



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BA den 23/5 2013
§ 12 / <i>Ac</i>
Laga kraft den 26/6 2014 . 100

Planhandling

Antagande
 Datum: 2012-12-18
 Diarienummer: 0975/05 (FIIa 5169)

Maria Lissvall
 Telefon: 031-368 17 63
 E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder norr om Uggledal inom stadsdelen Askim i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att berika stadsdelen med ett gott tillskott på tillgängliga bostäder i ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och service. Stort fokus ligger på det sociala livet där ambitionen är att området ska bli blandat och levande, befolkat av olika människor i blandade åldrar, ursprung och livssituation. Målet är också att bostäderna ska vara miljö- och terränganpassade med god dagvattenhantering och låg energiförbrukning.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med programsamrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

- Trafikbullerutredning, Akustikforum
- Landskapsanalys, vattensalamander och hasselsnok, Naturcentrum
- Dagvattenutredning, Norconsult
- Geoteknisk utredning, SWECO
- Naturinventering, Naturcentrum
- Naturutredning Krogabäcken, COWI
- Arkeologisk utredning, Riokultur
- Landskapsinventering, Göteborgs Stad
- Workshop dokumentation
- Trafik-PM
- Checklista Kompensationsåtgärder
- Närmiljöstudie
- Solstudie

Övrigt:

Fördjupad översiktsplan för Södra Askim, FÖP, antagen i Kommunfullmäktige i december 2011.

Illustrationer, om inget annat anges, är framtagna av Stadsbyggnadskontoret.

Innehåll

Förutsättningar	4
Läge	4
Areal och markägoförhållanden	4
Planförhållanden	4
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	7
Markradon	8
Dagvatten	8
Fornlämningar och kulturhistoria	8
Befintlig bebyggelse	9
Service	10
Trafik	11
Störningar	12
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	12
Bebyggelse	12
Fysisk tillgänglighet	15
Social tillgänglighet	18
Hållbarhet	20
Friytor	22
Trafik	23
Teknisk försörjning	25
Grundläggning	27
Konsekvensbeskrivning	27
Genomförandetid	30

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i södra Askim mellan OrigoHuset och Ugglebals by, väster om Säröleden och öster om Billdalsvägen, cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum.

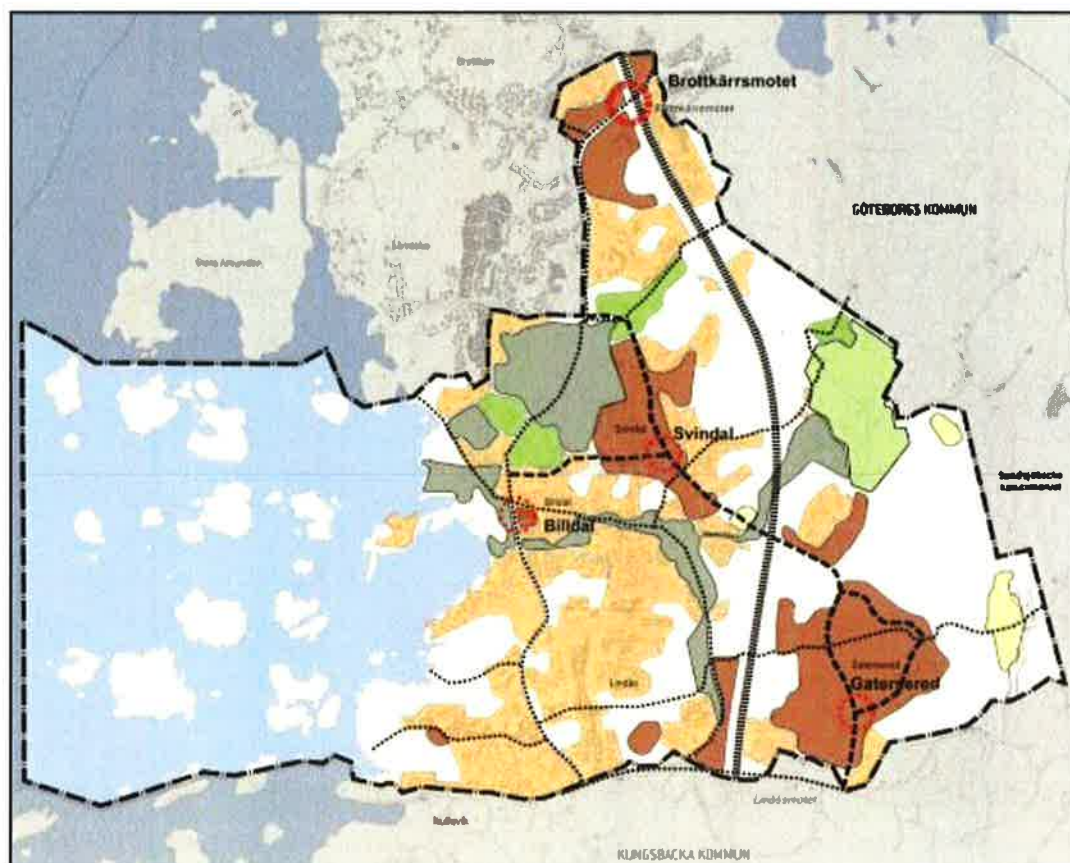
Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka sex hektar och ägs till största delen av kommunen. En mindre del i norr ägs av Skintebo 391:2 AB och Billdal Fastigheter KB.

Planförhållanden

Översiktsplan/fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborgs kommun anger området norr om Ugglebals som framtida bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Inom denna benämning ryms såväl bostäder, arbetsplatser, service, handel som mindre grönytor m.m. Det är önskvärt att, där det är möjligt, blanda bostäder och icke störande verksamheter.



Utsnitt ur fördjupad översiktsplan för södra Askim.

Den fördjupade översiktsplanen för södra Askim är antagen av Kommunfullmäktige hösten 2011. Syftet med översiktsplanen är att kunna möta dagens förfrågningar om lov att uppföra ny bebyggelse och samtidigt behålla beredskapen för framtida planering.

Huvudstrukturen i den fördjupade översiktsplanen består av tre sammanhängande utvecklingsområden: Brottkärrsmotet, Svindal och Gatersered. Dessa tre områden planeras utvecklas längs ett sammanbindande kommunikationsstråk. Ambitionen är att skapa underlag för fungerande lokalsamhällen med gång- och cykelavstånd till skola, närservice och kollektivtrafik. Brottkärrsmotet är angett som en lämplig knutpunkt och ett lämpligt stationsläge för framtida spårbunden trafik.

Området kring Brottkärrsmotet beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som en blivande närcentrumpunkt i stadsdelen som även kan utvecklas till en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken. Huvudinriktningen för det aktuella planområdet bör enligt den fördjupade översiktsplanen vara en relativt tät bebyggelse med inslag av service och arbetsplatser. Avsikten är att ge förutsättningar för resurssnåla och tillgängliga bostäder som tillsammans med verksamheter och service stödjer utvecklingen av en centrumpunkt. Brottkärrsmotet framhålls som den viktigaste framtida knutpunkten i utvecklingen av södra Askim. Centrumpunkten bör, enligt den fördjupade översiktsplanen ha både centrumkaraktär och hög befolkningstäthet. Ambitionen är att skapa underlag för fungerande lokalsamhällen med gång- och cykelavstånd till skola, närservice och kollektivtrafik. För att bygga ut södra Askim fullt ut enligt den fördjupade översiktsplanen krävs en ombyggnad av Brottkärrsmotet.

Detaljplaner

För berget, som utgör den större delen av planområdet, gäller detaljplanerna F3535 och F3616, som vann laga kraft år 1980 respektive 1986. Planernas genomförandetid har gått ut. Planerna anger naturmark för aktuellt planområde. Längst i norr mot OrigoHuset gäller detaljplanerna F4376 och F4923, som vann laga kraft år 1998 respektive 2007. Genomförandetiden för F4376 har gått ut. Genomförandetiden för F4923 går ut 2012-11-20 och anger för aktuellt planområde centrum och icke störande småindustri.

Längs Billdalsvägen norr om OrigoHuset pågår detaljplanearbete för *Närcentrum vid Brottkärrsmotet*.

Program

Planarbetet har föregåtts av ett program för aktuellt område. Programsamråd genomfördes 2009-12-16 till 2010-01-09. I programmet betonas planområdets strategiska läge nära kollektivtrafik och service vilket bör karaktärisera området som bostadsområde. Förhoppningen är att en komplettering av bostäder ytterligare ska öka underlaget till kollektivtrafiken i området. Naturliga kopplingar mellan bostäder och centrumbildning är avgörande för områdets kvalitet.

För att begränsa ianspråktagandet av socialt och biologiskt värdefull natur samt för att till fullo utnyttja områdets närhet till kollektivtrafik och service föreslår programmet att bostadsbebyggelsen framför allt ska koncentreras till norra delen av programområdet. Det är viktigt att naturvärden tas till vara och att den nya bebyggelsen anpassas efter områdets natur och topografi, av såväl ekologiska som sociala skäl. I linje med kommunens budget föreslår programmet en komplettering av bostadstyper som i övrigt saknas i stadsdelen, i detta fall tillgängliga lägenheter i flerbostadshus med en lämplig fördelning mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.

Efter programsamrådet har planområdet justerats och begränsats för att numera utesluta bebyggelse på berget i programområdets östra del samt i skogsområdet i söder och

sydost. Att berget behålls intakt bedöms som viktigt för landskapsbild, utsikt och rekreationsplatser i naturen. Då man i söder och sydost har konstaterat höga naturvärden och fasta fornlämningar bedöms dessa områden som olämpliga för bebyggelse.

Mark och vegetation

Planområdet består av skogsbeklätt berg samt hållmarker med berg i dagen och viss växtlighet i form av tall, ek, björk och ljung. Förutom några stora träd, främst tall, i sluttningarna ner mot OrigoHuset och Krogabäcken är det mest små träd på grund av mager jordmån.

I programskedet har en översiktlig naturinventering gjorts. Särskilda naturvärden har lokaliserats till ravinskogen i väster. Detta framförallt genom att Krogabäcken, som är känd för sitt öringsbestånd, rinner förbi området. Även skogsområdet i söder bedöms ha ett högt naturvärde, till stor del beroende på förekomsten av hassel.

I en damm på den sydöstra delen av berget, utanför planområdet, har större vattensalamander påträffats. Arten är skyddad enligt artskyddsförordningen. En grundlig inventering av hasselsnok har slutförts under hösten 2012. Inventeringen har inte påvisat några spår av hasselsnok inom området.

I programarbetet har även en landskapsinventering utförts. Vid inventeringen noterades landskapskaraktärer och särskilt värdefulla landskapselement. Fokus i landskapsinventeringen ligger på upplevelsemässiga värden och kvaliteter som kan vara värdefulla att bevara i en blivande bostadsmiljö. Bebyggelseförslaget är till stor del anpassat efter denna inventering.

Vid Billdalsvägen passerar infarten till området över Krogabäcken. Bäckens förutsättningar förändras inte genom den nya passagen.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. På grund av att området är planlagt genom stadsplaner och detaljplaner, så infördes aldrig strandskydd vid tidigare översyn av skyddet. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken så inträder strandskydd vid ändring och upphävande av detaljplan, generalplan, stadsplan och byggnadsplan.

Då strandskydd ospecificerat avser det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinje – ut i vatten och upp på land – kommer kvartermark inom rubricerad plan att omfattas av strandskydd.

Eftersom beslut om att starta aktuell plan togs före 2009-07-01 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet för upphävande av strandskydd i planprocessen. Planens startdatum gör även att beslut om upphävande ska fattas med stöd av strandskyddsbestämmelsernas äldre lydelse i miljöbalken, före ikraftträdande av ändringarna 2009-07-01.

Syftet med strandskydd är att trygga förutsättningarna för friluftslivet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen har i samband med detta planarbete ansökt om upphävande av strandskydd för de delar av planområdet där strandskydd återinträder. Den markanvändning som föreslås i planerna kräver att Länsstyrelsen förordnar att strandskydd som inträder vid ersättningen av underliggande planer upphävs för vissa delar av planområdet vid ett antagande av den nya planen.

Byggnader som avses placeras inom inträdande strandskyddsområde påverkar i sig inte livsvillkoren för djur- och växtliv i Krogabäcken väsentligt. De intressen som planen syftar till att staga, i linje med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Askim samt med kommunens budget, bedöms väga tyngre än betydelsen av inträdande strandskydd inom den del av planområdet som berörs.

Geotekniska förhållanden

Markytan inom planområdet består idag mestadels av kuperad fastmark med berg i dagen. Området består framförallt av skogsmark. Marknivåerna inom området varierar mellan ca +40 m och +75 m där de högsta höjderna finns i den sydöstra delen.

Större delen av planområdet utgörs av höjdparter med tunna friktionsjordlager på berg. I norra delen av planområdet, söder om Krogabäcken, övergår fastmarken mot lermark där de ytliga ca 1-2 metrarna är av torrskorpekaraktär. Lerdjupet är störst vid bäckravinen, ca 20-30 m, och fastmark med berg i dagen återfinns vid släntkrön. Utfyllnadspartier förekommer i området kring infartsvägen till Origohuset.

Stabilitetsförhållandena för befintlig mark inom detaljplaneområdet är tillfredsställande goda och uppfyller gällande rekommendationer, enl. IEG rapport 4:2010. Säkerhetsfaktorn mot brott för det aktuella planområdet (infartsväg samt bebyggelse i anslutning till denna) ligger betydligt högre än rekommenderad säkerhetsnivå vilket i praktiken innebär att det inte erfordras några egentliga belastningsrestriktioner inom planområdet m.h.t. stabilitetsförhållandena.

Planområdet utgörs till största del av kuperad fastmark med tunna friktionsjordlager på berg vilket utgör mycket goda grundläggningsförhållanden. Planerad bebyggelse grundlägges med platta på mark ovan en grundläggningsbädd (min 0,3 m) av krossmaterial ovan plansprängt berg. I områdets norra delar övergår fastmarksområdena mot sättningsbenägen lermark med varierande mäktigheter. Belastningsökningar inom dessa områden (såväl permanenta och temporära skeden), till följd av uppfyllnader eller grundvattensänkningar, skall beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar.

Bergarterna i området utgörs av en grå till rödgrå granit. Det förekommer ådror och linser av kvarts i graniten.

I dagsläget bedöms det inte finnas några instabila bergslanter inom detaljplaneområdet. Några stabilitetshöjande åtgärder är därmed ej aktuella. Om det efter eventuell sprängnings- och schaktningsarbete kvarstår bergslanter bör dock en ny besiktning av berget göras innan grundläggning av hus och vägar påbörjas. Inom området finns inget behov av bergrensning av lösa block.

Stabilitetsförhållandena norr om planområdet, dvs. mot Krogabäcken, har analyserats i samband med detaljplanarbetet för "Närcentrum vid Brottkärrsmotet". Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande såväl vid befintliga förhållanden idag som för planerad planläggning. Vid framtida förändringar av markområdena kring Krogabäckens sträckning kommer infartsvägen till området att flyttas mot fastmarkspartiet mot sydväst för att möjliggöra framtida bebyggelse söder om Krogabäcken. Passagen över Krogabäcken utföres på en bro som grundlägges på pålar. Stabilitetsförhållandena mot Krogabäcken anses därmed vara säkerställda för infarten till planområdet.

Markradon

Planområdet utgörs till största delen av en grårod huvudsakligen porfyrisk granit, med fyrkantiga fenokryster av kalifältspat. Området består av normalriskmark vad gäller radon.

På normalradonmark skall nykonstruerade byggnader vara radonskyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet avleds idag till Krogabäcken. Krogabäcken klassas på grund av sitt öringbestånd som länsintresse ur fiskesynpunkt. I Vattenplan för Göteborg, antagen i september 2003, beskrivs Krogabäcken som känslig för hydrologiska förändringar och föroreningsbelastning. Krogabäcken rinner från Oxsjön, öster om programområdet och mynnar ut i Haga kile i Billdal, total sträckning av ca 4,2 km. Bäckens omfattas inte av något riksintresse i berörda delar.

Krogabäcken har en översvämningssituation. Det är viktigt att planerat område inte får bäckens flöde att öka. Det är därför extra noga med fördröjning av dagvatten genom infiltration samt underjordiska fördröjningsmagasin eller öppna dagvattendammar. Dessa tar hand om dagvattnet vid kraftig nederbörd och bidrar till ett jämnare flöde i bäcken. Dagvatten ska fördröjas så att befintligt maximalt utgående flöde ej överskrids vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Säkerhetsfaktor ska beaktas i enlighet med Svenskt Vattens publikation P104.

I programskedet har en översiktlig dagvattenutredning gjorts och under samrådsskedet genomfördes en mer detaljerad dagvattenutredning. Utredningen har sedan kompletterats under både utställningsskede och inför antagande av detaljplanen. Dagvattenutredningarna ska följas när området bebyggs med bostäder för att säkerställa att dagvattenhanteringen i området blir god.

Fornlämningar och kulturhistoria

Länsstyrelsen beslutade 2010-04-23 om en särskild arkeologisk utredning av planområdet. Vid utredningen, genomförd i augusti 2010, påträffades inom planområdet ett antal hägnader samt ett stridvagnshinder, klassade som övrig kulturhistorisk lämning. Lämningarna skyddas ej under Kulturminneslagen och kräver inga ytterligare antikvariska åtgärder men bör om möjligt bevaras och integreras i en framtida bebyggelse. De kulturhistoriska lämningarna hamnar i huvudsak utanför planområdesgränsen. En stensträng kommer delvis att behöva flyttas när området ska bebyggas efter planförslaget.

Vid utredningen påträffades även fynd i form av slagen flinta i provgröpar grävda på en yta i sydöst, utanför planområdet strax norr om Uggledals by. Ytan har tolkats som en boplats, troligen från stenåldern. Ytan är topografiskt avgränsad av berg i norr, väst och öster. Stenåldersboplatsen kommer inte att påverkas eller beröras av planarbetet. Denna bedömning är avstämd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2012-05-09.



Röda markeringar på kartan visar lägen för kulturhistoriska lämningar. Stenåldersboplatsens läge är utanför kartans sydvästra hörn.

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Askim innehåller huvudsakligen gles bostadsbebyggelse. Bebyggelsen sträcker sig från tidiga jordbruks- och oskiftade bymiljöer till sekelskiftets stationssamhällen med sommarvillor, 1960- och 70-tals flerfamiljs- och grupphusbebyggelse till dagens villabebyggelse.

Själva planområdet är obebyggt och är till stora delar omgärdat av vägar. Norr om området ligger OrigoHuset och Brottkärrsmotet. I öster går Säröleden, 158:an och på andra sidan av den ligger Lyckhem med mindre markbostäder och därefter det storslagna Sandsjöbackareservatet. I söder ligger Uggleedal med

Uggleledals by som har anor från 1500-talet. Väster om detaljplaneområdet går Billdalsvägen och på andra sidan om denna breder villaområden i Skintebo ut sig mot havet.

OrigoHuset

Byggnaden uppfördes 1982 av Kodak och kallades tidigare Kodakhuset. Huset byggdes för Kodaks verksamhet och fasaden speglar denna verksamhet med bland annat trapphus utformade för att symbolisera filmrullar.

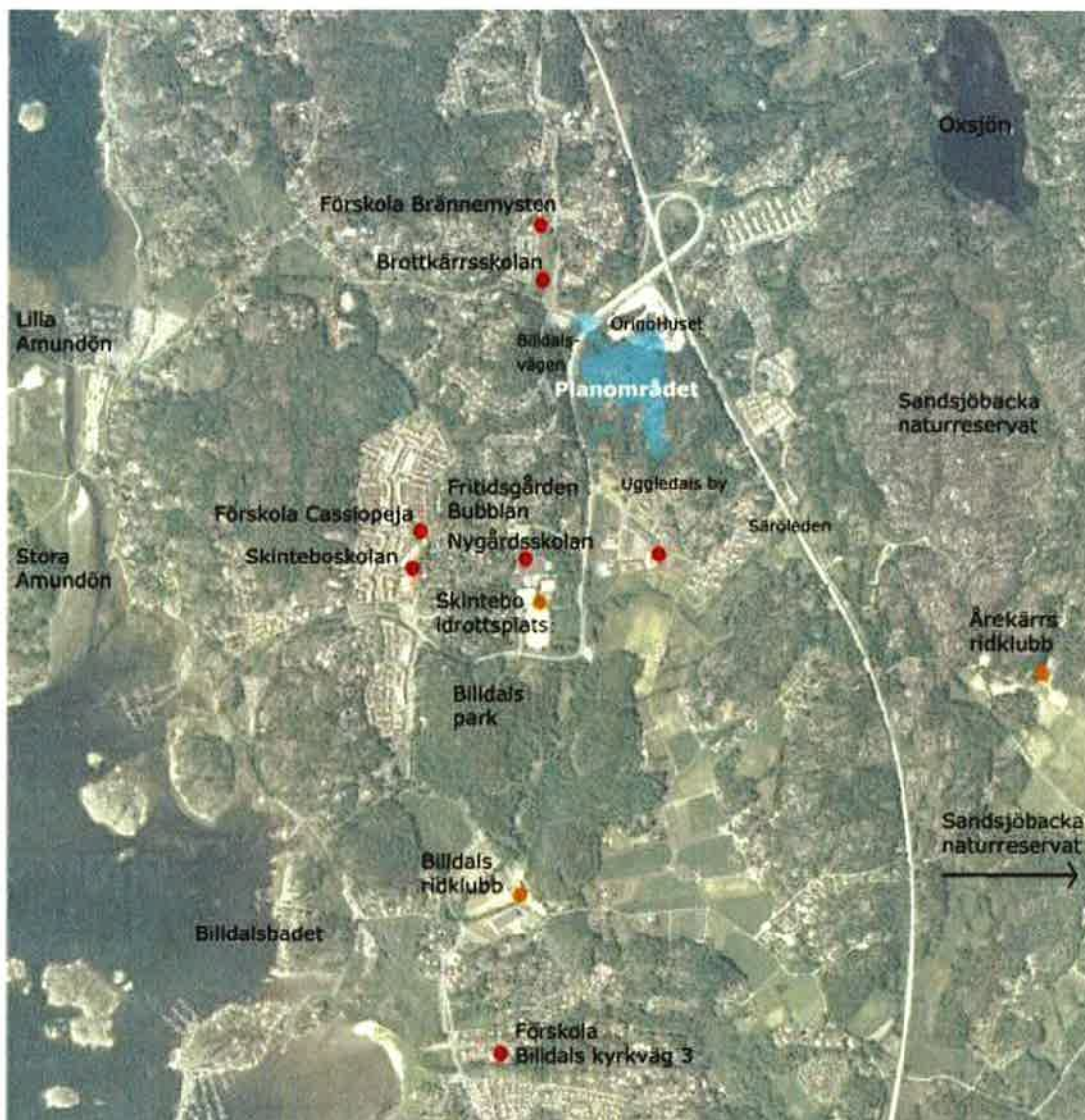
OrigoHuset utgör idag ett fungerande närcentrum med 28 olika verksamheter och hyresgäster med 365 medarbetare på ca 11 000 uthyrda kvadratmeter. Verksamheterna är bland annat ICA Kvantum, Friskis&Svettis, blomsterhandel mm. OrigoHuset har redan i dagsläget över 1 000 000 besök varje år.

Norr om OrigoHuset, vid Billdalsvägen, pågår ett detaljplanearbete för Närcentrum vid Brottkärrsmotet som ska utveckla området ytterligare med bostäder, handel och kontor. Båda detaljplanerna i området främjar utvecklingen av stadsdelens framtida centrum.

Service

OrigoHuset innehåller flera olika servicefunktioner. ICA Kvantum, Friskis & Svettis, fiskaffär, blomsterhandel, vårdcentral, apotek och frisör är några av de funktioner som i dagsläget finns i huset.

Nygårdsskolan (åk F-9) ligger sydväst om planområdet, på andra sidan Billdalsvägen. Brottkärrsskolan (åk F-3) är nybyggd och ligger vid Klåvavägen nära Brottkärrsmotet. Säkra och trygga gång- och cykelvägar från bostadsområdet till skolor och förskolor är en viktig del i arbetet med utvecklingen av området.



Karta över skolor, fritidsaktiviteter och andra målpunkter i närområdet.

Trafik

Den kritiska punkten för trafikutvecklingen i Askim/Särö är vägkapaciteten genom norra Askim med Säröleden och Gamla Särövågen. Här finns de största trafikvolymerna, samtidigt som utrymmet är begränsat för utbyggnad av trafiksystemet. Att ta hänsyn till vad Göteborgs trafiksystem i övrigt tål av ökad trafik är en större fråga där avvägningar också måste göras mot utvecklingen i övriga regionala stråk. Säröledens nuvarande utformning genom norra Askim med fyra genomgående körfält och signalreglerade korsningar innebär att vägens kapacitet uppgår till cirka 40 000 fordon per dygn. Jämfört med dagens trafikvolym, 24 800 fordon per dygn norr om Brottkärrsmotet, finns alltså utrymme för trafiken att växa ytterligare.



Vy från Billdalsvägen. Illustration Semrén & Månsson

Störningar

På grund av topografin är området relativt bullerskyddat. Eftersom trafiken på Väg 158 (Säröleden) ökar har även en första prognos av framtida bullervärden gjorts. Prognosen är baserad på antagandet att Säröleden får ytterligare ett körfält samt ett körfält för kollektivtrafik. En trafikbullerutredning har gjorts. Enligt beräkningarna klarar alla de planerade bostäderna Boverkets riktvärden för trafikbuller vid fasad, 55 dB.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet att bygga bostäder i flerbostadshus, ett antal radhuslängor och en förskola. Vägen till området klarar Göteborgs stads standard för tillgänglighet med lutning på upp till fem procent för gående och cyklister. Byggnaderna ligger väl samlade mot norr för att minska avståndet till service och kollektivtrafik vid OrigoHuset och minska mängden naturmark som tas i anspråk. Naturen söder om området, och till viss del även berget i öster, får en ökad tillgänglighet genom den planerade bebyggelsen. Ambitionen är att området ska bli bebyggt på ett vackert, högkvalitativt och långsiktigt hållbart sätt. Området ska ha höga upplevelsemässiga kvaliteter och på olika sätt bidra till att öka människors livskvalitet.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns möjlighet att bygga ca 600 bostäder, de flesta i flerbostadshus. Det är ett bra tillskott av en boendeform som det är ont om i stadsdelen. Ambitionen är att områdets naturliga karaktär i största möjliga mån ska tas tillvara och att omfattande bearbetningar av marken ska undvikas. Hus och vägar följer bergets terräng vilket gör

att ingrepp i naturen kan minimeras. Kilar av naturmark bevaras mellan husen. Genomtänkt gestaltning och användning av platsens naturliga material i slänter och stödmurar är eftersträvansvärt. Bostäderna uppförs med dagens krav på energieffektivitet och miljötänkande. För att minska avrinningen av dagvatten från taktytor bör delar av byggnaderna förses med gröna tak.

Bebyggelsen är relativt tät och främst samlad mot norr för att hålla nere avståndet till närcentrum med service och kollektivtrafik och samtidigt begränsa den ianspråktaga marken. Bebyggelsen är koncentrerad till tre områden, vid OrigoHuset, Platån och Slänten.

Platån

I den västra delen av planområdet, platån, ligger byggnaderna i en förhållandevis tät struktur. Byggnadsvolymerna växlas mellan punkthus, lamellhus och radhus för att uppnå en varierad skala på bebyggelsen. Byggnaderna placeras så att det bildas gemensamma gårdsrum längs en runtgående slinga. Gårdarna främjar en naturlig kontakt mellan de boende och biltrafiken sker på de gåendes villkor. Vid gårdsbildningarna finns vistelseytor och gårdsrummet erbjuder utblickar mellan husen mot naturen med stora träd, berg i dagen och lägre vegetation. Det är viktigt att kvarterens inre delar knyts samman med omgivande natur på ett harmoniskt sätt.



Perspektiv mot bebyggelsen på platån från sydväst. Illustration Semrén & Månsson

Bebyggelsen understryker topografin i området där husen får högre höjd i mitten av platån medan de är lägre mot den omgivande naturen. Genom den täta strukturen skapas intima miljöer med få outnyttjade ytor. Det ger goda möjligheter till ett givande socialt liv inom området med möjlighet att möta grannar på väg till och från sina hem. Det innebär också att avståndet till centrumfunktioner och kollektivtrafik blir mindre för fler boende samt att mer naturmark kan sparas. Inom området Platån ryms också en förskola i två plan.



Perspektiv mellan husen i platåns nordöstra del. Illustration Semrén & Månsson

Slänten

I slänten mellan berget i öster och platån leder en väg som i delen längst i norr kantas av några punkthus för att i söder övergå till nätta lamellhus på västra sidan. Ambitionen är att låta berget råda i upplevelsen av landskapsrummet. Den lägre bebyggelsen är anpassad för att fortsatt erbjuda god utsikt från utsiktspunkten på berget öster om bebyggelsen. Husen läggs i souterräng för att anpassas till nivåskillnaderna.



Vy från Uggedals by. Ny bebyggelse syns inte på grund av topografi och vegetation. Avstånd till närmaste hus från fotopunkt är ca 225 meter. Illustration Semrén & Månsson

Vid OrigoHuset

I det tredje området, alldeles söder om OrigoHuset, placeras de nya bostadshusen så att de bildar en gemensam gård på OrigoHusets södra sida. Husen närmast gatan upp mot platån bidrar till att göra gatan levande och befolkad.

Stor vikt läggs på tvärförbindelser för gående, både genom det befintliga OrigoHuset och mellan de nya bostadshusen, så att bostäderna i hela området kan få god kontakt till affärer, busshållplatser och övrig service.

Fysisk tillgänglighet

Naturliga kopplingar mellan bostäder, centrumbildning och andra viktiga målpunkter är avgörande för områdets kvalitet. Bebyggelsen bör vävas ihop med torgbildningen vid OrigoHuset så att en helhet uppnås. Detta kräver stor omsorg vid såväl placering av byggnader och entréer som av markbeläggning, belysning och gångstråk.

Tillfart för biltrafik till området sker norrifrån via rondellen väster om OrigoHuset. Trafikstudier visar att det är möjligt att anordna en väg upp på berget som klarar tillgänglighetskraven. Viloplan ska anordnas med jämna mellanrum på de sträckor som överskrider en lutning på 5 %.

Alla gång- och cykelpassager över Billdalsvägen är förhöjda, fysiskt fartdämpade, så att bilarna måste sänka farten vid passagera. Detta ger en god trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna.



Vy från cirkulationsplatsen och över infarten till den planerade bebyggelsen på berget. Illustration Semrén & Månsson

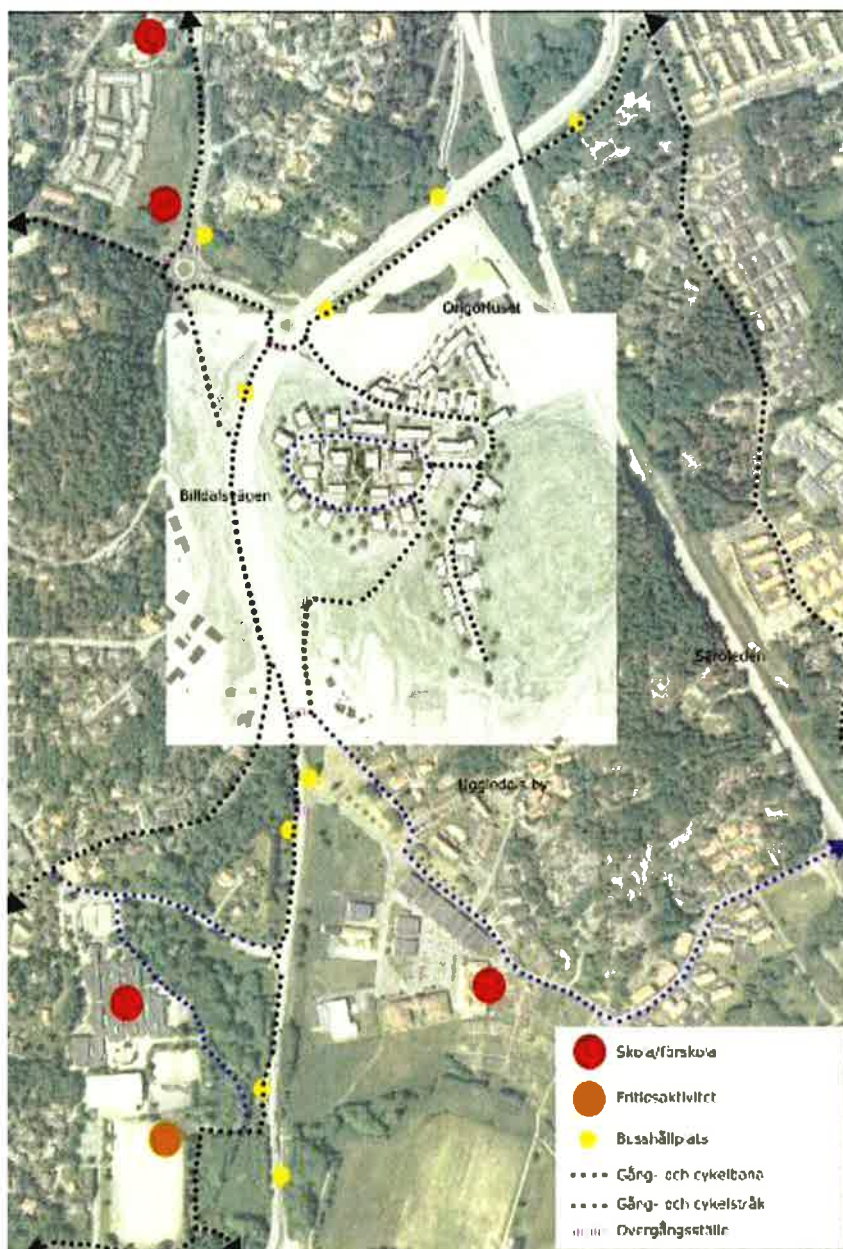
Gång- och cykelstråk

Gångstråk kopplar ihop området med omgivningarna. De stora kopplingarna är tydliga, upplysta, tillgängliga GC-banor. En leder söderut mot Nygårdsskolan med en lutning som inte överstiger 8 % och en norrut till närcentrum parallellt med bilvägen upp till området med en lutning under 5 %. Stråken är upplysta på ett tilltalande sätt där armaturer håller en skala som är anpassad till de som utnyttjar dem. Ljustemperaturen i lamporna återger naturliga färger.

Där gångvägar ansluter till tillfartsgatan på motsatta sidan till gång- och cykelvägen kommer fysiskt farddämpade (max-30 km/h) gångpassager anordnas över gatan.

Med jämna mellanrum vid de tillgängliga stråken finns sittplatser för att kunna vila benen en stund för de som behöver.

För att minska avstånden för de som inte kräver tillgänglighetsanpassning finns gångvägar med trappor (där det behövs) som leder den gena vägen till hållplatser och centrumfunktioner vid närcentrum. På så sätt finns flera vägar till och från området. Det är viktigt att barnen i området har trygga och gena vägar att gå eller cykla till skola och fritidsaktiviteter.



Karta över säkra gång- och cykel vägar inom planområdet och i närområdet.

Bilvägar

Med bil når man området från norr med infart väster om Origohuset. Vägen går på skrå upp för slänten för att komma till platån utan för branta lutningar. Vägen är utformad så att det finns ett liv längs sträckan med närhet till bebyggelsen och befolkade platser. Där murar krävs på grund av bergskärning eller utfyllnad är det extra viktigt att arbeta med material och gestaltning.

I bostadsområdet på platån sker biltrafik på de gåendes villkor delvis över möblerade gårdar. Det är väsentligt för områdets karaktär att de gårdar som bildas mellan husen på platån är utformade så att de tydligt är fotgängarnas ytor och inte bilarnas. Stor omsorg bör läggas vid val av markbeläggning och möblering när dessa gårdar utformas. Angörings- och gästparkeringar placeras på ett naturligt sätt i utemiljön. Gatuslingan på platån är allmän plats. Det är viktigt att området är tillgängligt för allmänheten.

Via en återvändsgata i planområdets östra del når man de hus som är placerade i slänten, längs kanten på berget. Gatan ska vara fysiskt farddämpad till rekommenderad lägre hastighet, max 30 km/h, enligt kommunens standard för bostadsgator.

Parkeringar

Boendeparkering sker främst i parkeringsgarage under mark. In- och utfarter är diskreta gärna i marknivå för att undvika ramper med stödmurar och staket. Ytor ovan mark hålls på så sätt tillgängliga för att skapa sociala kvaliteter för de boende i området.

Social tillgänglighet

På samma sätt som den nya bebyggelsen bör göras så fysiskt tillgänglig som möjligt bör man också fundera över social tillgänglighet. Planens inriktning är att bebyggelsens innehåll ska vara blandat och komplettera Askim med bostadstyper som saknas. Genom att möjliggöra för andra typer av bostäder än de som vanligen förekommer i Askim är förhoppningen att bidra till en ökad integration i stadsdelen. Ett varierat bostadsutbud ökar även möjligheten att bo kvar i stadsdelen när bostadsbehovet förändras. Detta är viktigt för att människor ska kunna bo kvar i olika skeden i livet men också för att locka olika grupper till stadsdelen.

Idag är befolkningens ålderssammansättning skev med underskott framförallt på unga vuxna. Mindre bostäder i lägen med extra god kollektivtrafik och service kan locka många grupper och utgöra ett positivt inslag i stadsdelen. Att t.ex. bygga bostäder lämpade för studenter i Brottkärr skulle kunna ses som markering av en ny inriktning för integration i stadsdelen. Det finns ett behov av bostäder med hiss och en hög tillgänglighet för den äldre befolkningen som idag bor i villor. Även andra grupper gynnas av god tillgänglighet t.ex. barnfamiljer.

De nya bostäderna ska ha barnvänliga, hälsofrämjande närmiljöer och närhet till natur. Det bör vara stor variation av platser och byggnadstyper i området så att det blir lätt att hitta. Det bör även vara lätt att överblicka gata, gård och lekplats från lägenheterna. Vägar till och från skola och busshållplats ska vara gena och trygga.

Bebyggelsen ska spegla en medvetenhet om boendemiljö och socialt liv i utförande, materialval och gestaltning.



Vy från kvarteret vid OrigoHuset. Illustration Semrén & Månsson

Privat zon

Närmast flerbostadshusens entréer finns tillräckligt stor och skyddad yta för att placera en bänk att njuta av vädret på och tala med sina grannar. Det finns möjlighet att leta fram dörrnyckeln på en regnskyddad plats.

Bostäder med egen ingång har en förträdgård, kanske med möjlighet att parkera en bil och hushållets cyklar.

Halvprivat zon

När man är nästan hemma finns platsen där man kan stöta på någon från grannhuset och dit man tar sig så att de minsta barnen får komma ut och gräva, gunga, klättra. Det ligger något avskilt från de stora stråken där många passerar.

Gemensamma gårdar

Främst på platån finns möjlighet att skapa gårdar som samlar några hus kring sig. Här finns plats för spontana möten, lek, grillkväll, picnic. Det fysiska rummet är väl definierat och upplevs intimt men inte trångt. Avstånden är tillräckligt små för att man ska känna igen de som är här.

Möjlighet till en gemensam samlingsplats för alla boende på platån är önskvärd. En plats där man till exempel kan stämma träff på väg till bussen eller skolan på vardagsmorgnarna eller till kvarterskrogen på fredagskvällen.



*Vy över gårdsbildning mellan husen. I fonden syns förskolan och husen längs slänten mot öster.
Illustration Semrén & Månsson*

Lek- och uppehållsplatser för barn

Nära hemmet finns den lilla platsen där lekmöjligheter för de minsta kan vara integrerade i gestaltningen av en mysig gård.

För de lite större barnen är det önskvärt med en plats där det finns mer avancerade lekredskap, till exempel klätterställning och kanske gungor. Här kan det också finnas en mindre bollplan eller bollbinge, kanske med basketkorgar och små mål.

De som är ytterligare ett par år äldre stämmer träff vid området skulptur för vidare cykeltur till badet, fotbollsplanen eller den hemliga trädkojan på berget.

Skala

Skalan ska vara anpassad till människan och ge en variation i området. Det hjälper orienteringen och underlättar när man ska hitta hem. Med variation i uttryck, våningsantal och fasader. Gårdarna har sina speciella karaktärer som underlättar för orienteringen och hemkänslan.

Hållbarhet

Planeringen och byggandet av nya områden måste ses i ett längre perspektiv för att hushålla med jordens resurser. Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet ska planeras och byggas utifrån högt ställda krav på energieffektivitet, miljömedvetenhet och naturanpassning.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är en viktig fråga inom planområdet. Det är viktigt att avrinningen till Krogabäcken inte ökar. Genom att använda dagvattenhanteringen på ett visuellt sätt kan man ge området ytterligare upplevelsemässiga kvaliteter.

Exploatering av ett område medför vanligtvis att både dagvattenavrinningen samt föroreningshalten i dagvattnet ökar jämfört med befintliga förhållanden, särskilt när det är naturmark som tas i anspråk. Framtida dagvattenhantering i planområdet ska säkerställa att den ursprungliga vattenbalansen inom planområdet behålls efter exploatering samtidigt som risken för översvämningar, i och nedströms plan-området, ska beaktas. Då Krogabäcken har en känd översvämningssproblematik är det viktigt att bäcken inte belastas mer, från det planerade området, än de dagvattenflöden som området ger upphov till idag.

VA-ledningar bör i första hand anläggas i gator för att hålla kostnaderna på en skälig nivå samt för att undvika ytterligare intrång i naturen. Det är viktigt att höjdsättningen av området ägnas stor omsorg. Gator och fastigheter ska i möjligaste mån harmonisera med varandra.

Det dagvatten som rinner av från områdets takytor, vägar och andra hårdgjorda ytor bör genomgå fördröjning och rening före anslutning till Krogabäcken. De naturliga förutsättningarna för detta bör utnyttjas. Visst dagvatten kan avledas direkt till naturmark och den befintliga våtmarken bör utnyttjas för omhändertagande av dagvattnet. Detta medför att erforderlig volym hos konstgjorda utjämningsanläggningar kan reduceras.

Terräng

De nya gatorna och bostadshusen ska anpassas väl till den kuperade terrängen. Sprängningsarbeten ska minimeras och varsamhet i byggskedet ska iaktas så att ursprunglig vegetation i största möjliga utsträckning kan bevaras och bidra till trivsamma utemiljöer för de boende.

Landskap

Naturvärdena i området tas tillvara. Speciella platser, träd, bergsformationer, gårdesgårdar och andra rums- eller karaktärsskapande element i området sparas och bidrar till att skapa ett spännande och variationsrikt område med många upplevelsemässiga kvaliteter. Dessa element bidrar också med historiska referenser till området.

Service

Vid den övre entrén till området ges plats för en förskola med upp till fyra avdelningar. Den ligger strategiskt belägen så att man passerar den på väg till och från sitt hem. Förskolan betjänar främst de boende inom planområdet.

I den norra delen av planområdet gränsar de nya byggnaderna till OrigoHuset. I bottenvåningarna kan service och andra icke störande verksamheter inrymmas.

Parallellt med arbetet med detaljplan för Bostäder norr om Uggledal pågår även ett arbete med detaljplan för Närcentrum vid Brottkärrsmotet. Denna intilliggande detaljplan möjliggör för bostäder i flerbostadshus, vidareutveckling av service och centrumfunktioner, en förskola samt plats för verksamheter och kontor. Brottkärrsmotet kan i och med realiseringen av dessa detaljplaner bli en framtida knutpunkt för kollektivtrafik med pendelparkering.



Illustration som visar de två detaljplanernas läge i förhållande till varandra.

Friytor

Inom planområdet ligger bebyggelsen förhållandevis tätt så att naturen sparas runt omkring bostäderna. Mellan husen finns några olika typer av utemiljöer. Mellan radhus och lamellhus finns kvartersgatan där man hejar på grannarna och barnen leker på gatan. Punkthusen är placerade så att gårdsrum bildas med trevliga miljöer för utevistelse och umgänge med grannar och vänner. Området är gestaltat för människan. Bilen och dess ytor finns och fungerar men tar inte överhanden vid utformningen av utemiljöerna.

Lek och rekreation

I närområdet finns gott om spännande natur med möjlighet att såväl klättra i berg som träd och plocka bär och svamp eller upptäcka djurlivet. I direkt anslutning till bostäderna finns lekplatser som passar de minsta barnen. För de som vill kan ytor för hushållsnära odling ordnas inom kvartersmark.

Naturmiljö

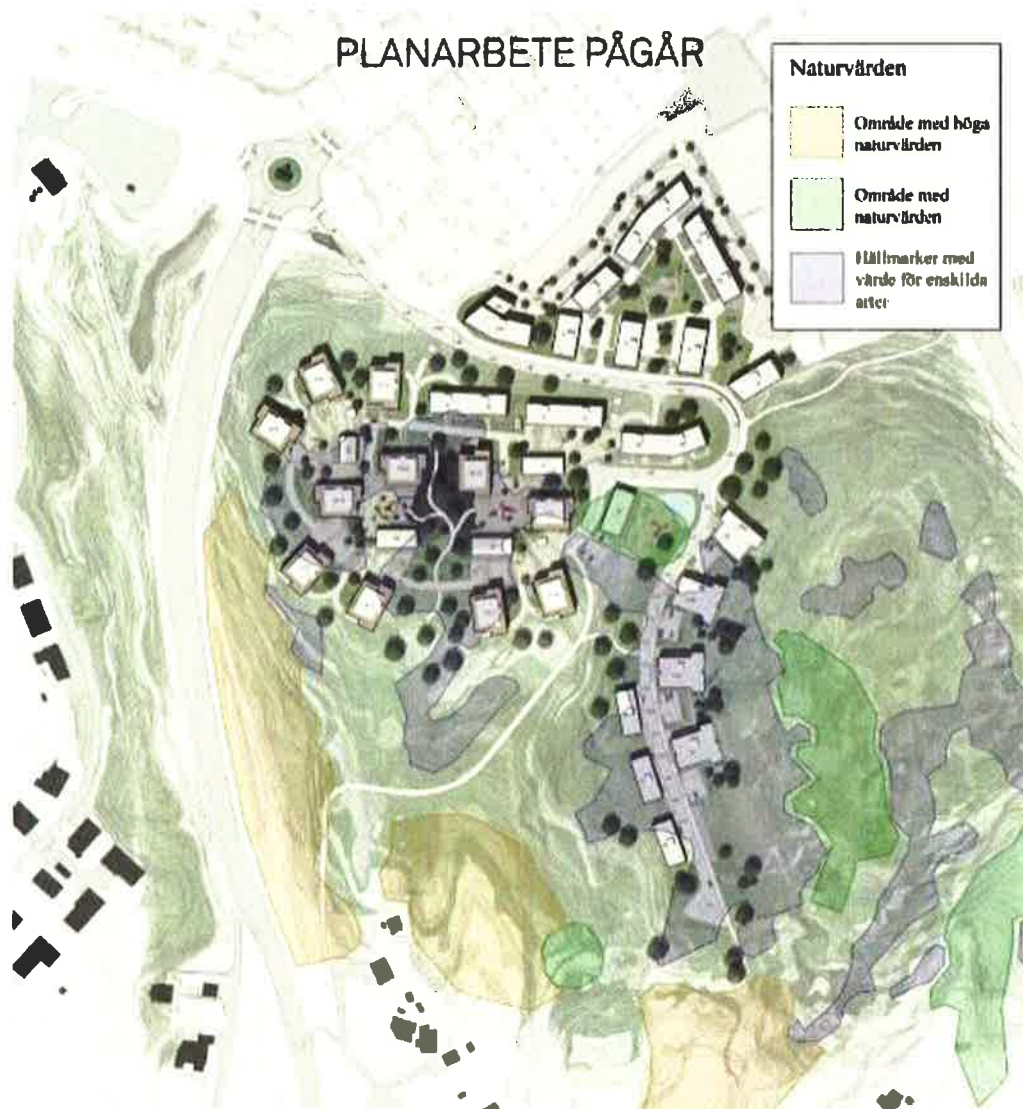
Genom att skapa en gemytlig stadsdel som inte tar mer plats än nödvändigt i anspråk sparas mer natur i direkt anslutning till planområdet. Genom en medveten placering av byggnaderna ger man området en tydlig och naturlig kontakt med den omkringliggande naturen.

En landskapsanalys med fokus på arter som finns med i EU:s artskyddsförordning har utförts. En speciell inventering avseende hasselsnok har utförts. Rapporten visar dock inga spår av hasselsnok i området.

Lämplig livsmiljö för hasselsnok är Sandsjöbackaområdet, öster om 158an, vilket är ett område med god funktionalitet. Uppenbart begränsande faktorer i området norr om

Uggedal är ett område som är kraftigt omgärdat av vägar och bebyggelse. Att inga artfynd gjorts under inventeringen stöder slutsatsen att området inte är en lämplig livsmiljö för hasselsnok.

Detaljplanen innebär inte att större vattensalamanderns fortplantningsområden eller viloplatsen skadas i artskyddsförordningens bemärkelse. Däremot skulle anordnandet av dagvattendammen i området kunna möjliggöra för nya vistelseytor för salamandern.



Utsnitt ur naturinventeringen lagd på illustrationskartan. Här kan man tydligt se att det främst är hällmark som tas i anspråk. Sumpskogen eller våtmarksområdet centralt i området har också vissa naturvärden men omvandlas i detaljplanen till en dagvattendamm och kan på så sätt få ökade värden.

Trafik

Biltrafik

Tillfartsgatan utformas som en tvåfilig lokalgata med en väl tilltagen gång- och cykelbana från Billdalsvägen och upp till bostadsområdet. Genom terrängens beskaffenhet sluttar vägen nära fem procent längs hela sin sträckning. Slingan på platån utformas så att den naturligt håller nere hastigheten genom att man till exempel korsar bostadsgårdar utformade med fokus på det sociala livet för de boende. Återvändsgatan

längs slänten är en gata för blandtrafik med en trottoar längs ena sidan. Här är trafikmängderna lägre eftersom gatan inte når lika många bostäder.

Gång- och cykeltrafik

En GC-väg med en största lutning på 5 % går längs tillfartsvägen ner till närcentrum, kopplad genom det övriga cykelnätet till bland annat Brottkärrsskolan och badplats.

Från planområdet går också en upplyst GC-väg söderut som ger en enkel väg till Sandåsskolan och övriga målpunkter söder om planområdet.

För gående finns en nära väg med inslag av trappor nerför slänten mot närcentrum för att kunna gå på ett enkelt sätt till hållplatser och centrumfunktioner.

I detaljplanearbetet har även utretts möjligheter att skapa nya gång- och cykelförbindelser i form av broar över både Billdalsvägen och Säröleden. Dessa kopplingar skulle möjliggöra för boende i området samt intilliggande områden att röra sig mellan de olika bostadsområdena, ut till havet och österut till Sandsjöbacka till fots eller på cykel utan att behöva korsa de stora vägarna. **Dessa tankar kommer dock inte förverkligas genom denna detaljplan.**

Bilparkering

Enligt gällande parkeringstal för Göteborgs stad ska det finnas ca 0,7 platser per lägenhet. För 600 bostäder innebär det ca 420 platser. Antalet parkeringsplatser som är möjligt att skapa är dock högre. Viktigt är att alla parkeringsplatser till bostäderna skapas under mark. Endast besöksparkering föreslås i marknivå. Intressenternas önskemål är ca en plats per lägenhet. Parkeringstalet uppnås inom kvartersmark innanför planområdets gränser.

Boendeparkering sker under mark. För byggnaderna i slingans inre finns möjlighet till två parkeringsgarage. I övriga delar tillåts parkeringsgarage under byggnader. Besöksparkering anordnas längs gator samt på mindre parkeringsytor mellan byggnader.

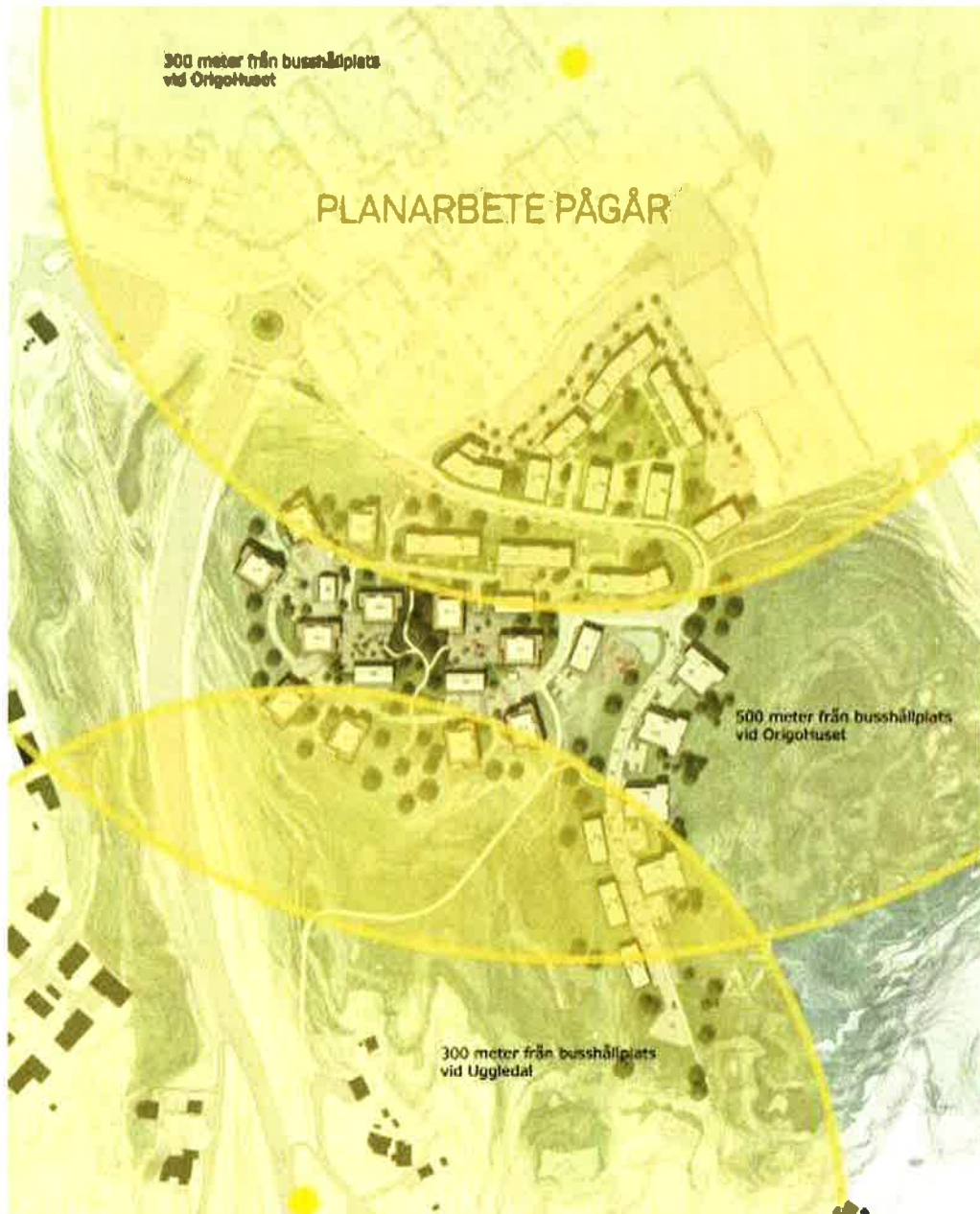
Cykelparkering

Parkering för cyklar ska anordnas väderskyddat i nära anslutning till bostäderna. Enligt Göteborgs riktlinjer för cykelparkering beräknas behovet av cykelparkeringar vara ca 25 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Cykelparkering för de boende sker dels väderskyddat på gårdar, dels i parkeringsgaragen.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen vid Brottkärrsmotet ligger cirka 300 - 500 meter från planområdet och trafikeras idag med relativt hög turtäthet. Diskussioner förs om en ny expressbusslinje längs sträckan. Det finns även en busshållplats vid Uggeldal söder om planområdet som ligger ca 300 meter från den södra delen av den föreslagna bebyggelsen.

På grund av ett betydande tillskott av bostäder i stadsdelen vid en redan hårt trafikerad väg (Säröleden) kommer ytterligare ett körfält skapas mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet för att trafiksituationen på leden ska ha tillräcklig kapacitet även efter en utbyggnad enligt detaljplanen.



Avstånd till busshållplatser i närheten av planområdet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är kommunalt och byggs ut i samband med utbyggnad av området. Den ökade belastningen på befintligt avloppssystem som en utbyggnad enligt detaljplanen ger upphov till innebär att kapaciteten behöver ses över. För att försörja området med dricksvatten krävs att det pumpas upp till området för att få tillräckligt tryck.

Dricksvatten

En ny tryckstegringsstation måste byggas inom planområdet för Detaljplan för Närcentrum vid Brottkärrsmotet som skall försörja båda planområdena.

Med anledning av de stora nivåskillnaderna inom planområdet kan det för enstaka högt belägna fastigheter bli aktuellt med intern tryckstegring som bekostas av fastighetsägaren.

Spillvatten

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

Kapaciteten på ledningsnätet ned mot Klåvavägen bedöms som otillräcklig. Vidare utredning pågår för att bedöma om kapaciteten på befintligt ledningsnät ner mot Kindes båtvarv är tillräcklig.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark genom fördröjningsmagasin, dagvattendammar och gröna tak eller dylikt. En dagvattendamm anläggs i en befintlig lågpunkt i området. En dagvattenutredning är framtagen av Norconsult.

För beräkning av befintliga flöden från planområdet har ett s.k. 10-årsregn med 60 minuters varaktighet använts. Framtida dagvattenhantering i området ska säkerställa att den ursprungliga vattenbalansen behålls efter exploatering.

Av den geotekniska utredning som tagits fram för området framgår att större delen av planområdet utgörs av höjdparter med tunna friktionsjordlager på berg. Möjligheterna till infiltration bedöms vara mycket begränsad.

Visst dagvatten kan avledas till naturmark. Den befintliga våtmarken ska bevaras och även i fortsättningen användas för utjämning och fördröjning av dagvatten. Våtmarken ska avvattnas åt söder.

Det dagvatten som kommer från den högsta delen av berget, öster om planområdet samlas upp längs den gata som leder längs slänten på berget och leds därefter ner till dagvattendammen. Dagvattnet från gatan ska renas innan det når dammen. Dagvattendammen kommer att avvattnas söderut, till en början i dagvattenledning under förskolegården. Därefter föreslås att vattnet leds i ett dike längs gång- och cykelvägen. Dessa åtgärder får en delvis avskärande funktion och förhindrar att dagvatten från delar av planområdet och intilliggande naturmark rinner in på nedströms fastigheter.

Vid parkeringsytor ska oljeavskiljare anläggas för att förhindra att olja från bilar når Krogabäcken.

Värme

Området ska vara miljömässigt byggt och minst uppfylla kommunens krav på miljömässigt byggande.

El och tele

El och tele byggs ut i samband med att tillfartsvägar byggs. En nätstation kommer sannolikt behövas inom området.

Avfall

Lokalgator är dimensionerade för att klara ett återvinningsfordon. Avfallshantering sker på kvartersmark.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning behöver byggas ut enligt räddningstjänstplan. Erforderligt antal brandposter ordnas enligt huvudman för VA-anläggningar i samråd med Räddningstjänsten.

Åtkomlighet

Vid byggnader högre än tre våningar är kraven på trapphus högre (klass TR2). Planområdet ligger bortom 10-minutersgränsen för Frölundas maskinstege och denna kan därför inte tillgodoräknas vid utrymningsdimensioneringen. Utrymning med stege kan tillämpas från fönster/balkong med karmunderstycke/balkongräcke beläget högst 11 m ovan mark.

Parkeringslösningarna ska vara åtkomliga enligt gällande regler.

Grundläggning

Grundläggning sker inom största delen av planområdet på berg. I delar närmast OrigoHuset kan pålning till fast botten bli aktuell.

Vid val av grundläggningsmetod för byggnader som placeras i övergångszonerna mellan fastmark och lermark skall särskild vikt tas till risken för differenssättningar. För att undvika risken för ojämna skadliga sättningar inom byggnader i övergångszonerna kan pål-/plintgrundläggning eller urgrävning bli aktuellt under delar av byggnaderna. Detta detaljstuderas med geotekniska undersökningar i de aktuella huslägena i projekteringskedet.

På normalradonmark ska byggnader där människor stadigvarande vistas byggas med radonskyddande konstruktion.

Konsekvensbeskrivning

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 i avrinningsområdet för Krogabäcken. Det är viktigt att en utbyggnad enligt detaljplanen inte medför ökade flöden vid riklig nederbörd. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och fördjupad översiktsplan för södra Askim, antagen av Kommunfullmäktige i hösten 2011.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger inte heller användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 11 september 2009 under programmet samt den 19e mars 2011 under samrådsskedet. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Området är kuperat med tydliga, delvis skogsbeväxta, bergsknallar som dominerar horisontlinjen. Den planerade bebyggelsen anpassas i höjd så att det även efter utbyggnad är de naturliga kullarna som dominerar landskapet.

Kulturmiljö

De delar som innehåller fornlämningar ligger utanför detaljplanens gränser. En bit söder om planområdet ligger Uggedals by. Avståndet och terrängen gör att den föreslagna bebyggelsen i planområdet inte syns från byn.

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Krogabäcken som klassas som länsintresse ur fiskesynpunkt och har ett värdefullt bestånd av havsöring. Gatan som leder upp till området från Billdalsvägen har i utställningsskedet flyttats så att den inte behöver korsa Krogabäcken. Detaljplanens genomförande ska inte påverka bäcken ur ett fiskeperspektiv.

Genom att bygga tätt och samla största delen av bebyggelsen mot norr sparas mycket av naturmiljön söder om planområdet. Utanför planområdet finns bland annat större vattensalamander.

Tillförseln av dagvatten till befintlig våtmark kan påverka våtmarkens djur- och växtliv negativt. Det dagvatten som rinner av till våtmarken bedöms främst bestå av s.k. takvatten och dels av dagvatten som rinner av från grönytor och gator. Det dagvatten som rinner av från grönytor och takytor anses vara i princip rent medan dagvattnet som

rinner av från gator ska genomgå rening innan det når befintlig våtmark. Detta kan uppnås genom rening i s.k. filterbrunnar. Om dagvattnet från asfalterande ytor tas in via rännstensbrunnar kan dessa med fördel förses med filter som renar dagvattnet

En tidigare naturinventering har visat att hållmarkerna inom planområdet skulle kunna vara lämpliga levnadsbetingelser för hasselsnok. En särskild inventering av hasselsnok har utförts. Inventeringen har dock inte påträffat några spår av hasselsnok.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten i området idag är mycket god. Miljökvalitetsnormerna kommer inte överskridas av exploateringen. Utvecklingen av ett nytt stadsdelscentrum kommer att minska och förkorta resorna regionalt. Ambitionen är att kompletteringen av området kommer att bidra till ett ökat kollektivtrafikresande.

Påverkan på vatten

Största delen av planområdet består av berg i dagen eller med ett tunt lager friktionsjord. Vattenavrinningen är snabb med liten naturlig fördröjning. Genom fördröjande åtgärder kan en utbyggnad enligt detaljplanen verka positivt på vattenmängderna i Krogabäcken vid stora regnmängder. Detta förutsätter att den utförda dagvattenutredningen med kompletteringar följs.

Störningar

Detaljplanen ligger inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse varför planen i huvudsak inte ger upphov till störningar på befintlig bebyggelse.

Planområdet skyddas till stor del från buller genom topografin i området. Närmast OrigoHuset skyddar inte berget mot buller från Säröleden, men uppförandet av en bullerskärm längs 158:an säkrar kommunens riktvärden för högsta trafikbullernivå vid bostadsbebyggelse.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att man kan komplettera med flerbostadshus i ett område som till stor del består av gles villabebyggelse och småhusområden. Planens genomförande kommer att bidra med ett större underlag för kollektivtrafiken i stadsdelen och till att utveckla ett närcentrum vid Brottkärrsmotet ytterligare.

Genom en utbyggnad enligt detaljplanen koncentreras många bostäder i närheten av Brottkärrsmotet och de närcentrumfunktioner som finns och planeras i och kring OrigoHuset. Tätheten skapar förutsättningar för fler möten mellan människor och därmed ett rikare och tryggare socialt liv. Tillskottet av bostäder ger också fler människor möjlighet att bo med närhet till rekreation och friluftsliv som skog och hav har att erbjuda. En förutsättning för att kunna bygga så tätt som planen föreskriver är de stora naturområdena söder och öster om planområdet med ytor för naturliv, lek och rekreation.

Ett genomförande av detaljplanen innebär också att naturområdet blir lättare att utnyttja för fler människor. Genom utbyggnad av gångvägar kan fler komma längre ut i naturen och uppleva de kvaliteter som området har att erbjuda.

Nollalternativ

Ett nollalternativ, det vill säga att detaljplanen inte fastställs med nuvarande inriktning och utformning, bedöms innebära att:

- Området inte bebyggs med ca 500 nya bostäder, ny förskola och handel

- Området får inte ett utökat underlag för utbyggande av kollektivtrafik och service
- Det segregerade boendet i området/stadsdelen kommer att kvarstå
- Tillgången till tillgängliga bostäder i flerbostadshus i stadsdelen fortsätter vara låg.
- Färre personer skulle få nära till ett nytt närcentrum vid Brottkärrsmotet.
- Färre människor skulle ha möjlighet att bo med närhet till skog och hav och den rekreation och livskvalitet som det innebär

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut tio år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Åsa Swan
Planchef



Maria Lissvall
Planarkitekt





Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Antagen av KF/BA den 23/ 5 20 13
§ 1 de
Laga kraft den 26/6 2014 . 100

Planhandling

Antagande
Datum: 2012-12-18
FN Diarienummer: 1522/08
Plannummer: (FIIa 5169)

Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll
Telefon: 031-368 10 78
E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för bostäder norr om Uggedal
inom stadsdelen Askim i Göteborg**

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1:a kv. 2012
Utställning	3:e kv. 2012
Antagande	4:e kv. 2012
Laga kraft	1:a kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Billdal Fastigheter KB äger fastigheten Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 AB äger fastigheten Skintebo 391:2. Göteborgs kommun äger övriga fastigheter inom planområdet.

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen har gett fem bolag en markanvisning för bostäder inom området.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen och Skintebo 391:2 AB / Next Step Group Sverige AB

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och bolag tillhörande Next Step Group Sverige AB. Avtalet skall bland annat reglera utbyggnad och finansiering av den allmänna lokalgatan. Mellan parterna skall dessutom en överenskommelse om fastighetsreglering träffas där inlösen och övriga fastighetsrättsliga frågor regleras.

Kommunen och blivande exploatörer

Genomförandeavtal mm ska tecknas mellan kommunen och de blivande exploatörerna på kommunens mark.

Ledningsägare och fastighetsägare

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den del av fastigheten Skintebo 391:2 som är utlagd som allmän plats ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Skintebo 391:2 som är belägen söder om lokalgatan överförs till fastigheten Skintebo 10:1. De delar av fastigheten Skintebo 10:1 som är belägna norr om lokalgatan överförs till fastigheten Skintebo 391:2. De kvarvarande delarna av fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 ska justeras till den blivande lokalgatan.

En eller flera fastigheter ska därefter bildas inom respektive kvarter.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för de blivande gårdsbildningarna runt slingan på platån samt för parkeringsanläggningar under mark och dess tillfarter.

Ledningsrätt

Fortum Distribution har ledningsrätt, registrerad 2007-12-07 akt 1480K-2007F243, och linjekoncession för en 40 kV-kabel som följer befintlig väg och parkeringsområde inom fastigheten Skintebo 391:1. Ledningsrätten och koncession omfattar u₂-området inom utlagt bebyggelseområde. U₂-området ska vara tillgängligt för befintlig 40 kV högspänningskabel till dess att kabeln har flyttats.

Innan en utbyggnad kan påbörjas inom gällande ledningsrättsområde ska 40 kV-kabeln läggas om i enlighet med ny koncession och ledningsrätt. Ledningsrätten och koncession ska även omfatta ny ledningssträckning inom det anslutande planområdet för Närcentrum vid Brottkärrsmotet. Det innebär att ny koncession och ledningsrätt söks för båda planområdena samtidigt och att omläggningen sker i sin helhet. Berörda fastighetsägare svarar gemensamt för samtliga kostnader som berör omläggningen. Avtal som reglerar tillstånd och omläggning tecknas mellan fastighetsägare och Fortum.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för reglera gränsen mellan kvarter och allmänplats. Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning för åtgärder inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik

Ett flertal busslinjer trafikerar Billdalsvägen. Busshållplatser finns både norr om området och vid Uggedal.

Biltrafik till området angör från en ny cirkulationsplats/trevägs korsning längs Billdalsvägen och vidare längs en ny lokalgata på den norra sidan av berget.

Gång- och cykeltrafik angör området både längs den nya lokalgatan från norr och i en separat gång- och cykelväg från söder.

Vägar

För att säkerställa framkomligheten på väg 158 kommer ytterligare ett södergående körfält, inklusive erforderliga miljöskyddsåtgärder, att iordningställas mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

Gator

En ny lokalgata anläggs från Billdalsvägen och vidare upp längs berget. Lokalgatan förgrenar sig på berget till en slinga i den västra delen och en återvändsgata i den östra delen.

Gång- och cykelvägar

En ny gång- och cykelväg anläggs i anslutning till lokalgatan upp på berget och in i det västra bebyggelseområdet. En separat gång- och cykelväg anläggs från det västra

området och söder ut mot Billdalsvägen. Längs den östra lokalgatan iordningställs en gångväg. En gen trappväg anordnas från platån till Origohuset.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser ska iordningställs inom kvartersmark. Parkeringsgarage kan utföras under flerbostadshusen.

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäderna inom kvartersmark.

Natur

Ett område med naturmark bibehålls mellan bebyggelsekvarteren. Naturmark ansluter till de nya bebyggelsekvarteren på berget.

Värmeanläggning

Planerad bebyggelse kan eventuellt försörjas med värme från en lokalt placerad biobränsleanläggning, alternativt värmas upp med lokalt producerad energi eller el.

Kommunens område ska uppfylla kommunens krav på miljöanpassat byggande.

Vatten- och avlopp

Befintligt vatten- och spillvattensystem beräknas inte klara den ökade belastningen, utan behöver förstärkas med nya ledningar och pumpstationer.

Dricks- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom allmänplats och ansluta till befintliga ledningar i Brottkärrsvägen och Billdalsvägen.

Med anledning av marknivåerna i planområdet kommer dricksvattenförsörjningen inte att kunna ske till befintlig högzon utan att en ny tryckstegringsstation för dricksvatten anläggs. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt har uppskattats till + 105 meter för det södra området. För enstaka högt belägna fastigheter kan det bli aktuellt med intern tryckstegring, vilket bekostas av fastighetsägarna.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten kommer att medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vatten publikation P83.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark och i andra hand fördröjas och renas inom kvartersmark och därefter avledas till dagvattendamm, naturmark och/eller Krogabäcken.

Dagvattenutredningen ska vara vägledande i utformningen av områdets dagvattenhantering.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägare, innan

detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Fortum har en befintlig högspänningsjordkabel (40 kV) inom fastigheten Skintebo 391:1. Högspänningskabeln som är säkrad med ledningsrätt och linjekoncession får ligga kvar i befintligt läge, inom u₂-område, till dess att ny koncession och ledningsrätt erhålls och kabeln är omlagd och tagits i drift.

Ny koncession och ledningsrätt kommer även att omfatta ny ledningssträckning inom det anslutande planområdet för Närcentrum vid Brottkärrsmotet. Ledningsomläggningen ska ske i sin helhet för båda planområdena. Ny högspänningskabeln föreslås placeras inom detaljplan för Närcentrum vid Brottkärrsmotet, inom kvartersmark (u-område) längs påfartsrampen till väg 158, inom lokalgatan och vidare längs Billdalsvägen till den nya cirkulationsplatsen vid Brottkärrsvägen.

Nya nätstationer för områdets behov kan anläggas inom E-områden. Utbyggnaden av ledningar och nätstationer sker i samband med gatubyggnaden.

Tele

Teleledningar är framdragna till fastigheten Skintebo 391:1. Nya ledningar anläggs inom området i samband med gatubyggnaden.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts. Några stabilitetshöjande åtgärder är ej aktuella, då större delen av planområdet utgörs av berg. I områdets norra delar övergår berget till lermark.

Arkeologi

En särskild arkeologisk utredning genomfördes i augusti 2010. Vid undersökningen påträffades bland annat en fast fornlämning i form av en boplats i den södra delen av berget. Enligt länsstyrelsen så krävs inga ytterligare undersökningar av boplatsen, då den inte berörs av den planerade bebyggelsen.

Övriga kulturhistoriska lämningar som stengårdesgårdar ska i möjligaste mån bevaras eller flyttas till närliggande naturmark.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster från försäljningen av kommunens bostadsmark till de blivande exploatörerna.

Fastighetsnämnden kommer att bekosta erforderliga utredningar samt projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom planområdet samt bidra till utbyggnaden av ett extra körfält på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

Fastighetsnämnden kommer att förvärva del av fastigheten Skintebo 391:2.

Försäljningsinkomsterna beräknas överstiga de utgifter som uppstår för projektet.

Nämnden för Göteborg Vatten/ Kretsloppsnämnden

Nämnden för Göteborg Vatten får bekosta utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar inom planområdet samt pumpstation och förstärkningar av anslutande ledningsnät.

Nämnden för Göteborg Vatten/ Kretsloppsnämnden finansierar utbyggnaden genom anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Lokalförvaltningen

Utbyggnad av planerad förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden kommer att svara för drift och underhåll av de allmänna gatu-, gång- och cykelanläggningarna.

Park- och naturnämnden kommer att svara för underhåll av naturmarken.

Gatukostnader och övriga avgifter

Gatukostnaden regleras i genomförandeavtal och markförsäljningar.

Ekonomiska konsekvenser för trafikverket

Ytterligare ett södergående körfält erfordras på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet. Vägutbyggnaden finansieras av kommunen med bidrag från exploitörerna inom detaljplanerna för Uggleddal och Närcentrum. Kommunen har för avsikt att söka delfinansiering av Västsvenska infrastrukturpaketet. Avtal kommer att tecknas mellan kommunen och trafikverket som reglerar utbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser för blivande exploitörer


De blivande exploitörerna svarar för alla åtgärder och kostnader inom kvarteretsmark.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare (Skintebo 391:1-2)

Del av fastigheten Skintebo 391:2 ska överföras till kommunen utan ersättning. Den del av fastigheten Skintebo 391:2 som är belägen söder om lokalgatan ska förvärvas av kommunen och ingå i de blivande kvarteren. Ägaren till fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 ska bidra till utbyggnaden av allmänplats.

Om befintlig 40 kV-kabel ska läggas om på uppdrag av ägaren till fastigheten Skintebo 391:1, ska fastighetsägaren och övriga berörda fastighetsägare bekosta omläggningen samt erforderliga tillstånd. Avtal ska upprättas mellan Fortum och ägaren till fastigheten Skintebo 391:1 med flera fastighetsägare gällande omläggning av befintlig 40 kV-kabel.

Avtal ska upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 innan detaljplanen antas.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Per-Anders Käll
Handläggare