

Detaljplan för Handel, Bostäder m.m i Skra Bro



**Antagandehandling
December 2018**

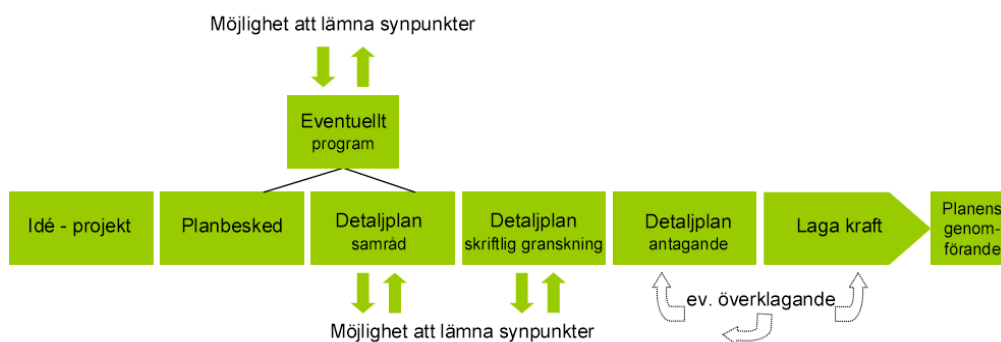


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress:

Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Lena Hasselgren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 42

Marcus Bengtsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 03

Annelie Svanberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 87



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2018-12-11

Diarienummer SBK: 0488/12
Lena Hasselgren
Handläggare SBK
tel: 031-368 19 42
lena.hasselgren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0850/10
Marcus Bengtsson
Handläggare FK
Tel: 031-368 10 03
marcus.bengtsson@fastighet.goteborg.se

Plankonsult: Ramböll, Hillevi Kittel

Detaljplan för Handel, bostäder m.m i Skra Bro inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationskarta
- Grundkarta

Utredningar:

- Handelsutredning, 2013-06-04, ZÖK AB
- Kulturmiljöunderlag, 2013-03-26, Acantus
- Arkeologisk utredning, 2013-08-12
- Arkeologisk rapport, 2014-04-02, Göteborg Stadsmuseum
- Arkeologisk förundersökning, 2015-06-18, Rio
- Naturvärdes- och groddjursinventering, 2013-08-23, Naturcentrum
- Biotopskydd och fiskeribiologiska värden, 2017-12-08, Naturcentrum
- Restaurering Kattedammen, 2018-03-02 Naturcentrum
- Bullerutredning, Rapport 5321-D, 2015-01-30 Akustikforum

- PM Trafikbuller, 2015-01-29 Stadsbyggnadskontoret
- Trafikbullerberäkning, 2017-07-24, Stadsbyggnadskontoret
- Geotekniskt bergtekniskt utlåtande, 2014-09-04, rev 2015-06-02, Fastighetskontoret
- PM Geoteknik, Förprojektering Skra Bro, 2016-11-25, Tyréns.
- PM Geoteknik Stabilitetsberäkningar, 2018-02-02 och 2018-04-05 Tyréns
- PM Geoteknik Pågående erosion, 2018-07-05, Tyréns
- PM Skra Bro Naturmiljöanpassningar, 2018-03-15, rev 2018-04-26, Tyréns
- PM Projektering Geoteknik Björlandavägen, 2008, Tyréns
- Dagvattenutredning kompletterande Skra Bro 2017-05-18, rev 2018-04-24 Ramböll
- Bilaga 2 Dagvattenutredning Skra Bro 2014-12-17, rev 2017-04-11, Ramböll
- PM bäck Modellering Skra Bro, 2016-03-25, rev 2018-01-29 Ramböll
- PM Dialogarbete inom ramen för SKA/BKA, 2014-12-18, Stadsbyggnadskontoret.
- Trafikutredning Torslanda, 2014-06-11, Tyréns.
- PM Trafiksituationen på Björlandavägen, 2012-03-02, Trafikkontoret
- PM Trafikanalys Skra Bro, 2016-04-28, Trafikkontoret.
- Trafikförslag Skra Bro, Trafikkontoret och ÅF-konsult 2017-05-04.

Innehåll

SAMMANFATTNING	6
Planens syfte och förutsättningar	6
Planens innebörd och genomförande	6
Överväganden och konsekvenser	6
Planens syfte och förutsättningar	7
Syfte	7
Läge, areal och markägförhållanden	7
Planförhållanden och tidigare beslut	8
	10
Mark, vegetation och fauna	10
Geotekniska förhållanden	11
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse	13
Sociala aspekter	16
Trafik och parkering, tillgänglighet och service	17
Teknik	19
Störningar	19
Detaljplanens innebörd och genomförande	20
Bebyggelse	21
Trafik och parkering	23
Tillgänglighet och service	25
Friytor	25
Naturmiljö	25
Sociala aspekter	28
Teknisk försörjning	28
Övriga åtgärder	32
Fastighetsindelning	35
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Avtal	40
Dispenser och tillstånd	41
Tidplan	42
Genomförandetid	42
Överväganden och konsekvenser	42
Nollalternativet	43
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	43
Miljökonsekvenser	44
Ekonomiska konsekvenser	46
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	48

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ett centrumområde med cirka 600 nya bostäder i form av flerbostadshus, gårdshus, kedjehus och handels- och kontorsytor samt äldreboende. Syftet är också att i anslutning till föreslagen bebyggelse och korsningen Björlandavägen/Kongahällavägen skapa förutsättningar för en förbättrad kollektivtrafikbytespunkt och pendelparkering.

Detaljplanearbetet har föregåtts av ett program för Skra Bro där även området norr om korsningen Björlandavägen/Kongahällavägen och ängarna söder om planområdet ingår. Området är en första etapp i det som ska bli centrum för hela Björlanda.

Till grund för planförslagets struktur ligger ett parallellt uppdrag där tre förslag utvärderats. Karaktär och innehåll har även tagits fram i dialog med allmänheten.

Planens innebörd och genomförande

Bebyggelse i tre till fem våningar gestaltas i samklang med omgivande natur- och kulturlandskap. I nära anslutning till torget vid korsningen lokaliseras en tät bostadsbebyggelse med varierade lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. I områdets nedre södra del skapas gårdshus och i den sydligaste delen tvåplansvillor/kedjehus gränsande mot skogspartiet. Karaktären är inspirerad av den moderna trädgårdsstaden, med kvartersstruktur och tydliga gaturum med entréer från gatan.

Kongahällavägen och Björlandavägen ska i anslutning till centrumbebyggelsen upplevas som en lugn trafikmiljö där olika trafikslag är lika viktiga. En tydlig känsla av att befinna sig i Björlanda centrum skapas.

Överväganden och konsekvenser

Att jordbruksmark omvandlas till ett centrumområde motiveras med att utvecklingen i Skra Bro har ett samhällsintresse som bland annat innebär förbättrad kollektivtrafik, utökad service, hyresgäster, äldreboende mm. Enligt Tematiskt tillägg av Översiktsplan för jordbruksmark, som anger avgränsningsområden för att främja bevarande, bruk och identifiera värden av jordbruksmark i Göteborg, är aktuellt planområde beläget intill och utanför avgränsningsområdena, planen bedöms förenlig med TÖP.

Skra Bro är en naturlig centrumpunkt längs Kongahällavägen. Skolan är redan placerad med hänsyn till ett utvecklat centrumområde. Eftersom området ska bli Björlandas viktigaste utvecklingsområde för offentlig och kommersiell service motiveras ett högt markutnyttjande.

Planförslaget har förtätats ytterligare för att stärka en utveckling av Skra Bro samtidigt som vistelsekvalitéer skall värnas till en levande bebyggelsemiljö. Något högre byggnadshöjder medges inom planen och utåtriktade verksamheter skall möjliggöras vid torgbildningen. I det södra området har radhus/villor utgått till förmån för gårdshus. Denna del av Hisingen har haft en underdimensionerad infrastruktur i förhållande till den inflyttning som skett under de senaste åren. Det pågår en trafikutredning för hela Torslanda där eventuella tvärförbindelser ingår. Trafikverket har en nationell plan för transportsystemet med genomförande 2014-2025, med åtgärder på Öckeröleden och Norrleden/Hisingsleden. Kapacitetsproblem finns framförallt i korsningen mellan Björlandavägen och Hisingsleden/Sörredsvägen. Exploateringen i Skra Bro medför ytterligare trafik i ett område som i sig har alltför låg täthet för att kunna tillgodose den service som trafikstrategin strävar efter och är en förutsättning för att uppnå ett hållbart resande. Området är av sådan karaktär att det är

svårt att få boende att välja kollektivtrafik i lika stor utsträckning som till exempel i innerstaden och mellanstaden. Därav är det av vikt att med detaljplanens utformning med utvidgning av pendelparkering skapa goda förutsättningar för ett hållbart resande i Skra Bro.

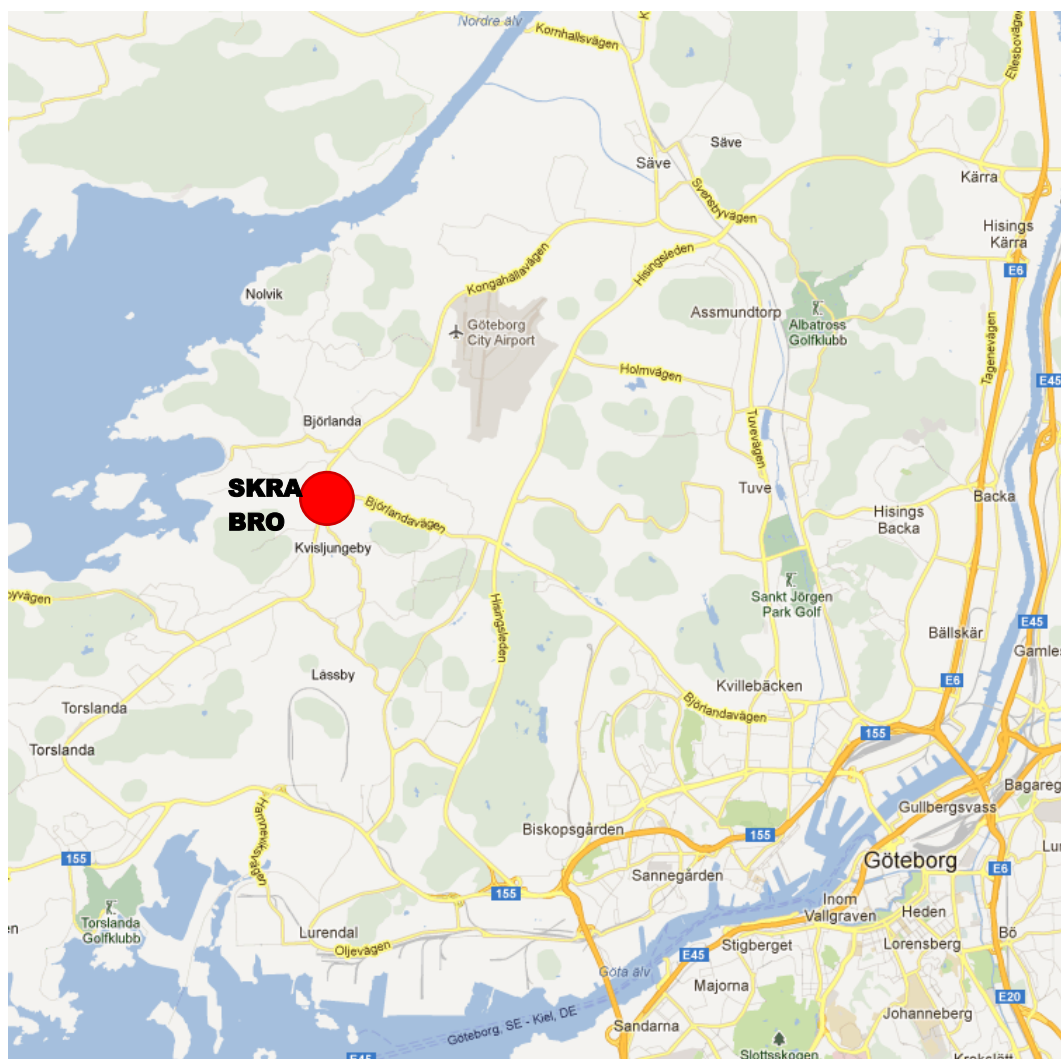
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanen utgör etapp 1 i utvecklingen av Skra Bro och har föregåtts av ett övergripande programarbete. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ett centrumområde med cirka 600 nya bostäder samt handels- och kontorsytor och äldreboende. Syftet är också att i anslutning till föreslagen bebyggelse skapa förutsättningar för en förbättrad kollektivtrafikbytespunkt och pendelparkering.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i anslutning till korsningen Björlandavägen/Kongahällavägen och Trulsegårdsskolan i Björlanda på Hisingen, cirka 11 kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 10 hektar varav hälften ägs av en privat fastighetsägare och hälften är i kommunal ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Orienteringskarta Planområdet

Planförhållanden och tidigare beslut

Översiktsplan

Planområdet ligger i Översiktsplanen för Göteborgs kommun inom inriktningsområde för kustnära område/skärgård. Här anges att:

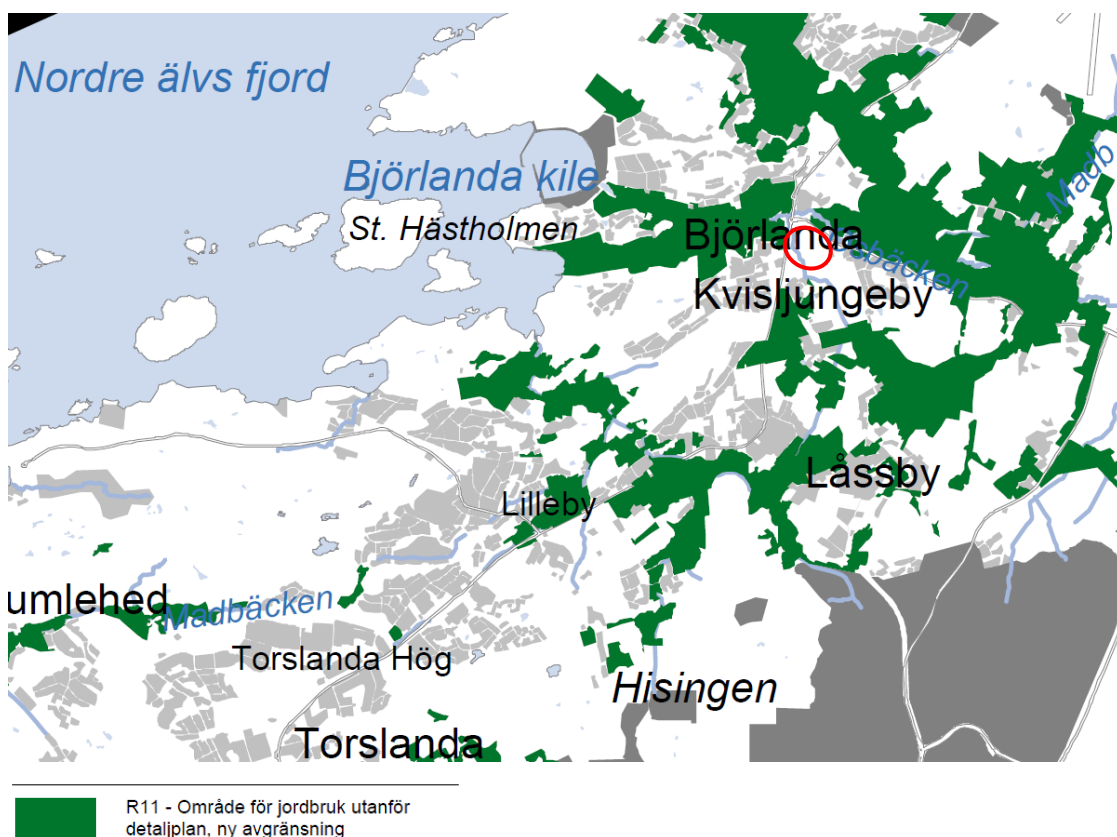
- Kustområdenas attraktivitet i form av natur-, kultur-, och landskapsbildsvärden ska värnas och utvecklas.
- Ny bebyggelse ska lokaliseras i anslutning till god kollektivtrafik och särskilt kring bytespunkter.
- Vid en komplettering ska en blandning av bostadsformer eftersträvas.

I Översiktsplanen anges planområdet också som förändrad markanvändning till Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

En fördjupning av översiktsplanen för Björlanda (arbetet avbrutet) anger som vision att Björlanda bygger på dess unika förutsättningar. Här utvecklas en stadsnära bystruktur som fortsättningsvis präglas av det öppna landskapet, där delarna växer samman och där ett vitalt servicecentrum utvecklas i ett naturligt läge. Naturen och kulturen är viktiga delar i stadsdelens identitet.

”planeringen ska sträva mot att ny bebyggelse uppfattas ha en lokal anknytning, såväl i skala som i arkitektoniskt uttryck”.

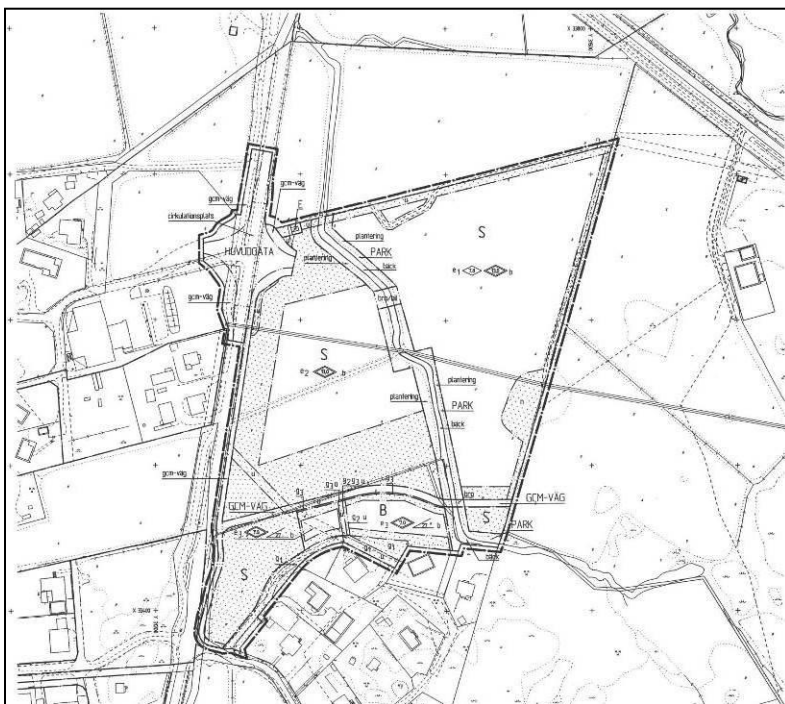
Tematiskt tillägg av Översiktsplan för jordbruksmark, TÖP rev 2013-09-04, anger avgränsningsområdena för att främja bevarande, bruk och identifiera olika värden av jordbruksmark i Göteborg. Aktuellt planområde är beläget intill avgränsningsområdena.



Ovan illustration är ett utdrag ur tematiskt tillägg, TÖP av översiktsplan för jordbruksmark, för att tydliggöra jordbruksmarkens värden i planering. Aktuellt planområde (röd markering) är beläget intill avgränsning för jordbruksmark.

Detaljplan

Området berör i viss mån detaljplan F II 4765 för Trulsegårdsskolan och ändring av detaljplan för samma område F II 4875. Genomförande tiden har gått ut. I övrigt är området inte tidigare detaljplanlagt.



Gällande detaljplan.

Planprogram

Programsamråd för planområdet har antecknats av byggnadsnämnden 2011-06-21. Samråd genomfördes hösten 2010. Programmet anger förslag till utvecklingen av Skra Bro på kort och lång sikt och är utgångspunkten för denna detaljplan som utgör den första etappen, och ytterligare två kommande detaljplaner, en norr och en söder om.

Då Skra Bro utgör en naturlig centrumpunkt längs Kongahällavägen föreslås en förbättrad kollektivtrafikhållplats söder om korsningen Björlandavägen/Kongahälla-vägen och en utveckling av befintlig pendelparkering för att underlätta resandet med kollektivtrafik.

Aktuellt område förutsätts bli Björlandas viktigaste utvecklingsområde för offentlig och kommersiell service vilket motiverar ett högt markutnyttjande. I och i nära anslutning till centrumområdet lokaliseras lämpligen en tätare bostadsbebyggelse med varierade lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer samt ett äldreboende. En förhoppning är att dessa delar byggs ut på kort sikt, inom 5-10 år.

Programmet anger vikten av att betona Kongahällavägens och Björlandavägens roll som huvudstråk eller bygata. Åtgärder som skapar en lugnare trafikmiljö och en tydlig känsla av att man befinner sig i Björlandas centrum ska prioriteras.

Aktuell detaljplan utgör första etappen av hela planprogrammet. Detaljplanen avviker från planprogrammet vad gäller den lokalgata genom området, som ska fortsätta söderut i kommande etapp. Detta med anledning av att ingreppet i den skyddsvärda naturen (med

amfibiehabitat) blir mindre, det är bättre anläggningsförhållanden i föreslaget läge där även terranganpassningen inte blir lika omfattande. Föreslaget läge innebär också ett mer effektivt utnyttjande av exploaterbar mark, både i aktuell etapp och i nästa, samt i mötet mellan etapperna vilket innebär kortare sträcka utan bebyggelse, med ökad upplevd trygghet och bättre koppling mellan etapperna. Tidigare har föreslaget läge förkastats då vägen även skulle serva områden söder om planprogrammet och därför ha ett betydligt högre trafikflöde. Det är inte längre aktuellt och lokalgatan ska inte anpassas för genomfartstrafik, endast försörja trafik till aktuell detaljplan samt framtida etapp söder därom.

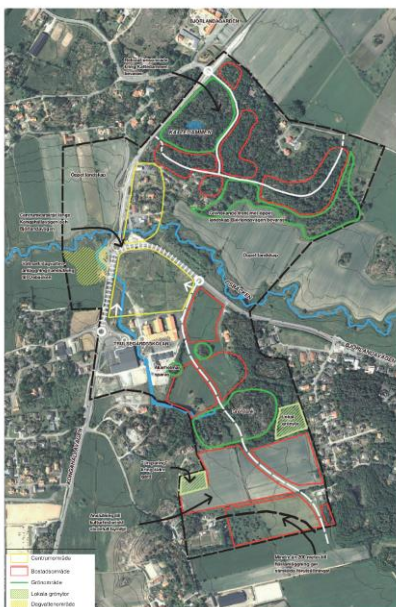


Bild A



Bild B

Bild A:
Programförslaget
Bild B: Första etappen
och ny dragning av
väg

Kompletterande samråd

Samråd enligt detaljplaneprocessen genomfördes 4 februari till 17 mars 2015. Ett kompletterande samråd har hållits 12 juli – 22 augusti 2017 till följd av en utökning av planområdet. Efter tidigare samråd för det redovisade planområdet har plangränser för genomfart, naturområde och område för teknisk anläggning justerats.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består i huvudsak av åkermark och jordbruksmark. Området är låglänt och sankt och genomkorsas av diken. Jordlagren utgörs av 10-30 m djup lera. I de södra delarna minskar lerdjupet och marken är relativt plan och täcks av jordlager bestående av 1-10 m djup lera. En bäck rinner från Kvisljungeby by vidare genom planområdets nordvästra del och mynnar i Osbäcken. Längs bäcken kan lokala stabilitetsproblem uppstå.

I anslutning till området finns stora landskaps-, natur- och kulturvärden. Väster om korsningen vid Skra bro finns en dalgång mot havet som är ett av Björlandas karaktäristiska landskapsrum.

En ”Inventering av naturvärden och groddjur vid Skra Bro och Konängen, Björlanda” har utförts av Naturcentrum AB 2013-08-23 inför detaljplan.

De grövre träd som står i åkerholmarnas kanter har förutsättningar att hysa insekter och lavar som gynnas av solinstrålning och värme. I anslutning till planområdet förekommer ett flertal olika groddjur som i varierande grad är naturvårdsintressanta. Osbäcken är ett vattendrag med höga naturvärden, som delvis är naturligt meandrande och där ett flertal vatten- och fiskevårdande åtgärder tidigare genomförts. Det är därför synnerligen viktigt att inte balansen störs av byggnationer genom exempelvis ändrade grundvattenförhållanden, kraftig sedimenttillförsel eller större förändringar i dagvattenstillflödet. För den ökade dagvattentillförsel som kan medföras av planerad bebyggelse planeras någon form av reglerings- och reningssystem.

Ett biflöde till Osbäcken leder genom planområdet. I den kraftigt igenväxta bäcken finns lekande öring. Två åkerholmar, en stenmur och diken inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet.

Artskydd

Inga naturvårdsintressanta eller hotade arter inom planområdet finns registrerade i Artportalen.

Strandskydd

Osbäcken i norr har strandskydd som berör planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt PM har tagits fram av Fastighetskontoret, 2014-09-04, med tidigare geotekniska undersökningar som underlag. PM Geoteknik, Tyréns 2016-11-25, har utförts i samband med förprojektering.

Planområdet sydost om Björlanda- och Kongahällavägen

Området generellt karakteriseras av en flack lerslätt kringgärdad av partier med fastmark och berg i dagen i söder och öster. Jordlagrens mäktighet inom området varierar stort allt från tunt jordtäckte på berg till över 35 m. De största jordmäktigheterna påträffas inom de centralare delarna av detaljplaneområdet. Jorddjupen minskar successivt åt söder och norr samt mot partierna med fastmark och berg i dagen.

Bortsett från fastmarkspartierna utgörs jordlagren generellt överst av ett skikt organisk jord som underlagras av lera med varierande mäktighet som de översta 1-1,5 m är utbildad som torrskorpelera. Som regel underlagras leran av ett tunt lager friktionsjord innan berget tar vid, lokalt saknas friktionslagret och leran vilar direkt på berget.

Kvicklera finns inom området. Utförda kompressionsförsök visar att leran är normal-svagt överkonsoliderad vilket innebär att den inte klarar att belastas med några större laster utan att sättningar kommer att utbildas.

Fastmarkspartierna finns i anslutning till bergsområdena, *se kartbild*, utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Området närmast Osbäcken

Marken sluttar svagt från söder ner mot Osbäcken, närmast bäcken övergår slänterna att bli relativt branta. Jordlagrens mäktighet utmed Osbäcken i anslutning till detaljplaneområdet varierar mellan ca 20-26 m. Jordlagren består överst av ett organiskt ytskikt (mulljord) som underlagras av lera som de översta 1-1,5 m är utbildad som torrskorpa. Leran närmast under torrskorpan är delvis siltig och något gyttjig, lokalt finns även skal och vassrötter och silt- och sandskikt förekommer.

Lerans uppmätta skjuvhållfasthet är närmast under torrskorpan 10-15 kPa och tillväxer mer eller mindre mot djupet. Vattenkvoten i leran varierar mellan 80-90% i hela lerprofilen, konflytgränsen är generellt 10-30% lägre. Lerans sensitivitet har som mest uppmätts till närmare 100 vilket innebär att kvicklera förekommer även här. Leran är normal- till svagt överkonsoliderad vilket innebär att den inte klarar att belastas utan att sättningar kommer att utbildas.

Geohydrologi

Sprickvattenytor i utförda skruvprovtagningshål har registrerats 0,9-1,3 m under markytan inom detaljplaneområdet och 1,6-1,7 m under markytan utmed Osbäcken. Baserat på områdets topografi kan portrycket i leran antas ha en hydrostatisk fördelning från grundvattenytan. Lokalt inom områden mellan berg i dagen kan artesiskt vattentryck förekomma.

Stabilitet

Osbäcken rinner igenom och gränsar till delar av planerat detaljplaneområdet, det finns få beräkningssektioner med endast översiktliga beräkningar som visar på varierande resultat. Enligt skredkommissionens och IEG:s rekommendationer skall minst en detaljerad utredning utföras för planläggning av områden.

Bergstabilitet

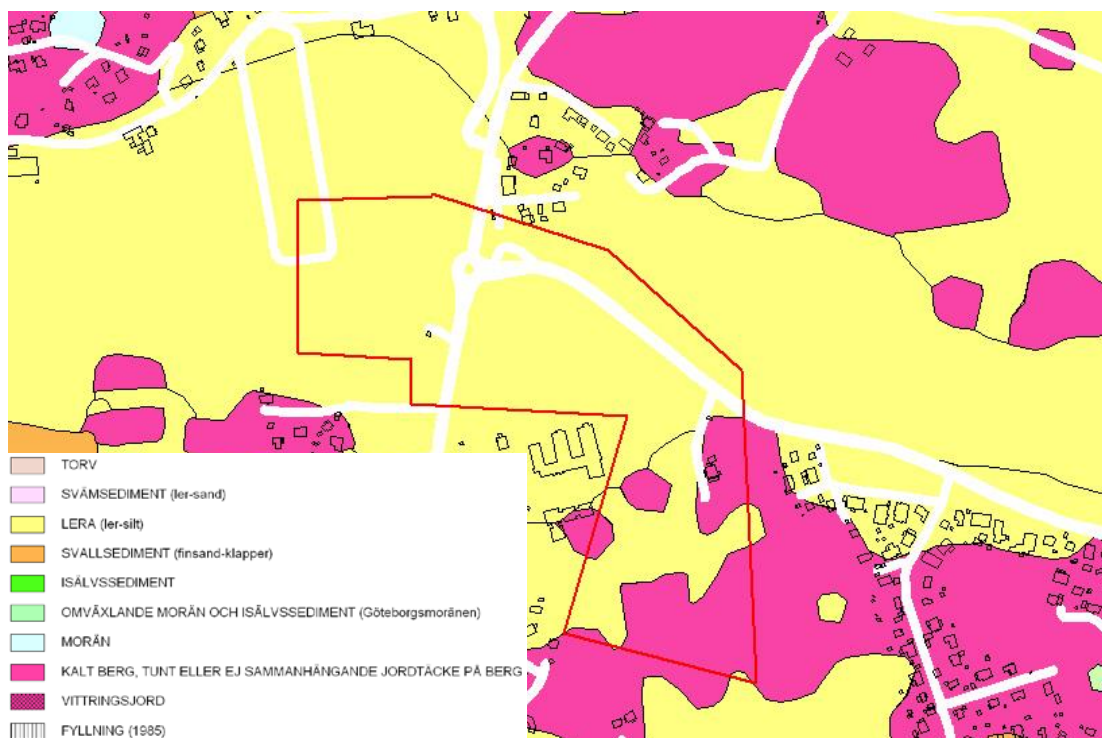
Berg i dagen finns till största delen inom den sydöstra och östra delen av detaljplaneområdet.

Berget har relativt få sprickor/spricksystem, därmed saknas förutsättning för blockbildning eller risk för blockutfall/bergras. Lokalt finns branta flera meter höga bergspartier dock utan risk för blockutfall eller ras, endast ett fåtal block har påträffats liggande i terrängen.

Radon

Enligt SGU:s radonriskkarta utgörs området till största delen av lermark som är klassificerat som lågriskområde, SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). På grund av lerans tjocka torrskorpa och siltinnehåll kan klassningen behöva skärpas till normalriskområde. Fastmarkpartierna är klassificerade som normalriskområde.

På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta med det ungefärliga läget för detaljplaneområdet markerat med röd linje

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

En särskild arkeologisk utredning har genomförts för planområdet. Utredningen resulterade i att två tidigare okända fornlämningar påträffades. Lämningarna utgörs av fasta fornlämningar av karaktären skålgropslokal samt grav/gravar. För fasta fornlämningar gäller kulturminneslagens bestämmelser. Ingrepp i fornlämning inklusive dess skyddsområde dvs fornlämningsområde (har inte avgränsats) kräver tillstånd enligt Kulturminneslagen 2 kap 12§. Stadsmuseet bedömer att all form av exploatering inom eller i anslutning till nyupptäckta fornlämningar ska föregås av en arkeologisk förundersökning.

En arkeologisk förundersökning har utförts november 2014. Utredningen visar att de två fornlämningarna återfinns på två mindre impediment omgärdade av åkermark samt dateras till bronsålder och förromersk järnålder. Vid fortsatt exploatering rekommenderas att båda lokalerna har potential som motiverar en slutundersökning av området.



Skra Bro är en gammal bro över Osbäckens dalgång på västra Hisingen, i Björlanda församling, och som numera har gett namn åt hela området runt bron.

I forna tider var bron dåligt anpassad till vägen på ömse sidor om bron, vilket gjorde att den tidens hästkärror tog i underredet på bron när man körde på. I folkmun fick bron därför namnet "Skrapebron", vilket senare har förkortats till Skra Bro.

Bron är numera endast gångbro och är ersatt av en större vägbro mellan rondellen vid Kongahällavägen/Björlandavägen/buss-terminalen Skra Bro.

(Källa: Torslanda Tidningen/Wikipedia).

Kulturhistoria, odlingslandskap, befintlig bebyggelse

Skra Bro invid Osbäckens dalgång utgör en viktig del av ett rikt kulturlandskap i Björlanda. Jordbruket präglar fortfarande stora delar av landskapet där bebyggelsemönster, vägsträckningar och ägo gränser ger tydliga historiska avtryck.

Björlanda är ett av tre områden i Göteborg där det fortfarande förekommer jordbruk i större skala och på stora arealer. Odlingsmarken kring Björlanda by och kring Kvisljungeby är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap. Som särskilt intressanta delområden anges Björlanda by och Kvisljungeby (Länsstyrelsen Göteborg och Bohuslän, 1995).

Björlandaområdet bedöms som mycket rikt på lämningar från både sten-, brons- och järnålder och är ur det perspektivet unikt för Göteborgsområdet. De många spåren från områdets förhistoriska tid kompletterat med ett förhållandevis välbevarat odlingslandskap med tydliga spår från tiden för de olika skiftesreformerna har därför ett kulturmiljöunderlag tagits fram inför detaljplanearbete.

Kulturmiljöunderlaget (Acanthus 2013-06-26) konstaterar att inom själva planområdet är de kulturhistoriska kvaliteterna få, planområdet ingår dock i ett större sammanhang där de kulturhistoriska kvaliteterna är både många och tydliga. På grund av detta kommer det som byggs i planområdet att påverka ett mycket större område.

Björlandas historiska utveckling är mycket lång, en utveckling som under århundraden format det landskap vi ser idag. Den planerade utbyggnaden är en följd av en utveckling som skett i närområdet under de senaste femtio åren, en tidsperiod som i det historiska perspektivet är mycket kort. Det är först nu, i och med den planerade utbyggnaden, som det relativt välbevarade odlingslandskapet i dalgången kommer att påverkas av bebyggelse som inte är relaterat till jordbruk.

Viktiga beståndsdelar i Björlandas kulturmiljö;

- Den öppna och aktiva odlingsmarken
- Den traditionella jordbruksbebyggelsens utformning och placering i landskapet
- Den medeltida kyrkomiljön vid Björlandas ursprungliga byplats
- Det äldre vägnätet, smala vägar utan dikesgren och anlagda efter områdets topografiska förhållanden.

Planområdet består främst av öppen åkermark samt angränsande skogsbeklädda höjdparter. Marken är, med undantag av en villa, obebyggd och därmed begränsas planområdets befintliga kvaliteter till element i landskapet, naturliga såsom anlagda.

Viktiga kvaliteter inom planområdet:

- Befintliga stengärdesgårdar
- Äldre bruksväg
- Åkerholmar



Åkerholme inom planområdet.

Bebyggelseutformning med hänsyn till kulturvärden och landskapsbild

Planområdet är beläget vid en känslig plats i den öppna dalgången. Den trafikanläggning som Skra Bro utgör idag har bidragit till en barriäreffekt som delar Osäckens dalgång i två delar. Det är viktigt att eventuella höga byggnader koncentreras till befintlig bebyggelse såsom Trulsegårdsskolan eller i planområdets södra del. På detta sätt undviks att dalgången byggs igen ytterligare.

Det är en stor utmaning att uppföra ny bebyggelse och att samtidigt tillvarata och förstärka närområdets lokala karaktär och identitet. Utmaningen är extra stor då den planerade bebyggelsen har en tätare struktur och högre bygghöjd. Dagens Björlanda präglas av en tydlig historisk kontinuitet som odlingslandskap, den planerade bebyggelsen har en mer urban funktion. Det som eventuellt skulle kunna medföra negativ påverkan för kulturmiljön är en alltför stadsmässig planläggning. En

bebyggelse med urbana förtecken som är vanlig i våra mer centrumnära bostadsområden skulle innebära ett brott mot områdets mycket speciella kulturhistoriska karaktär. För att Björlandaområdets identitet ska fortleva i exploateringen bör man företrädesvis anlägga bebyggelse med bykänsla istället för bebyggelse med urbana förtecken.

Inspiration kan hämtas från närområdet vilket ska borge för en ny bebyggelse med en identitet som grundar sig i närområdets karaktär, som;

- Befintliga byggnaders volymer
- Äldre bebyggelses placering i landskapet
- Hur äldre vägar är anlagda i landskapet
- För området karaktäristiska fasadmateriäl
- För området karaktäristiska kulörer



Kvisljungeby.

Sociala aspekter

I stadsdelen Björlanda bor idag drygt 8000 personer. Omvandling av fritidshus till permanentbostäder började så smått redan på 60-talet och fortsatte sedan stadigt. En kraftig utbyggnad skedde under 1980-, 90- och 2000-talet, beroende på den starka industriella utvecklingen, främst kring Volvo i Torslanda. Idag domineras bebyggelsen helt av villor.

Trulsegårdsskolan med fritidsgård, bibliotek och idrottsverksamhet är en social mötesplats för framförallt unga i Björlanda.

Björlanda i stort har gott om rekreativa naturområden men saknar anlagd park i dag. Omgivande naturområden är kuperade vilket gör terrängen otillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Befintligt område nås med bil via en cirkulationsplats från Kongahällavägen. Den privata fastigheten Kvisljungeby 3:101 nås från Björlandavägen via en privat väg. Gång- och cykelvägar finns längs huvudvägarna runt hela området. Förbättringar av Björlandavägen med uträtning samt utbyggnad av gång- och cykelväg till Hisingsleden är nyligen utförda.

Trafikverket är väghållare för Björlandavägen samt Kongahällavägen norr om Skra bro. Trafikkontoret är väghållare för Kongahällavägen söder om korsningen Skra bro.

Närmaste busshållplats är belägen i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten till busshållplats anses god.

Skra bro är en bytespunkt för kollektivtrafiken. Idag trafikeras Björlanda av tre busslinjer som passerar Skra bro. Linjerna når Säve Station, Torslanda-krysset, Hjalmar Brantingsplatsen och Drottningtorget. En pendelparkering ligger på västra sidan om Kongahällavägen. En tillfällig pendelparkering finns öster om Kongahällavägen.

Med utbyggnaden kommer trafiken att öka. Sedan programmet har förutsättningarna för resor med kollektivtrafik förbättrats och trafikeras nu av expressbuss, Svart express (Torslanda - City – Vallhamra). Skra Bro är en viktig lokal bytespunkt för kollektivtrafiken.

Trafiksituationen på Björlandavägen

År 2008 beslutade byggnadsnämnden att avbryta arbetet med tre pågående detaljplaneärenden på västra Hisingen. Skälet var att trafikutredningar visade att ytterligare bostadsbebyggelse i stadsdelen skulle försämra den redan svåra trafiksituation som rådde på Björlandavägen och Torslandavägen. Beslutet innebar att byggnadsnämnden antog en restriktiv hållning till nya detaljplaner på västra Hisingen till dess att infrastrukturen byggts ut.

2012 informerades byggnadsnämnden om stadsbyggnadskontorets förhållningssätt till nya detaljplaner på västra Hisingen. Förhållningssättet beskrivs utifrån att utredningar visat att väginfrastrukturen och trafiksituationen har förbättrats och ytterligare väginvesteringar är planerade, liksom införandet av trängselskatt 2013. Slutsatsen är att i fortsättningen är översiktsplanens inriktning för planering av ny bebyggelse på västra Hisingen tillräcklig som stöd för detaljplaneringen. Lämplighetsprövning av inkomna detaljplaneförfrågningar bedöms med översiktsplanens inriktning som grund.

I Trafikutredning Torslanda (Tyréns 2014-06-11) beskrivs nuläge och en sammanställning av förslag på lösningar på trafiksituationen. Förutom fysiska åtgärder föreslås även att resvanorna bör ändras genom så kallade mobility management åtgärder. Exempel på detta kan vara att uppmuntra föräldrar att inte köra sina barn till skolan, att man samåker eller använder bilpool i större utsträckning samt främja ett ökat kollektivtrafikresande.

Gällande hastighet är 50 km/h vid sträckorna för aktuellt planområde längs Björlandavägen och Kongahällavägen.

Service och Fritid

I Björlanda ligger Björlandagården som rymmer skolklasser i årskurserna 0-5, ett fritids samt en förskola. Vid Skra bro ligger Trulsegårdsskolan (årskurserna 6-9) samt en förskola. Till Trulsegårdsskolan hör även bibliotek och idrottshall. Därutöver finns tre kommunala förskolor, en öppen förskola samt en förskola i kyrklig regi. I Björlanda by ligger kyrkan och församlingshemmet.

Norr om Skra bro finns en liten livsmedelsbutik, en fiskebod och en pizzeria. Närmaste sällanköpshandel finns vid Torslanda Torg, Amhult och på Backaplan.

Björlanda innehåller rika möjligheter till fritidsaktiviteter och rekreation. Här finns ett vitalt föreningsliv. Torslanda ridklubb och Alleby ridklubb är två av de största ridklubbarna. Det finns även många mindre privata hästgårdar. I Björlanda Kile ligger nordens största småbåtshamn och där finns även seglarskolor m.m. Kusten erbjuder både bad- och fiskemöjligheter.

Handels- och verksamhetsutveckling

Innehåll av service är en förutsättning för en centrumbildning och skapar attraktivitet till kollektivtrafikbytespunkt och närhet till service är viktigt för att nya bostäder ska utveckla till ett välfungerande och attraktivt boendeanternativ. En rapport (2013-06-04, ZÖK AB) har därför tagits fram för att belysa de kommersiella förutsättningarna för området.

Utvecklingen under senare år är entydig – det krävs dels ett tämligen stort marknadsunderlag för att driva verksamheter dels krävs det en mindre yta än vad vi ofta tror. Konkurrenssituationen inom främst dagligvarusektorn är stark i området. Storskaliga etableringar i Amhult, men också Backaplan, Wieselgrensplatsen m fl. påverkar förutsättningarna.

En utveckling med nybyggnation av bostäder och verksamheter ger naturligt en konsumtionspotential för handel och besöksnäring. Samtidigt gäller att det föreligger betydande utbyggnadsplaner på handelsytor i kommunen.

Beräkningar med hänsyn till konsumtionsvanor, konsumtionsunderlag, köptrohet och närmarknad ger ett teoretiskt ytbehov om 450-700 kvadratmeter för dagligvaruhandel i området. Försäljning till vägens marknad tillkommer. En mataffär i storleksordningen 1000 kvadratmeter bör hålla en försäljning om 55 – 65 miljoner kronor. Detta innebär en betydande ökning mot dagens situation och bygger på tillresande eftersom närområdet inte i sig bär denna försäljningsnivå.

Björlanda Kile innebär en möjlighet genom att det skapas betydande trafikflöden och möjligheter att erbjuda handel inför avsegling eller arbete. Dock är denna handelsmöjlighet starkt kopplad till säsong.

För att ge en etablering de rätta möjligheterna måste tillgänglighet, fjärrverkan (skyltningsmöjligheter) och lokalanpassning ske på ett riktigt sätt. Skra Bro har en bättre placering än vissa av konkurrenterna varför vi kan anta en viss överflyttning av köpkraft till en verksamhet i Skra Bro och en förtätning skapar förutsättningar då närunderlaget till verksamheten ökar.

Det är viktigt att verksamheter samlas i en plats för att de tillsammans skall ge kunder av olika kategorier en anledning till besök. En optimal etablering vore en samlad plats med verksamheter (skola och eventuella andra arbetsplatser), serviceutbud som t ex restaurang, dagligvaruenhet och angöring i form av ”resacentrum”.

Detaljplanen medger en handelsetablering av ca 1350m² exklusive biytor för cykelparkering till handel m.m. samt tillkommande kontor/verksamheter i kvarteren belägna vid torget. I illustrationen visas ett möjligt scenario för livsmedelsbutikens utbredning med ett fotavtryck om ca 1600 m². Handelparkeringen har krympt till förmån för bostäder men fyller fortfarande riktlinjerna för p-platser till handel. Den nya lösningen gör att entrén till området från Björlandavägen får en tydligare markering genom byggnader på vardera sida av lokalgata och bidrar även till trygghet och tillgänglighet i närmiljön.

Förändrade beteenden kan ses vad beträffar inköp, där fler väljer att handla oftare och småskaligt, och kan ses i relation till de storskaliga dagligvaruhandelsetableringarna.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele saknas idag i stora delar av planområdet. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns anslutna till Trulsegårdsskolan.

Ledningar passerar längs skolans fastighet tvärs genom planområdet. Dessa är i gällande detaljplan placerade längs u-område.

Det finns två transformatorstationer i anslutning till planområdet. En vid infarten till skolan och en vid infarten till den privata bostaden nära Björlandavägen.

Störningar

Huvudsaklig bullerkälla är vägtrafikbuller från Björlandavägen och Kongahällavägen. Området ligger enligt kommunens översiktsplan utanför bullerzon från Säve flygplats. För att utreda bullerförhållandena för planområdet har bullerutredningar tagits fram, Akustikforum 2015-01-30 och kompletterande bullerutredning för bullervärden, SBK 2017-07-24.

I framtiden inledande bullerutredning konstateras att de ekvivalenta ljudnivåerna vid bebyggelsegräns, 14 meter från väggkant för både Kongahällavägen och Björlandavägen utan skärmande objekt hamnar mellan 60 och 65dBA för samtliga höjder.

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader inom området som vetter mot lokalgatorna bedöms ligga mellan 50-65 dBA beroende på avstånd, trafikmängd och hastighet.

Fasader inom området som skärmas av annan byggnad alternativt inte vetter mot väg bedöms ha ekvivalenta ljudnivåer <55 dBA.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utveckling av centrumområde med uppförande av cirka 600 bostäder, centrumverksamheter och äldreboende. Syftet är också att i anslutning till föreslagen bebyggelse och korsningen Björlandavägen/Kongahällavägen skapa förutsättningar för en förbättrad kollektivtrafikbytespunkt och pendelparkering. Inom området för detaljplanen ska kommunen ges möjlighet att hyra ca 10 lägenheter för boende med särskild service (BMSS).

Kvartersmarken inom planområdet ägs huvudsakligen av kommunen och privata fastighetsägare. Exploatörer inom den kommunägda delen av planområdet är markanvisade bolag samt lokalsekretariatet (äldreboende).

Kvartersmarken inom den kommunägda delen av planområdet har, genom beslut av fastighetsnämnden den 24 november 2014, markanvisats till Västbostad AB och Göteborgs Egnahems AB för ändamålet bostäder och verksamheter. Kommunägd kvartersmark är även markanvisad till Tempo Björlanda Skrabbeboden AB för handel verksamhetsändamål. Härutöver avser lokalsekretariatet uppföra nytt äldreboende inom den kommunägda kvartersmarken inom planområdet. Den privatägda kvartersmarken inom planområdet är genom villkorat fastighetsköp överlåtten till exploatören Riksbyggen ekonomisk förening.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll, undantaget Björlandavägen, Trafikverkets väg. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och respektive exploatör inom området för detaljplanen.



Bebyggelse

Inom planområdet föreslås centrumbebyggelse med verksamheter, handel och bostäder. Flerbostadshus upp mot fem våningar planeras framförallt i områdets yttre delar längs Björlandavägen och Kongahällavägen och något lägre bebyggelse placeras mot torg och skola. I områdets nedre södra del planeras för grupphusbebyggelse i form av gårdshus och ett mindre antal kedjehus/tvåplansvillor.



Bebyggelse och gatumiljö i kvarteren nordväst, illustration White Arkitekter.

Mot kollektivtrafikbytespunkten i korsningen Kongahällavägen/Björlandavägen föreslås handel med inriktning mot livsmedel. På handelshusets tak föreslås ett bostadshus i upp till fem våningar. Mot torget föreslås, utöver livsmedelsbutikens entré, även övriga verksamheter, såsom kafé, frisör, den lokala fiskbutiken etc. Dessa verksamheter ryms inom bestämmelsen **C** där det skiljs på var det *ska* finnas och var det *får* finnas.

Norr om Trulsegårdsskolan föreslås ett äldreboende inom område markerat med **BDC**, bostäder, vård och centrumverksamhet, om cirka 100 lägenheter med möjlighet till egen trädgård i söderläge. Äldreboende har givits prioritet framför förskola då stadsdelen är i stort behov av nytillkommande äldreboendeplatser för Björlanda. Äldreboendets byggnad ska utformas med god relation till gaturummet. Byggnaden bör delvis ha en aktiv bottenvåning med verksamheter längs med lokalgatan och en bit in på kvartersgatan, för att skapa en trygg, integrerad och välkomnande plats. Entréer får placeras i direkt anslutning till gatan och vara tydligt markerade. Angöringar till byggnaden bör vara både lättillgängliga och tydliga. De ska planeras så att plats finns för besökande och transporter till boendet. Mat-, varu- och soptransporter ska kunna ske via en separat entré utan risk för olyckor. Äldreboendet kan förses med balkonger både längs med gator och mot innergård. Boende bör kunna välja att vistas antingen mot en lugn eller livlig sida. Byggnaden kan förses med minst en större balkong, så att möjlighet ges för sängliggande att komma ut. De boende bör både ha utblick både mot en livlig och befolkad sida samt en lugn innergård med rik växtlighet. Lägenheterna ska vara ljusa och med givande utblickar. Fönstersättning anpassas för att ge utsikt för en sängliggande. Stadsbildsmässigt ska

bygganden ha prägel av att vara ett bostadshus. För att ge byggnaden en mindre skala bör volymen brytas upp i mindre segment genom en variation av material och/eller kulörer. Volymen kan även brytas upp genom förskjutningar i fasaden. Taket kan förslagsvis vara valmat sadeltak, för att hålla nere byggnadens volym och passa in med övrig bebyggelse.

Målsättningen för hela bebyggelseområdet är att den nya bebyggelsens karaktär bildar länk till omgivande kulturlandskap och inte ska kännas främmande och för stadsmässig. På plankartan finns bestämmelser som reglerar hur entréer ska förhållas till gatan och att tak ska uppföras som sadeltak med takåsarna i husets längdriktning. Karaktär och arkitektur beskrivs även i det till detaljplanen hörande Gestaltningssprogrammet, White Arkitekter 2017-06-30.

Underlag till planhandlingarna utgår från en bebyggelse i max fem våningar i den norra delen samt tre-fyra våningar i den södra delen. De till planen hörande utredningarna för dagvatten, geoteknik, buller och beräknade trafikflöden etc, utgår från dessa höjder. En högre exploatering motiveras av att Skra Bro ska bli ett centrum för Björlanda med ett underlag för förbättrad kollektivtrafik och service, de ökade våningshöjderna resulterar i ca 600 bostäder.



Torgmiljö, bebyggelse med livsmedelsbutik och plats för lokala fiskbutiken, illustration White Arkitekter.

Torget är utformat med hänsyn till rådande mikroklimat och har givits en tydlig inramning samt skydd för vind med omgivande bebyggelse. Bebyggelsens täthet skapar goda förutsättningar till etablering av närservice och bättre turtäthet i kollektivtrafiken. Trafikmiljön ska uppmuntra till låga hastigheter och trafik passera på människans villkor. Placering och närhet till busshållplats och pendelparkering skapar goda förutsättningar för ett kollektivt resande vilket kan ses främjande ur ett hållbarhetsperspektiv.

Parken är belägen i hjärtat av det södra bebyggelseområdet och gränsar till befintlig skoltomt. Parken med dess utformning av naturkaraktär utgör en viktig roll för Skra Bros identitet, så även för mikroklimat och vistelsevärden. Här strålar de gröna stråken samman och bildar en oas för de boende i området. Parkens utformning med naturkaraktär ges referenser till omgivande natur- och kulturlandskap.



Bebyggelse och gatustråk i nedre området, illustration White Arkitekter.

Trafik och parkering

PM trafikanalys tagits fram för Skra Bro, 2016-04-28, som utreder kapaciteten i korsningen vid Björlandavägen/Kongahällavägen. Cirkulationsplatsen vid Kongahällavägen/Björlandavägen har en begränsad kapacitet p g a de ojämnt fördelade trafikströmmarna samt höga flöden som råder genom cirkulationen under eftermiddagsmaxtimmen. Dagens utformning av cirkulationsplatsen med en ny utfart från pendelparkeringen i cirkulationens västra ben, anses som en tillräcklig utformning kapacitetsmässigt om trafikmängderna fortsätter vara som dagens flöde, inkl. alstring från exploateringarna. Reservytan för ett extra högersvängfält säkerställs som allmän plats på plankarta, se förtydligande illustrationskarta.

Åtgärden att anlägga vänstersvängfält på Trafikverkets väg, Björlandavägen, innebär vägplan. Kommunen och Trafikverket har fört dialog avseende erforderliga åtgärder inom Trafikverkets vägrättsområde och en utredning har upprättats genom samverkan, Trafikförslag 2017-05-04. Trafikförslaget innebär bland annat att delar av Trafikverkets befintliga anläggningar behöver byggas om. Kommunen och Trafikverket har tecknat *medfinansierings- och samverkansavtal avseende åtgärder på väg 565, Björlandavägen – med anledning av Detaljplan för Handel, Bostäder m.m. i Skra Bro, Göteborg*, daterat 2018-10-23 och 2018-12-03. Avtalet syftar till att reglera finansierings-, utförande-, och driftsansvar av erforderliga åtgärder inom statliga anläggningar inom området för detaljplanen, inklusive högersvängfält i cirkulationen mellan Björlanda- och Kongahällavägen.

Trafikverket har med ett utlåtande, 2017-12-01, bedömt att utfart och anslutningen mellan Emils väg och Björlandavägen behöver stängas i samband med genomförandet av detaljplanen. Med hänsyn till hastighetsgräns, trafikmängd och vägens funktion kan Trafikverket av framkomlighets- och säkerhetsskäl inte godkänna två anslutningar till Björlandavägen så nära varandra. Ny föreslagen ut-/infart till planområdet bedöms av Trafikverket mest lämplig med hänsyn till säkerhet, framkomlighet och vägens funktion, då en hastighet om 50 km/h kan hållas på en kortare sträcka mellan anslutningen och korsningen Björlanda-/Kongahällavägen samt närheten till nämnda korsning i sig har en hastighetsdämpande effekt. Stängningen innebär att befintliga officialservitut för vägändamål till förmån för Fastigheten Kvislungeby 3:101 kommer upphävas, läs mer under avsnittet om *Servitut* nedan. Fastigheten Kvislungeby

3:101 kommer istället ges rätt att ansluta till ny LOKALGATA inom planområdet, i samband med detaljplanens genomförande.

Gator, GC- och ridvägar

Planområdet nås från befintlig cirkulation från Kongahällavägen och med en ny infart med vänstersvängfält från Björlandavägen. Den nya infarten ersätter befintlig väg, *Emils väg*. Infarten är utformad i dialog med Trafikverket.

Kongahällavägen ska få en mer småskalig karaktär dels genom att ny bebyggelse planeras relativt nära vägområdet och dels genom att gång- och cykelvägar flyttas och belysning anläggs.

Genom området föreslås en lokalgata som går som en ryggrad genom området och som så småningom även ska försörja kommande etapp söderut. Längs lokalgator möjliggörs även cykling. Vid korsningspunkter föreslås upphöjda korsningar som hastighetsdämpande åtgärd.

Gång- och cykelanslutningar ut ur området planeras i flera delar av detaljplanen. Cykling sker i blandtrafik på lokalgatorna som föreslås hastighetssäkras till 30km/h inne i bostadsområdet. Cykelparkering för handeln placeras på kvartersmark, medan staden ansvarar för cykelparkering vid hållplatserna.

Längs Kongahällavägen går en ridväg som binder samman hästgårdar med Torslanda ridklubb. Nu föreslås ridvägen separeras från gång- och cykelvägen och leds istället väster om pendelparkeringen. *Se illustration.*

Parkering / cykelparkering

Detaljplanen ska säkerställa tillräckligt utrymme för parkering av bil och cykel. Illustrationskartan visar möjligheten att lösa parkeringen med gällande riktlinjer. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för parkering ska cirka 7 bilplatser och 25 cykelparkeringar planeras per 1000 kvm BTA vid flerbostadshus. För småhus anges 1,8 bilplatser och 0,2 besöksparkeringar per hus.

Den huvudsakliga parkeringen sker inom kvartersmark. Vid enbostadshusen kan parkering anordnas intill respektive bostadshus alternativt samordnas inom kvarteret. En livsmedelsbutik på 1350kvm har bedömts ha ett behov av 65 parkeringsplatser för bilar och cirka 10 cykelplatser. I principsskisser visas ett möjligt scenario för livsmedelsbutikens utbredning med ett största fotavtryck om 1640 m².

Totalt finns ett överskott på ca 50 p-platser illustrerat inom detaljplanen, överskottet finns främst i det nedre området. Övre området ger 277 p-platser, handelsparkering ger ca 55 p-platser samt nedre området ger 263 p-platser. Totalt finns ca 600 p-platser, därtill en utökad pendelparkering ca 260 platser. Detaljplanen följer ”Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov” godkänd av Byggnadsnämnden 2011. Beräkningar för detaljplaneskedet och p-tal för *dålig tillgång till kollektivtrafik* respektive *övriga Göteborg*, har använts och visar att behovet av p-platser tillgodoses. Planbestämmelse P₂ innebär en möjlighet till anordnande av parkeringsanläggning under mark och planbestämmelse P₃ innebär en möjlighet till markparkering och underjordiskt garage. Exakt reglering av p-platser görs i samband med bygglov. Äldreboendet klarar ovan nämnda riktlinjer p-platser med illustrerade p-platser samt underjordiskt garage inom dess kvartär och delvis samnyttjande med skolparkeringen.

Befintlig pendelparkering väster om Kongahällavägen byggs ut och får nu ca

260 p-platser och yta för cykelparkeringar. Detta kan ses som en möjlighet till ett positivt samnyttjande mellan handelsparkering och pendelparkering.

Skolans huvudentré väster om skolan föreslås byggas om så att trafikslag separeras och framkomligheten för leveranser säkerställs. Dessa åtgärder ligger utanför detaljplanens gränser men finns illustrerade på illustrationskartan

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Då området utgörs av relativt plan mark går det att skapa god tillgänglighet till byggnaderna i hela planområdet.

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet och handel i bottenvåningar mot torget. I de lägen där planen är tvingande för verksamheter ska bottenplanen ha en förhöjd rumshöjd. I de lägen där verksamheter tillåts ska möjligheten till förhöjd rumshöjd finnas.

Friytor

De offentliga platserna inom planområdet ska ge plats för och uppmuntra sociala möten, lek, aktiviteter och rekreation. Centralt i planområdet planeras en park där befintliga åkerholmar utgör viktiga landskapselement. Här finns utrymme för en kommunal lekplats.

Norr om äldreboendet föreslås ett mindre grönområde med möjlighet till hantering av dagvatten. Dagvattenstråk kan utformas som gröna kopplingar mellan grönområdena.

Planområdet angränsar till stora grönområden och parkerna ska vara ett förfinat komplement till dessa.

Torgen ska utgöra samlingspunkt för boende och besökare och är en plats för evenemang, marknader och dylikt.

Som komplement till den egna trädgården placeras en gemensam lekplats centralt i området inom kvartersmark med småhus i den södra delen av planområdet.

Naturmiljö

Naturmiljön har påverkat föreslagen bebyggelsestruktur. I inventering av naturvärden och groddjur vid Skra Bro och Konängen (Naturcentrum AB 2013-08-23) finns det förslag på konsekvensminskande åtgärder. Exempelvis att tillräckligt avstånd mellan naturvärden och ny bebyggelse säkerställs. Nedan redovisas hur områden med naturvärden påverkat detaljplaneförslaget.



1-3 – Åkermark med låga naturvärden. Här planeras för bebyggelse, trafik och parkering.

4 – Osbäcken med höga naturvärden. Vänstersvängfältet är placerat med hänsyn till området runt bäcken, och även med hänsyn till geotekniska förhållanden.

5 – Åkerholmar med naturvärden. De två nordliga åkerholmarna innehåller även arkeologiska fynd och har på plankartan en bestämmelse, *forn*. Dessa ligger inom parkmark och en bebyggelsefri zon planeras runt om. Den södra åkerholmen ligger inom

kvartersmark. Det finns inga arkeologiska fynd på platsen (arkeologisk utredning anger sentida stenbrott) och inte heller så höga naturvärden att det motiverar att den hålls fri från exploatering.

6 – Strandskog längs Låssbybäcken med höga naturvärden. Plangränsen placeras cirka 15 meter från bäckfåran för att skapa en bebyggelsefri zon.

7 – Betad hagmark och skogspartier med höga naturvärden, 8 – Öppen hållmark med naturvärden, 9 - Lövsumpskog med naturvärden. - Lokalgatan till nästa etapp, som i programskedet gick genom område 7, föreslås få ett nytt läge mellan område 8 och 9. Detta ger ett sammanhängande grönstråk mellan etapperna. Detta grönstråk är värdefullt för groddjur. I brynmiljön norr om område 6-8 finns många bra landmiljöer för groddjur. Negativ påverkan begränsas av en bebyggelsefri zon på 4 meter från stigen som går i skogsbrynet.

11 – Biflöde till Osbäcken med naturvärden. Bäckens är idag delvis uträtad och kulverterad och har delvis ett naturligt lopp. I den kraftigt igenvuxna bäcken finns öringar. Bäckens föreslås flyttas till ett läge väster om Kongahällavägen. För att bedöma de hydrauliska och fiskeribiologiska konsekvenserna av det är en utredning framtagen, Ramböll rev 2018-01-29. I utredningen bedöms omgrävningen innebära förbättringar både med hänsyn till översvämningssrisk och för fiskarna. En naturanpassad röjning av bäcken kommer att skapa en bättre beskuggning av vattendraget vilket kan bidra till en bättre lek och uppväxtmiljö för öringen. Trummor ska anläggas enligt rekommendationer i PM Modelleringskonsekvensbeskrivning bäck och PM Fiskeribiologiska värden, så att de inte utgör ett vandringshinder för öringen och utformas för öringens behov. Grävarbete ska ske under sommartid för att ge minst störning för öringen. För att möjliggöra omledning av diket/bäcken krävs biotopskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

Länsstyrelsen har fattat beslut om *dispens att ta bort dike och stenmur inom fastigheterna Kvisljungeby 3:6 och 3:98 samt flytta ett vattendrag inom fastigheten Björlanda 3:27, Göteborgs kommun*, daterat 2018-06-12. Innan påbörjat arbete med omledning av diket/bäcken ska anmälan om vattenverksamhet tillsändas Länsstyrelsen, läs mer om detta i avsnittet *Dispenser och tillstånd*.

Restaurering Kattedammen, Naturcentrum 2018-03-02, ger kompensationsåtgärder och förbättringar av ett vattendrag beläget norrom planområdet för förlust av groddjursmiljöer inom planområdet. Föreslagna åtgärder förbättrar Kattedammens betydelse som reproduktionslokal för groddjur väsentligt, och bedöms därmed uppväga den habitatförlust som detaljplanen innebär.

Groddjurspassage och faunapassager möjliggörs som ger djuren möjlighet att röra sig genom området från söder upp mot förskolegården vidare norrut längs äldreboendet och bostadskvartären med dess eleverade gårdar, samt genom vägtrummor vad gäller utformning, placering, lutning, längd, material/sten naturgrus, så att dessa kan fungera som faunapassager och spridningsstråk/korridorer och skapa en så positiv effekt som möjligt för djurlivet. Förstörelse av övervintringsplatser behöver ske mellan april-oktober. Befintliga kulvertar bedöms vara passerbara. Främst inom området lokal 1 förekommer grodarter. Berörda diken och bäck omformas för att skapa goda miljöer. Där sektionen görs om kommer strandzonen alltså utformas för att motverka de morfologiska förändringarna och skapa mer naturliga livsmiljöer för fisk och andra djur. Även de nya trummor som anläggs kommer att bidra till en bättre kontinuitet i vattendraget då de utformas på ett bättre sätt än de befintliga och på så sätt begränsa den negativa påverkan av trummorna. Den ekologiska statusen i biflödet till Osbäcken kommer därför inte försämrats utan snarare förbättras om föreslagna åtgärder genomförs.

En konsekvensbeskrivning/modellering av bäck, Ramböll 2016-03-25, rev 2018-01-29 har utförts för omledning av bäcken och visar även föreslagna sträckor kulverteringar. Lutningen på bäcken är bra för att skapa strömmande partier samt det finns en fin hårbotten på flera sträckor. Vid omledning av bäcken bör man därför se till att de befintliga värdena bevaras och förbättras genom att anlägga ny bäckfåra med hårbottenar med tillräcklig lutning. I den nordvästra delen av området leds bäcken via en trumma under Kongahällavägen. Omgrävningen medför en klart förbättrad situation vid höga flöden genom ökade trumdimensioner, flackare slänter ger en utjämnande effekt.

PM Naturmiljöanpassningar, Tyréns 2018-03-15, rev 2018-04-26, visar förslag till åtgärder för att skapa kantzoner som ökar biotopkvalitéerna i bäckarna. Den ekologiskt funktionella kantzonen ska generellt vara flerskiktad och bestå av gräs, örter, buskar och träd. För att undvika påverkan av grumling på öringens lek, rom och smolt /yngel ska grumlande arbeten endast utföras under 1 juni till 15 september.

Översikt redovisas i PM Modellering/konsekvensbeskrivning bäck, Naturinventering, PM Naturmiljöanpassningar, samt dagvattenutredningar.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet i två delområden. Ett delområde är vid kvartersmark för parkering (utökande av befintlig pendelparkering) väster om Kongahällavägen. Skälet till upphävande av strandskyddet i pendelparkering är:

- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området

Det andra området som påverkas är öster om Björlandavägen där ett vänstersvängfält innebär att vägen måste breddas ut på område med strandskydd i en begränsad del. En ny pumpstation är placerad inom breddat område öster om Björlandavägen och en förutsättning för detaljplanens genomförande. Skälet till upphävande av strandskyddet för detta område är:

- Den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Pendelparkeringen är en utvidgning av befintlig pendelparkering för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område i närheten av befintlig kollektivtrafikbytespunkt, och behöver ske i anslutning till befintlig pendelparkering samt för att tillgodose tätortsutveckling av centrumområde med ca 600 bostäder. Det angelägna allmänna intresset är att främja att fler människor i närområdet ska kunna nyttja kollektivtrafiken för pendling, vilket även ger långsiktiga fördelar ur ett samhällsperspektiv miljömässigt och med avseende på trafikbelastning i vägnätet.

Placering av ny pumpstation för spillvatten vid Björlandavägen är framtagen i dialog med Trafikverket och stadens förvaltningar. Den ingår i område av intolkade vägrättsgränser och dess placering är en förutsättning att tillgodose angeläget allmänt intresse av utveckling av Skra Bro Björlanda med en förtätning av ca 600 bostäder, utökad service i området, samt ledningsutbyggnad. Självfall till pumpstationen kan inte uppnås inom övriga delar eller vid pendelparkering. Osbäcken är strandskyddad och dess gräns sträcker sig ca 100 m ut från bäcken. Nedströms rondellen Skra bro har

Osbäcken 100 meter strandskydd både på bäckens norra och södra sida. Omledningen sker inom strandskyddet för ca 100 m av omgrävningen längst nedströms.

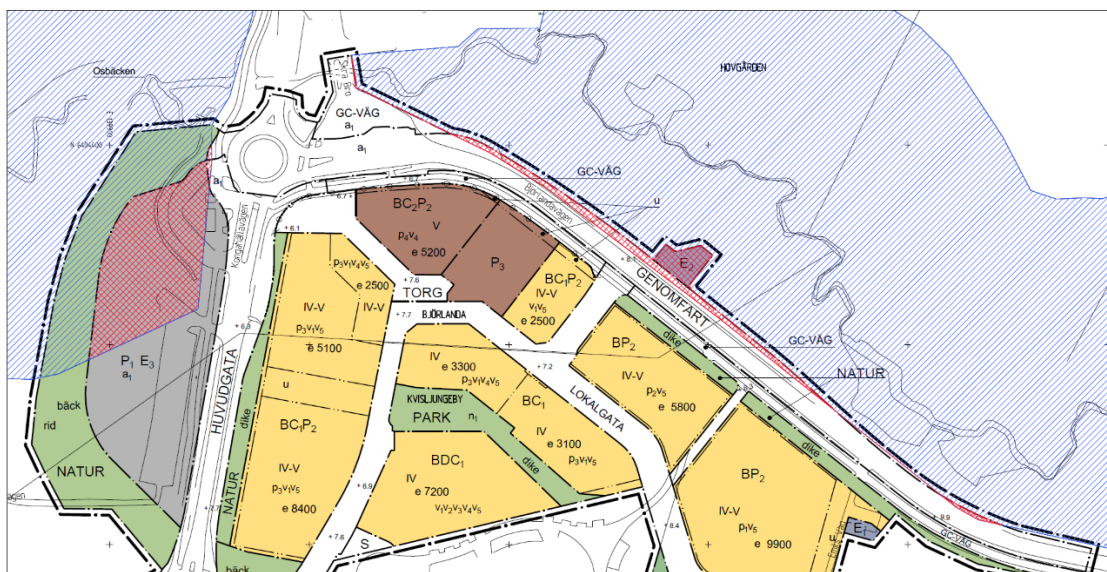


Illustration strandskyddsområde vid Osbäcken. Skrafferat område omfattas idag av strandskydd. Strandskyddet upphävs inom rödskrafferat område genom bestämmelsen a_1 i plankarta.

Sociala aspekter

Ett mer varierat bostadsutbud skapar en bredare social sammansättning och möjlighet att finna bostad efter varierande behov. Boende för alla skeden i livet underlättar tillsyn och umgänge mellan generationer, vilket inte minst är till gagn för jämställdheten. Förbättrad kollektivtrafik gagnar flera målgrupper. De offentliga platserna ska ge plats för och uppmuntra sociala möten, lek, aktiviteter och rekreation.

Sociala arenor såsom torgbildningen och parken i södra området bidrar till Skra Bros vistelsekvalitéer samt dess identitet. Trygghet i kvarteren kan förstärkas genom tydliga samband och samspel mellan bebyggelsens utformning och yttre publika rum och vistelseytor, vilket kan främja social interaktion. Ett småskaligt och varierat utbud kan skapa en mer dynamisk miljö med utrymme för fler möten och sociala kontaktytor mellan olika intressegrupper. Miljöns vistelsekvalitéer sprungna ur omgivande landskapsbild skapar en tydlig identitet för Skra Bro. Torgets varierade verksamheter kan verka som en social arena och bidra till en dynamisk prägel för området. Det bejakar även fler vistelsekvalitéer, värnar mikroklimat, samt stärker de visuella sambanden mellan kvarteren som stöttar områdets småskaliga karaktär.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ytvattnet från planområdet rinner i nuläget med självfall till bäcken som går förbi skolan och via kulvert, under Kongahällavägen och mynnar kort därefter i Osbäcken.

Dagvattenproblematiken är uppdelad i två delområden. Med utredning för dagvattnet inom det nya bostadsområdet *Bilaga 2 Dagvattenutredning*, Ramböll rev 2017-04-11, samt *Kompletterande Dagvattenutredning*, Ramböll 2017-05-18, rev 2018-01-29 och en bedömning vad omledning av biflödet till Osbäcken innebär, *Modellering/Konsekvensbeskrivning*, Ramböll 2016-04-26, rev 2018-01-29. Samtliga utredningar redovisas för att klargöra att vid framtagandet av detaljplanen har ett flertal lösningar inklusive föroreningsberäkningar MKN redovisats. Inom området finns idag

en bäck som ska ledas om vid exploateringen. Denna bäck fungerar i nuläget också som recipient av dagvattnet. Bäckens leder i sin tur ut till Osbäcken. Marken i området består till största delen av lera med stor mäktighet och är inte lämplig för infiltration.

Dagvattenutredning för kvartersmark och allmän plats rev 2017-04-11, redovisar att avvattningen är tänkt att ske genom konventionellt dagvattensystem med brunnar och ledningar. Fördröjning inom området föreslås ske med underjordiska dagvattenkassetter då möjligheten till öppna magasin bedöms som liten. Parkytor och dagvattendiken längs med Kongahällavägen och Björlandavägen föreslås fungera som översvämningssytor vid extrema regntillfällen. I övrigt föreslås öppna system med svackdiken och kanaler i så stor utsträckning som möjligt. Även genomsläppliga ytor och gröna tak rekommenderas då de bidrar till ett trögare dagvattensystem med bättre rening. Omledning av diket resulterar i att dagens barriäreffekter vid trumman under Kongahällavägen försvinner och risk för översvämning minskar.

Dagvattenutredning komplettering, Ramböll 2017-05-18, rev 2018-04-24, redovisar alternativ för dagvattenhantering inom planområdet med avsikten att bilda gemensam dagvattenanläggning för att fördröja och rena vattnet. Avledning av planområdets dagvatten sker i ett ledningssystem genom trumma under Kongahällavägen till en gemensam renings- och fördröjningsanläggning under pendelparkeringen i väster. Anläggningen föreslås bestå av antingen ett kassettmagasin och ett filtermagasin eller ett makadammagasin, och tillgodoser en ökad renings- och fördröjningskapacitet. Magasinet har sedan ett utlopp i Osbäcken. Höjderna i området gör att dagvattnet måste pumpas efter dagvattenanläggningen ut till recipienten Osbäcken.

Dagvattnet inom planområdet kommer att ledas till en utsläppspunkt i den nordvästra delen av planområdet till den omgrävda bäcken, som sedan leds till Osbäcken. Bäckens flöde uppströms utsläppspunkten bedöms inte påverkas avsevärt av detta, då endast en liten del av dagvattnet inom planområdet söder om höjdpunkten för den befintliga situationen rinner direkt till bäcken. Avrinning till bäcken sker till största delen från ett avrinningsområde söderifrån som ligger utanför gränsen för planområdet. Ökningen i flödet som uppkommer på grund av exploateringen av Skra Bro bedöms ej påverka Osbäcken negativt gällande erosion etc så länge en fördröjning av 10 mm per m² hårdgjord yta genomförs.

Enstaka punkter har identifierats för behov av anpassade erosionsskydd, se vidare under avsnitt *Geotekniska åtgärder s 31*. Flödena till Osbäcken bedöms inte öka, men tillförseln kommer att ske i en punkt till skillnad från nuläget och därför kommer erosionsskydd behöva anläggas vid den punkt där bäcken ansluter till Osbäcken. De nya trummorna som placeras ut i området kommer även medföra större tvärsnittsareor för vattnet att röra sig igenom vid större flöden, vilket kommer minska flödeshastigheten med följden att mindre erosion uppstår. De nya trummorna bidrar även till att vattenhastigheterna vid större flöden minskar eftersom de befintliga trummorna ger större hastigheter när de går fulla jämfört med en mer öppen sektion.

Parkytor och dagvattendiken längs med Kongahälla- och Björlandavägen föreslås fungera som översvämningssytor vid extrema regntillfällen samt ett komplement till bebyggelsemiljön. Konsekvenser av klimatförändringar skyfall och åtgärder redovisas i utredning. Höjdsättning bör göras så att ytvatten från N6, N7, Äldreboende, S3, S2, S4 och S5 vid extrema regntillfällen rinner mot grönyta/park-området. Parken bör utformas som en lågpunkt så att denna kan fungera som en översvämningssyta. Diket mellan kvartersmark och Björlandavägen bör utan problem kunna användas till dagvatten från

kvartersmark vid extrema regntillfällen då vägdagvattnet leds i diket mellan vägen och gc-vägen. 100-årsflöden har studerats och utgör underlag vid planering av området. Markavvattning kommer inte att utföras inom området, inga åtgärder kräver detta.

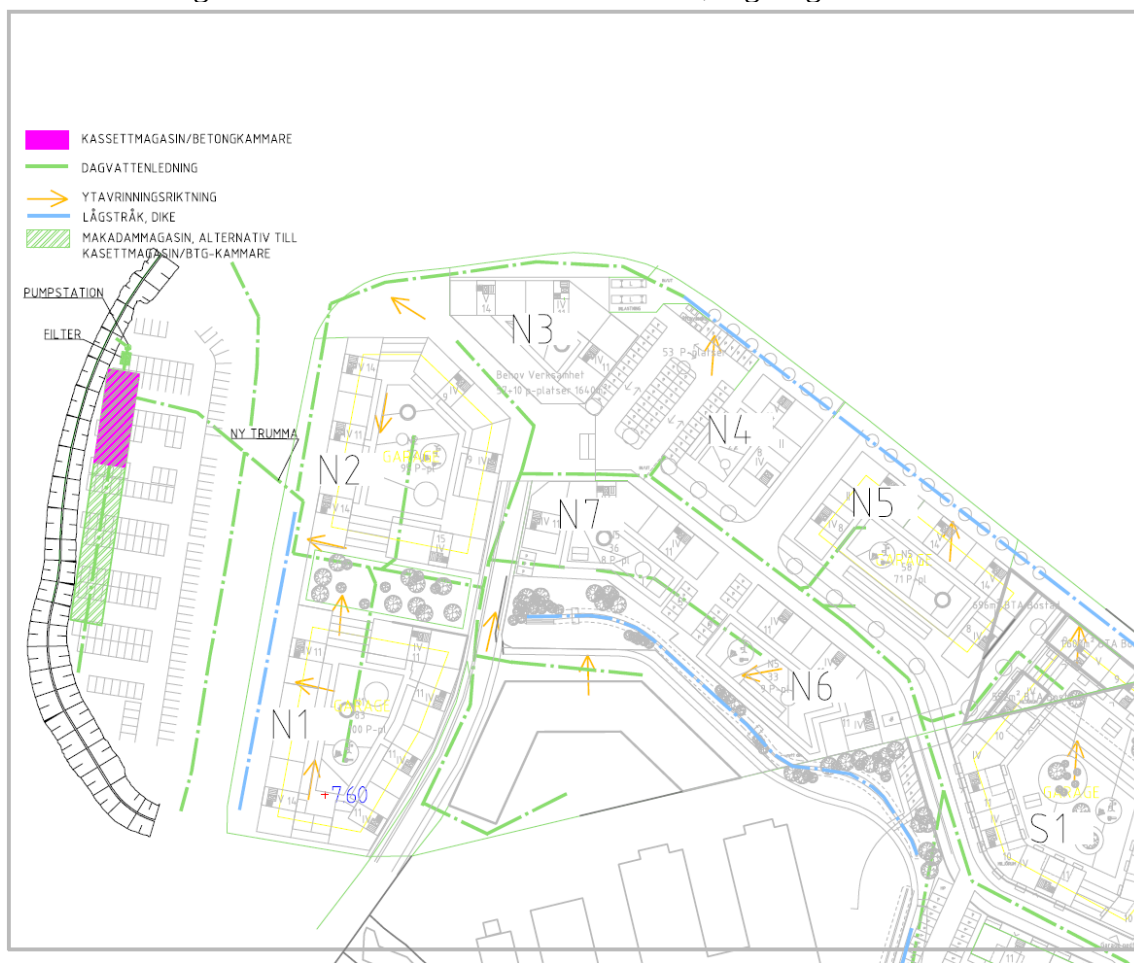


Illustration Ramböll, dagvattenanläggning övre delen av planområdet. En dagvattenanläggning med ökad fördröjning och rening, planeras under pendelparkeringen i väster.

Miljökvalitetsnormer för Osbäcken och Nordre älv, detaljplanens exploatering och bäcken/dikets omledning kommer inte innebära någon nämnvärd påverkan enligt uppdaterad dagvattenutredning avseende miljökonsekvensnormer. Angående påverkan av miljökonsekvensnormerna (MKN) når rening av PCB7 inte upp till de riktlinjer som finns gällande rening för Göteborgs stad. Dock är mängderna relativt små och de bedöms inte hota den kemiska ytvattenstatusen i Osbäcken. Inom samtliga delområden uppnås en god rening av kvicksilver och andra tungmetaller vilket gör att inte heller den kemiska ytvattenstatusen bedöms förvärras. Ökningen i flödet som uppkommer på grund av exploateringen av Skra Bro bedöms ej påverka Osbäcken negativt gällande erosion etc så länge en fördröjning av 10 mm per m2 hårdgjord yta genomförs.

Enstaka punkter har identifierats för behov av erosionsskydd, se vidare under avsnitt *Geotekniska åtgärder s 31*. För att undvika att påverka Osbäcken negativt och försämra MKN bör anpassningar av erosionsskydden ske. Längs stora delar av Osbäcken saknas idag ekologiskt funktionella kantzoner då den rinner i ett brukat landskap. När man anlägger erosionsskydd kan man genom rätt utformning se till att skapa sådana kantzoner vilket gynnar den biologiska mångfalden, främjar öringsförekomsten samt bidrar till en positiv påverkan på MKN i Osbäcken. I utredning Naturmiljöanpassningar, Tyréns 2018-03-15, rev 2018-04-26, framgår hur denna typ av erosionsskydd genomförs naturanpassade för att bidra till en positiv påverkan på MKN.

Allt vatten från de hårdgjorda ytorna inom planområdet fördröjs. Rening av dagvatten ska ske från trafikytor och parkering. Från parkering med fler än 30 platser ska dagvatten passera en oljeavskiljare. Dessa regleringar hanteras genom Miljöbalken. *Justeras text.*

En konsekvensbeskrivning/modellering av bäck, Ramböll 2016-03-25, rev 2018-01-29, har utförts. Lutningen på bäcken är god för att skapa strömmande partier samtidigt som det finns en fin hårbotten på flera sträckor. Vid omledning av bäcken bör man därför se till att de befintliga värdena bevaras och förbättras genom att anlägga ny bäckfåra med hårbottenar med tillräcklig lutning. I den nordvästra delen av området leds bäcken via en trumma under Kongahällavägen. Omgrävningen medför en klart förbättrad situation vid höga flöden. Ökade trumdimensioner bidrar starkt till detta samtidigt som de flackare slänterna ger omgrävningen en utjämnande effekt. Översvämningen för det föreslagna alternativet blir liten och sker på platser som inte ligger i direkt anslutning till byggnader eller vägar.

Vatten och avlopp

Området korsas av ett ledningsstråk med ledningar för vatten, avlopp och spillvatten. Dessa ledningar flyttas i samband med att området byggs ut. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Nyanläggning av dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga till miljöförvaltningen.

Inom pendelparkeringen väster om Kongahällavägen finns ett pumphus som bedöms kunna stå kvar, en befintlig pumpstation för spillvatten samt en befintlig byggnad som inrymmer en tryckstegringsstation för dricksvatten. En pumpstation för spillvatten anläggs norrom Björlandavägen. Dess placering är en förutsättning att tillgodose angeläget allmänt intresse av förtätning med ca 600 bostäder och ledningsutbyggnad, självfall till pumpstationen kan inte uppnås inom övriga delar eller vid pendelparkering.

Värme

Uppvärmningssystem är inte klarlagt.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. I områdets södra del finns teleledningar som flyttas i samband med att området byggs ut.

Avfall

Det finns en återvinningscentral norr om Skra Bro. Återvinningscentral har utgått inom planområdet efter dialog mellan förvaltningar och Kretslopp och vatten där man gemensamt kommit fram till att det inte är möjligt att prioritera pendelparkeringens yta för återvinning och istället nyttjas den befintliga återvinningsstationen som är belägen norrom planområdet.

Avfallshämtning beräknas för sopbil med 12 meters längd och sker via lokalgatorna. Miljörum inom bebyggelseområdets kvartér och torghandel är inplanerad enligt stadens riktlinjer. Krav på möjligheter till sortering av avfall, tillgänglighet och placering ska ske enligt kommunens riktlinjer, se skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida.

Räddningstjänst

Bebyggelsen utformas med hänsyn till att insatstiden är längre än 10 minuter.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Då marken är sättningsbenägen vid belastning kommer grundläggningen av byggnader och tyngre installationer/konstruktioner behöva pågrundläggas. Om det föreligger några särskilda geotekniska problem som skulle försvåra eller kräva särskilda åtgärder får den vidare detaljprojekteringen av området påvisa.

Geotekniskt och Bergtekniskt utlåtande, rev 2015-06-02, samt PM Geoteknik förprojektering Skra bro, Tyréns, 2016-11-25, har framtagits och dialog med SGI har förts utifrån planförslagets högre exploatering om ca 600 bostäder samt den uppdaterade geoteknikutredningen.

Angående att dikets geometri ska säkerställas i planhandlingen, anges förslag till släntlutning i Modellering/bäck PM, rev 2018-01-29.

Kompletterande Stabilitetsberäkningar, Tyréns 2018-02-02 samt 2018-04-05, har utförts där beräkningar av ytlast på 15 kPa för parkeringsytor visar att säkerhetsfaktorn är högre än kraven. Parkeringsytan måste ha ett avstånd på minst en meter från bäckkrön för att uppfylla kraven på stabilitet. Väster om bäcken medger planen en ridväg. Med beräkningsresultat som redovisas i tabell 2 (med 15 kPa belastning) dras slutsatsen att kraven på stabilitet uppfylls även för ridvägen under förutsättning att den anläggs minst 1 m från bäckkrön.

För att säkra planområdet mot ras till följd av pågående erosion rekommenderas att lägga ut erosionsskydd vid gc-bro och vid den skarpa ytterkurvan, för lokalisering av dessa områden, se figur 2 i PM Pågående erosion, Tyréns 2018-07-05. Erosionen bedöms inte akut hota befintliga anläggningar. Erosionsskyddsåtgärderna utförs i samband med genomförandet av detaljplanen för att säkra det nya planområdet. I samband med projektering och utförande av föreslagna erosionsskydd får dess tekniska livslängd bedömas och med den som grund planeras för framtida kontroller. I utredning Naturmiljöanpassningar, Tyréns 2018-03-15, rev 2018-04-26, framgår hur denna typ av kombinerade erosionsskydd ska genomföras naturanpassade för att skapa ekologiska kantzoner vilket gynnar den biologiska mångfalden samt ger positiv inverkan MKN.

Detaljplanen innebär att befintlig stenvalvsbro över Osbäcken renoveras i syfte att utgöra gång- och cykelvägsanslutning till planområdet från norr. Enligt PM Skra Bro Naturmiljöanpassningar, Tyréns 2018-03-15, rev 2018-04-26, behöver befintligt erosionsskydd för brofästena kompletteras i samband med renoveringen enligt förslag naturmiljöanpassning. Dagvattnet inom planområdet kommer att ledas till den omgrävda bäcken i nordvästra delen av planområdet. Den omgrävda bäcken ansluter i sin tur till Osbäcken. PM Skra Bro Naturmiljöanpassningar, Tyréns 2018-03-15, rev 2018-04-26, föreslår ett kombinerat naturanpassat erosionsskydd i punkten där den omgrävda bäckens ansluter till Osbäcken. Växtvalet i erosionsskyddet vid utloppspunkt ska ske enligt samma principer som anges för planteringar längs bäcken.

Angående fördröjningsmagasinen vid pendelparkeringen så bör dessa anläggas och utformas så att vattenflödet inte riskerar att erodera den naturliga jorden mellan magasinet och bäck. Avståndet mellan magasin och bäckkrön bör uppgå till minst 1 m.

För stabiliteten inom naturmarken i väster, visar stabilitetsberäkningar av Tyréns att stabiliteten är tillfredställande, naturmarken sluttar endast svagt åt norr. Säkerhetsfaktorer för hela planområdet har höjts och utredningen har utgått från att de är lika, ett flertal beräkningar visar att stabiliteten är tillfredställande för blivande förhållanden, detaljerad utredning för planläggning.

Angående stabiliteten för nya markbelastningar på grund av att bebyggelsen höjts 1-2 våningar: All bebyggelse behöver grundläggas till fast botten eller berg och kommer därmed inte att generera några marklaster som kan påverka stabiliteten oavsett antal våningar husen får. Inga markhöjningar planeras. Lasten 20 kPa för markbelastningar i utförda stabilitetsberäkningar för planområdet är en säkerhetslast för att kontrollera att marken klarar viss oförutsedd belastning, vilket den gör, således behövs inga ytterligare stabilitetsberäkningar.

Stabiliteten för både nuvarande och blivande förhållanden för den nya detaljplanen har redovisats och marken anses lämplig att bebyggas på ett sådant sätt planen medger. I samband med byggnadslov kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa ett lämpligt och slutgiltigt grundläggningssätt av blivande exploatering. Rekommenderad säkerhetsnivå uppfylls för en detaljerad stabilitetsutredning avseende nyexploatering (planläggning) enligt IEG Rapport 4:2010.

Markmiljö

Detaljplaneområdet består huvudsakligen av åkermark och det finns inget som tyder på att det har bedrivits miljöfarliga verksamheter inom området. Det kan inte uteslutas att det finns förhöjda föroreningshalter inom befintliga trafikområden men sammantaget görs bedömningen att markmiljön inte behöver utredas närmare i detaljplaneskedet.

Radon

Nya byggnader uppförs radonskyddande, dvs med en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft, eftersom marken är låg- till normalradonmark.

Arkeologi Kulturmiljö

De två fasta fornlämningar som påträffats vid den arkeologiska utredningen sammanfaller med de två åkerholmar som har höga naturvärden. De två platserna ligger inom allmän platsmark PARK, och hålls fri från bebyggelse. Bestämmelsen *forn* markerar fornlämning inklusive dess skyddsområde dvs fornlämningsområde. Fornlämningarna bör även skyltas för att stärka en lokal anknytning och identitet för bebyggelseområdet.

En arkeologisk förundersökning har utförts november 2014. Utredningen visar att de två fornlämningarna återfinns på två mindre impediment omgärdade av åkermark samt dateras till bronsålder och förromersk järnålder. Båda lokalerna ingår i parkområde och kvarstår inom detaljplanen. Med hänsyn till fornlämningarnas art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett tillstånd enligt KML skall förenas med villkor om arkeologisk slutundersökning.

En befintlig stenvalvsbro i anslutning till planområdet norr om Björlandavägen, öster om cirkulationsplatsen, har uppmärksamats och den avses restaureras och bevaras i möjlig mån. Bron har ett kulturhistoriskt värde som förstärks genom att den troligen ligger i ursprungligt läge för den urgamla Kongahällavägens sträckning.

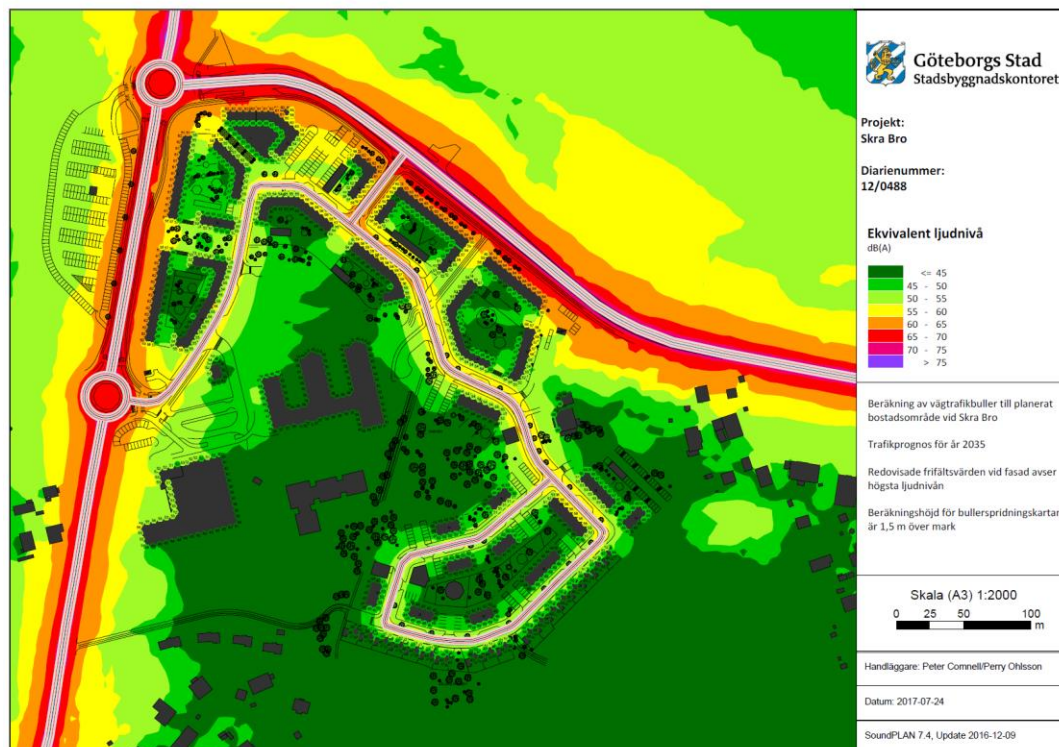
Luft och buller

Enligt inledande bullerutredning (Akustikforum 2015-01-30) krävs för att varje bostadshus ska få minst en tyst sida (<45dBA) eller åtminstone ljuddämpad sida (<50dBA), ska byggnaderna placeras så att de har en inbördes skärmande effekt. Det har lett till den kvartersstruktur som föreslås och i vissa fall nästan slutna kvarter.

Under planarbetet har ny bullerförordning inträtt, Stadsbyggnadskontoret tillämpar förordningens riktvärden även för aktuell detaljplan Skra Bro. En uppdaterad trafikbullerberäkning har gjorts, SBK 2017-07-24, som redovisar beräkningar för den bebyggelsestruktur som föreslås och som uppfyller den nya bullerförordningens krav för buller.

De åtgärder som föreslås med syfte att skapa goda boende miljöer och kvalitativ stadsbyggnad, med minskade störningar från trafikbuller är:

- Gator utformas för att hålla nere hastigheter (det interna gatunätet). Trafiken närmast bostäderna begränsas inom planområdet. Lokalgator utformas för låg hastighet med hänsyn till fotgängare och cyklister.
- Bebyggelsen utformas som kvarter eller U-form för att skapa gårdar med accepterad ljudnivå, gårdar utformas med sociala ytor såsom gemensamma uteplatser och utrymme för närlek som är tyst alternativt ljuddämpad.
- Ny bebyggelse placeras avskärmande för parkområde samt skol- och förskolegård.
- Äldreboendet placeras centralt i området med möjlighet till tyst gårdsmiljö.
- Gröna markområden för dagvattenhantering skyfallshantering placeras utmed vägarna.
- Planbestämmelser reglerar bostadsrum mot ljuddämpad sida, ljudnivån inomhus samt möjlighet till tyst uteplats.



Beräkning av ekvivalenta bullernivåer Skra Bro.

Fastighetsindelning

Detaljplanen redovisar gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark. I övrigt finns ingen bestämmelse kring fastighetsindelningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av HUVUDGATA, GENOMFART, LOKALGATA, GC-VÄG, NATUR, PARK och TORG finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Trafikverket är dock huvudman för Björlandavägen.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör/fastighetsägare/ledningsägande bolag/samfällighetsförening/nyttjanderättshavare ansvarar för utbyggnad m.m. av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Erforderliga erosionsåtgärder i Osbäcken, läs mer under avsnittet *Geotekniska åtgärder*.

Kompensationsåtgärder enligt villkor i länsstyrelsens beslut om *dispens att ta bort dike och stenmur inom fastigheterna Kvisljungeby 3:6 och 3:98 samt flytta ett vattendrag inom fastigheten Björlanda 3:27, Göteborgs kommun*, daterat 2018-06-12.

Eventuell ny angöring till Trulsegårdsskolan från LOKALGATA i nordöstra delen av skolfastigheten.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats HUVUDGATA, LOKALGATA och GC-VÄG inom planområdet.

Kommunen, genom park- och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats NATUR, PARK och TORG inom planområdet.

Kommunen, genom Kretslopp- och vattennämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmänna va-anläggningar inom planområdet.

Trafikverket ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GENOMFART inom planområdet.

Kommunen, genom lokalnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark för skol- och vårdändamål inom planområdet.

Respektive exploatör/fastighetsägare/ledningsägande bolag/samfällighetsförening/nyttjanderättshavare ansvarar för drift och förvaltning av övriga anläggningar inom kvartersmark inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. De delområden av kommunägda fastigheter som utgör kvartersmark i detaljplanen ska avstyckas/regleras till lämpliga exploateringsfastigheter. De delområden som utgör allmän plats inom planområdet ska överföras till lämplig kommunägd fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för viktiga funktioner som är gemensamma för flera fastigheter inom detaljplanen. Det kan vara kvartersgator, dagvattenanläggningar, parkering och samvaro etc. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller genom att bilda en eller flera samfällighetsföreningar.

Detaljplanen föreskriver inte att bildande av gemensamhetsanläggning är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Inom med P₃ betecknat område i detaljplanen bör dock gemensamhetsanläggning för parkering bildas. Utöver parkering ska erforderlig angränsning till angränsande kvartersmark för bostads- och centrumändamål möjliggöras inom det med P₃ betecknade området.

Servitut

Servitut kan bildas för att säkerställa att en enskild fastighet ska fungera för sitt ändamål.

Inom området för detaljplanen kommer befintliga officiälservitut för vägändamål, lantmäteriets aktnummer 1480K-1981F190.1 och 1480K-1983F140.1, till förmån för Fastigheten Kvisljungeby 3:101, belastande fastigheterna Kvisljungeby 3:6 och 3:98, upphävas till följd av att servitutet till viss del hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av allmän plats NATUR inom detaljplanen. Fastigheten Kvisljungeby 3:101 kommer istället ges rätt att ansluta till ny LOKALGATA inom planområdet, i samband med detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt

Inom området för detaljplanen finns befintliga allmänna ledningar för bland annat Tele, vatten och avlopp samt starkström. Utrymme för dessa ledningarna är delvis upplåtet med ledningsrätt.

Befintliga ledningar för Tele (lantmäteriets aktnummer 1480K-1997F33.1), Vatten och avlopp (lantmäteriets aktnummer 1480K-1984F93.1) och Starkström (lantmäteriets aktnummer 1480K-2005F91.1) hindrar till viss del ett ändamålsenligt utnyttjande av kvartersmark för Bostads-, vård-, och centrumändamål inom detaljplanen. Dessa ledningarna behöver således flyttas/tas bort och befintliga ledningsrätter upphävas eller omprövas i nytt läge i samband med genomförandet av detaljplanen.

De delar av befintliga allmänna ledningar som förläggs inom/flyttas till kvartersmark till följd av detaljplanen bör säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Inom med u betecknat område i detaljplanen kan ledningsrätt för allmänna ledningar upplåtas.

Inom med E betecknat område i detaljplanen kan ledningsrätt för teknisk anläggning upplåtas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt (förutom ledningsförrättning för kommunala va-anläggningar som söks av fastighetskontoret).

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för bildande av lämpliga exploateringsfastigheter inom kommunägd kvartersmark och för inlösen av mark för allmän plats, inklusive överföring av mark för allmän plats till lämplig kommunägd fastighet, erforderlig omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter samt ändring eller upphävande av befintliga servitut mm. inom allmän plats. Fastighetskontoret ansöker även om eventuell ledningsförrättning för kommunala va-anläggningar inom planområdet.

Respektive exploatör/fastighetsägare/samfällighetsförening ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark (förutom bildande av exploateringsfastigheter inom kommunägd kvartersmark som söks av fastighetskontoret), inklusive inrättande, upphävande och omprövning av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut mm. inom planområdet.

Ledningsägende bolag ansöker om och bekostar eventuell ledningsförrättning (förutom ledningsförrättning för kommunala va-anläggningar som söks av fastighetskontoret) inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kvisljungeby 3:6		Del av fastigheten regleras till Kvisljungeby 3:98 eller motsvarande kommunägd fastighet.	Allmän plats (LOKALGATA, PARK, GC-VÄG m.m.)
Kvisljungeby 3:98		Del av fastigheten avstyckas/regleras till lämplig/a exploateringsfastighet/er.	Kvartersmark för bostads-, centrum- och parkeringsända mål m.m.
Kvisljungeby 3:98	Del av fastigheterna Kvisljungeby 3:6, 3:122 och del av marksamfälligheterna Björlanda S:5,		Allmän plats (LOKALGATA, PARK, GC-VÄG m.m.)

	S:10–11 samt Kvisljungeby S:4 regleras till fastigheten eller motsvarande kommunägd fastighet.		
Kvisljungeby 3:98		Del av fastigheten regleras till Kvisljungeby 3:122.	Kvartersmark för skoländamål.
Kvisljungeby 3:122		Del av fastigheten regleras till Kvisljungeby 3:98 eller motsvarande kommunägd fastighet.	Allmän plats (LOKALGATA, PARK, GC-VÄG m.m.)
Kvisljungeby 3:122	Del av fastigheten Kvisljungeby 3:98 regleras till fastigheten.		Kvartersmark för skoländamål.
Kvisljungeby S:4		Del av marksamfälligheten regleras till Kvisljungeby 3:98 eller motsvarande kommunägd fastighet.	Allmän plats (LOKALGATA, PARK, GC-VÄG m.m.)
Björlanda 3:27		Del av fastigheten avstyckas/regleras till lämplig/a exploateringsfastighet /er	Kvartersmark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål m.m.
Björlanda S:5		Del av marksamfälligheten regleras till Kvisljungeby 3:98 eller motsvarande kommunägd fastighet.	Allmän plats (LOKALGATA, PARK, GC-VÄG m.m.)
Björlanda S:10		Del av marksamfälligheten regleras till Kvisljungeby 3:98 eller motsvarande kommunägd fastighet.	Allmän plats (LOKALGATA, PARK, GC-VÄG m.m.)
Björlanda S:11		Del av marksamfälligheten regleras till Kvisljungeby 3:98	Allmän plats (LOKALGATA,

		eller motsvarande kommunägd fastighet.	PARK, GC-VÄG m.m.)
--	--	--	--------------------

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt jordbruksarrende (fastighetskontorets diarienummer: AJ-2005-0006) inom fastigheterna Björlanda 3:27 och Kvisljungeby 3:98, behöver sägas upp eller omförhandlas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Befintlig markupplåtelse för skola (fastighetskontorets diarienummer: KI-2004-0015) inom fastigheten Kvisljungeby 3:122, behöver omförhandlas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, å ena sidan och fastighetsägaren till Kvisljungeby 3:6 tillsammans med Riksbyggen ekonomisk förening å andra sidan finns ett föravtal som tecknades inför detaljpaneläggning av Skra bro.

Innan detaljplanen antas ska ett Exploateringsavtal och avtal om fastighetsbildning tecknas mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och fastighetsägaren till Kvisljungeby 3:6 tillsammans med Riksbyggen ekonomisk förening. Exploateringsavtalet reglerar bland annat finansiering och iordningställande av statliga och kommunaltekniska anläggningar inom området för detaljplanen. Avtalet om fastighetsbildning reglerar bland annat erforderliga marköverföringar och rättigheter inom området för detaljplanen.

Innan detaljplanen antas bör även genomförandavtal och avtal om överlåtelse/upplåtelse av kommunägd kvartersmark för bostads-, centrum- och handelsändamål m.m. tecknas mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och respektive exploatör inom kommunägd kvartersmark (Västbostad AB, Göteborgs Egnahems AB samt Skrabbeboden AB).

Innan detaljplanen antas bör ett kommuninternt upplåtelseavtal avseende äldreboendet tecknas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

Avtal mellan kommun och Trafikverket

Kommunen och Trafikverket har tecknat *medfinansierings- och samverkansavtal avseende åtgärder på väg 565, Björlandavägen – med anledning av Detaljplan för Handel, Bostäder m.m. i Skra Bro, Göteborg*, daterat 2018-10-23 och 2018-12-03. Avtalet syftar till att reglera finansierings-, utförande-, och driftsansvar av erforderliga åtgärder inom statliga anläggningar inom området för detaljplanen, inklusive högersvängfält i cirkulationen mellan Björlanda- och Kongahällavägen.

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

Avtal om fastighetsbildning bör tecknas med de fastighetsägare/andelsägare i marksamfälligheter inom planområdet som ska överlåta mark för allmän plats till kommunen.

Befintliga officialservitut för vägändamål, lantmäteriets aktnummer 1480K-1981F190.1 och 1480K-1983F140.1, till förmån för fastigheten Kvisljungeby 3:101, belastande fastigheterna Kvisljungeby 3:6 och 3:98, hindrar till viss del ett ändamålsenligt utnyttjande av allmän plats NATUR inom detaljplanen. Avtal om upphävande av dessa officialservitut bör tecknas mellan fastighetsägaren till fastigheten Kvisljungeby 3:101 och kommunen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Befintliga ledningsrätter för Tele (lantmäteriets aktnummer 1480K-1997F33.1), Vatten och avlopp (lantmäteriets aktnummer 1480K-1984F93.1) och Starkström (lantmäteriets aktnummer 1480K-2005F91.1) hindrar till viss del ett ändamålsenligt utnyttjande av kvartersmark för Bostads-, vård-, och centrumändamål inom detaljplanen. Avtal om upphävande alternativt omprövning av dessa ledningsrätter bör tecknas mellan respektive ledningsägare och kommunen/exploatörerna innan detaljplanen antas.

Dispenser och tillstånd

Länsstyrelsen har beslutat om *dispens att ta bort dike och stenmur inom fastigheterna Kvisljungeby 3:6 och 3:98 samt flytta ett vattendrag inom fastigheten Björlanda 3:27, Göteborgs kommun*, daterat 2018-06-12.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att befintlig bäck som rinner genom planrådets nordvästra del grävs om i nytt läge, läs mer i avsnittet *Dagvatten* ovan. Genomförandet förutsätter även att erosionsskydd anläggs där den omgrävda bäcken ansluter till Osbäcken, att befintligt erosionsskydd vid befintlig stenvalvsbro kompletteras samt att erosionsskydd vid skarp ytterkurva utförs i samband med genomförandet av detaljplanen. Alla erosionsskydd ska utföras naturanpassade. Innan dessa åtgärder påbörjas ska anmälan om vattenverksamhet tillsändas Länsstyrelsen.

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet i två delområden. Läs mer om detta under avsnittet om *Upphävande av strandskydd*.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2015

Granskning: 3 kvartalet 2017

Antagande: 4 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: första bostadsetappen, 3 kvartalet 2019

Färdigställande: första bostadsetappen, 2 kvartalet 2020

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

Att jordbruksmark omvandlas till ett centrumområde motiveras med att utvecklingen i Skra Bro har ett samhällsintresse som bland annat innebär möjlighet till förbättrad kollektivtrafik, utökad service genom ökad befolkningstäthet, hyresgäster, äldreboende mm.

Planförslaget överensstämmer med inriktning i Översiktsplanen och aktuellt markområde ingår i område avsett för stadsutveckling. Samlad avvägning är att utvecklingen i Skra bro har ett samhällsintresse ur flera aspekter. Skra Bro är en naturlig centrumpunkt längs Kongahällavägen. Skolan är redan placerad med hänsyn till ett utvecklat centrumområde. Eftersom området ska bli Björlandas viktigaste utvecklingsområde för offentlig och kommersiell service motiveras ett högt markutnyttjande.

Äldreboende med ca 80–100 platser har givits prioritet framför förskola då stadsdelen i stort behov av nytillkommande platser för Björlanda. Inom detaljplanen uppförs även ca 10 lägenheter för BMSS.

Områden med naturvärden har satt de naturliga gränserna för byggbar mark. Tillgång på grönområden och parkeringsplatser har styrt möjlig exploateringsgrad. Tematiskt tillägg av Översiktsplan för jordbruksmark, anger avgränsningsområden för att främja bevarande, bruk och identifiera värden av jordbruksmark i Göteborg. Aktuellt planområde är beläget intill och utanför avgränsningsområdena för värdefull jordbruksmark, planen bedöms därför förenlig med TÖP för jordbruksmark.

I och med den ansträngda trafiksituationen på västra Hisingen är goda förutsättningar för ett hållbart resande en viktig del av områdets planering.

Kompletterande solstudier har även genomförts för att utreda detaljplanens påverkan på befintliga fastigheten Kvisljungeby 3:101. Nya förtydligande solstudier har tagits fram för klockslag mellan 09.00-17.00. Solstudierna visar vid jämförelse av befintlig och ny bebyggelse att fastigheten Kvisljungeby 3:101 inte påverkas avsevärt och att föreslagen bebyggelse i det aktuella planförslaget inte medför betydande olägenhet avseende skuggning för fastigheten.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att jordbrukslandskapet bibehålls. Det innebär även att målet att utveckla Skra Bro till ett lokalt centrum inte uppnås.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Ett mer varierat bostadsutbud skapar en bredare social sammansättning och möjlighet att finna bostad efter varierande behov. Boende för alla skeden i livet underlättar tillsyn och umgänge mellan generationer, vilket inte minst är till gagn för jämställdheten. Förbättrad kollektivtrafik gynnar bland annat kvinnor och ungdomar, som är de dominerande kollektivtrafikresenärerna. Stråk mellan skolområdet genom bebyggelsen mot centrumfunktioner och kollektivtrafikhållplatser skapar trygghet och säkerhet för fotgängare. Möjlighet till centrumfunktioner, förbättrade hållplatser, torgtor, parktor med lekplats skapar mötesplatser som gynnar den sociala samvaron i stadsdelen.

Torgbildningens handelsparkering är gestaltat för att främja fler stadskvalitéer och ge en överblick och trygghet för omgivande kvartér.

Ett kvartér har tillkommit som gestaltande port till Skra bros bebyggelseområde i anslutning till torgbildningen, vilket kan bidra till än fler kontaktytor mellan olika intressegrupper och sociala samhällsskikt. Ställningstaganden har likaså skett för främjande av ett småskaligt och varierat handelsutbud där torgets varierade verksamheter kan verka som en social arena och bidra till en dynamisk prägel för området. Detta bejaktar även fler vistelsekvalitéer samt stärker de visuella sambanden mellan kvarteren som stöttar områdets småskaliga karaktär och värnar mikroklimat.

Målpunkter såsom park och torg kan bidra till fler sociala kontaktytor mellan olika intressegrupper samtidigt som miljöns vistelsekvalitéer sprungna ur omgivande landskapsbild skapar en tydlig identitet för Skra Bro. Generellt är det även av vikt att gestaltade miljöer inom bebyggelseområdet värnar allas möjlighet till jämlik tillgång till platser oavsett funktionsvariation. Rekreation och gemenskap kan stärkas genom bebyggelsemiljöns utformning och stråkens kopplingar som underlättar rörelser mellan såväl bostadskvarteren, torg, skolmiljöer och rekreation, likaså kan torget erbjuda liv över dygnet och bidra med önskvärda småskaliga verksamheter.

De dialogarbeten som genomförts med medborgarna i området har sammanställts i en rapport, PM Dialogarbete inom ramen för SKA/BKA, 2014-12-18. Nedan sammanställs konsekvenserna av planförslaget:

Sammanhållen stad

Inom planområdet finns förutsättningar för bostäder i form av både flerbostadshus och enskilda småhus. I den norra delen av området kommer det att bli både hyresrätter och bostadsrätter. Gång- och cykelvägnätet kompletteras inom och till planområdet.

Samspel

De offentliga platserna; torgen, parkerna, kollektivtrafikhållplatserna och parkeringarna är lättillgängliga. Det finns goda förutsättningar för lek och utomhusvistelse.

Antalet bostäder hålls uppe för att bära ett centrumområde. Området runt skolan kommer att befolkas även utanför skoltid vilket kan ge en ökad känsla av trygghet.

Vardagsliv

I området föreslås till exempel att en livsmedelsbutik etableras, att pendelparkeringen utökas och att infarterna till skolan omstruktureras – allt i syfte att skapa förutsättningar till en smidigare vardag. Bebyggelsen är formerade kring ett stråk och gatorna är kompletterade med gena kopplingar för gående och cyklister. Bebyggelsen vid torgen bidrar till en upplevd ökad trygghet vid busshållplatsen vid Björlandavägen.

Identitet

Den föreslagna bebyggelsen kommer att bryta mönstren på platsen och påverka den kulturhistoriska upplevelsen. Genom planbestämmelser och beskrivningar i denna handling samt i gestaltungsprogram ska områdets karaktär tryggas. Utgångspunkten är att området ska vara en ny årsring i Björlanda.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Enligt Tematiskt tillägg av Översiktsplan för jordbruksmark, som anger avgränsningsområden för att främja bevarande, bruk och identifiera värden av jordbruksmark i Göteborg, är aktuellt planområde beläget intill och utanför avgränsningsområdena, planen bedöms förenlig med TÖP för jordbruksmark.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § 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. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer 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 Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2013-06-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Björlanda är ett område med flertalet värden som har utvecklats kontinuerligt över tid. Dessa värden bedöms inte vara av sådan vikt att en utveckling av området inte kan ske. En avstämning har gjorts mot Göteborgs lokala miljömål. Det kan konstateras att ett genomförande av detaljplanen berör miljömålen; *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans, ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker, levande skogar, ett rikt växt och djurliv samt god bebyggd miljö.*

Naturmiljö

I områdets åkerholmar, stenmurar, diken, angränsande skogspartier samt Osbäcken finns olika naturvärden. I anslutning till planområdet finns dokumenterad förekomst av de fridlysta arterna åkergröda och större vattensalamander. Byggnation på åker- och jordbruksmark motiveras i detta fall med att utvecklingen av Skra Bro har ett samhällsintresse med bland annat förbättrad förutsättning för kollektivtrafik, service och en komplettering av bostadsbeståndet. De naturvärden som finns har påverkat hur förslaget ser ut. Störst påverkan på naturmiljön innebär flytt av diket som är biflöde till Osbäcken. Målet är att naturmiljön i diket ska bli bättre i och med utbyggnad enligt förslaget.

Kulturmiljö

Björlanda är ett område rikt på fornlämningar från sten-, brons- och järnåldern. Området finns också med i kommuns bevarandeprogram för både sitt landskap och förekomst av olika spår från olika tider där kulturlandskapets utveckling tydligt kan ses.

De fornlämningar som utredningar pekat ut som bevarandevärda är i planförslaget placerade inom parkområde och hålls fria från byggnation.

Påverkan på luft

En utbyggnad enligt förslaget innebär ökade transporter och personbilstrafik. Dessa mildras av närhet till kollektivtrafik och utbyggnad av pendelparkering.

Påverkan på vatten

Den sammanfattade bedömningen enligt dagvattenutredningarna för planområdet är att en flytt av biflödet till Osbäcken är möjlig utan negativ miljöpåverkan. Tillkommande dagvatten ska tas omhand inom området innan det släpps ut i närliggande vattendrag.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från överlåtelse och upplåtelse av kommunägd kvartersmark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål m.m. inom planområdet samt från exploateringsbidrag för iordningställande av mark för allmän plats m.m. Fastighetsnämnden får utgifter för iordningställande av kommunägd kvartersmark och mark för allmän plats. Fastighetsnämnden kan även få utgifter för markförvärv.

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad m.m. av anläggningar inom kvartersmark för parkeringsändamål och för del av iordningställande av mark för allmän plats HUVUDGATA, GC-VÄG och GENOMFART inom planområdet.

Park- och Naturnämnden får utgifter för del av iordningställande av mark för allmän plats PARK och NATUR inom planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-anläggning.

Lokalnämnden får utgifter för utbyggnad m.m. av anläggningar inom kvartersmark för bostads-, vård-, skol- och centrumändamål inom planområdet, inklusive eventuell ny angöring till Trulsegårdsskolan från LOKALGATA i nordöstra delen av skolfastigheten.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från markupplåtelse för parkerings-, bostads-, vård-, skol- och centrumändamål samt från eventuell tomträttsavgäld inom planområdet. Fastighetsnämnden bedöms inte få några ökade kostnader avseende drift och förvaltning till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmän plats HUVUDGATA, LOKALGATA, och GC-VÄG samt av kvartersmark för pendelparkering inom planområdet.

Park- och Naturnämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmän plats PARK, NATUR och TORG inom planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Vidare får Kretslopp och vattennämnden kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna va-anläggningar inom planområdet.

Lokalnämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av sina anläggningar för bostads-, vård-, skol- och centrumändamål, samt för kommunintern markupplåtelse inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Riksbyggen ekonomisk förening får utgifter och kostnader för marköverlåtelse, utbyggnad, drift och förvaltning m.m. av anläggningar inom kvartersmark, exploateringsbidrag, va-anläggningsavgifter, förrättningskostnader, planavgift m.m. Västbostad AB, Göteborgs Egnahems AB och Skrabbeboden AB får utgifter och kostnader för marköverlåtelse/markupplåtelse, utbyggnad, drift och underhåll m.m. av anläggningar inom kvartersmark, va-anläggningsavgift, förrättningskostnader, planavgift m.m.

Utöver va-anläggningsavgift får exploatörerna utgifter för eventuell gemensam renings- och fördröjningsanläggning för dagvatten inom/i anslutning till planområdet, läs mer under avsnittet *Dagvatten* ovan.

Exploatörerna får inkomster och intäkter från försäljning av fastigheter/fastighetsägande bolag/bostadslägenheter m.m. samt hyresintäkter inom planområdet

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägarna av fastigheten Kvisljungeby 3:6 får inkomster från försäljning av kvartersmark inom planområdet. Ägaren till fastigheten Kvisljungeby 3:6 och ägarna av fastigheter med andel i marksamfälligheterna Björlanda S:5, S:10–11 samt Kvisljungeby S:4 får inkomster i form av ersättning för inlösen av mark för allmän plats i samband med lantmäteriförrättning. Ersättningen bör i möjligaste mån regleras i avtal om fastighetsbildning som tecknas mellan respektive fastighetsägare/marksamfällighet och kommunen, genom fastighetskontoret.

Ekonomiska konsekvenser för Ledningsägare

Ledningsägare får utgifter för säkerställande av ledningsrätt och för bildande av fastighet för teknisk anläggning inom planområdet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med ÖP

För Stadsbyggnadskontoret

Planchef
Karoline Rosgardt

Planarkitekt
Lena Hasselgren

Plankonsult
Hillevi Kittel, Ramböll

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Marcus Bengtsson
Projektledare

