



Kerstin Säfblad
tel: 61 17 06

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Kent Johansson
tel: 61 15 86

Roland Johansson
tel 61 21 02

Konsult:
GF Konsult AB
Gunnar Håkansson
tel: 335 52 33

Dnr: 0687/98 (FIIa 4661)

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

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser (fem blad).

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- kvalitetsprogram och småhuspolicyn maj 2000
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:2000
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

Övriga handlingar i ärendet är:

- 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 villa-bebyggelse
- ?? 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 bli 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 Brottkärrens by.

Området har avgränsats mot gällande detaljplaner, i norr mot föreslagen detaljplan för Bostäder mm 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.

Markägförhållanden

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. Markägförhållandena 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. 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 Brottkärsvägen. 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 Brottkärns 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 höjdparter.

Planområdets södra del är oexploaterat 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 Brottkärnsområdet 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 omgivning.

Området i söder säkerställs inom planområdet som allmän plats – natur. Bäckens omgivning berörs av den föreslagna nya sträckningen av Brottkärsvägen samt den nya bostadsbebyggelsen söder om befintlig sträckning av Brottkärsvägen. 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 (x) 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 försämrans 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 Brottkärsvägen.
- Förtydliga vilka gestaltungs mål som är viktiga i de olika bebyggelseområdena.
- Lägga fast principer för utformningen av den centrala ängen och dagvattendammarna.

Bebyggelseområden

Bostäder (B₁)

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 Brottkärsvägen 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 Brottkärsvägen 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 (n_1) – 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 (b_2) och föreskriver en utformning med halvplanslösningar för att få en god anpassning till befintliga nivåförhållanden (v_1). 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 ekonomibygnader 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 vägssystemet 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 ekonomibygnaderna, 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 Brottkärsvägen är det dominerande intrycket en sluten ladugårdsvägg eftersom bostadsdelen till stor del skymms av utbyggnaden. Fasaden, 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 var av 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 Brottkärsvägen medges ytterligare fönster, mellan den östra porten och den östra gaveln. Nya fönsteröppningar skall vara lika ursprungliga 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 Brottkärsvägen, 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 (B₁). 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 upptaget 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 (Y₁)

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.

Annan offentlig service, såsom läkarmottagning, tandvård, barnvårdscentral, apotek och stadsdelsförvaltning finns vid Askims torg i norra Askim.

Närmaste dagligvarubutik är Hovåsboden vid Klåvavägen ca 600 meter norr om Brottkärrsvägen. Öster om planområdet finns en obemannad bensinstation, en kioskbutik samt Skinteboboden. 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 lektytor 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 Brottkärrens 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 mm samt att vägen busstrafikeras. Vägen utformas för en medelhastighet av 40 km/tim, med hänsyn till bullerstörningar av angränsande fastigheter samt av trafiksäkerhetsskäl, se vidare kvalitetsprogrammet.

I det lokala gatunätet ingår även del av nuvarande Brottkärsvägen i anslutning till Brottkärrens by. Den stängs dessutom för att styra trafiken från Brottkärrens Byväg och Matildehemsvägen till den västra anslutningen till den nya sträckningen av Brottkärsvägen. Även Brottkärrens Röseväg respektive Tennisväg föreslås ingå i gatunätet. Tennisvägen fördelar trafiken till bla 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).

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.

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 ledningar är förlagda på kvartersmark.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt VA-nät. I enstaka fall kan, beroende på tomtens disposition och höjdsättning, pumpning behöva ske. 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, hängrännor 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. Dammarna 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 ängarna väster om planområdet och därifrån vidare till utlopp i havet.

Dammarna fungerar som utjämningsmagasin varmed vattennivån tillåts variera. Dammarna 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 Brottkärns Rösevåg 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 mm 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 ekvivalentnivå

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.

Brottkärrens 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 Brottkärrens by, som ingår i bevarandeprogrammet förändras. Genom reducering av husgruppen söder om ladugården vid Brottkärrens 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 som 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 ädellövskog 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 mjukbottnarna. 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 be vuxna 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 zoneringen 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 tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän om- och nybyggnad av huvudgata (Brottkärrsvägen) med tillhörande GC-väg är utförd. Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän i planen förutsatta gemensamhetsanläggning(ar) 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 Kerstin Säfblad Kent Johansson
planchef

Roland Johansson Gunnar Håkansson
GF Arkitekter