



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF / BN	den 28 / 11	2017
§ 599	/ AC	
Laga kraft den	8 / 6	2018 / AM

Planhandling

Datum: 2017-01-17 rev. 2017-11-28
Aktbeteckning: 2-5395

Diarienummer SBK: 0404/12
Tea Cole, SBK
Tel: 031-368 19 87
tea.cole@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5599/12
Malin Eriksson, FK
Tel: 031-368 11 36
malin.eriksson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Gamla Låssbyvägen 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:

- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Program

Utredningar:

- Dagvatten, Ramböll, 2016-03-18
- Trafikförslag, ÅF konsult, 2016-11-25
- Bullerberäkningar, SBK, 2016-02-09
- Bullerutredning, Sweco, 2013-04-19
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2013-06-26
- PM Geoteknik/Markteknisk undersökning, Tellstedt 2014-09-24, rev. 2017-07-07
- Arkeologisk förundersökning BJ 297, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ
- Arkeologisk förundersökning BJ 299, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ

Innehåll

SAMMANFATTNING:.....	1
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	3
<i>Fornlämningar och biotopskydd</i>	5
<i>Befintlig bebyggelse</i>	6
<i>Service</i>	6
<i>Trafik</i>	6
<i>Teknik</i>	7
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE.....	7
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Tillgänglighet och service</i>	12
<i>Friytor</i>	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
ÖVRIGA ÅTGÄRDER.....	15
<i>Buller</i>	17
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING.....	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
<i>Avtal</i>	25
<i>Dispenser och tillstånd</i>	25
<i>Genomförandetid</i>	25
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	26
<i>Nollalternativet</i>	26
<i>Sociala konsekvenser</i>	26
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	28
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN.....	30

Sammanfattning:

Detaljplanen ska pröva möjligheten till fler bostäder längs Gamla Låssbyvägen, Bodloftsvägen och Högloftsvägen, genom att komplettera området med ca 60 nya bostäder. Den nya bebyggelsen omfattas av friliggande enbostadshus och mindre flerbostadshus i två våningar. På kommunens tomt som ligger i början av Gamla Låssbyvägen, i anslutning till Kongahällavägen, föreslås 6-8 bostäder för personer som har ett behov av särskilt stöd, s.k. BmSS. I samband med nybyggnation kommer utfarten från Gamla Låssbyvägen mot Kongahällavägen att byggas om och läget för busshållplatserna på Kongahällavägen justeras något.

Detaljplanen föreskriver delat huvudmannaskap. Delat huvudmannaskap innebär att kommunen är huvudman för allmän plats betecknat med a1, vilket omfattas av Kongahällavägen. Övrig allmän plats mark, dvs. lokalgator och naturmark, omfattas av så kallat enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatörer/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inför planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts. Naturvärdena består främst av ekdominerad ädellövskog. Mindre hackspett noterades vid fältbesöket varför skogsområdena inte är föremål för exploatering.

I området finns fornminnesområden. Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML) varför arkeologiska förundersökningar genomförts. Påverkan på BJ 297 har särskilt samråtts med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför utformningen av planförslaget och ska, innan byggnation, slutundersökas.

I området finns också ett antal biotopskyddade stenmurar som i begränsad omfattning påverkas av planförslaget. Samtliga är enkelt byggda, och har mer karaktär av stenar upplagda på varandra i en rad. Till viss del är murarna också raserade. Dispens från biotopskyddet för berörda delar har beviljats av Länsstyrelsen.

Göteborg stad arbetar för att staden ska växa på ett för samhället skonsamt sätt. Trycket på bostäder och tomter för ny bebyggelse är ständigt stort varför mark för nyproduktion av bostäder är starkt efterfrågad. 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till att komplettera området med ca 60 nya bostäder. Planförslaget föreslår möjlighet till byggnation av friliggande enbostadshus alternativt parhus samt mindre flerbostadshus. På kommunens tomt belägen i början av Gamla Låssbyvägen föreslås en gruppbostad för personer som har ett behov av särskilt stöd, s.k. BmSS. I samband med nybyggnation planeras ombyggnation av utfarten från Gamla Låssbyvägen mot Kongahällavägen.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Kongahällavägen mellan Lilleby och Ska Bro, ca 12 km nordväst om Göteborg centrum.



Planområdet omfattar cirka 7,5 hektar och ägs av främst av privata fastighetsägare. Marken avsedd för BmSS boendet ägs av kommunen. Fastighetsägare och rättighets-havare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och ingår i planprogrammet för Låssby-Skräddaregården godkänt av Byggnadsnämnden den 21 augusti 2001.

Planområdet omfattas i delar av avstyckningsplan APL 1974, del av Låssby Skräddaregård 3:2, som område avsett till öppen plats och APL 1990, Låssby Knappegård 2:3, som öppen platsmark. Del av Kongahällavägen omfattas av DP 4642 som anger Huvudgata. Genomförandetiden har gått ut. Övrig mark är inte planlagd.

Området angränsande till planområdet i väster redovisar särskilda naturvärden, bl.a. ädellövskogsmiljöer och biotopskyddade miljöer. Angränsande grönområde hyser också livsmiljöer för hotade arter däribland mindre hackspett.

Mark, vegetation och fauna

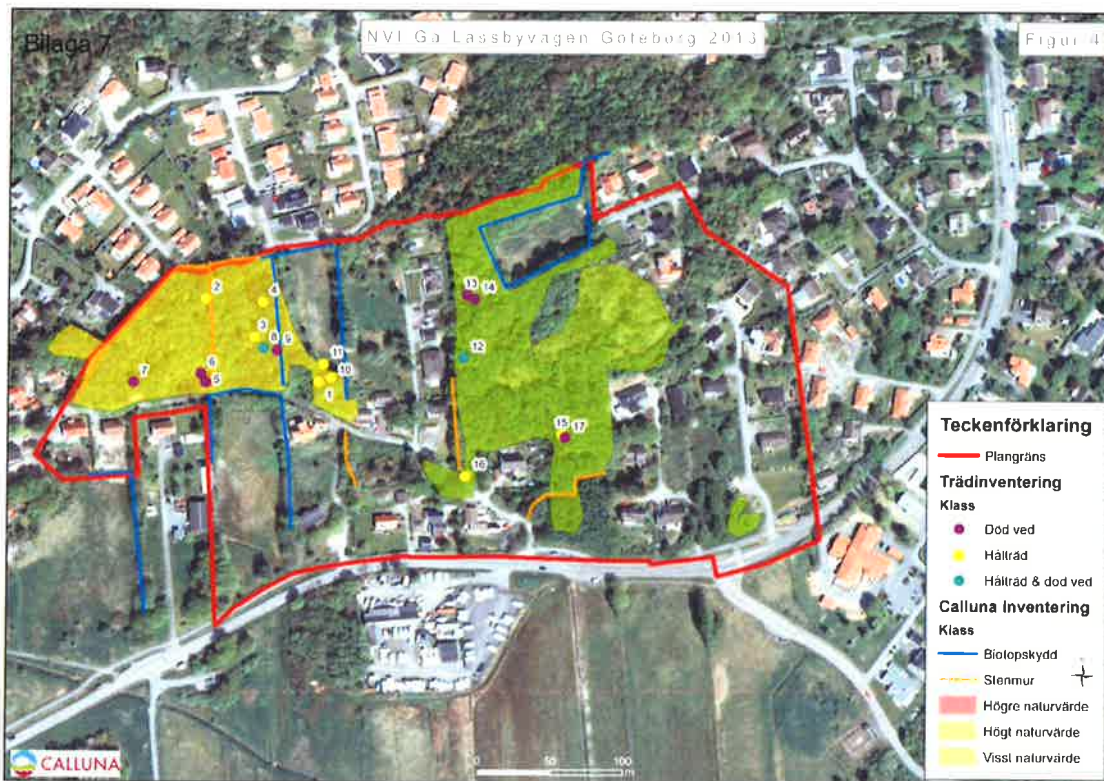
Planområdet ligger mellan Kongahällavägen och Gamla Lillebyvägen. Nästan hela planområdet sluttar mot söder, tydligt i den norra delen, medan marken är mer flack närmast Kongahällavägen. Markförhållandena är för det mesta väl-dränerade, eller i anslutning till de högst belägna partierna, torra. Ned mot Kongahällavägen tilltar markfuktigheten. I nord-sydlig riktning genom planområdet rinner några diken, som har börjat anta en naturlig prägel.

En stor del av planområdets yta består av tomtmark med villor och sommarhus. De obebyggda ytorna består främst av gamla åkrar som kan ha använts som betesmarker efter att odling upphört.



Angränsande planområdet finns två lite större skogsområden (sammanlagt 2,8 ha), en lång rad mindre, trädbevuxna ytor samt enbuskedominerad hällmark.

Inför avgränsningen av planområdet har en naturvärdesinventering samt inventering av mindre hackspett genomförts av Calluna år 2013. Naturvärdesinventeringen visar på ett par områden med ädellövskog, varav ett av områdena har höga naturvärden. Naturvärdena består främst av ekdominerad ädellövskog med rik förekomst av död ved. Förutsättningar finns därmed för en värdefull flora och fauna knuten till ädellövskog, äldre ekar och död ved. Mindre hackspett noterades vid fältbesöket varför skogsområdena inte är föremål för exploatering.



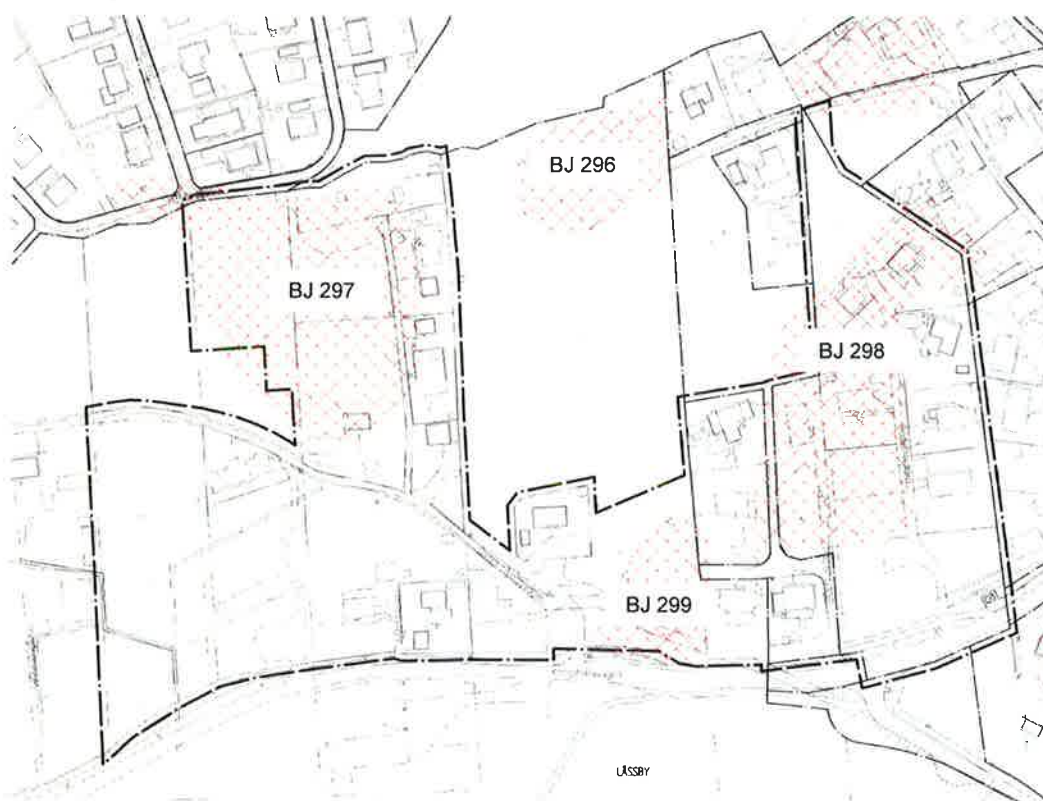
Utdrag ur karta från naturvärdesinventeringen av Calluna. Plangränsen på kartan visar utredningsområdet. Detaljplangränsen är anpassad med hänsyn till naturvärdena i området. Det gul och grönmarkerade områdena ligger till största del utanför planområdet.



Fornlämningar och biotopskydd

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML), tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen. Inom området finns flertalet kända fornminnesområden. BJ 297 har varit föremål för särskilt samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför utformningen av planförslaget. En arkeologisk förundersökning av BJ 297 genomfördes under oktober 2013 av Rio Göteborg. Förundersökningen resulterade i fynd och anläggningar över i stort sätt hela fornlämningsytan. Med hänsyn till fornlämningarnas art ska, innan byggnation, en slutundersökning genomföras.

Länsstyrelsen har med stöd av kulturminneslagen lämnat tillstånd för ingrepp i BJ 298, inom fastigheten Låssby 19:12.



Fornlämningsmiljöer inom planområdet

Rio Göteborg genomförde en arkeologisk förundersökning av BJ 299 under juni 2014. Undersökningen resulterade i spridda fynd av slagen flinta. Fornlämningen bedöms som undersökt och borttagen. Länsstyrelsen meddelade i juli 2014 att marken kan tas i anspråk för bostäder.

BJ 296 bedöms inte påverkas av planförslaget.

I området finns ett stort antal biotopskyddade stenmurar som i delar kan påverkas av planförslaget. Samtliga är enkelt byggda, och har mer karaktär av stenar upplagda på varandra i en rad. Till viss del är murarna också raserade. Murarna visar på gångna tiders markindelning, på denna plats främst mellan åkermark och betesmark och kringliggande marken är ganska igenvuxen. För stenmurarnas läge se "Figur 4" på

sidan 4. Inom planområdets sydvästra del finns diken som omfattas av biotopskydd. Delar av dikenarna kommer ges ny sträckning i samband med planens genomförande.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett 20-tal befintliga bostäder.



Området består i huvudsak av bebyggelse i enkla volymer, i en våning med eller utan inredd övervåning.

Service

Området nås med bil från Kongahällavägen, Gång- och cykelväg finns utbyggd längs med Kongahällavägen.

Cirka 2 km från området ligger Skra Bro som har ett mindre serviceutbud. Planering pågår till att utveckla området till ett närcentrum och en mötesplats med viss handel, kontor och service samt fler bostäder. Som en del av områdets utveckling skall även en förbättrad kollektivtrafikknutpunkt med pendelparkering inrymmas i området. Vid Torslanda torg som ligger ca 4,5 km söderut finns ett relativt komplett serviceutbud.

Även Amhult centrum erbjuder ett rikt serviceutbud. Stadsdelsnämnden har kontorslokaler i kulturhuset Vingen i Amhult. Vårdcentraler finns vid Amhults centrum, Torslandakrysset och mellan Torslanda torg och Torslandakrysset.

Förskola finns närmast vid Låssbyvägen strax intill planområdet. Lillebyskolan ligger cirka 2 km från planområdet och erbjuder undervisning från förskola till årskurs 5. Trulsegårdsskolan som också ligger cirka 2 km från området erbjuder förskola till och med årskurs 9. Torslandaskolan ligger cirka 3,5 km från planområdet.

Trafik

Området nås med bil från Kongahällavägen. Gång- och cykelväg finns utbyggd längs med Kongahällavägen. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Kongahällavägen i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av expressbuss till Amhults centrum och till Göteborgs centrum. Turtätheten är god.

Parkering finns anordnat inom respektive tomt.

Teknik

VA är utbyggt inom hela området. Utrymme finns för ytterligare påkopplingar. För att anslutning till det allmänna ledningsnätet med självfall ska tillåtas ska nivå på färdigt golv vara minst 0,3 m över gatuhöjd i förbindelsepunkt.

Bebyggelseområdet norr om planområdet har en gemensamhetsanläggning för sitt VA. En infiltrationsanläggning finns på fastigheten Låssby 3:35.

Planområdet ligger utanför Kretsloppts och vattens verksamhetsområde för dagvattenhantering, och vattnet avleds idag via privata ledningar och diken via trummor under Kongahällavägen och vidare via diken till Låssbybäcken söder om området.

Störningar

Kongahällavägen trafikeras av 8200 fordon per dygn, sträckan Lillebyvägen till Låssbyvägen (år 2011). För sträckan Låssbyvägen-Björlandavägen är antalet trafikrörelser något mindre, 6800 fordon per dygn. Andelen tung trafik är 5 %. En trafikbulerutredning har tagits fram av Sweco 2013-04-19 och 2030 är den prognostiserade trafikmängden 9200 respektive 8050 fordon per dygn. Kompletterande beräkningar har genomförts under 2016 för prognostiserande trafikmängder 2030 på Gamla Låssbyvägen. Trafikalstringen bedöms till 270 fordon/dygn varav 2 % utgörs av tung trafik. Bullernivåerna i området kräver att bebyggelsen utformas enligt angivna riktvärden i trafikbulförordningen (2015:216).

År 2015 flyttades den tyngre kommersiella flygtrafiken från Göteborg City airport till Landvetter flygplats. Kvarstående verksamheter på flygplatsen består bland annat av samhällsnyttigt flyg, flygskolor, taxiflyg och privat flyg. Avståndet till maxbullernivån på 70 decibel från Göteborg City airport till planområdet är ca 1,3 km.

Avståndet till Volvo testbana är cirka 300 meter. Miljöförvaltningen har gjort en bullerkartläggning avseende spridning av buller från civila skjutbanor och motorbanor. Syftet med bullerzonerna är att visa hur ljudet sprider sig och ge ett underlag till plan- och bygglovsarbete. Kartläggningen visar att det inte föreligger risk för bullerstörning från testbanan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att befintliga bostadsfastigheter får styckas till tomter för friliggande enbostadshus/parhus samt att en tätare exploatering möjliggörs i södra delen av planområdet genom flerfamiljshus i två våningar. Planförslaget utgår utifrån befintlig vägstruktur dock med en kompletterande ny väg inom planområdets sydvästra del.

Detaljplanen föreskriver delat huvudmannaskap. Delat huvudmannaskap innebär att kommunen är huvudman för allmän plats, Huvudgata, (Kongahällavägen). Området är betecknat a₁ på plankartan.

Övrig allmän plats mark, lokalgator och naturmark, omfattas av enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Områdena är betecknade med a₂ på plankartan.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Området kommer främst bebyggas med enbostadshus och flerbostadshus i mindre volymer.

I sydvästra delen av planområdet möjliggörs den största variationen av bebyggelsen. Inom området är det önskvärt att en viss flexibilitet finns så att bästa anpassning till områdets förutsättningar kan uppnås. Området kan inrymma mindre flerbostadshus i två våningar, men också parhus, radhus kan bli aktuellt. En bestämmelse om maximal byggnadsarea per bostadskropp finns införd för att säkerställa att den nya bebyggelsen delas upp i flera byggnadsvolymer.

För villatomter föreslås en minsta tomtstorlek på 600 kvm alternativt 700 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 160 kvm respektive 200 kvm. Nockhöjden varierar mellan 6.5 meter och 7.5 meter.

Centralt i området, på kommunens fastighet, föreslås en gruppbostad innehållande 6-8 lägenheter avsedd för boende med behov av särskild service samt tillhörande utrymmen för personal. Förslaget medger en byggrätt i en till två plan om totalt 800 kvadratmeter bruttoarea. Ambitionen är att byggnaden ska uppföras enligt de riktlinjer som finns i stadens program för miljöanpassat byggande.

I planområdets västra del får parhus alternativt friliggande enbostadshus uppföras.

Komplementbyggnader, såsom garage, uthus, carport etc. ges en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen som kan vara både hyresrätt, bostadsrätt eller friköpta tomter.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaden inom Låssby 3:3 att rivas för att ge utrymme till ny bostadsbebyggelse.

Bygglövsprövning av befintlig bebyggelse

Markeringen i tabellen nedan visar på vilket sätt som befintlig bebyggelse inte överensstämmer med rubricerad plans bestämmelser. Angiven avvikelse för respektive fastighet ska ses som planenligt, oavsett vad aktuell plan ställer för krav.

Fastighet	Byggnadsarea	Nockhöjd Huvudbyggnad	Nockhöjd <u>Komp.byggnad</u>	Placering Huvudbyggnad	Placering <u>Komp.byggnad</u>
Låssby 1:10	X		X	X	X
Låssby 1:11					X
Låssby 1:13	X				X
Låssby 1:14	X				
Låssby 19:8	X				X
Låssby 19:9	X				
Låssby 2:12	X	X		X	X
Låssby 2:17	X				X
Låssby 2:18	X			X	X
Låssby 2:20	X	X			X
Låssby 2:96	X			X	
Låssby 3:55	X				
Låssby 3:3	X				X
Låssby 3:36	X		X		X
Låssby 3:57	X			X	X
Låssby 3:60	X		X		X
Låssby 3:82	X		X		X
Låssby 3:15	X			X	X
Låssby 3:23	X		X	X	X
Låssby 3:35	X		X		
Låssby 3:85	X		X		
Låssby 3:88	X			X	

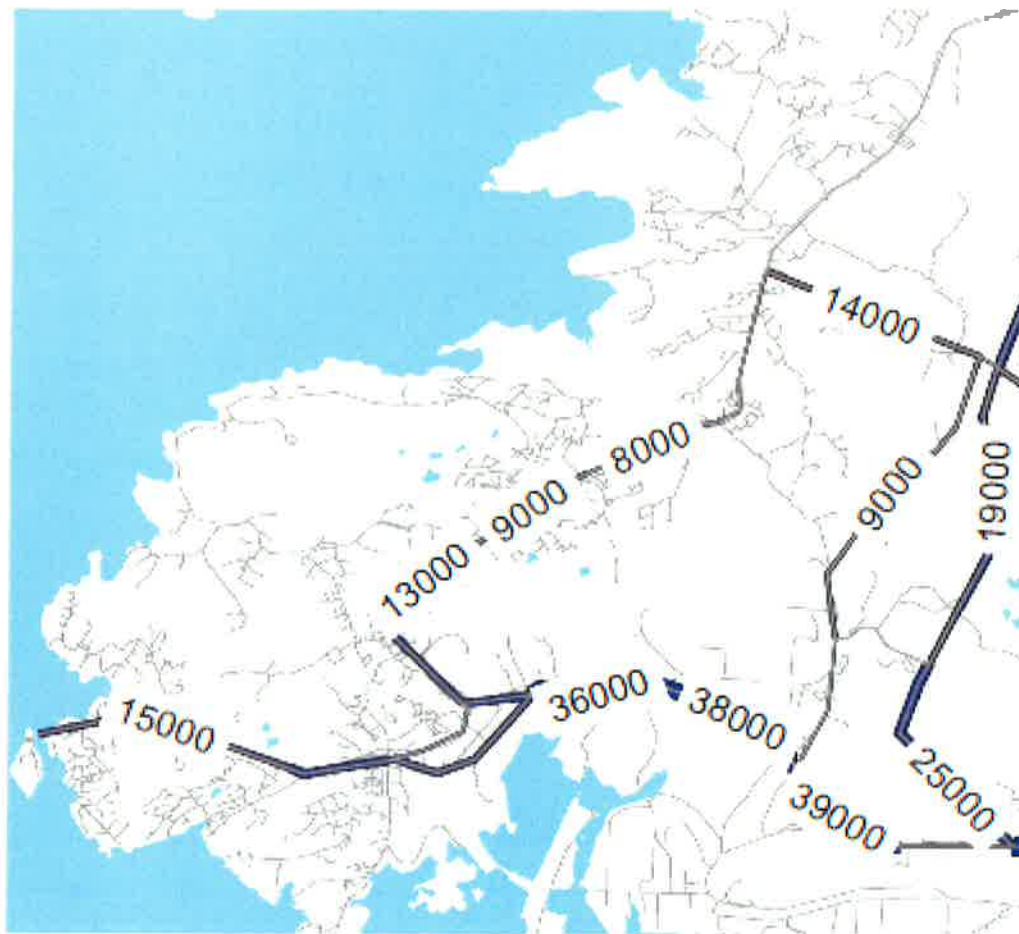
Trafik och parkering

Innan en eventuell tvärförbindelse är på plats har planförslaget beräknats att alstra ett tillskott på totalt 200 fordon per dygn. Denna mängd är antagen att fördelas på följande vägar med respektive antal fordon per dygn:

- 10 % (20) Kongahällavägen nordöst
- 20 % (40) Kongahällavägen sydväst
- 70 % (140) Björlandavägen

Detta utgör som mest ett tillskott med 1,5 % på Björlandavägen som idag trafikeras av 8000 fordon per dygn. De tillkommande 140 fordonen per dygn på Björlandavägen fördelas på Hisingsleden och vidare på väg 155.

Enligt Trafikanalys för Västra Hisingen, som beskriver trafiken 2035 om samtliga pågående planer och planförfrågningar blir realiserade, kommer trafiken att öka enligt figur A nedan. I detta scenario är tillskottet från aktuellt område mindre än 1 %.



Figur A

Eftersom utredningen för tvärförbindelse pågår är det oklart i vilken korridor den eventuellt kommer att hamna. Oavsett kommer tillskott i fordonstrafik från planområdet att fördelas något annorlunda med en ny tvärförbindelse. Tillskottet från aktuellt område kommer dock att påverka de statliga vägarna i ungefär lika stor omfattning.

Tillfarten till huvuddelen av den nya exploateringen kommer ske via Gamla Låssbyvägen. Gamla Låssbyvägens sträckning ändras inte utan vägen föreslås få en viss standardhöjning med bland annat nya mötesplatser och ny beläggning.

I trafikförslaget har en trafiksäkerhetsbrist uppmärksamats då sikten vid utfarten från Gamla Låssbyvägen ut på Kongahällavägen är bristfällig, främst vid de tillfällen då bussen står vid hållplatsen öster om utfarten och därmed skymmer sikten. Hållplatsen trafikeras tämligen ofta samtidigt som flödet från Gamla Låssbyvägen är som störst på dygnet (fm/em).



Korsningen Gamla Låssbyvägen/Kongahällvägen byggs om

För att säkerställa att tillfarten håller god vägtrafikstandard både för den befintliga och nya exploateringen har alternativa trafikförslag studerats. Vid utformningen av korsningen har det funnits i beaktande den pågående diskussionen om Kongahällavägens funktion i trafiksystemet. En studie av den ansträngda trafiksituationen längs Kongahällavägen har genomförts för att hitta nya lösningar och en balans mellan de olika trafikslagens behov. Den samlade bedömningen av trafikförslaget för denna detaljplan är ett alternativ som innebär en begränsad ombyggnad och erbjuder en ökad trafiksäkerhet i korsningen med Gamla Låssbyvägen och därmed en god måloppfyllelse.

Förslaget som förordas är en ombyggnation som innebär att busshållplatsens läge justeras med några meter i östlig riktning. Utformningen medför att även gångpassagen måste flyttas österut. Det södra hållplatsläget är kvar i oförändrat läge men den asfalterade ytan behöver utökas i östlig riktning.



Alternativ II förespråkas i trafikförslaget

Vidare flyttas gång- och cykelbanan något för att hållplatsen ska få plats. Trafiksäkerheten för cyklister ökar då sikten för bilar som svänger in på Gamla Låssbyvägen förbättras något när det norra hållplatsläget flyttats mot öster. Dock skymmer bussen i någon mån cykelbanan när den står still vid hållplatsen. Trafikförslaget förespråkar också en fysisk hastighetsdämpning på Kongahällavägen för ökad trafiksäkerheten. Denna åtgärd kommer dock inte att genomföras då Kongahällavägen är en viktig och primär utryckningsväg för räddningstjänsten.

Gamla Låssbyvägen föreslås breddas i syd/nordlig riktning närmast trafikkorsningen Kongahällavägen, detta för att ge utrymme för ett körfält i vardera riktningen.

Nya skaftgator anläggs för att nå de nya bostäderna i nordväst samt i sydväst. Vändplaner för respektive gata säkerställer tillgängligheten för renhållningsfordon.

Bodloftsvägen är smal och det finns inte utrymme för breddning av vägen.

Samtlig parkering ska anordnas inom kvartersmark. Till varje enbostadshus ska möjlighet finnas till två parkeringsplatser. För flerfamiljshusen kan parkeringar anordnas intill respektive bostadshus alternativt samordnas inom kvarteren.

Tillgänglighet och service

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafiken, dock innebär förslaget att busshållplatser justeras något i läge. Expressbuss trafikerar Kongahällavägen med god turtäthet. Anlagd pendelparkering finns vid Skra Bro cirka 2 km från planområdet.

Vid Skra Bro planeras också ett nytt närcentrum vilket kommer öka tillgänglighet till både allmän och kommersiell service.

Inom planområdet föreslås ett ”släpp för gångstig” från Myrliljevägen till den nya skaftvägen i nordvästra delen av planområdet för att öka tillgängligheten genom planområdet.

Friytor

Planområdet angränsar till stora grönområden. Inom kvartersmark i den sydvästra delen av planområdet finns utrymme att anlägga lekytor för yngre barn. Cirka en kilometer från planområdet ligger Zenithgården med bollplaner och föreningsaktiviteter.

Naturmiljö,

Naturmark som tas i anspråk för BmSS boendet ligger i början av Gamla Låssbyvägen. Naturmarken består av unga träd, främst björk. Det nordvästra exploateringsområdet består av tomtmark och av äldre jordbruksmark. Exploateringsområdet är avgränsat så att skogsmarken ska bevaras, övrig mark som föreslås för bebyggelse omfattas främst av redan i anspråktagen tomtmark.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts 2008 av Markteknik samt 2016 av Ramböll. Inom och nedströms planområdet finns idag problem med översvämningar och genom att inom planområdet avsätta mark för dagvattenfördröjning kan det vara möjligt att förbättra avvattningen inom planområdet och att inte förvärpa situationen nedströms planområdet. Med fördröjningskraven kommer planområdet att bibehålla befintliga flödesförhållanden för regn mindre än det dimensionerande regnet.



Möjlighet finns också att fördröja ytterligare vattenmängder uppströms vägtrummmorna som går under Kongahällavägen, och därmed minska risken för problem även vid större regn. Dagvattnet ska fördröjas så nära källan som möjligt så att kravet 10 mm/m² hårdgjord yta uppnås, (inom enskilda fastigheter om detta är möjligt och i gemensam fördröjning där så krävs). För planområdet föreslås dagvattenhantering i stenkistor inom fastigheter och i diken längs med vägar och mellan fastigheter. Samlad fördröjning föreslås ske inom tre delområden. Mängden dagvatten som alstras inom planområdet kommer att öka men trögheten i förslaget gör att utflödet inte kommer bli större.

Vatten och avlopp

Området är utbyggt med kommunalt vatten och avlopp. Utrymme finns för ytterligare påkopplingar. Ett genomförande av planförslaget kräver en utbyggnad av ledningsnätet med cirka 300 meter. För att anslutning till det allmänna ledningsnätet med självfall ska tillåtas ska nivå på färdigt golv vara minst 0,3 m över gatuhöjd i förbindelsepunkt. Där inte ledningsnätet går i gata har u-område införts på plankartan för att säkerställa tillgängligheten.

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

Värme

För villabebyggelsen löser varje hushåll det egna behovet av värmekälla. För flerbostadshusen kan det finnas fördelar med samordnad uppvärmning.

El och tele

I samband med att Gamla Låssbyvägen byggs om föreslås en markförläggning av de befintliga luftledningarna så att dessa kan anslutas till transformatorstationen vid Kongahällavägen. Vid enskilt huvudmannaskap kommer ledningen säkras genom ledningsrätt.

Avfall

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns intill planområdet.

Inom den västra delen av planområdet finns utrymme för att anlägga en vändplan som är dimensionerad för renhållningsfordon och övriga större fordon.

Vid Högloftsvägen finns vändmöjligheter vid korsningen för stickgatorna.

Den ytan som i dag används som vändplan för renhållningsfordon och övriga större fordon på Bodloftsvägen kommer försvinna i samband med att området bebyggs. Bodloftsvägen är smal och det finns begränsat utrymme i slutet av vägen för att anlägga vändplan inom befintlig gatumark. Det är absolut förbjudet med vändning på Kongahällavägen. Detaljplanen säkerställer därför en yta som allmän plats Lokalgata för vändplan i början av Bodloftsvägen, vilket möjliggör för vändning av större fordon.

I dagläget är förutsättningarna för sophämtningen för boende, både befintliga och föreslagen ny bebyggelse, längs Bodloftsvägen inte tillfredsställande. Enligt information från Kretslopp och vatten vänder sopbilen i början av Bodloftsvägen backar sedan hela vägen upp till slutet av vägen. Detta är inte en bra långsiktig lösning, vare sig ur säkerhetssynpunkt eller ur arbetsmiljösynpunkt. Inga förändringar föreslås i dagläget vad gäller hämtning av avfall. I planarbetet har dock alternativa lösningar för sophantering studerats, ifall förutsättningarna för hämtning förändras. Alternativen kan vara följande;

En gemensam yta skapas för kärl i anslutning till föreslagen parkeringsyta i början på Bodloftsvägen. Ytan placeras i höjd med parkeringarna, för att optimera vändytan.

1. Boende har sina egna kärl vid bostaden som dras fram vid tömning.

2. Boende kan ha sina egna kärl som alltid står vid uppställningsplatsen.
3. Boende ingår i en sopförening med gemensamma kärl för sophantering, vilket bedöms som det mest fördelaktiga alternativet ur ekonomisk synvinkel.

Samtliga ovan alternativ förutsätter att fastighetsägaren till Låssby 19:12 avstår mark för uppställningsplats för renhållningskärl och vändplan.

Övriga åtgärder

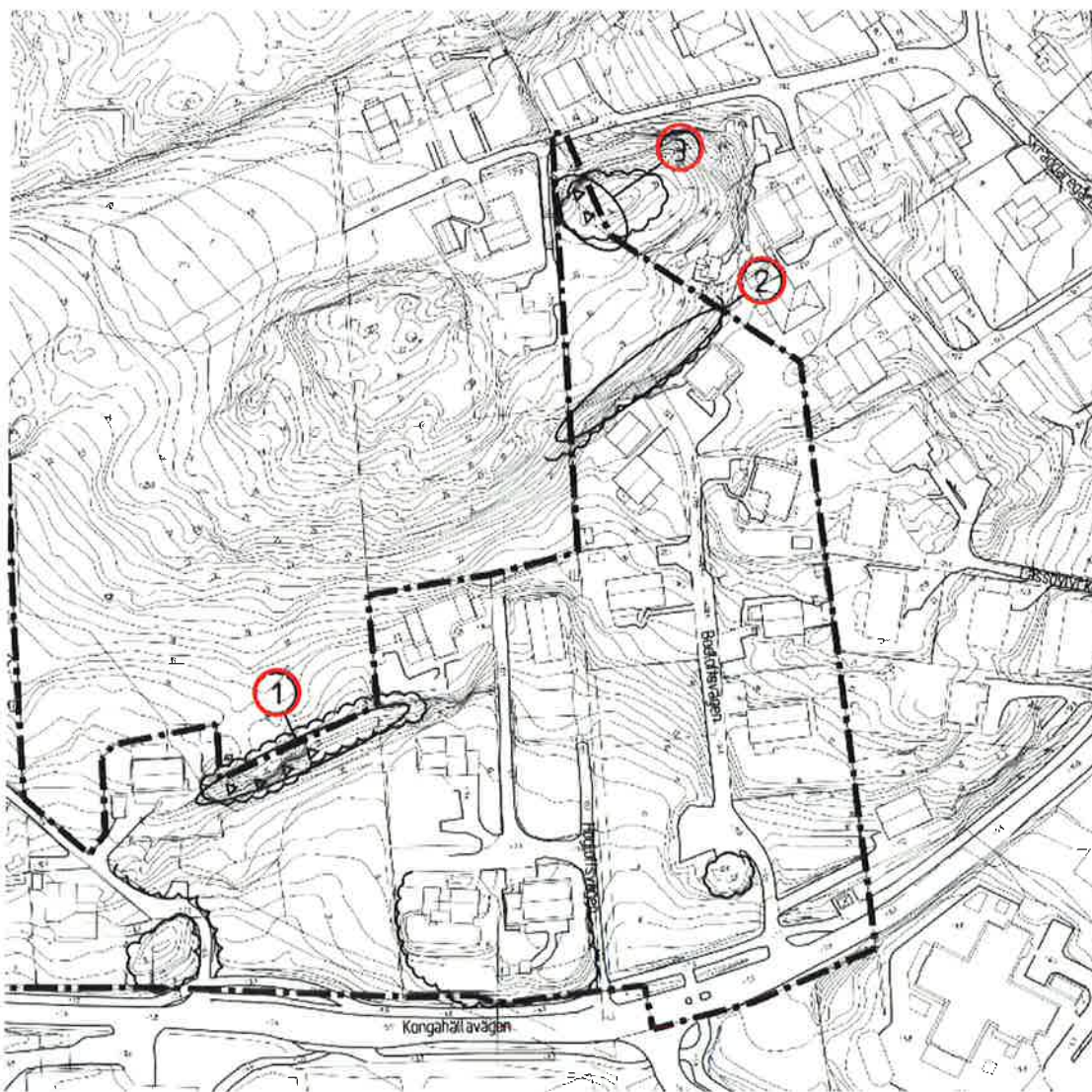
Geotekniska åtgärder

Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga för marken inom planområdet. Geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Tellstedt i september 2014 och reviderats 2017. Beräkningarna visar på goda stabilitetsförhållanden vilket innebär att det inte krävs några lastrestriktionerna för området.

Fastighetskontoret har gjort en geoteknisk besiktning/bedömning av den del av planområdet som ägs av kommunen (del av Låssby 3:5). Kommunens mark bedöms som lämplig för planerad exploatering och ingen vidare utredning bedöms krävas i nuläget. Beroende på byggnadens placering och höjdsättning, kan det komma att krävas vissa sprängarbeten för byggnad och rörgravar. Inför bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa lämpligast grundläggning av planerad byggnad samt att man i samband med byggnation skall plocka ned de två blocken som riskerar att falla ur. Kommunen ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs inom området för uppförandet av gruppbestaden.

För fastigheten 19:12, på platån norr om Bodloftsvägen, finns i slänten som gränsar till befintliga bostadshus ett antal mindre block som idag ligger säkert i anslutning till slänten.

Beroende på byggnadens placering och höjdsättning, kan det komma att krävas vissa sprängarbeten för byggnad och rörgravar. För området där anslutningsvägen till fastigheten planeras finns lösa block som placerats som en mur på berget. Dessa kan möjligen rasa ned vid eventuella schaktarbeten i eller nära område. Vid byggnation och eventuell sprängning ska risken för blocknedfall beaktas.



Grundläggning

Innan uppfyllning eller grundläggning av husen sker är det viktigt att material av dålig kvalitet, så som mulljord avlägsnas. Fyllnadsmaterial under villorna ska vara av god teknisk kvalitet och vara radonkontrollerat.

Inom områden med lös lera kommer hus att behöva grundläggas på stödpålar med fribärande betongplatta. Vid mindre jorddjup kan plintgrundläggning användas. På delområdena med friktionsmaterial och berg kan grundläggning ske med plattgrundläggning.

Inom bergsområdena kommer bergsschakt att behöva utföras. Vid sprängning för grundläggning av husen skall undersprängning med 0,5 meter ske för att erhålla en tillräckligt flexibel konstruktion.

Arkeologi och biotopskyddade objekt

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML), tillstånd för ingrepp söks hos länsstyrelsen.

BJ 298 har varit föremål för särskilt samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför utformningen av planförslaget. En arkeologisk förundersökning av BJ 298 har genomförts under oktober 2013. Förundersökningen resulterade i fynd och anläggningar

över i stort sätt hela fornlämningsytan. Med hänsyn till fornlämningarnas art ska, innan planens genomförande, krävs en slutundersökning av BJ 297.

Arkeologisk förundersökning av BJ 299 har genomförts. Länsstyrelsen meddelade i juli 2014 att marken kan tas i anspråk för bostäder. Länsstyrelsen har också med stöd av kulturminneslagen lämnat tillstånd för ingrepp inom fastigheten Låssby 19:12

Områdets stenmurar som omfattas av biotopskydd ska i största mån bevaras och dessa har skyddats med planbestämmelse. Stenmurarna får därmed inte skadas eller tas bort och ska behandlas varsamt i samband med byggnation av området och vid underhållsåtgärder.



Illustration av föreslagen tomtindelning för planområdets nordvästra del.

Planförslaget innebär påverkan på stenmurar inom två områden. Dispens från biotopskyddet har beviljats av Länsstyrelsen för de murar som påverkas av utbyggnaden.

Buller

Befintliga bostäder

Flertalet av de befintliga bostäderna närmast Kongahällavägen utsätts idag för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA samt maximala ljudnivåer över 70 dBA, men ingen har i dagsläget beräknats att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA eller maximala ljudnivåer över 76 dBA på något våningsplan. Inga befintliga bostäder beräknas få ekvivalenta ljudnivåer över 61 dBA eller maximala ljudnivåer över 76 dBA på nå-

got våningsplan. Vid bygglovprövning omfattas befintlig bebyggelse av gällande riktvärden för buller.

Nya bostäder

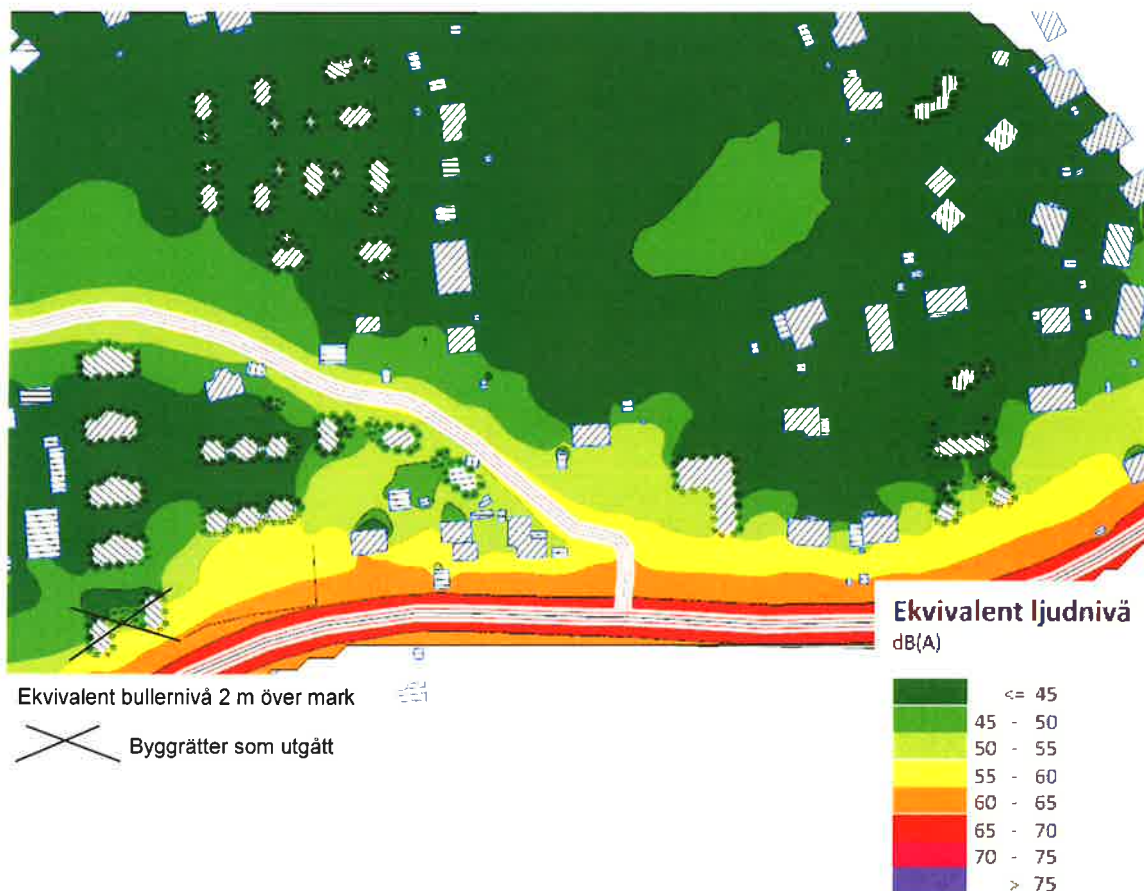
Största bullerkällan är från Kongahällavägen. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida. Angivna riktvärden i trafikbullerförordningen, (2015:216 uppdaterade juli 2017, 2017:359), är vägledande vid prövning av platsens lämplighet för bostäder med tanke på bullernivåer. Följande riktvärden gäller.

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**Anläggningar inom allmän plats**

Detaljplanen föreskriver så kallat delat huvudmannaskap för planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats, HUVUDGATA och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Allmän plats, LOKALGATA och NATUR betecknat med a₂ omfattas av enskilt huvudmannaskap. Det innebär att exploatörerna/fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Kommunens krav på vägstandard vid ett kommunalt huvudmannaskap skulle innebära att ökade krav på vägbredder, belysning, lutningar och vägbeläggning. Kommunen bedömer det som svårt att kunna uppnå de kraven för befintliga vägar utan stora åtgärder och påverkan för befintliga fastigheter, varför ett enskilt huvudmannaskap föreslås. Gamla Låssbyvägen med sin smalare vägprofil i jämförelse med kommunens krav innehåller också ett visst kulturvärde som då kan bestå. Kringliggande bostadsgator i området omfattas även dessa av enskilt huvudmannaskap.

Ibland är ett område, som är aktuellt för planläggning, inte lämpligt för det avsedda ändamålet vid den tidpunkt som detaljplanen upprättas. Med vissa åtgärder kan dock området göras lämpligt för ändamålet. I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att;

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten,
5. åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Villkor gällande trafik kan bara användas om kommunen inte ska vara huvudman för dessa anläggningar. Under planarbetet har det framkommit att det råder siktproblem vid utfarten Gamla Låssbyvägen/Kongahällavägen. Trafikflödet vid korsningen kommer öka eftersom detaljplanen medger fler byggrätter. Ett trafikförslag har därför tagit fram och redovisar att en tillfredsställande trafiklösning kan uppnås genom en viss ombyggnation av in/utfarten, se trafikförslaget. Kongahällavägen har inkluderats i detaljplanen och avsikten är att kommunen ska bygga om Kongahällavägen vid korsningspunkten enligt trafikförslaget. Ombyggnationen kräver dock att åtgärder också görs på Gamla Låssbyvägen, som har enskilt huvudmannaskap, för att hela trafikförslaget genomförs. För att säkerställa att ombyggnationen sker har en administrativ bestämmelse införts betecknat med a₃ i detaljplanen, som innebär att Gamla

Låssbyvägen ska vara ombyggd vid korsningspunkten Gamla Låssbyvägen/Kongahällavägen innan startbesked kan ges.

Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör/ fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Göteborg Energi Nät AB ansvarar för befintlig anläggning inom område markerat med E på plankartan.

Kretslopp- och vatten ansvarar för utbyggnad av allmänna ledningar inom u-område på plankartan.

Drift och förvaltning

Området som är redovisat som allmän plats HUVUDGATA a₁ kommer att förvaltas av kommunen genom trafiknämnden.

Områden redovisade som allmän plats LOKALGATA och NATUR a₂ kommer att förvaltas av fastighetsägarna genom den samfällighetsförening som kommer att bildas.

Kretslopp- och vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmänna ledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medger enskilt huvudmannaskap för lokalgatan samt naturområde. Vid enskilt huvudmannaskap finns ingen skyldighet att lösa in marken, enbart rätten att lösa en rättighet till marken. Det vill säga att marken upplåts till en gemensamhetsanläggning/-ar för mark som utgör allmän plats LOKALGATA och NATUR. Intrångsersättning utgår till fastighet som upplåter utrymme.

Del av Låssby 19:12, 3:3, 3:5, 3:15, 3:36 3:82, 3:84, 3:85, 4:4, s:2, s:31 och s:21 tas i anspråk för allmän plats LOKALGATA.

Del av Låssby 3:84, 3:3 och 4:4 tas i anspråk för allmän plats NATUR.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Detaljplanen medger att fastigheten Låssby 19:12 kan styckas av till sju bostadsfastigheter. Detta förutsätter marköverföring från kommunens fastighet Låssby 3:2.

Låssby 19:12 kan komma att belastas av gemensamhetsanläggning för sophantering.

Detaljplanen medger att Låssby 3:3 avstyckas till fyra bostadsfastigheter i nordvästra delen av planområdet. I sydvästra delen finns flexibilitet att bygga flerbostadshus alternativt enbostadshus, fastighetsbildning får ske därefter. Inom ramen för avstyck-

ningen bör samfälligheten Låssby s:21 genom fastighetsreglering överföras till de blivande bostadsfastigheten/erna för att dessa ska få full rådighet över marken.

Låssby 3:82 ges möjlighet till tre nya byggrätter, därmed kan fastigheten delas in i fyra bostadsfastigheter.

Låssby 3:84 ges möjlighet till tre nya byggrätter. Marköverföring från Låssby 3:85 kan komma att behövas.

Låssby 3:85 ges möjlighet till två nya byggrätter, därmed kan fastigheten delas in i tre bostadsfastigheter. Detta förutsätter dock marköverföring från Låssby 3:3.

Låssby 4:4 medges byggrätt för flerbostadshus alternativt för friliggande enbostadshus. Inom ramen för avstyckningen bör samfälligheterna Låssby s:21 och s:22 genom fastighetsreglering överföras till de blivande bostadsfastigheterna för att dessa ska få full rådighet över marken.

Låssby 3:5 kan styckas av och bilda en eller flera nya bostadsfastigheter. Mark från Låssby S:2 och S:31 ska genom fastighetsreglering överföras till den nya bostadsfastigheten.

Vissa fastighetsgränser inom planområdet har ett osäkert läge. Detta kan medföra att fastighetsbestämning av dessa gränser krävs för att genomföra fastighetsbildningen. Före beviljande av bygglov skall erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för lokalgata, parkeringsytor/garage, grönyta, sopkärlsuppställning och dagvattenanläggningar. Förslagsvis kan flera gemensamhetsanläggningar bildas då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Vid inrättandet av gemensamhetsanläggning/-arna bestäms anläggningens omfattning, standard, andelstal för utförande och drift mm.

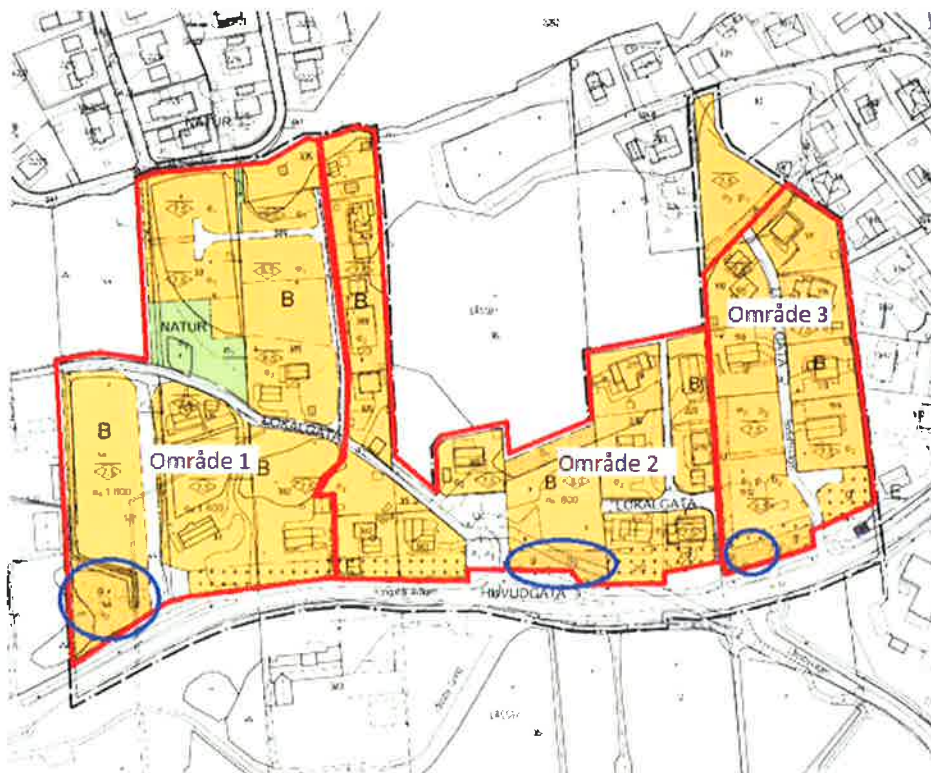
Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas via en samfällighetsförening alternativt genom delägarförvaltning.

Gemensamhetsanläggningarna skulle kunna bildas i enlighet med bilderna nedan beroende på hur den framtida fastighetsindelningen kommer att se ut. Det är oklart om fastigheter utanför planområdet kommer att påverkas av inrättande av gemensamhetsanläggning för Gamla Låssbyvägen, detta får utredas vid kommande lantmäteriförrättning. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som ska bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i lantmäteriförrättningen. Eventuella berörda fastigheter är belägna inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

Kommunen kommer att delta i gemensamhetsanläggning för väg samt dagvatten. Kommunen kommer att initiera bildande av gemensamhetsanläggningar för väg (inom område 1) och dagvattenanläggningar samt bistå med att upprätta överenskommelse. Överenskommelserna ska reglera kostnaderna för förstagångsutförande av dessa anläggningar.



Bilden ovan redovisar förslag på möjliga indelningar av gemensamhetsanläggningar för vägar. Kommunen deltar i gemensamhetsanläggning för väg inom område 1.



Bilden ovan redovisar förslag på indelning av gemensamhetsanläggningar för dagvatten. Indelningen av gemensamhetsanläggningarna baseras på vattnets flödesriktning enligt dagvattenutredningen. Blå markering på karta redovisar placering av dagvattenmagasin.

Servitut

I samband med att gemensamhetsanläggning inrättas för väg inom allmän plats, LOKALGATA, kan eventuellt befintliga vägservitut behöva ändras eller upphävas.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningar som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställa med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" på plankartan kan säkerställas med ledningsrätt. I delar av planområdet finns befintliga ledningsrätter inom u-området.

Ledningsrätt, med aktbeteckning 1480K-1993F301.1, belastande Göteborg Låssby 19:12 ska omprövas så att ledningsrättens sträckning stämmer överens med u-området på plankartan. Det kan även bli aktuellt att bilda ny/ a ledningsrätt/ er till följd av utbyggnad av ledningsnätet.

Inom områden som på plankartan markerats med "E" kan tekniska anläggningar placeras, det finns en befintlig transformatorstation inom E-området som Göteborg Energi AB innehar ledningsrätt för.

I samband med att Låssbyvägen byggs om föreslås en markförläggning av de befintliga luftledningarna så att dessa kan anslutas till transformatorstationen vid Kongahällavägen. Vid enskilt huvudmannaskap kommer ledningarna att säkras med ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

En mindre del av planområdets sydvästra del omfattas av båtnadsområdet för markavvattningsföretag (Lossby mfl TF 1892). Ett omhändertagande av dagvatten i enligt med de anvisningar som finns beskrivna i dagvattenutredningen kommer inte påverka flödet i diken som omfattas av markavvattningsföretaget.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning på kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats (med undantag av vad som anges i stycket nedan) samt bildande av gemensamhetsanläggningar mm ansvarar exploitörerna för.

Kommunen bistår med att ansöka om förrättning för bildandet av gemensamhetsanläggning för väg (inom område 1) och dagvattenanläggning samt de marköverföringar som berör kommunal mark. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för bildandet av den blivande fastigheten för gruppbostad.

Ledningshavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas mark som ska överföras till allmän plats samt justeringar av befintliga fastigheter. Avstyckning för att bilda nya fastigheter för bostadsändamål är flexibelt i detaljplanen och det är svårt att ange arealer därför redovisas inte de nybildade fastigheterna i nedanstående tabell. Arealerna nedan är ungefärliga då vissa fastighetsgränser är osäkra.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår/ upplåter mark	Markanvändning
Låssby 19:12		Ca 1118 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:3		Ca 405 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:5		Ca 686 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:15		Ca 6 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:36		Ca 17 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:82		Ca 34 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:84		Ca 420 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:85		Ca 480 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 4:4		Ca 1048 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby s:2	Ca 4517 kvm		Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby s:31		Ca 292 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby s:21		Ca 11 kvm	Lokalgata/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:84		Ca 111 kvm	Natur/ gemensamhetsanläggning
Låssby 3:3		Ca 1550 kvm	Natur/ gemensamhetsanläggning
Låssby 4:4		Ca 97 kvm	Natur/ gemensamhetsanläggning
Låssby 19:12	Ca 71 kvm		Kvartersmark för bostäder
Låssby 3:2		Ca 71 kvm	Kvartersmark för bostäder
Låssby 3:5		Ca 387 kvm	Kvartersmark för bostäder
Låssby 3:57	Ca 150 kvm		Kvartersmark för bostäder
Låssby s:31		Ca 141 kvm	Kvartersmark för bostäder
Låssby s:2		Ca 278 kvm	Kvartersmark för bostäder

Låssby s:21		Ca 190	Kvartersmark för bostäder
Låssby s:22		Ca 85	Kvartersmark för bostäder

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör/fastighetsägare

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförande av planen, t ex. justering av busshållplats.

Kommunen förbinder sig genom exploateringsavtalet att hjälpa fastighetsägarna att upprätta överenskommelse om gemensamhetsanläggning som reglerar fördelning av kostnader för förstagångsutförandet av gemensamhetsanläggning för väg inom det västra området av planområdet samt reglering av kostnader för förstagångsutförandet av dagvattenanläggningar.

Kommunen genom dess fastighetsnämnd har för avsikt att teckna avtal med ägarna till Låssby 19:12, 3:57, s:2, s:31. Avtalen ska reglera marköverlåtelse. Eventuellt får marköverlåtelse regleras i lantmäteriförrättning.

Avtal mellan fastighetsägare

Avtal angående genomförande av detaljplanen, bland annat inrättande av gemensamhetsanläggning/ ar, marköverföringar mm. kan träffas mellan berörda fastighetsägare. Alternativt kan dessa frågor lösas i lantmäteriförrättning.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör/fastighetsägare

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatörerna avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och berörda exploatörer. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Dispens från biotopskydd har beviljats av Länsstyrelsen 2017-08-18 och omfattar stenmur, i nordvästra området för anläggandet av skaftgata, samt för en tomt. Dispens har också beviljats för område i sydväst för dike.

Slutundersökning krävs för BJ 297. Denna bekostas av fastighetsägarna och genomförs efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan tas fram för området. Trycket på bostäder och tomter för ny bebyggelse är ständigt stort varför mark för nyproduktion av bostäder är starkt efterfrågad. Ett nollalternativ skulle innebära att nya bostäder inte kan uppföras. Nollalternativet innebär också att inget BmSS (bostäder med särskild service) tillkommer i området. Detta försvårar för kommunen att uppfylla kravet på att tillhandahålla denna typ av serviceboende. Göteborg stad arbetar för att staden ska växa på ett för samhället skonsamt sätt.

Sociala konsekvenser

Området vid Gamla Låssbyvägen är en del av stadsdelen Björlanda. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder, både flerfamiljshus, småhus och bostäder för personer i behov av särskilt stöd och service i anslutning till befintlig bebyggelse. I närområdet Skra bro pågår planeringen av ett nytt närcentrum med bostäder och service vilket kommer öka tillgänglighet till service. Området har god tillgång till kollektivtrafik och i stadsdelen finns stora kringliggande naturområden som ger god tillgång till rekreation både för barn och vuxna. Inom planområdet finns ytor för att möjliggöra anläggande av närlekplats för de mindre barnen.

Ett tillskott av människor på platsen kommer att öka trafiken i och till området, om än marginellt. Korsningen mellan Gamla Låssbyvägen och Kongahällavägen kommer att byggas om och medföra en ur trafiksäkerhetssynpunkt tryggare tillfart till området.

Störningar

Planförslaget kommer innebära en viss ökad trafik inom området då det tillkommer fler bostäder.

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 berörs. Kulturintressen i form av fornlämningsmiljöer berörs. Påverkan på dessa har särskilt samrått med Länsstyrelsen och tillstånd för ingrepp i fornlämningsmiljöer finns. Fornlämningsområdet RÅ 297 kommer bli föremål för slututgrävning. Angränsande planområdet finns naturintressen, med ekskog och lämpliga livsmiljöer för mindre hackspett. Detaljplanen har dock avgränsats så att dessa naturmiljöer inte påverkas av planförslaget. 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.

Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras, till exempel genom tillägg till detaljplan, ska kommunen göra en behovsbedömning för att avgöra om planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-09-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Naturmiljö

Marken som är föreslagen för exploatering är till stora delar redan ianspråktagen bostadsmark eller igenvuxen jordbruksmark som är i privat ägo. Ingen jordbruksverksamhet bedrivs varför planen inte kan komma att påverka några produktionsvärden. Inga större allmänna grönytor tas i anspråk. Kringliggande grönytor bland annat ek-skogen, kommer kvarstå och planläggs inte. Genom det västra planområdets tomter rinner ett dike, som avvattnar kringliggande tomtmarker men även naturmark. Diket kommer även fortsättningsvis att ha samma funktion. Planens påverkan på områdets naturvärden bedöms inte vara negativa.

Kulturmiljö

Påverkan på fornlämningsområdet RÅ 297 kommer bli stor då området kommer slututgrävas i samband med att nya bostäder tillkommer. Tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen. Viss påverkan på biotopskyddade stenmurar och diken kommer ske i samband med nya vägar och tomtmark. Dispens för ingrepp på biotopskyddade objekt har beviljats av Länsstyrelsen.

Påverkan på luft

En lokal påverkan kommer att ske i och med trafiken till de nya bostäderna. Området har dock god tillgänglighet till kollektivtrafik. Den stora satsningen på effektiv och snabb kollektivtrafik samt närheten till nytt närcentrum i och med planeringen av Skra Bro, med allmän och kommersiell service samt pendelparkering kan minska de boendes bilberoende.

Påverkan på vatten

Den nya byggnationen med tillhörande parkeringsplatser kommer innebära större hårdgjorda ytor än tidigare. Göteborgs stad har riktlinjer på hur mycket dagvatten som

ska omhändertas inom den egna fastigheten innan det kan släppas ut i närliggande diken. Recipient för vattenförekomsten är Nordre älvs fjord. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds.

Föroreningsberäkningar har genomförts i dagvattenutredningen, (Ramböll 2016), och jämförts med Göteborgs Stads riktvärden. Beräkningarna har gjorts för före rening (kg/år), årligt utsläpp, beräknad reningseffekt och bedömning av huruvida riktvärdet klaras.

I beräkningarna av föroreningshalterna antas dagvatten från en viss markanvändning endast ha passerat ett reningssteg (det huvudsakliga), medan det i verkligheten sker rening i flera steg. Till exempel antas dagvatten från fastigheter endast passera en stenkista trots att de huvudsakliga källorna till spridning av koppar, zink, fosfor och kväve främst komma från exempelvis byggnadsmaterial, däck, atmosfäriskt nedfall, båtbottnfärg, via bräddade avloppsvatten, trafikavgaser och djurspillning.

Krossdiken och biofilter är exempel på dagvattenanläggningar som erbjuder hög reningseffekt. Dagvattenanläggningar som erbjuder hög grad av sedimentation är bland annat översilningsytor, våta dammar, svack- och vägdiken, makadamdiken, biofilter och permeabel asfalt.

Sett till det totala föreslagna dagvattensystemet för planområdet, med krav på dagvattenanläggningar bedöms möjligheten att dagvattnet ska nå god status, dvs hamna under Göteborg Stads riktvärden, i utsläppspunkten vara relativt god även för de ämnen som enligt beräkningarna överskrider gränsvärdena.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark samt kommunintern markupplåtelse för gruppbestaden.

Fastighetsnämnden får utgifter för markköp, förrättningskostnader, geoteknisk utredning, samt utgifter för del av kostnaderna för ombyggnad av busshållplats och justering av tillfart till Gamla Låssbyvägen genom andel i gemensamhetsanläggningen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA- ledningsnätet samt serviser.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av gruppbestad. Utbyggnad av gruppbestad finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av huvudgatan i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av huvudgatan.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxa samt kostnader för ränta och avskrivningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för gruppbostad. Lokalnämnden får inkomster från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom sin del av kvartersmarken och får utgifter för markköp, fastighetsbildning, nybildning av gemensamhetsanläggningar, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar samt utgifter för anläggande av nya gator, mötesplatser, vändplatser, dagvattenanläggningar samt del av kostnaderna för ombyggnad av vägkorsning/busshållplats och utbyggnad av tillfart till området, lokalgata. Planavgift utgår för fastigheter där planavtal inte tecknats.

Exploatörerna får inkomster i samband med försäljning av sina skapade fastigheter och bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägarna som ska ingå i gemensamhetsanläggning för lokalgata och dagvattenhantering får förrättningskostnader för inrättandet av dessa. Vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning för naturmark, parkering och sopkärlsuppställning mm, får fastighetsägare som ska delta förrättningskostnader vid inrättande av gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna kan även få kostnader för utförande av anläggningarna.

Drift- och underhåll av nämnda gemensamhetsanläggningar kommer att sköts av den eller de samfällighetsföreningar som bildas i anläggningsförrättningen. I förrättningen sätts andelstal för respektive fastighet som ingår. Kostnader för drift- och underhåll fördelas enligt andelstalet.

Om gemensamhetsanläggning för sophantering för fastigheterna längs med Bodloftsvägen inrättas får de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning samt kostnader för utförande och drift av anläggningen.

Låssby S:2 och S:31

Deläggande fastigheterna kommer att få inkomster i samband med upplåtelse av mark.

Låssby S:21

Deläggande fastigheterna kommer att få inkomster i samband med upplåtelse av mark.

Låssby S:22

Deläggande fastigheterna kommer att få inkomster i samband med upplåtelse av mark.

Låssby 19:12

Fastighetsägaren får ersättning för avstående av mark samt utgifter för markförvärv och lantmäteriförrättning.

Låssby 3:3

Fastighetsägaren får ersättning för den mark den avstår.

Låssby 3:84

Fastighetsägaren får ersättning för den mark den avstår.

Låssby 3:57

Planen innebär en möjlighet att köpa till mark som är utlagd som B (Bostäder) vilket om så sker innebär utgifter för markförvärv och lantmäteriförrättning.

Låssby 3:85

Planen innebär en möjlighet att köpa till mark som är utlagd som B (Bostäder) vilket om så sker innebär utgifter för markförvärv och lantmäteriförrättning.
Fastighetsägaren får ersättning för den mark den avstår.

Låssby 4:4

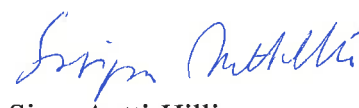
Fastighetsägaren får ersättning för den mark den avstår.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med intentionerna för översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare


Tea Cole
Plankonsult, Ramböll

För Fastighetskontoret


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Malin Eriksson
Exploateringsingenjör