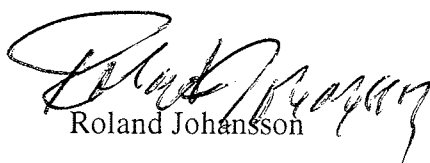
Underlaget för geoteknisk beskrivning har tagits fram av Lars-Gunnar Hellgren, stadsbyggnadskontoret. Dagvattenutredningen har utförts av GF Konsult AB genom Bertil Israelsson. Avstämning har under hand skett med företrädare för bl a VA-verket, trafikkontoret, miljöförvaltningen, museerna och fritidsförvaltningen.

Redovisning av arbetet har skett inför fem referensgrupper, varvid tillfälle har lämnats för frågor och synpunkter. Dessa grupper består av representanter för Brottkärr 90 respektive vägföreningar i området. Underhand har även uppföljande kontakter tagits med enskilda fastighetsägare i frågor som berör deras respektive fastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET


Barbro Sundström
Planchef


Kerstin Säfblad


Roland Johansson


Kent Johansson


Gunnar Håkansson
GF Arkitekter

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR

2002-05-14

Bostadsavdelningen

GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR

Distrikt Väster

Handläggare:

Birgit Berglund FK

Tel: 61 13 20

Kerstin Säfblad SBK

Tel: 61 17 06

Dnr: 0686/98

Detaljplan för

BOSTÄDER SÖDER OM BROTTKÄRRSVÄGEN

inom stadsdelen Askim i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Ett program för hela Brottkärr är antaget av byggnadsnämnden. Programområdet har delats upp i flera detaljplaner med början i de södra och centrala delarna.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med de största fastighetsägarna HSB och Skanska uppdragit åt tre arkitektkontor att i form av parallella uppdrag gestalta utformningen av bebyggelsen runt ängarna. Förslagen har nu bearbetats och ligger till grund för detta detaljplaneförslag. Planen redovisar ett tillskott av ett 70-tal byggrätter i form av radhus, parhus och friliggande villor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Den exploateringsbara marken ägs uteslutande av HSB. Den nya sträckningen av Brottkärrsvägen ligger på mark som ägs av Skanska och HSB. Privata markägare blir berörda utefter vissa delar av Brottkärrsvägen som skall breddas och rätas ut. Kommunens markinnehav är mycket litet.

Huvudmannaskap m.m.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Byggherren ansvarar för genomförande av planen på kvartersmark. Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning ske.

Tidsplan

Samråd	SBK/BN	1:a kv 2001
Utställning	SBK/BN	2:a kv 2002
Godkännande	BN	4:e kv 2002
Antagande	KF	1:a kv 2003

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan kan erfordras för byggnadskvarter med oklar fastighetsindelning i syfte att skapa lämpliga fastigheter (tomter) och ge förutsättningar för de gemensamhetsanläggningar som kan behövas.

Fastighetsbildning

För *befintliga* fastigheter skall anpassning ske inom kvarter till föreslagna gränser mot allmän plats och enligt eventuell fastighetsplan innan bygglov kan medges för ny- eller tillbyggnad. Fastighetsbildning (avstyckning) för *nya* fastigheter skall vara gjord innan bygglov för ny bebyggelse kan ges. Erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar skall vara bildade.

Allmänhetens behov av att passera genom storkvarteren vid Sandåsen, Brända Berget och Hovås Enebacke med gång och cykeltrafik säkras genom en planbestämmelse (x), som möjliggör för kommunen att säkerställa tillgängligheten med servitut eller delaktighet i gemensamhetsanläggning för utfartsväg för storkvarteren.

Mark i allmän plats

Kommunen såsom huvudman för de allmänna platserna skall lösa in de fastighetsdelar, som ingår i allmän plats (gatumark, natur, park e dyl). Överlåtelse av allmän platsmark i exploatörens (HSB, Skanska) ägo regleras i ett exploateringsavtal.

Planförslaget redovisar följande fastigheter och samfälligheter ingående till viss del eller som helhet i allmän plats:

Brottkärr 1:59, 1:73, 1:121, 1:122, 1:127, 1:158, 1:164, 1:172, 1:178, 1:205, 1:206, 1:218, 1:219, 1:236, 1:265, 1:290, 1:302, 5:1, 8:1, 9:1, 27:1, 77:1, s:6, s:9, s:25, s:50-51, Kobbegården s:2, Skintebo 1:3, 2:2, 2:7, 2:41, 2:110, 13:1

Gemensamhetsanläggningar

Inom exploateringsområdena söder om nuvarande Brottkärrsvägen och öster om tennishallen inrättas gemensamhetsanläggning för både utfartsväg, parkering, grönområden, va-ledningar m.m.

För kvarteren kring Sandåsen, Brända Berget och Hovås Enebacke inrättas gemensamhetsanläggning för utfartsväg och närgrönområde.

Kostnaderna för utförandet skall fördelas mellan gemensamhetsanläggningarnas delägande fastigheter efter den nytta varje fastighet har av erforderlig åtgärd. Kostnaderna för kommande drift fördelas efter den användning/utnyttjande varje fastighet har. Slutlig ställning till gemensamhetsanläggningarnas omfattning jämte erforderlig föreningsbildning för kommande förvaltning görs i särskild anläggningsförrättning efter det att planens antagits och vunnit laga kraft.

Ledningsrätt

Kommunen är ansvarig för huvudkallvatten- och spillvattenledningarna i planområdet. Dessa ledningsstråk (*u-områden*) säkras med ledningsrätt, på de sträckor ledningarna går på kvartersmark. Kommunen är vidare ansvarig för huvuddagvattenavledningen via ledningar, större diken samt dagvattendammar. Inom kvartersmark säkerställs dessa anläggningar med ledningsrätt och servitut.

Nya transformatorstationer samt distributionsledningar för el och tele säkerställs med ledningsrätt.

Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Dessa rättigheter kan behöva omprövas (ändras eller upphävas) i en lantmäteriförrättning för att erhålla en anpassning till planen och dess förutsättningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator m.m.

I centrala Brottkärr byggs Brottkärrsvägen i en ny sträckning med gång och cykelbana. Den nya Brottkärrsvägen ansluter till länsväg 158. Det lokala gatunätet består i stor utsträckning av kortare sträckor med ett fåtal berörda fastighetsägare. Brottkärrs Röseväg rustas upp. Fortsättningen på Brottkärrs Röseväg blir en gång- och cykelväg fram till Sösbacken. Den gamla Brottkärrsvägen rustas upp samt förses med gångväg.

Vatten och avlopp, dagvatten m.m.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till utbyggt allmänt ledningsnät i området. Dock krävs utbyggnad av lokala allmänna dricksvatten- och spillvattenledningar där tillkommande bebyggelse planeras. Utbyggnad av va-ledningar sker i samband med utläggning av nya vägar. Avtal om finansiering och utbyggnad av va-ledningar till kom-

pletterande bebyggelse skall upprättas mellan kommunen och markägarna innan planens antagande.

Detaljplanen berör befintliga allmänna va-ledningar. Allmänna va-ledningar behöver läggas om i nya lägen för kvarter söder om Gamla Brottkärrsvägen. Avtal skall träffas med exploatören om finansiering och utförande av omläggningarna innan planens antagande.

Alternativt brandvattensystem tillämpas i småhusområden enligt VAV publikation P 83. Brandposter med god kapacitet finns i Gamla Brottkärrsvägen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 70 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

Spillvattnet avleds via lokalt allmänt ledningsnät till pumpstation vid Kindes båthamn. Risk för nödavledning av spillvatten kan finnas vid enstaka tillfällen på grund av tekniskt fel eller mycket kraftig nederbörd.

Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintliga nivåer på spillvattenledningar i området. Avsikten är att spillvattnet skall avledas med självfall till allmänt ledningsnät. Enstaka fastigheter kan behöva intern pumpning för avledning av spillvatten (tre nya fastigheter på Brottkärr 1:158 och 1:218). Fastighetsägaren bekostar inköp, installation, drift, underhåll och framtida förnyelse av pumpenheten.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvattnet avleds naturligt till öppna diken utmed Brottkärrsvägen med avrinning mot väster. Dammar ordnas utmed bäckfåran vid Brottkärrsvägen för fördröjning så att nuvarande vattenflöde inte ökas. Dammarna kommer dock att vid torrperioder att vara helt uttorkade. Allmänna dagvattenledningar finns till stor del utbyggda inom planområdet.

Dagvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark (LOD) genom till exempel infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och avledas till diken eller allmänna ledningar. Dagvattnet från takytor bör i största möjliga utsträckning avledas via stuprör till utkastare på mark. Brottkärrs Röseväg kompletteras med allmän dagvattenledning.

Dagvattnet från lokalgator och övriga hårdgjorda ytor skall tas om hand lokalt (LOD) i första hand genom att dikesbrunnar utan botten anordnas och att ingen kantsten anläggs så att dagvattnet ges möjlighet att rinna till intilliggande översilningsytor.

Åtgärderna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kommer att förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på vattenmiljön i havsområdet utanför området.

Plankartan skall kompletteras med bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,30 m över gatuhöjd vid respektive fastighet eller angiven höjd på plankarta, med hänsyn till risk för

spektive fastighet eller angiven höjd på plankarta, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp betalas enligt vid betalningstillfället gällande va-taxa för tillkommande bebyggelse samt för tillkommande ändamål dagvatten för de fastighetsägare som idag inte har dagvattenanslutning.

Anläggningsavgift enligt va-taxa år 2002 år för tillkommande ändamål, dagvatten, för fastighet som tidigare betalt anläggningsavgift för minst ett ändamål, till exempel spillvatten, är tomtyteavgift på 20 % på 20 kr/m² exkl. moms samt servisavgift på 60 % på 12 000 kr exklusive moms. Avgiften för anslutning av dagvatten från en fastighet med tomtyta på 1 000 m² blir då 11 200 kr exklusive moms. Avgiften reduceras om fastigheten tillämpar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med 10 % på 20 kr/m² exklusive moms.

Va-verket svarar för drift och underhåll av större diken och dammar för fördröjning av dagvatten inom detaljplanen. Trafikkontoret svarar för diken för avledning av vatten från gator.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatörerna (HSB och Skanska). Avtalet reglerar bl.a. exploatörernas ansvar för utbyggnad av kommunal-teknik inom sina bebyggelseområden, kommunens ansvar för utbyggnad av den centrala ängen samt överlåtelse av mark som skall ingå i allmän plats.

Ett särskilt avtal, som enbart rör utbyggnad och finansiering av Brottkärrsvägen skall träffas mellan kommunen och de tre största exploatörerna HSB, Skanska och Peter Kinde. Båda avtalen skall föreläggas fastighetsnämnden för godkännande innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

Fortsättningen på Brottkärrs Rösevägen anläggs som gång- och cykelväg som bekostas av kommunen.

Utbyggnad av dammar utförs och bekostas av va-verket. Anläggning av den centrala ängen utförs och bekostas av kommunen. HSB lämnar ett bidrag på 1 Mkr för iordningställande av grönytor på den centrala ängen.

I planområdets sydvästra del finns en gata som skall fungera som tillfart till ett par fastigheter och som en del i ett övergripande gång- och cykelstråk. Ett avtal skall tecknas.

Avtalet om finansiering av Brottkärrsvägens utbyggnad samt exploateringsavtalet skall föreläggas fastighetsnämnden för godkännande innan detaljplanen går till antagande.

SAMRÅD

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med berörda tekniska förvaltningar.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR

GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR


Peter Junker
Avdelningschef


Barbro Sundström
Planchef