

Detaljplan för blandad bebyggelse vid Skra Bro inom stadsdelen Björlanda i Göteborgs Stad

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



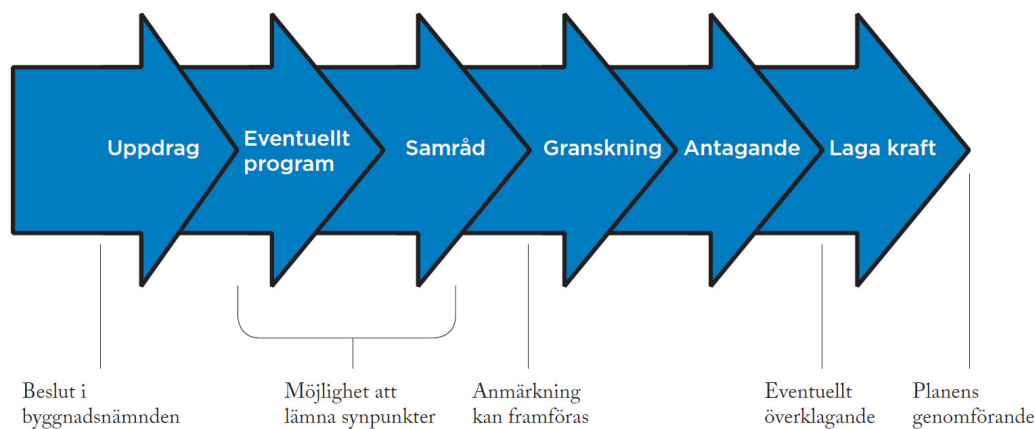
Samrådshandling mars 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget i stort sett färdigställt och endast mindre ändringar bör göras efter denna. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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

Under planprocessen för denna detaljplan testas en utökad exploatörsmedverkan, där exploatören i högre grad är inblandad i framtagande av utredningar och annat underlag för detaljplanen.



Planinformation

Planarbetet startade 2019-12-17 genom godkännande av startplanen 2020.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2022-03-30 – 2022-05-10.

Information om planförslaget lämnas av:

Carl-Johan Karlsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 01

Nina Larsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 98

Karin Nyberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 14

Koncept BNB-2022-02-28, Samråd
Datum: 2022-02-18, rev 2022-03-29
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0127/20
Carl-Johan Karlsson
Tel: 031-368 15 01
carl-johan.philip.karlsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3049/20
Nina Larsson
Tel: 031-368 11 98
nina.larsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för blandad bebyggelse vid Skra Bro inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

Framtagna av Sweco eller underkonsult till Sweco på uppdrag av JM:

- NVI-rapport – DP Skra Bro III, Sweco, 2022
- Groddjur Skra Bro etapp 3 20200630, Naturcentrum AB
- PM Geoteknik – DP Skra Bro III, Sweco, 2021
- PM Berg - DP Skra Bro III, Sweco, 2021
- PM Trafikbuller - DP Skra Bro III, Sweco, 2021
- PM Trafik och utformning - DP Skra Bro III, Sweco, 2022
- PM Mobilitet- och parkering – DP Skra Bro III, Sweco, 2021
- PM Dagvatten- och skyfall – DP Skra Bro III, Sweco, 2022
- MUR Geoteknik - DP Skra bro III, Sweco, 2021

SAMRÅDSHANDLING

Framtaget av Arkitekterna Krook & Tjäder på uppdrag av JM:

- PM Byggande på jordbruksmark - Skra bro - 2020-03-12, Krook & Tjäder/Stadsbyggnadskontoret

Framtagna på uppdrag av Göteborgs Stad:

- Kulturmiljöutredning Skra Bro, Göteborgs Stadsmuseum, 2021-04-06
- Trafikanalys Skra bro etapp 3, Trafikkontoret, 2021-01-22
- MKB-Skra Bro etapp 3, COWI, 2022-02-16

Framtagna på uppdrag av Länsstyrelsen i Västra Götaland:

- Arkeologisk utredning 2021:4, RIO Göteborg Kultur och naturkooperativ

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BLANDAD BEBYGGELSE VID SKRA BRO INOM STADSDELEN BJÖRLANDA I GÖTEBORGS STAD	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Pågående stadsutveckling i Skra Bro</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	20
<i>Sociala förutsättningar</i>	22
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	23
<i>Service</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Risk och störningar</i>	26
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	27
<i>Bebyggelse</i>	28
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	29
<i>Service</i>	34
<i>Friytor och naturmiljö</i>	34
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	37
<i>Teknisk försörjning</i>	37
<i>Övriga åtgärder</i>	42
<i>Fastighetsindelning</i>	47
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	47
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	48
<i>Avtal</i>	51
<i>Dispenser och tillstånd</i>	52
<i>Tidplan</i>	53
<i>Genomförandetid</i>	53
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	54
<i>Nollalternativet</i>	54
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	54
<i>Miljökonsekvenser</i>	55
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	60
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	61

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder och förskola vid Skra Bro. Syftet är vidare att begränsa storleken och omfattningen av bebyggelsen för att minska intrånget på framför allt landskapsbilden men även för att värna om närliggande bebyggelse.

Planen omfattar den tredje etappen i programmet för stadsutveckling i Skra Bro inom stadsdelen Björlanda. För berört område anges i översiktsplanen förändrad markanvändning till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det tidigare ändamålet för marken har varit jordbruksmark. Inom och kring planområdet finns höga natur- och kulturvärden, vilka är viktiga förutsättningar att ta hänsyn till.

Under planprocessen testas konceptet utökad exploatörsmedverkan, där exploatören i högre grad är inblandad i framtagande av utredningar och annat underlag för detaljplanen.

Planens innebörd och genomförande



Illustration av planförslaget, vy från sydöst. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Detaljplanens genomförande innebär att cirka 470 bostäder kommer att byggas vid den nod som Skra Bro planeras att bli. Bostäderna utgörs i huvudsak av lägenheter i flerbostadshus samt radhus. Utöver detta möjliggörs ett fåtal parhus. Detaljplanen för ett steg ett till steg tre har vunnit laga kraft och kommer att vara en viktig del för utvecklingen i hela Björlanda med ett nytt centrum i ett kollektivtrafikt nära läge.

Genom en ny förskola om sex avdelningar och ytterligare bostäder, skapar aktuell detaljplan för etapp 3 bättre förutsättningar för det nya centrumet i Skra Bro, genom ett större kundunderlag.

Överväganden och konsekvenser

Förslaget till detaljplanen har arbetats fram med hjälp av strategiskt fattade beslut i såväl Översiktsplanen för Göteborg (2009) och planprogram Skra Bro (2011). Det är beslut som påverkar pågående markanvändning och även ger vägledning för hur kommunen ska hantera viktiga avvägningar.

Jordbruksmark

Påverkan på den bruksbara jordbruksmarken är irreversibel och påtaglig. Möjligheten att odla på marken går förlorad när denna planläggs för bostäder. Tillgången på jordbruksmark minskar och det är viktigt att inte ta bort jordbruksmark lättvindigt. I detta fall har Stadsbyggnadskontoret tagit fram en lokaliseringsstudie som visar att inom ett rimligt avstånd från den strategiska knutpunkt som Skra Bro kommer att bli så är den föreslagna platsen den som är mest lämplig att bebygga. Andra platser skulle påverka olika kombinationer av biologisk mångfald, fornlämningar och strandskydd. Även på de övriga tänkbara platserna behöver jordbruksmark tas i anspråk. Nollalternativet innebär att marken kan fortsätta brukas, men att staden kommer att behöva expandera på andra platser för att tillgodose behovet av nya bostäder. Att expandera på andra platser kan innebära att ny infrastruktur behöver komma till, nya vägar, ledningar och annan kommunal service, vilket redan finns i Björlanda. Den samlade bedömningen från kommunen är konsekvent med den gällande Översiktsplanen och det godkända planprogrammet – de nya bostäderna i direkt närhet till den nya knutpunkten vid Skra Bro väger tyngre än den bruksbara jordbruksmarken.

Naturvärden

I detaljplanearbetet konstateras det att påverkan på naturvärden kommer att inträffa. Den påverkan som konstaterats är i några fall liten, men i andra fall påtaglig. Genom att identifiera de naturvärden som finns i området har arbetet med att eventuellt kompensera dessa kunnat fortgå parallellt med detaljplanen. De strikt skyddade arter som påträffats inom området bedöms inte påverkas negativt i större omfattning tack vare de skyddsområden som föreslås i detaljplanen.

Kulturvärden

De mest värdefulla kulturvärden som identifierats i området är utblickar och strukturer. Förslaget fredar bäckstråket som är identifierat som ett viktigt stråk, samt de kullar som finns i området. På kullarna kan man även vidta kompensationsåtgärder för att stärka möjligheterna till utblickar över landskapet.

Fornlämningar

Utifrån den arkeologiska utredningen gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen kan fortsätta men att det finns vissa fornlämningar som måste undersökas vidare. Planområdet innefattar sex fornlämningar i form av sex boplatsoområden och sex övriga kulturhistoriska lämningar i form av fyra hägnader och två stenbroar. I det fortsatta detaljplanearbetet kommer dessa undersökas vidare. De sex övriga kulturhistoriska lämningarna utgör en del av det historiska bruket av landskapet och ska i möjligaste mån inlemmas i den kommande bebyggelsen.

Trafik

I arbetet med detaljplanen har flera olika alternativ på anslutning till planområdet diskuterats. Det förslag som presenteras i denna handling visar dels en vägkoppling till Kongahällavägen, dels en vägkoppling till etapp 1. Utifrån bullerförutsättningarna i etapp 1 har ambitionen om att skapa en fördelning av trafiken med 70 % västerut och 30 % norrut styrt både gatustruktur och utformning av vägar. Även placering av parkeringshusen och förskola bedöms bidra till att styra trafiken västerut. Den trafikmängden som har beräknats ansluta via etapp 1 bedöms i detta förslag inte medföra att bullervärden överskrider för etapp 1. Planområdet behöver en kapacitetsstark och trafiksäker anslutning till Kongahällavägen. Olika lösningar har utretts och en bedömning görs att en traditionell cirkulationsplats är mest lämpad för platsen, vilket också föreslås.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen följer de intentioner som Översiktsplanen (2009) för Göteborg anger, med bostäder. Den ligger även i linje med den kommande översiktsplanen som ännu ej är antagen.

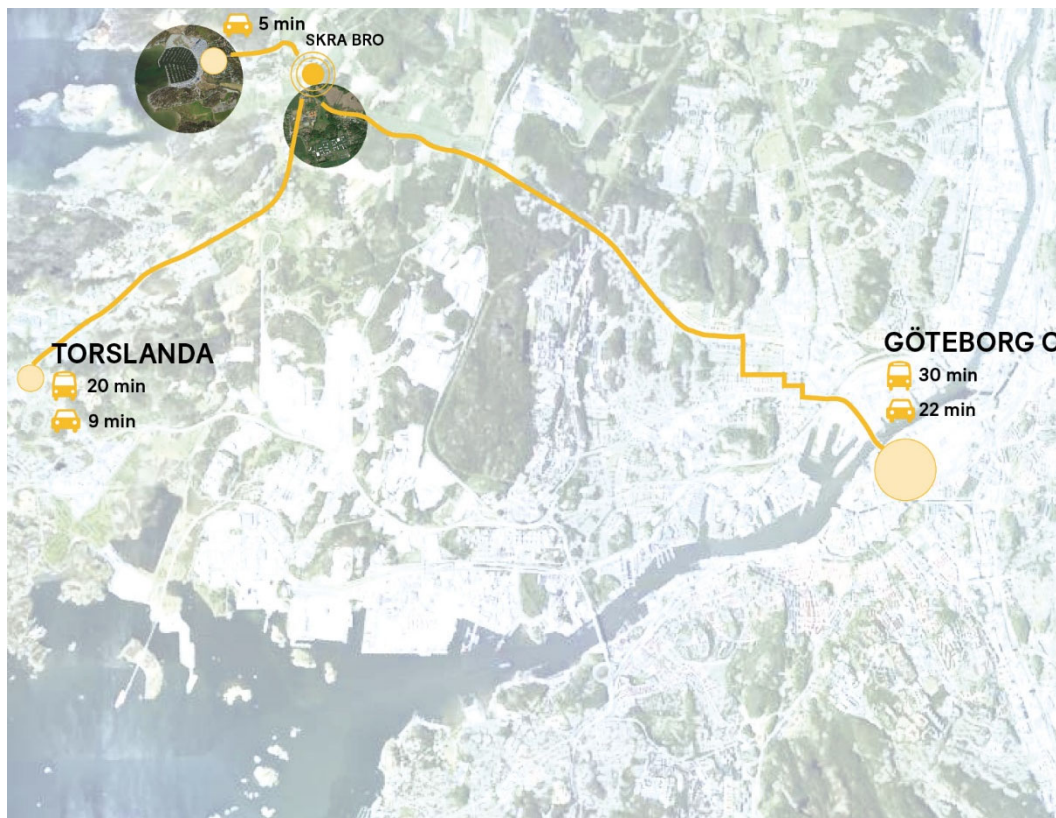
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 470 nya bostäder samt en förskola i närheten av centrumbebyggelse och kollektivtrafiknod i Björlanda. Syftet är vidare att begränsa storleken och omfattningen av bebyggelse för att minska intrånget på framför allt landskapsbilden men även för att värna om närliggande bebyggelse.

Detaljplanen utgör den tredje etappen av utbyggnad kring knutpunkt Skra Bro. Ett genomförande av etapp tre skapar bättre förutsättningar för det nya centrumet i Skra Bro.

Läge, areal och markägförhållanden



Lokaliseringskarta Skra Bro innehållandes tiden det tar från området till andra områden med buss och bil. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Planområdet är beläget på nordvästra Hisingen, cirka 10 kilometer nordväst om Göteborgs centrum fågelvägen.



Planområdet med omgivning. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Planområdet omfattar cirka 16 hektar och ägs till stor del av privata markägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger del av mark som föreslås bli gata i kommande detaljplan.

Fastighetskontoret har med arrende upplåtit ett område för idrottsändamål till Idrotts- och föreningsförvaltningen, väster om Kongahällavägen. Utbredningen av detta arrendeområde kan komma att påverkas något med anledning av ändrade väganslutningar till Kongahällavägen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

I Göteborgs kommuns översiktsplan är planområdet beläget 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 för planområdet förändrad markanvändning till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

För området finns två berörda detaljplaner båda på västra sidan av Kongahällavägen. Detaljplanen II-4330 och avstyckningsplanen XIV-1991. Båda detaljplanerna berörs av utbyggnaden av den föreslagna cirkulationsplatsen vid Kongahällavägen.

Program för planområdet antecknades av byggnadsnämnden 2011-06-21. Programmet anger bostäder och förtätning.

Delar av planområdet har pekats ut som *Regionalt värdefulla odlingslandskap: Nolvik, Björlanda, Fåglevik*. I övrigt förekommer ingen skyddad mark inom planområdet.

Pågående stadsutveckling i Skra Bro

Vid Skra Bro som är en knutpunkt längs Björlandavägen/Kongahällavägen planerar Göteborg Stad för en större sammanhängande stadsutveckling. Syftet med utvecklingen är att skapa ett centrumområde med kommersiell och offentlig service samt att utveckla området med en större andel bostäder. Bostäderna skapar ett större underlag för service, kollektivtrafik och utveckling av pendelparkering.

Bostadsutbudet kompletterar befintligt bostadsbestånd i Björlanda som idag till stor del utgörs av friliggande villor.



Skra Bro etapper 1–3. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Ettapp 1

Cirka 600 nya bostäder i form av flerbostadshus, gårdshus, kedjehus och handels- och kontorsytor samt äldreboende. Kollektivtrafikbytespunkt och pendelparkering. Detaljplan för ettapp 1 har vunnit laga kraft.

Ettapp 2

Cirka 240 bostäder i form av flerbostadshus och småhus samt förskola med sex avdelningar. Detaljplan är påbörjad och utredningsarbete pågår.

Ettapp 3

Cirka 470 bostäder i form av flerbostadshus och småhus samt förskola sex avdelningar. Aktuell detaljplan.

Friidrottsanläggning

Precis norr om ettapp 2 har en detaljplan vunnit laga kraft (2020-04-22) för en större friidrottsanläggning med läktarkapacitet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs huvudsakligen av tre naturtyper. Den dominerande naturtypen är brukad öppen åkermark med tillhörande diken, åkerholmar och angränsande stenmurar. I vissa av hagarna inom området förekommer hästbete. Övriga naturtyper är ädellövskog av ekkaraktär med inslag av björk och tall samt blandlövskog med hällmarkskaraktär. En bäck som är ett biflöde till Osbäcken löper i nord-sydlig riktning och delar planområdet i en östlig och en västlig del. Inom åkermarken har bäcken dikats ut till ett krondike. I denna planbeskrivning kommer även den utdikade delen hänvisas till som bäcken.



Stenmur



Utdikad del av bäcken



Ekskog



Öppet jordbrukslandskap

Foton: Sweco / Arkitekterna Krook & Tjäder



Naturtyper. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Området är kuperat i de yttre delarna där det förekommer berg i dagen samt sten och block i markytan. Marknivåerna varierar mellan +12 meter över havet till +23 meter över havet, där de centrala delarna av planområdet är lägst. Berg i dagen förekommer främst vid högre marknivåer och enligt SGU:s jordartskarta utgörs största delen av planområdet av glacial lera.

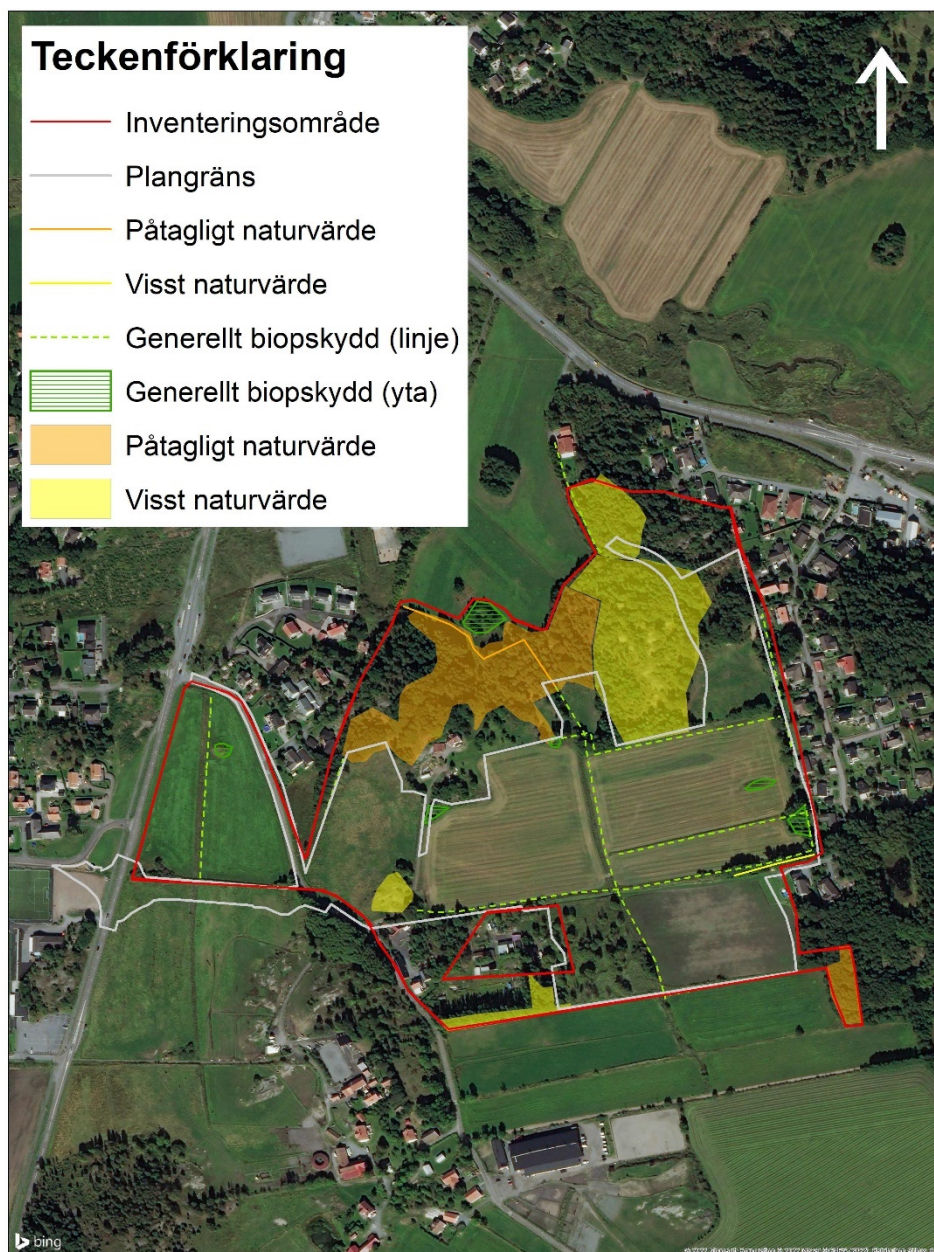


Hög- och lågpunkter. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Naturvärden

Genom planområdet rinner en bäck, som genom odlingslandskapet har rätats och dikats ut, men som norr om planområdet, nerströms, breddar sig och får en meandrande karaktär genom skogsmiljöerna. Bäckens mynnar i Osbäcken cirka 750 meter nedströms, norr om, planområdet.

En naturvärdesinventering (Sweco, 2022) för området har genomförts, under 2019–2020, vilken redovisar att det inom planområdet finns flera naturvärdesobjekt. Biotopvärdena utgörs framför allt av skogs- och trädmiljöer samt olika strukturer som återfinns i äldre odlingslandskap, såsom stenmurar, småvatten och ängsmarker. Vid inventeringen bedömdes 15 objekt i anslutning till åkermarkerna omfattas av generellt biotopskydd; sex stenmurar, två småvatten, tre åkerholmar, fyra diken varav ett löper parallellt med en av stenmurarna, samt ett odlingsröse.



Naturvärdesinventering är utförd inom röd markering. Bild: Sweco, bearbetad av Arkitekterna Krook & Tjäder

Utöver detta identifierades även 18 värdeelement; Tio småvatten med potential för groddjur, fem sparbanksedar, sex grova och flerstammiga aspar som står tätt ihop, en faunadepå samt ett kulturspår. Tre naturvårdsarter har noterats, två signalarter knutna till skogsmiljöer (krusig ulota och stubbspretsmossa) samt den fridlysta getlaven. Den sistnämnda noterades på en björk som vetter mot beteshagarna i öster. Flera fridlysta groddjur har även noterats inom inventeringsområdet. Groddjuren hittades framför allt i det småvatten som finns i anslutning till jordbruksmarkerna.

Mellan planerad förskola och Konghällavägen planeras, inom detaljplaneförslaget, för en ny anslutningsväg. Området för vägsträckan utgörs idag av åkermark som inte har inkluderats i naturvärdesinventeringen. Baserat på ortofoton och fältbesök i angränsande område är bedömningen att detta område troligen inte innehar höga naturvärden. Området

kan dock kan ha strukturer som omfattas av det generella biotopskyddet. Av ortofotot att döma kan ett dike, i odlingslandskap, förekomma på ytan. Inom området som föreslås tas i anspråk av cirkulationsplatsen finns ett parkslidebestånd. En förhöjd risk att parkslide kan förekomma inom övriga delar av vägområdet, som inte har inventerats, bedöms därmed finnas.

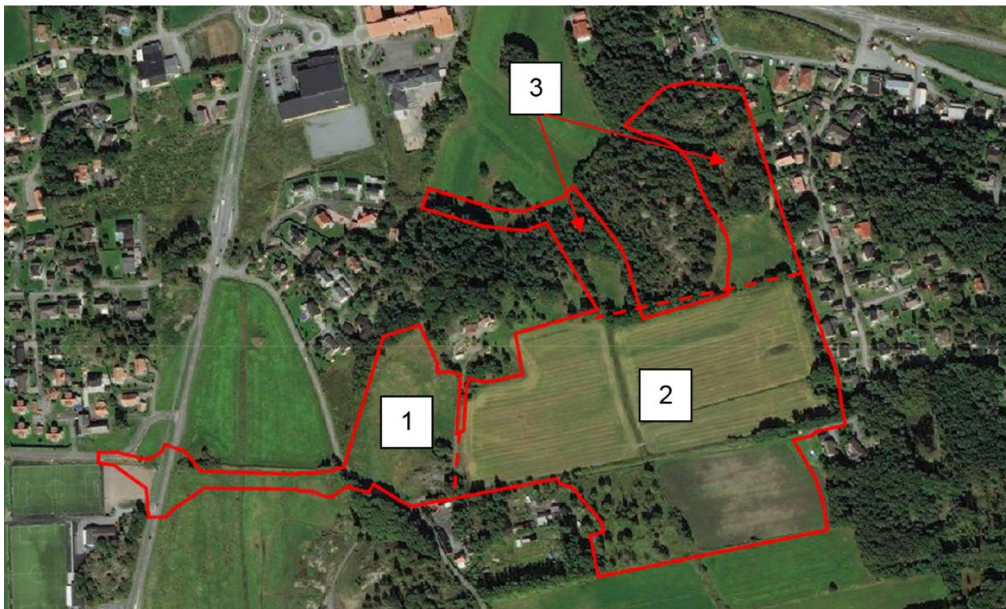
I samband med planeringen av Skra Bro etapp 1 har Osbäckens biflöde översiktligt inventerats på fiskeribiologiska värden (Naturcentrum 2014-11-19). Inventeringen visade att vattendraget är fiskförande, då lekgropar av öring identifierats strax norr och nedströms planområdet för etapp 3. Delsträckor nedströms planområdet för etapp 3 är kraftigt igenväxt av bland annat vass och har sämre förutsättningar för vandrande fisk. I den norra delen av etapp 3 finns ett befintligt vandringshinder av okänd form. Söder om (uppströms) planområdet för etapp 3 har öring i mycket sparsam omfattning även observerats, av föreningen Sportfiskarna. Detta indikerar att vandringshindret är partiellt.

Inom etapp 1, nedström etapp 3, kommer biflödet delvis att kulverteras vilket innebär en direkt förlust av de livsmiljöer som berörs. För att minimera intrånget i livsmiljöerna för öring planeras en rad åtgärder i den angränsande etappen. Bland annat kommer bäckfåran utformas med erosionsskydd, meandring, släntlutningar och anpassad utformning av kulvertar.

Geoteknik, bergteknik och markmiljö

Stabiliteten är inte tillfredsställande för området närmast bäcken, vilket måste åtgärdas, och en stor del av planområdet utgörs av lera vilket generellt kräver särskild aktsamhet även för att undvika sättningar.

En geoteknisk utredning har utförts (Sweco, 2021). I utredningen delas planområdet in i tre delområden, den västra delen (1), den centrala delen (2) och den nordöstra delen (3).



Utifrån de geotekniska förhållandena delas planområdet in i tre delområden, den västra delen (1), den centrala delen (2) och den nordöstra delen (3). Bild: Sweco.

Ytterområdena (1 och 3) är relativt likartade och utgörs generellt av fastare jordlager med upptill 5 meters mäktighet, samt ställvis med berg i dagen. Inom område 1 faller marken

mot väster och jorddjupen är uppmot 8 meter i anslutning till Gamla Sörredsvägen. Utifrån dessa resultat finns det förutsättningar för större jorddjup längre västerut.

Det centrala området (2) utgörs generellt av jordlager med större jorddjup som uppgår till uppskattningsvis 20 meter längst i söder. Störst mäktigheter finns i närheten av bäcken. Jorddjupen är som minst ut mot område 1 och 3 samt mot bebyggelsen i öster, där det förekommer berg i dagen.

Leran klassas som kvick, vilket innebär att den är känslig för störning. Utförda beräkningar för befintliga förhållanden visar att totalstabiliteten för stora glidytor har tillfredsställande stabilitet men lokalt kring bäcken är säkerheten låg och tillfredsställande lokalstabilitet uppnås inte. För att stabiliteten ska bli tillfredsställande visar beräkningar att slänterna vid bäckfåran behöver flackas ut. Översiktligt bedöms den lösa leran klara en last som motsvarar en marknivåhöjning om cirka 0,5 meter innan sättningar utbildas.

Mellan planerad förskola och Konghällavägen planeras för en ny anslutningsväg. Området för vägsträckan utgörs idag av åkermark som inte har undersökts i fält. Det samma gäller för skogsområdet längst i norr mot Skra Bro etapp 1.

Generellt bedöms grundvattenytan stå högt inom hela planområdet, strax under markytan i de lägre delarna av området. Förutsättningar för infiltration och perkolation av dagvatten till grundvatten inom området bedöms vara begränsade.

En bergteknisk utredning har utförts (Sweco, 2021) för att beskriva bergtekniska förutsättningar inom planområdet som visar risken för blocknedfall eller ytliga ras. Vid undersökningen noterades tre områden med lösa block som alla ligger utanför planområdet. Områdena kan påverkas av bergschaktningsarbeten inom planområdet och utredningen rekommenderar därför att stabilisera dessa bergblock som identifierades som instabila.

I samband med den bergtekniska utredningen genomfördes även mätning av gammastrålning. Mätningarna visar låg till normal radioaktivitet. Det innebär att den radonavgång som kan uppstå är så låg att den ej föranleder behov av radonsäker grundläggning av hus grundlagda direkt på berget.

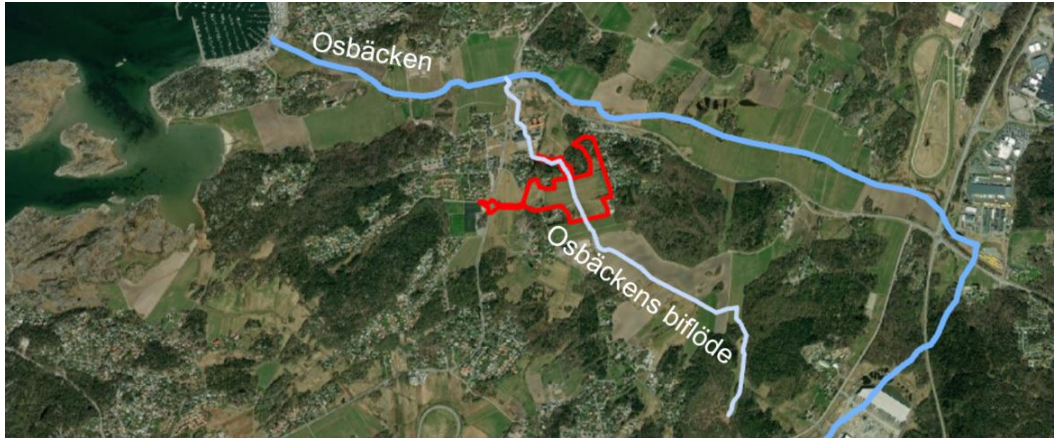
Genomförd Miljöteknisk markundersökning (COWI, 2017) påvisar inte några halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning med avseende på metaller. Med avseende på klorerade pesticider har inga halter över analysens detektionsgräns kunnat påvisas.

Vatten

Planområdet avvattnas till stor del via bäckstråket. Inom planområdet finns två diken som korsar den östra delen av utredningsområdet. Det ena diket har ingen öppen vattenspegel, och i det andra syns en porlande bäck. Dagvatten från ovanliggande fastigheter på Trulsegården leds till det norra diket enligt information från fastighetsägare.

Bäcken, som är ett biflöde till Osbäcken, omfattas inte av miljökvalitetsnormer då den inte är indelad som vattenförekomst i VISS (VattenInformationsSystem Sverige). Osbäcken är klassad som vattenförekomst i VISS och mynnar till Nordre Älvs fjord som till stora delar är Natura 2000-område (habitat och fågeldirektivet) samt naturreservat. Osbäcken är dock inte skyddad och passerar inte genom några skyddade områden innan den når recipienten.

Planområdet berörs inte av någon grundvattenförekomst som är klassificerad i VISS (VattenInformationsSystem Sverige).



Sträckning Osbäckens biflöde (ljusblå). Bäckens löper i nord-sydlig riktning genom planområdet och mynnar i Osbäcken (blå linje). Bild: Sweco

Ianspråktagande av jordbruksmark

En lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark har genomförts i samband med framtagandet av planen (Arkitekterna Krook & Tjäder/ Stadsbyggnadskontoret 2020). Kommunens samlade bedömning är att lokaliseringen för detaljplanen är förenlig med gällande lagar avseende ianspråktagande av jordbruksmark för att leva upp till bostadsförsörjningskravet. Behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Göteborg Stad har i enlighet med framtagna planeringsunderlag i form av Utbyggnadsplanering (UP), Översiktsplan (ÖP), Tematiska tillägg till Översiktsplanen (TÖP) och planprogram fastställt att en utbyggnad av aktuellt område är lämplig ur en ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt. För att uppnå syftet med planeringen behöver området som tas i anspråk ligga strategiskt i förhållande till Skra Bro centrum och kollektivtrafikknutpunkt. Den nya bebyggelsen bör lokaliseras på ett sett som bidrar till utvecklingen av Björlanda. Avstånd till hållplatsläget Skra Bro, skola och nytt centrum bedöms som avgörande kriterier för bebyggelseutvecklingen.

UP – Syftet med detaljplanen bedöms vara helt förenligt med Utbyggnadsstrategi Göteborg. Göteborg ska växa och utvecklas på ett hållbart sätt, bland annat genom att växa inom den redan byggda staden och kring strategiska knutpunkter i enlighet med Strategi för utbyggnadsplanering.

ÖP – Gällande översiktsplan ger stöd åt utbyggnaden. I översiktsplanen anges för planområdet, förändrad markanvändning till bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor (R1 – område för stadsutveckling). Det ligger även inom område som avgränsas som utredningsområde för framtida bebyggelseområde.

Ny ÖP – Den nya översiktsplanen (ej antagen) ger stöd åt utbyggnaden genom att ange områden med blandad stadsbebyggelse. Värden och hänsyn ska tas till värdefull kulturmiljö och jordbruksmark. För en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar stadsutveckling ska Göteborg byggas tätare så att fler invånare får möjlighet till ett enkelt vardagsliv, med gångavstånd till kollektivtrafik och service, vilket motiverar att lokalisera

bebyggelse inom 900 meter från hållplats Skra Bro. Utifrån denna radie har alternativa lokaliseringar för utbyggnad utvärderats och aktuellt område bedömts vara bäst lämpat.

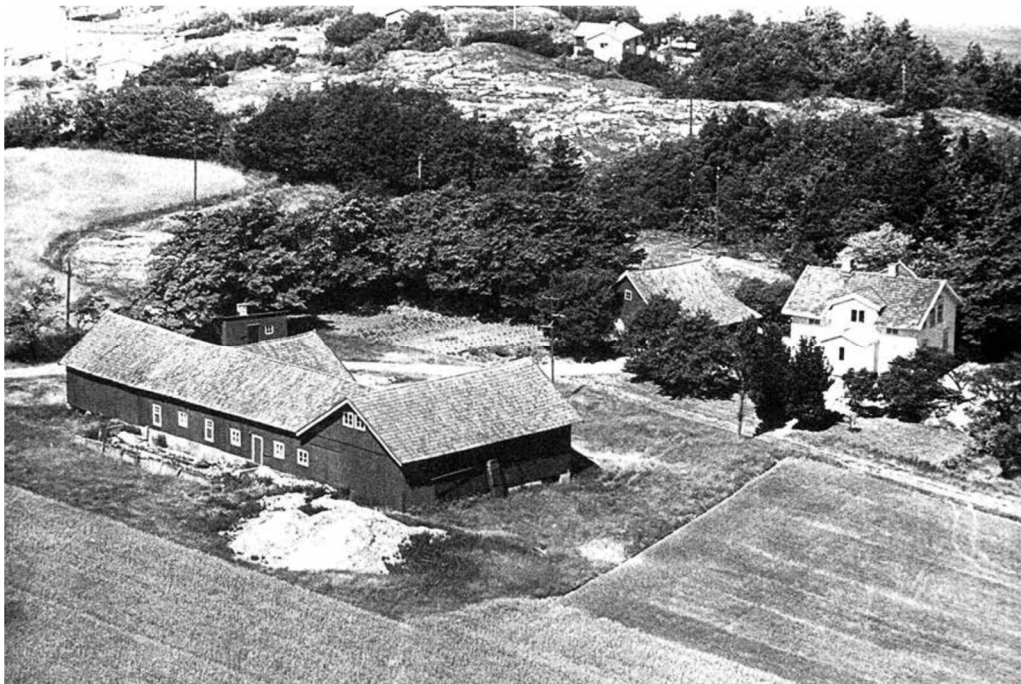
TÖP – Tillägg för jordbruksområden. I planförslaget tillhörande TÖP:en är jordbruksmarken undantagen i området för planområdet. I förslaget framgår bedömningen att för utvecklingsområden är prövning av jordbruksmark gjord. Det avser område med R1, vilket anges för planområdet i ÖP.

Planprogrammet för Skra Bro – I planprogrammet har ett helhetsgrepp om området tagits och avvägning mot allmänna intressen strandskydd med mera har gjorts.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

En kulturmiljörapport (Göteborgs Stadsmuseum, 2021) har tagits fram i samband med planarbetet. Björlandaområdet bedöms som mycket rikt på lämningar från både sten-, brons- och järnålder. Kulturlandskapet har höga kulturhistoriska värden för såväl det förhistoriska som det historiska jordbrukslandskapet. Lämningarna som finns i området visar på kontinuitet genom historiens alla skeden. Bebyggelsemönster, gravar, boplatser, byggnader, vägdragningar och markindelning speglar olika tidsperioder liksom lantbrukstraditioner som anpassats till och format landskapet. Skra Bro är en viktig kulturhistorisk miljö med såväl natur- som kulturmiljövärden.



Historisk bild på Gården Kvisljungeby 3:6. Idag finns inte ladugården kvar. Källa: Kulturmiljörapport 2021:03

Planområdet utgörs till stor del av jordbrukslandskap. Det finns kulturmiljöhistoriska spår i landskapet såsom stengärdesgårdar, stenbro och historiska vägsträckningar. Även vissa siktlinjer inom området bedöms som värdefulla för läsningen av kulturmiljön. Från toppen av en höjd i områdets västra del har man god utsikt över östra delen av Kvisljungeby och mot Skra Bro etapp 1 i norr. Detta bedöms vara en viktig utsiktsplats

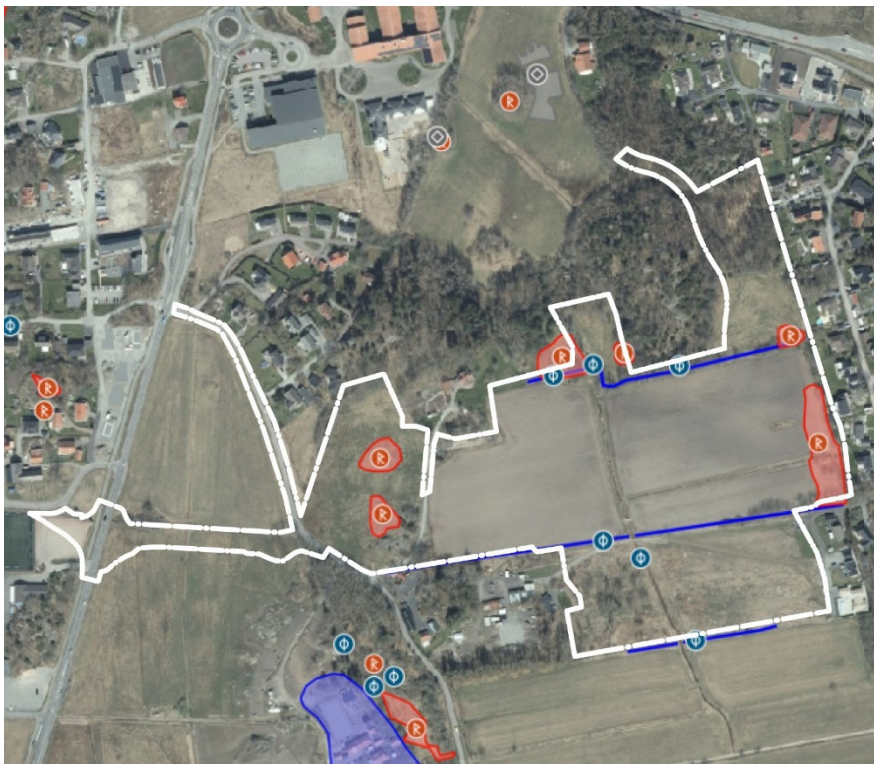
att bevara. Precis utanför planområdet i nordväst finns gården Kvisljungeby 3:6 vilken bedöms ha stora kulturmiljöhistoriska värden.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning för området har genomförts i samband med planarbetet (RIO 2021:4). Inom eller på gränsen till planområdet har sex boplatssområden (L2021:1639–1644) nyregistrerats som fornlämningar. Utöver fornlämningarna finns sex övriga kulturhistoriska lämningar i form av fyra hägnader (L2021:1645-1648) och två broar (L2021:1649-1650).

Utanför planområdet finns andra kända fornlämningar. De närmast belägna finns i tre koncentrationer utanför planområdet. I norr är det en samling lämningar som utgörs av ett impediment med skålgropar, en undersökt och borttagen flatmarksgrav, en rund stensättning (grav) samt en delundersökt boplats. I söder är det en stensättning, en fyndplats, två fornlämningsliknande bildningar, ett närbeläget grav- och boplatssområde samt den medeltida byplatsen Kvisljungeby. Relativt nära i väster finns en fornlämningsgrupp bestående av en fyndplats och två boplatser.

På lite längre avstånd från planområdet ligger två större gravfält från yngre järnålder. Det är Hovgårdens gravfält en knapp kilometer åt nordväst samt Ambros kulle i sydväst cirka 400 meter från området. Samtliga fornlämningar som nämnts associerar i första hand till brons- och järnålderns samhälle. Det gäller inte minst de stora gravfälten vid Hovgården vid Björlanda kyrka och den så kallade Ambros kulle väster om Kvisljungeby by. Dessa påvisar en väl etablerad bebyggelse i Björlanda för mer än 1000 år sedan. Redan då etablerades ursprunget till den lantliga bystrukturen som kan upplevas än idag.



Fornlämningar (röda) och övriga kulturhistoriska lämningar (blå). Bild: Underlag från fornsök. Bearbetad av Arkitekterna Krook & Tjäder.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. I anslutning till planområdet finns förutom tidigare nämnda gården Kvisljungeby 3:6 framför allt villor. Öster om planområdet finns Trulsegården vilket är en samlad villabebyggelse i en västerslutning med utsikt över planområdet. Även väster om planområdet ut mot Kongahällavägen vid Gamla Sörredsvägen finns en samling av villor. Sydväst om planområdet återfinns två gårdar med huvudbyggnader samt en rad olika typer av uthus.

Söder om planområdet finns en hästgård cirka 120 meter från planområdets gräns. Det öppna landskapet och den förhållandevis platta topografin gör att det inte finns något skydd mot spridning av allergener. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter och bebyggelse. Om det finns skydd i form av kullar eller växtlighet blivit avståndet mindre. Andra former av störningar kan komma med hästverksamhet som lukt och problem med flugor.

Sociala förutsättningar

Under den tidigare Stadsdelsnämnden för Västra Hisingen togs ett lokalt utvecklingsprogram (LUP) fram. Syftet med ett LUP var att säkerställa att de styrkor som fanns inom Västra Hisingen bevaras och stärks medan de brister som finns åtgärdas. I samband med framtagande av LUP anordnades medborgardialoger och det gjordes analyser av delområden, där Björlanda var ett av dem. Följande delar är hämtade från Lokalt utvecklingsprogram för Västra Hisingen 2019-2022.

”Björlanda har en lantlig prägel med jordbruksmiljö och småhus. Här finns begränsad tillgång till service, handel och kollektivtrafik. En stor andel av befolkningen utgörs av barnfamiljer där föräldrarna förvärsarbetar och har god hälsa och ekonomi. Efterfrågan på bättre serviceutbud och kollektivtrafik är stor.

De flesta Björlandabor som har deltagit i förvaltningens medborgardialoger menar att de trivs och känner sig trygga. De unga beskriver ett lugnt område där ”alla känner alla”. Men både ungdomar och vuxna beskriver också Björlanda som ”dött” under dagtid, med få aktiviteter att ägna sig åt. Vardaglig service och handel som större mataffärer, övrig handel, banker, apotek, vårdcentral, folktandvård finns inte i området utan kräver transport till andra delar av Torslanda eller centrala Hisingen. Det ökar både bilismen och kraven på en fungerande kollektivtrafik.

Idag finns olika busslinjer med avgångar flera gånger i timmen från knutpunkten Skra Bro till centrala Hisingen, andra delar av Torslanda och övriga Göteborg. Ungdomarna uppskattar att det är smidigt att ta sig kollektivt till centrala Göteborg, men vill ha tätare turer, vilket det också blivit. Björlandaborna efterfrågar ett flertal bekvämligheter, bland annat en större mataffär, en offentlig mötesplats gärna i Skra bro exempelvis biblioteket i bottenplan i ett bostadshus i det nya centrumet, kafé/ restaurang, tandläkare, vårdcentral, ett äldreboende och mötesplatser för unga. Idag består den kommunala servicen i området av två skolor och tre förskolor. Området saknar äldreboende vilket kommer att byggas i början av 2020-talet.”

I arbetet med framtagande av detaljplanen har en social- och barnkonsekvensanalys genomförts i workshop-form med ett flertal av stadens berörda förvaltningar (mars 2021), vilken till stor del bekräftade det som anges i LUP. Framför allt påpekades att

kollektivtrafik behöver stärkas och även säkra gång- och cykelvägar behövs till de olika aktiviteterna inom området. Det påtalades även att de främsta kvaliteterna i området idag är närheten till småbåtshamnen i nordväst, hästgårdarna i området, samt Zenithgårdens idrottsverksamhet på andra sidan Kongahällavägen. Skogsområdet norr mellan etapp 1 och 3 är väl utnyttjat för lek, dock saknas allmänna lekplatser i närområdet. Det finns inte heller några andra offentliga mötesplatser i området, och framför allt saknas mötesplatser för funktionshindrade som ofta inte kan vistas i den kuperade skogen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

Planområdet är beläget i anslutning till korsningen Björlandavägen och Kongahällavägen och nås idag från Kongahällavägen via Gamla Sörredsvägen. Kongahällavägen och Björlandavägen ingår som en del i ett större trafiksystem. Inom området finns några mindre grusvägar som leder till ett antal befintliga hus. Samtliga befintliga vägar som berörs förutom Kongahällavägen och Björlandavägen, är enskilda vägar. För Kongahällavägen är väghållare både statlig och kommunal. För Björlandavägen är enbart staten väghållare.

Kollektivtrafik

Hållplatsen Skra Bro som utgör en kollektivtrafikknutpunkt i området, trafikeras av linje 22, linje 36 och Svart express. I högrafik trafikeras expresslinjen med tiominutertrafik. Hållplatsen kommer att ligga inom 500 meter gångavstånd från planområdesgränsen. Avståndsbedömningen görs med antagandet att Skra Bro etapp 1 byggs ut och att gående därmed kan nyttja områdets genomgående gata för att ta sig till hållplatsen. Intill hållplatsen finns en pendelparkering och en parkering till den befintliga mataffären. Projektet Skra Bro anses, mot denna bakgrund, utifrån Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad (2018) samt ”Anvisning till Riktlinjer för mobilitet och parkering” (Göteborgs Stad, 2021) uppnå en god kollektivtrafik.

Ytterligare två hållplatser, Kvisljungeby och Trulsegården, ligger i närhet till detaljplaneområdet. Svart express trafikerar även hållplatsen Kvisljungeby vilken gör att även denna hållplats anses ha god kollektivtrafik i enlighet med riktlinjernas definition. Trulsegården uppfyller dock inte god kollektivtrafik.

Utmed Kongahällavägen, söder om detaljplaneområdet, finns ytterligare en hållplats, Gamla Lillebyvägen. Det verkliga gångavståndet till hållplatsen är drygt 100 meter längre, från plangränsen, än till hållplatsen Kvisljungeby.



Hållplatser och omkringliggande vägar. Bild: Sweco

Cykel och gångtrafik

Från planområdet nås delar av Göteborgs övergripande cykelnät inom 500 meter. Det övergripande cykelnätet sträcker sig längs Kongahällavägen samt på Björlandavägen. Pendlingstiden med cykel från planområdet till Backaplan är cirka 30 minuter. Till Centralstationen är pendlingstiden med cykel mellan 40 och 45 minuter.

Service

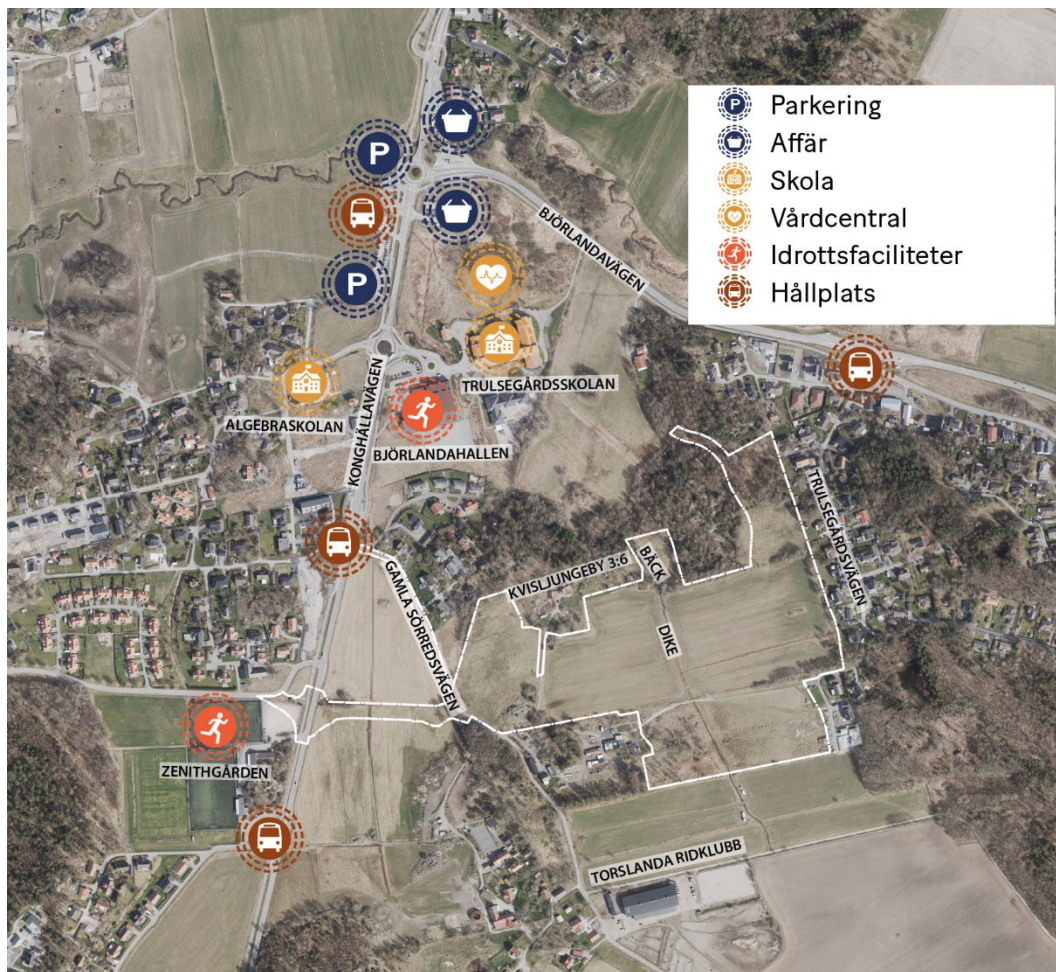
Idag finns skolor, förskola, idrottshall, mataffär, pizzeria och fiskebod i närområdet. De olika faciliteterna är utspridda och många ligger norr om planområdet. I dagsläget är det brist på förskoleplatser i området.

Norr om planområdet inom Skra Bro etapp 1 kommer centrumverksamheter att ingå och ett äldreboende att uppföras.

Zenithgårdens anläggning med fotbollsplaner väster om planområdet är den närmast belägna sportanläggningen. En friidrottsanläggning byggs i norra delen av Skra Bro.

SAMRÅDSHANDLING

Sammanfattningsvis bedöms planområdet totalt sett få en god sammanvägd tillgänglighet beträffande närhet till god kollektivtrafik, bra cykelförhållande, service och annan urban verksamhet.



Befintlig och planerad service i närområdet. Den nya friidrottsanläggningen och Björlandaskolan ligger utanför bild i norr. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Teknisk försörjning

Björlanda har under de senaste åren expanderat vilket har lett till att framför allt spillvattenkapaciteten i området är begränsad. Ökad kapacitet kommer därför att krävas inom spillvattensystemet vid utbyggnaden av de olika etapperna av Skra Bro. Kretslopp och vatten har inlett ett projekt ”Björlanda pumpkedja” som ska genomföras fram till 2025 vilket ska resultera i en ökad spillvattenkapacitet och möjliggöra utvecklingen inom Skra Bro.

Kommunala ledningar går i den östra delen av planområdet. I övrigt tangerar några kommunala ledningar området. Skanova har en ledning som är samlokaliserad med VA-ledningen.

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till området och nätet planeras inte att byggas ut.

Risk och störningar

Buller

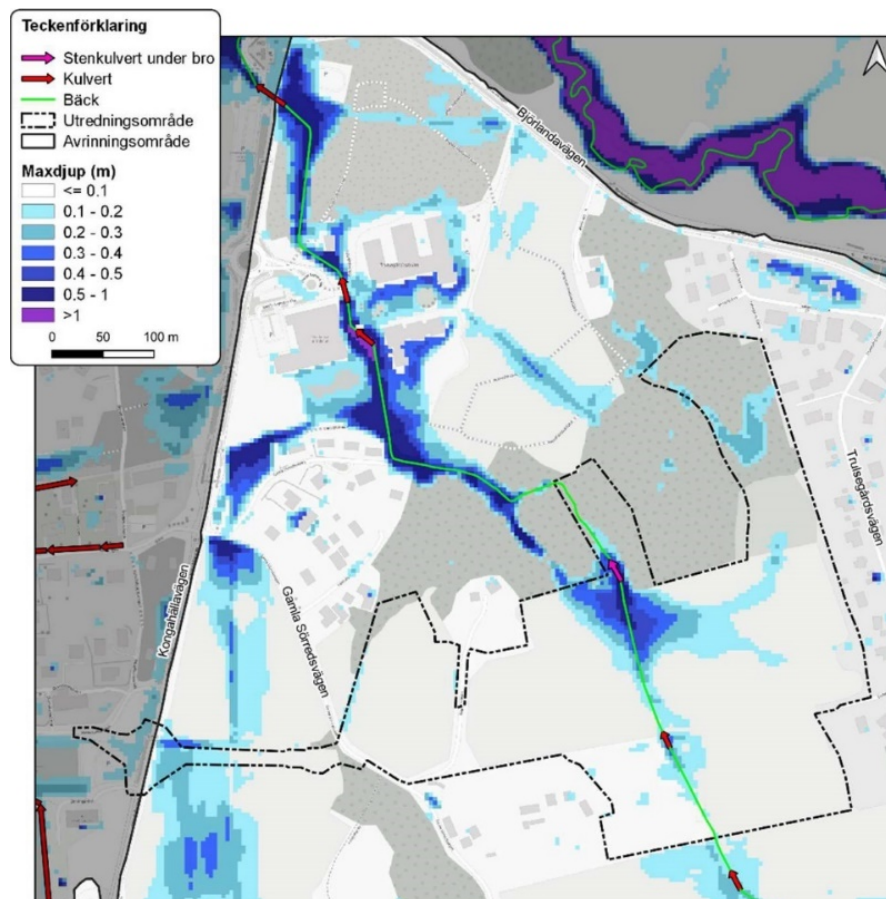
Bullersituationen inom planområdet inför planläggning är gynnsam då avståndet till de större vägarna Kongahällavägen och Björlandavägen är cirka 500 meter. Detta innebär att det buller som genereras från dessa vägar inte påverkar planens innehåll.

Översvämningsrisk

I arbetet med detaljplanen har en skyfallsanalys genomförts (Sweco, 2021) för att studera områdets förutsättningar vid och påverkan av ett skyfall. Analysen har utgått från ett klimatanpassat 100-årsregn och platsspecifika förutsättningar inarbetades. Inom området finns vid skyfall en översvämningssituation längs med bäcken. Vid skyfall ansamlas vattenmassor inom delar av planområdet.

Största delen av vattenflödet inom planområdet kommer via bäcken söderifrån, men vatten avrinner även österifrån genom befintligt bostadsområde.

Inom planområdet finns två befintliga kulvertar, en rektangulär stenkulvert under en stenbro samt en cirkulär kulvert. Framför allt kulverten under stenbron utgör en flaskhals för bäcken, där dämningseffekter uppstår och vattenmassor blir stående uppströms stenkulverten tills det kan börja rinna över bron. Strax innan stenkulverten skapas i nuläget en sekundär flödesväg och vattnet avrinner i nordvästlig riktning.



Resultatet av skyfallsmodelleringen med maximala vattendjup för befintlig bebyggelse vid ett 100-årsregn och klimatfaktor 1,2. Bild: Sweco.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av omkring 470 nya bostäder. Utöver detta medges en förskola med sex avdelningar samt möjlighet till centruminslag i delar av bostadsbebyggelsen.

Genom området löper en huvudgata som kopplar till Kongahällavägen i väster och Björlandavägen i norr via Skra Bro etapp 1. Huvudgatan korsas av ett parkstråk som löper från norr till söder genom området. Huvudgatan och dess korsningspunkt med parkstråket utgör områdets centrum och här finns en högre koncentration av bostäder i form av flerbostadshus. I områdets ytterkanter återfinns lägre bebyggelse i form av radhus och parhus.

Planen är utformad för bevarande av höga naturvärden, som åkergroda, större och mindre vattensalamandrar samt getlav. Naturvärdena hanteras både genom att planläggas och genom att lämnas utanför planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationsplan Skra Bro etapp 3. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Bebyggelse



Bebyggelsens skala och våningsantal. Vy från sydväst. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Bostäder

Bostäderna som planeras inom området består främst av flerbostadshus om 3–5 våningar som blandas med radhus i 2 våningar. Det finns även ett mindre antal parhus.

Flerbostadshusen placeras kring gemensamma gårdar. Bebyggelsen föreslås vara låg mot de delar som möter jordbrukslandskapet för att övergången mellan öppet jordbrukslandskap och området inte ska bli för dramatisk. En variation i bebyggelsens höjd och takvinkel eftersträvas och styrs med hjälp av bestämmelser om nockhöjder och takvinklar. Utmed huvudgatans öst-västliga del möjliggörs inslag av centrumverksamheter i bebyggelsen med syftet att kunna tillgodose ett eventuellt småskaligt behov av exempelvis lokal service eller kontorsarbetsplatser nära hemmet.

Förskola

En förskola möjliggörs i den västra delen av planområdet. Förskolan ska rymma sex avdelningar i två våningar. Detaljplanen möjliggör den yta för byggnad och utevistelse som Göteborgs Stads ramprogram för skolor och förskolor föreskriver. Byggnaden är inte studerad i detalj. Projektering av förskolan kommer att påbörjas efter samråd av detaljplanen. Förskolan ska drivas med kommunalt huvudmannaskap. Natur- och kulturmiljön är en viktig del av områdets karaktär som med fördel kan lyftas in i förskolans gestaltning och utformning.

Parkeringshus

Två parkeringshus medges inom området. Ett parkeringshus på tre och en halv våningar i den västra delen av området och ett på två våningar i den östra delen. Höjden på det västra parkeringshuset är satt utifrån bevarande av utsiktsmöjligheten från höjden till väster om parkeringshuset.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Övergripande trafikstruktur och förändringar av befintliga kopplingar

Anslutningen i väster är tänkt att vara planområdets huvudsakliga koppling till det övergripande vägnätet. Området bedöms ge en total trafikalstringen till och från området på mellan 2000 – 3000 fordonsrörelser per dygn. Målet med vägutformningen inom planområdet är att 70% av trafiken ska välja att köra väster ut för att nå huvudvägnätet på Kongahällavägen. Resterande 30% antas köra ut via den norra anslutningen mot Skra Bro etapp 1. För att uppnå detta har en större del av områdets bostäder samt det större parkeringshuset lokaliserats mer västerut i planområdet. Dessutom har huvudgatans utformats så att det skall vara enklare att köra västerut. (PM Trafik och utformning, Sweco, 2022).

Utmed Kongahällavägen föreslås att en ny cirkulationsplats anläggs. Cirkulationsplatsen kommer att påverka de befintliga förhållandena för fastigheterna väster om cirkulationsplatsen och Zenithgården. Infarten till Zenithgården kommer att behöva flyttas och förläggas väster om cirkulationsplatsen. I förslaget föreslås endast gång- och cykelbana anslutas till Zenithgården via den befintliga infartens läge.



Gång- och cykelvägar inom området. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Väster om den föreslagna cirkulationsplatsen på Kongahällavägen finns området Skomakaregården vilken föreslås få en ny anslutning till den nya cirkulationsplatsen (PM Trafik och utformning, Sweco, 2022). Skomakaregårdens befintliga anslutning till Kongahällavägen föreslås stängas för fordonstrafik och endast ansluta till gång- och cykelbanan på Kongahällavägens västra sida. Skomakaregården föreslås få en ny anslutning till den nya cirkulationsplatsen. De två befintliga korsningarna på Skomakaregården, strax väster om anslutningen till Kongahällavägen, föreslås endast tillåtas för gång- och cykeltrafik. Fastigheter längs Södra Bryggusvägen föreslås hänvisas norrut till Kongahällavägen via Kronängen.

I framtiden trafikutredning (Sweco, 2022) görs bedömningen att Trafikverkets krav på belastningsgrad från de anslutande gatorna till cirkulationsplatsen uppfylls och att kapaciteten bedöms vara god.

Den norra delen av Gamla Sörredsvägen, norr om den nya väganslutningen mot Kongahällavägen, har i dag enskilt huvudmannaskap, men föreslås i samband med detaljplanen få kommunalt huvudmannaskap. En möjlig utformning av gatan presenteras i trafik- och utformningsförslaget och innebär att gatan delvis omdanas till gång- och cykelväg, då kopplingen är viktig för gående och cyklister som ska till bland annat skola och kollektivtrafikhållplats. För en ökad trafiksäkerhet föreslås en upphöjd korsning vid utfarten mot Kongahällavägen, samt att delar av Gamla Sörredsvägen förses med pollare för att förhindra fordonstrafik att köra söderut.

Öster om planområdet finns befintlig bebyggelse vid Trulsegårdsvägen som ansluter till Björlandavägen. För att möjliggöra ett sammanhängande gång- och cykelnät ansluter planområdets gång- och cykelvägar till befintliga gator i öster på två ställen.

Utformning av gator i området

Inom bostadsområdet föreslås fyra gatutyper, som alla ska främja levande boendemiljöer, med smala körfält och gröna inslag.

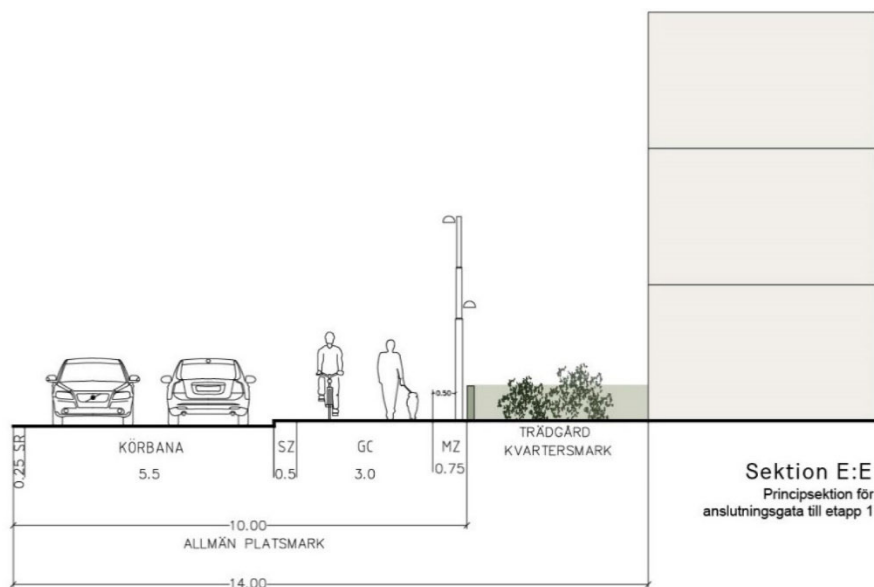
Huvudgatan genom planområdet löper från cirkulationsplatsen på Kongahällavägen och österut till det att gatan svänger norrut. I norr övergår huvudgatan i en anslutningsgata mot Skra Bro etapp 1, med en smalare gatusektion. Övergången mellan huvudgatan och den norra anslutningsgatan föreslås utformas som en torgyta med avvikande utformning för att inbjuda till lägre hastigheter och på ett naturligt sätt få trafikanterna att välja anslutningen via cirkulationen i stället för den norrgående genom bostadsområdet.

Huvudgatan föreslås utformas för högre trafikflöden än övriga gator och med en separerad gång- och cykelväg utmed dess norra sida och en gångbana på den södra sidan. Bredden på körbanan hålls nere för att inte hastigheterna ska bli allt för höga. Detta möjliggör plats för angöringsplatser och gröna inslag så som träd och förgårdsmark med möjlighet till möblering. Mellan körbanan och gångbanan föreslås en tre meter bred möbleringszon som bland annat innehåller dagvattenhantering och trädplantering. Med jämna mellanrum möjliggörs angöring till angränsande fastigheter, för exempelvis sopbilar. Förgårdsmarkens variation av uteplatser, vegetation, cykelparkering och dagvattenhantering berikar gatumiljön och uppmuntrar till folkliv. För att förhindra höga hastigheter föreslås chikaner och avsmalningar anläggas. Även upphöjda passager kan vara aktuellt att anlägga där det medges ur geoteknisk hänsyn. Passage för gång- och cykeltrafikanter föreslås förläggas till dessa.



Sektion huvudgata. Bild: Sweco och Arkitekterna Krook & Tjäder

Anslutningsgatan mot Skra Bro etapp 1 utformas även denna med en separat gång-och cykelväg. Gaturummet utformas för att främja lägre hastigheter och önskad trafikfördelning. Utmed gatan föreslås hastighetsdämpande åtgärder så som chikaner och gupp.

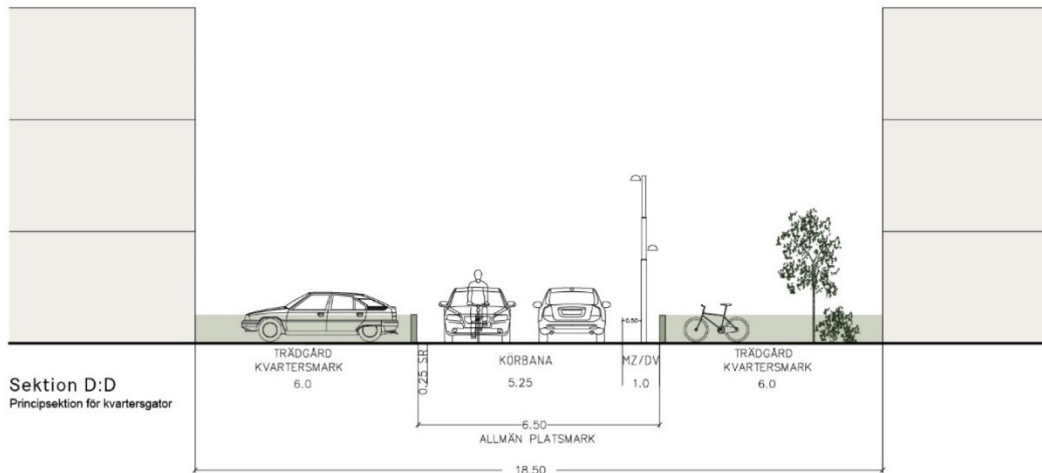


Sektion anslutningsgata. Bild: Sweco och Arkitekterna Krook & Tjäder

Kvartersgatorna i området utformas som smala bostadsgator med blandtrafik, vilket innebär att alla trafikslag delar på utrymmet. Sektionen mellan fastighetsgränserna är på 6,5 meter för att bland annat inrymma mötande bilar. En möbleringszon på en meter syftar till att inrymma belysningsstolpar, elskåp med mera. I möbleringszonens kant mot körbanan kan exempelvis rännal eller brunnar anläggas för dagvattenhantering.

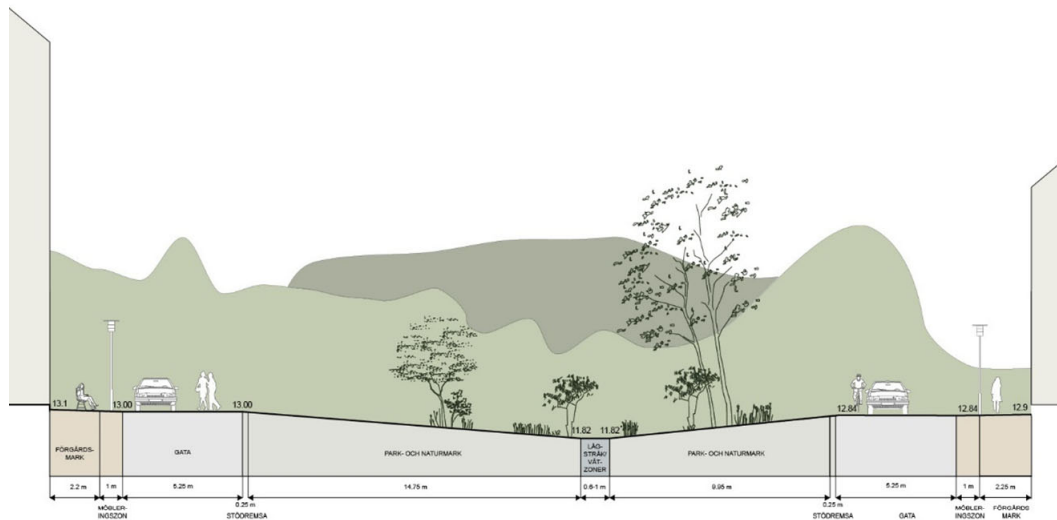
SAMRÅDSHANDLING

Sektionens utformning möjliggör att personbilar kan parkera vinkelrätt inom enbostadshusens tomtgränser. Den smala körbanan håller nere hastigheterna.



Sektion Kvartersgata. Bild: Sweco och Arkitekterna Krook & Tjäder

Utmed bäcken föreslås gångfartsgator där samtliga trafikslag samsas om utrymmet, på de gåendes villkor. Gångfartsgatorna möbleras för att säkerställa låga hastigheter men så att det fortfarande är möjligt för normallastbilar, till exempel flyttbilar, att ta sig fram. Där gångfartsgatorna möter huvudgatan på dess norra sida skapas platsbildningar på respektive sida om bäckfåran.



Sektion Gångfartsgator och bäckstråket. Bild: Sweco och Arkitekterna Krook & Tjäder

Tillgänglighet

Alla byggnader är nåbara från antingen allmänna gator eller kvartersgator.

Beträffande tillgängligheten för funktionshindrade finns det tre platser längs huvudgatan där längslutningen överstiger två procent. För att göra hela gatan tillgänglighetsanpassad rekommenderas plattaer, som möbleras med sittplatser. Möbleringszonen bedöms rymma en sådan möblering.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området bedöms vara god. Gatorna är utformade så att tillgänglighet kan säkras även vid översvämning vid ett skyfall.

Gång- och cykel

Planförslaget möjliggör gena kopplingar för gående och cyklister till omkringliggande områden och därmed även till viktiga målpunkter som skola, busshållplatser, grönområdet och övrig service. Separat gång- och cykelbana planeras utmed både huvudgatan och anslutningsgatan mot Skra Bro etapp 1. Inom kvartersgatorna och gångfartsgatorna rör man sig i blandtrafik.

Parkeringar

För detaljplanen har en mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco, 2021) tagits fram. Utredningen visar att ett lämpligt parkeringstal för cykel är 3,0 platser per lägenhet för flerbostadshus och 28 platser för förskolan. Totalt ger detta en efterfrågan på 1 153 cykelplatser. Cykelparkering för flerbostadshusen förväntas ske i källare, i komplementbyggnader på bostadsgårdarna samt vid entréer. För parhus, radhus och kedjehus bedöms cykelparkering ske inom den egna tomten.

Mobilitets- och parkeringsutredningen gör slutsatsen att parkeringstalet för bil inom området är 1 plats per lägenhet för flerbostadshus, 1,1 platser för enbostadshus, 7 platser för personal på förskolan samt 9 platser för besökare till förskolan. Totalt ger detta ett tillkommande behov på 495 bilplatser inom planområdet.

Parkeringarna för flerbostadshus föreslås placeras i två parkeringshus med plats för cirka 300 fordon. Övrig bilparkering löses genom mindre markparkeringar inom området och på tomtmark. Möjligheten att samutnyttja enbostadshusens besöksparkering samt förskolans personalparkering kommer att utredas vidare efter samråd.

För parhus, radhus och kedjehus placeras en bilplats på den egna tomten och 0,1 besöksplats per hus i mindre gemensamma markparkeringar.

Vid förskolan anläggs 14 parkeringsplatser i markplan. Resterande 2 platser av förskolans behov tillgodoses i det sydvästra parkeringshuset. De platser till förskolan som anläggs i parkeringshuset behöver vara personalparkering. Vid behov av att minska antalet parkeringsplatser vid förskolan kan samtliga personalparkeringar placeras i parkeringshuset. Parkeringsplatserna för förskolan bedöms kunna samnyttjas med besöksparkering för bostäder men kommer att utredas i detalj under kommande skede i planarbetet.

Parkeringen för boende upplåts som reserverade platser medan besöksparkeringar samnyttjas för alla bostäder.

Mobilitetsåtgärder har inte studerats till samrådsskedet utan det kommer att tas fram i samband med granskningskedet då fler byggaktörer kommer in i projektet och projektspecifika lösningar arbetas fram efter deras olika förutsättningar. Dessa lösningar

kan exempelvis vara cykel- och bilpool eller verkstäder för cykel i bostadshusen. I samband med framtagning av mobilitetsåtgärder kan parkeringstalen justeras.

Vidare kommer även projektanpassningen att ses över i kommande skeden, placering i området och intentioner gällande lägenhetsstorlekar, vilket också kan komma att påverka parkeringstalen.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 125 skolplatser och 63 förskoleplatser. Inom planområdet finns möjlighet att uppföra en förskola med sex avdelningar vilket tillgodoser både behovet inom planområdet och även till viss del det underskott på platser som finns i närområdet. Skolplatserna tillgodoses genom utrymme på Trulsegårdsskolan.

Friytor och naturmiljö

Friytor

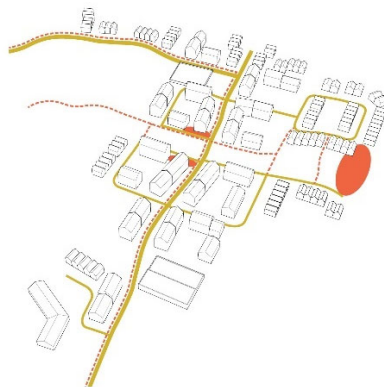
Bäcken med dess dikade del genom den föreslagna bostadsbebyggelsen utgör ett grönt huvudstråk och parkmiljö genom området. I den södra delen av parken breddas området kring vattnet och denna del av parken kommer att utgöra en viktig mötesplats i området och ska omfatta minst 0,2 ha (hektar). Som en följd av åtgärderna för att hantera den geotekniska stabiliteten och skyfall i bäckfäran finns det en risk att den kommer att vara relativt sank vilket utformningen av parken behöver anpassas till för att göra den tillgänglig och attraktiv för vistelse.

Små platsbildningar i kvarteren föreslås på den norra sidan av huvudgatan i anslutning till bäckstråket. Förgårdsmarken på den norra sidan av huvudgatan föreslås göras bredare än i övriga planområdet för att kunna inrymma semi-privata ytor där möjlighet till spontana möten kan uppstå mellan grannar.



Grönstruktur.

Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder



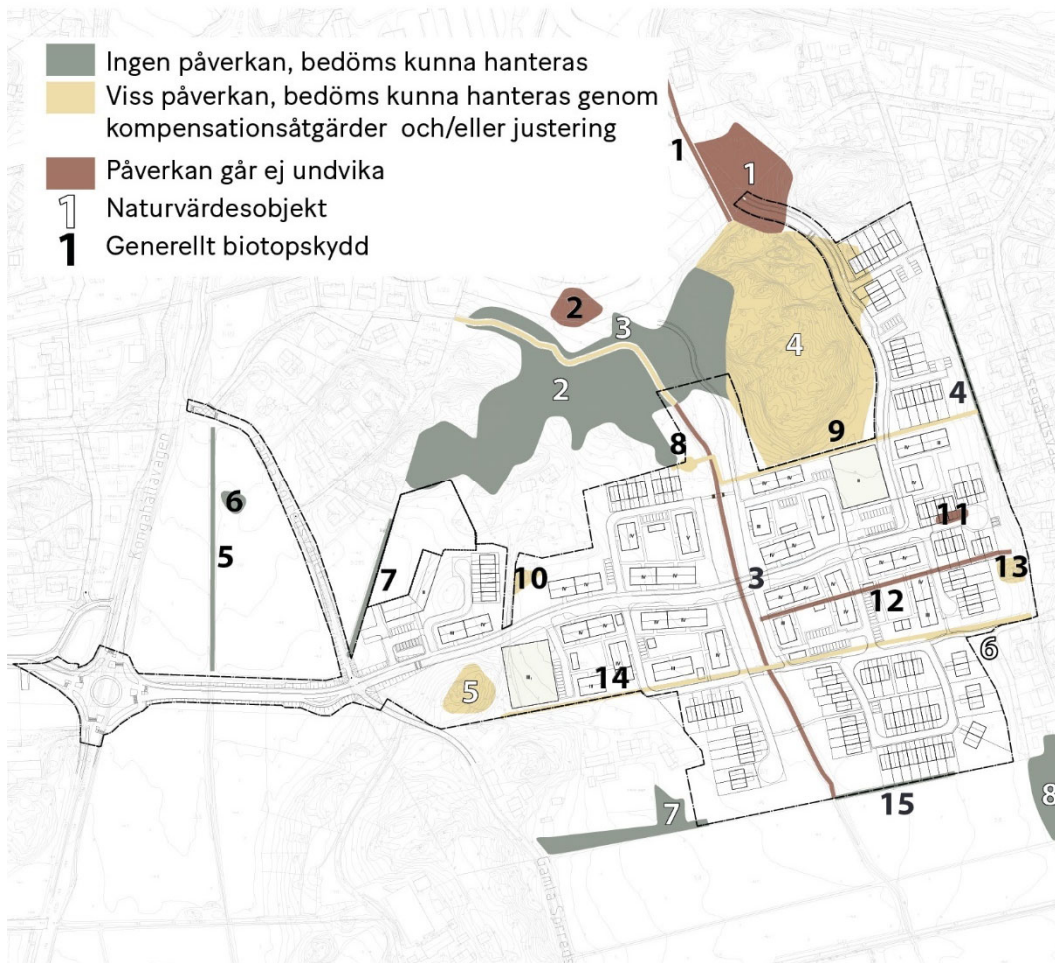
Stråk och mötesplatser.

Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Naturmiljö

Naturvärdesobjekt och objekt med generellt biotopskydd kommer att påverkas i olika omfattning inom planområdet. Påverkansgraden har delats in i påverkan som inte går att undvika och påverkan som kan hanteras genom kompensationsåtgärder eller anpassningar inom förslaget.

Befintliga landskapselement som bäcken, stenmurar och vegetationsridåer bibehålls i så stor utsträckning som möjligt och blir en del av grönsstrukturen och områdets gestaltning.



Påverkan naturvärdesobjekt och objekt med generellt biotopskydd. Siffrorna är samma som används i naturvärdesinventeringen. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

De naturvärdesobjekt för vilka påverkan inte kan undvikas är följande (vita siffror):

- skogsområde (1) vilket påverkas av utbyggnad av gata. Dödved från träd som kommer att tas ner bör läggas ut i området vid avverkning.

De naturvärdesobjekt som kan hanteras genom anpassningar inom förslaget och vid genomförande av planförslaget är följande:

- vattendrag och ädellövskog (3) bör ej påverkas negativt av dammen och underhållsväg. Inventering av träd bör genomföras och anläggning av vägstråk anpassas därefter för att inte påverka naturvärdena negativt.
- Skog och träd (4) påverkas delvis av utbyggnad av gata samt bostäder i norr. Bebyggelsen har dock anpassats för att värna om den inom området rödlistade och fridlysta getlaven samt dess värdträd.
- Äng och betesmark (5) utbyggnad av garage kan medföra mindre intrång och indirekt påverkan.

SAMRÅDSHANDLING

- Skog och träd (6) Intrång och påverkan till följd av byggnation går inte helt att utesluta.

De objekt med generellt biotopskydd för vilka påverkan inte kan undvikas är följande (svarta siffror):

- Småvatten och våtmarker i jordbruksmark (3) utgörs av bäcken genom området som behöver hantera skyfall. Ombyggnad och påverkan är en förutsättning för att bebygga området.
- Åkerholme (11) påverkas i sin helhet av bostadsbyggnation.
- Dike i jordbruksmark (12) påverkas i sin helhet av bostadsbyggnation.

De objekt med generellt biotopskydd som kan hanteras genom anpassningar inom förslaget och vid genomförande av planförslaget är följande:

- Småvatten (8) gränsar eller ligger delvis inom/mot föreslagen kvartersmark för bostadsändamål. Påverkan kan inte uteslutas.
- Stenmur (9) påverkas i sin helhet och ska bevaras eller byggas upp som gräns mellan tomt och skogsområde. Påverkas av utbyggnad av allmän plats Gata. Påverkan på befintliga träd utmed stenmuren kan inte uteslutas, träden omfattas dock inte av det generella biotopskyddet.
- Småvatten (10) planläggs som naturmark. Miljön bör lämnas orörd för att säkra levnadsmiljön för de skyddade arterna.
- Odlingssädes i anslutning till jordbruksmark (13) varav merparten ligger på allmän plats: SKYDD. Indirekt påverkan kan inte uteslutas i samband med byggnation av avskärande dike för dagvattenhantering.
- Stenmur och dike i jordbrukslandskap (14) påverkas genom att stenmuren bryts upp på några platser för att gator ska kunna passera. Diket behöver på dessa platser förläggas i gatorna. Påverkan på befintliga träd utmed stenmuren kan inte uteslutas, träden omfattas dock inte av det generella biotopskyddet.

Vattenmiljö

De befintliga vattenmiljöerna innehåller mycket liv. Befintliga dammar som utgör boplatser för åkergroda, större och mindre vattensalamander sparas tillsammans med angränsande miljöer för att skapa en skyddszon mot bebyggelsen. De åtgärder som görs på bäcken ska utformas så att levnadsmiljön för öring inte försämras.

För att säkra det småvatten som ska finnas kvar inom planområdet har dessa planlagts som naturmark vilken är väl tilltagen mot närmaste bebyggelse.

Bäcken kommer att finnas kvar i sitt nuvarande läge genom planområdet. Åtgärder behöver vidtas för att säkra den geotekniska stabiliteten samt för att klara 100-års regn i de delar längs bäcken som kommer att exploateras. Detta innebär att bäckfårans slänter blir flackare vilket generellt sett är positivt ur flera aspekter för de fiskeribiologiska värdena (Naturcentrum 2014). Möjliga anpassningar för öring, inom planområdet för etapp 3 är att plantera beskuggande träd och buskar längs partier genom planområdet, placera ut lämpligt bottenstrukturer så som naturgrus längs sträckan för att angöra lekbottnar för arten och att spara partier av vass i de södra delarna av planområdet. Även att skapa meandringsliknande förhållanden i den breddade bäckfåran med naturmaterial

så som död ved och större stenar kan ses över som åtgärd i relation till geotekniska förhållanden och skyfallsåtgärder. Vilka åtgärder som kan och ska genomföras bör studeras vidare i genomförandeskedet.

En förutsättning för att åtgärder som rör öring inom etapp 3 ska ha en effekt är att de åtgärder som föreslagits för Skra Bro etapp 1 genomförs. Även det partiella vandringshindret som finns i skogsområdet mellan etapp 1 och 3 behöver åtgärdas.

Spridning av allergener

Planområdets närhet till hästgården, 120 meter, innebär att det finns risk för att människor utsätts för allergener vid bostaden. Det öppna landskapet med avsaknaden av växtlighet och topografin gör att skyddsavståndet inte blir mindre. Den härskande vindriktningen i Sverige är västlig eller sydvästlig och planområdet ligger norr om hästverksamheten, vilket är positivt för förslaget. Bedömningen är att enbart ett fåtal bostäder kommer att påverkas av allergener och att den mängden människor som kan tänkas bli påverkade av hästverksamheten är godtagbar.

Sociala aspekter och åtgärder

Det finns många sociala aspekter som påverkas när planförslaget genomförs. Framför allt kommer det att bli en större variation på bostadsutbudet inom Skra Bro. En variation i boendeformer gör att fler människor kan välja att bo i Skra Bro, eller kunna välja att bo kvar i området även om de inte har möjlighet att bo kvar i sin befintliga bostad.

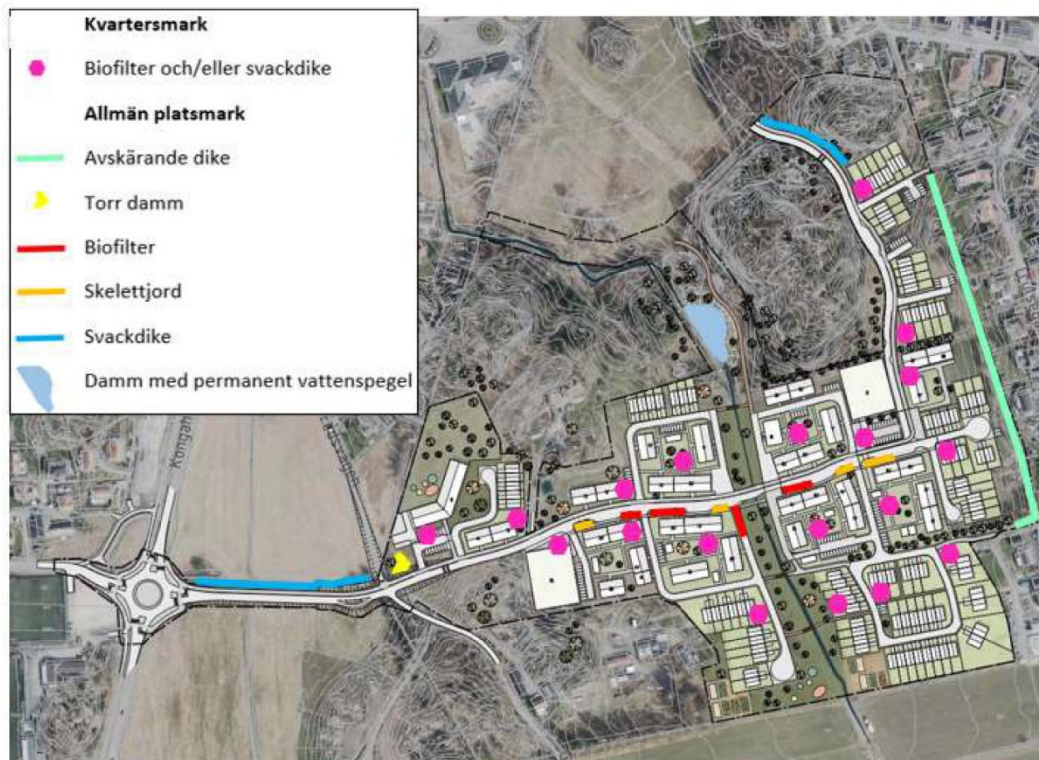
Planförslaget gör att det skapas fler målpunkter inom Skra Bro, och då inte bara för de som bor inom planområdet utan även för omkringliggande bebyggelse. Nya promenadvägar och nya vyer öppnas. Möjligheten att skapa odlingslotter inom kvartersmark kan knyta an till odlingslandskapet och stärka den biologiska mångfalden.

Säkra och trygga gång- och cykelvägar kommer byggas för att inte minst barn och ungdomar ska kunna cykla till vänner eller aktiviteter inom Skra Bro. Det finns flertalet idrottsanläggningar som fotbollsplaner och friidrottsarena som kan nyttjas.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En utbyggnad enligt planförslaget kommer utan åtgärder innebära att dagvattenflödet och mängden föroreningar kommer att öka. För att hantera detta lämnas det i framtiden dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2022) förslag på hur dagvattnet kan fördröjas och renas.



Schematisk skiss över föreslagen dagvattenhantering. Bild: Sweco och Arkitekterna Krook & Tjäder

Utredningen visar att det kommer gå att fördröja och rena dagvattnet från kvartersmark och allmän plats i enlighet med Göteborgs Stads uppsatta mål. Föreslagna åtgärder för kvartersmark är anläggande av biofilter och/eller svackdiken samt en dagvattendamm vid förskolan. Föreslagna åtgärder för allmän platsmark är anläggande av biofilter, svackdiken och skelettjor dar samt en dagvattendamm norr om bostadsområdet. För att förhindra att vatten från den högre belägna marken öster om planområdet rinner mot området föreslås även anläggning av ett avskärande dike längs med områdets östra gräns inom allmän platsmark.

Norr om föreslagen bebyggelse, utmed bäcken föreslås anläggning av en dagvattendamm. Vid anläggandet är det viktigt att hänsyn tas till omkringliggande naturvärden och att den inte negativt påverkar öringens möjlighet att vandra. Till dammen kommer en serviceväg att byggas för att kunna hantera drift och underhåll.

Biofilter föreslås anläggas i lågpunkter och kan utformas som planteringar vid bebyggelse eller på grönytor. Svackdikena placeras med fördel utmed gator, gång- och cykelvägar och platsbildningar.

För hanteringen av dagvattnet från förskoletomten i sydväst föreslås en torr dagvattendamm anläggas. En torr dagvattendamm är en nedsänkt yta som fylls med vatten vid höga dagvattenflöden.

Möjlighet att leda dagvattnet till bäckfåran och diket i sydöst med självfall från föreslagna anläggningar kommer att behöva studeras vidare i senare skede av detaljplanen.

Under förutsättning att föreslagna åtgärder för rening av dagvatten genomförs bedöms mängden fosfor från området minska vid en utbyggnad av planområdet, i relation till

befintlig situation. Halterna av krom och nickel bedöms bli högre efter utbyggnaden. Halterna är dock betydligt lägre än målvärden för känslig recipient och mycket känslig recipient. Mängdökningen bedöms som acceptabel då föroreningarna förväntas minska ytterligare innan de når Osbäcken. Osbäcken har klassificerats till god status med avseende på metaller i ytvatten. Detaljplanen bedöms inte medföra någon sänkt kvalitetsfaktor för Osbäcken eller negativt påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten.

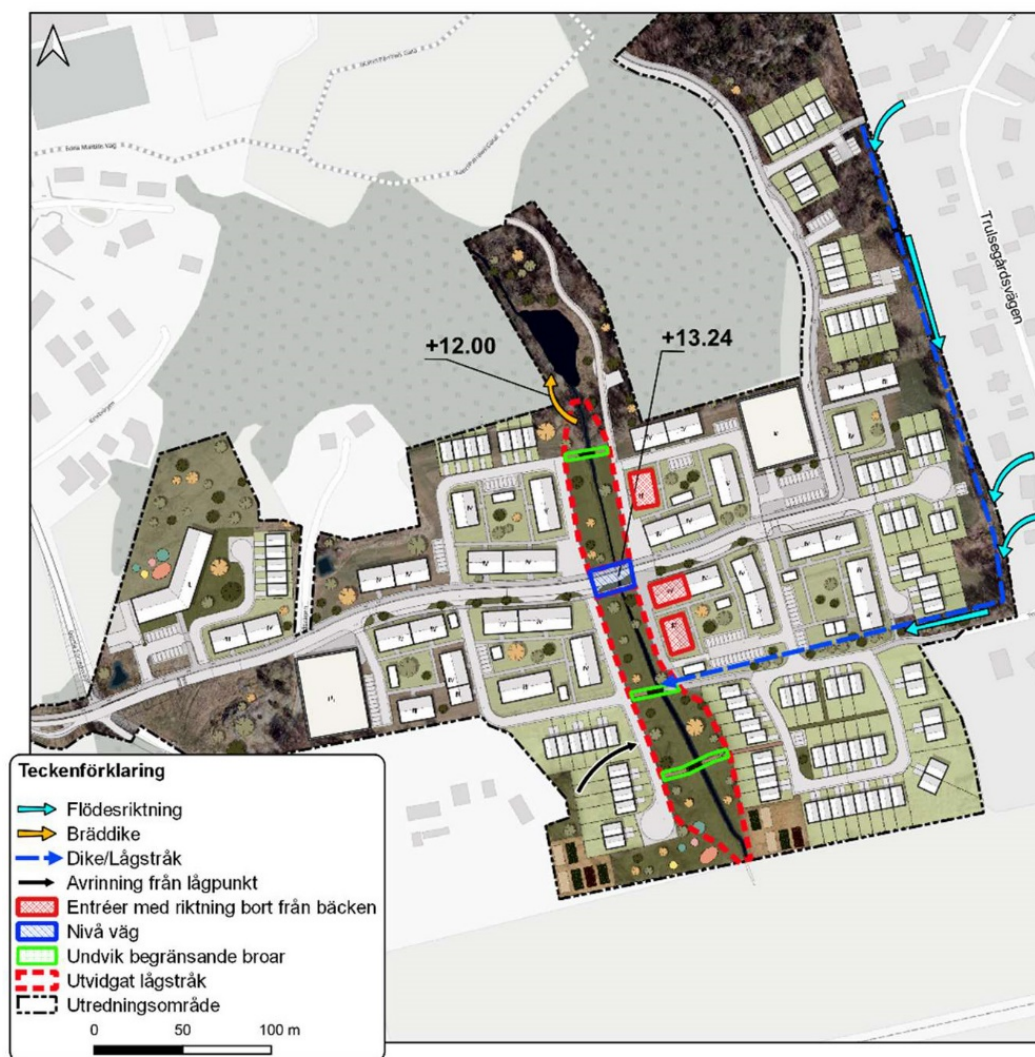
Inom utredningen (Sweco, 2022) har ett antal åtgärder tagits fram för att hantera den skyfallsproblematiken som uppkommer inom området i och med exploateringen. Utredningens förslag till skyfallshantering grundar sig på en genomtänkt höjdsättning där vatten kan rinna med självfall längs marken, bort från bebyggelse och de vägar som inte får översvämmas för att säkra tillgängligheten.

Framför allt är det åtgärder kopplat till höjdsättningen av området närmast bäcken som är avgörande för skyfallshanteringen. Området utmed bäcken föreslås utformas som ett lågstråksområde med möjlighet till breddning av vattenmassorna. Detta för att hantera översvämningsrisken inom området samt för att förhindra att situationen försämras utanför planområdet. Utformningen innebär även att stabiliteten i anslutning till diket säkerställs och att det inte behövs ytterligare avschaktningar ur stabilitetssynpunkt

För att hantera dämningseffekten vid den befintliga stenkulverten (stenbro) föreslås ett breddningsdike som får en föreskriven höjd i plankartan.

Huvudgatan genom området kommer att dämna upp vatten där den passerar bäcken vid ett 100-års regn, detta medför högre vattendjup söder om vägen. Marknivån på huvudgatan behöver hållas nere i korsningspunkten med bäckfåran vilket säkerställs genom planbestämmelse. Det är viktigt att kulverten under vägen anpassas utifrån slutgiltig marknivå.

Gångbroar över bäcken behöver utformas så att det inte utgör en begränsning av vattenflödet eller dämmer upp vattnet till en hög nivå.

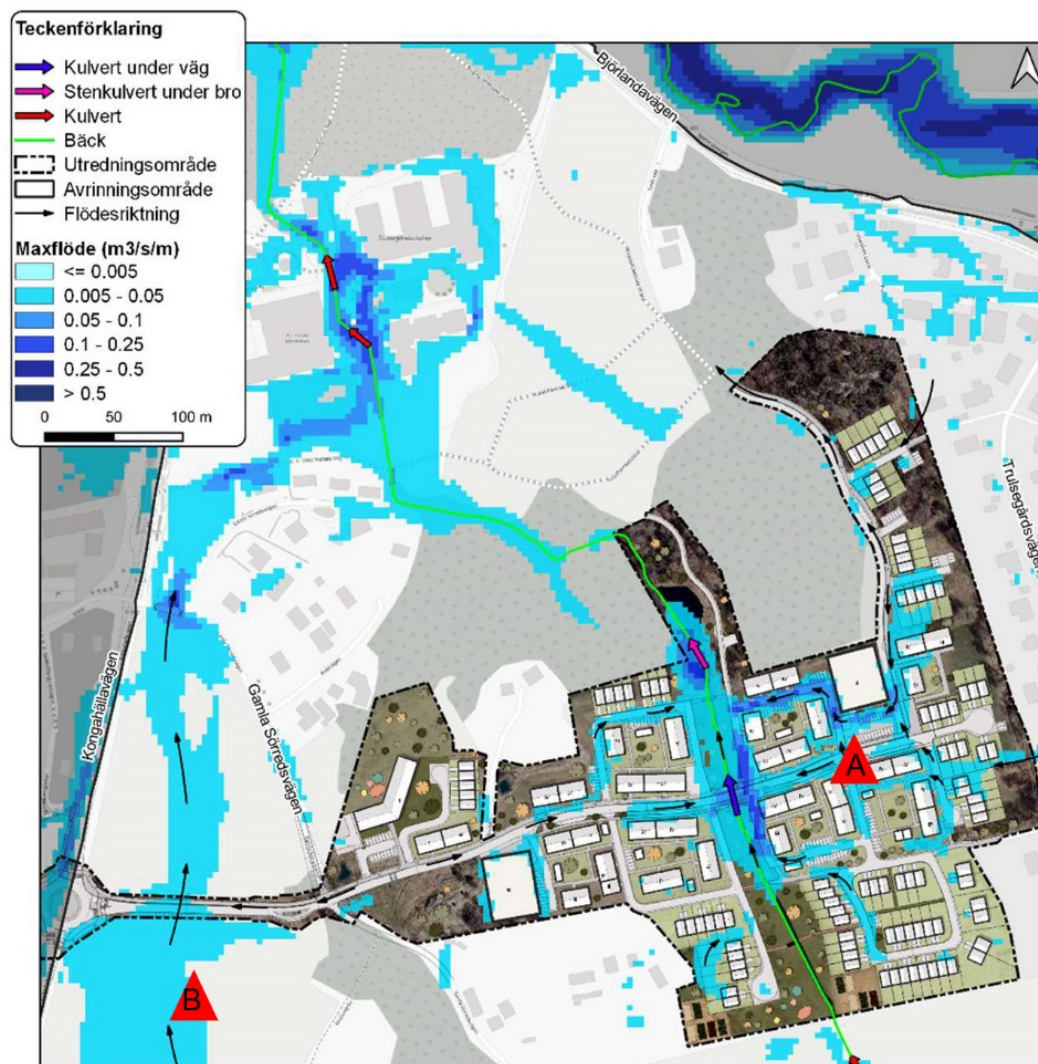


Illustrationskarta med föreslagna skyfallsåtgärder. Bild Sweco

Byggnaderna inom kvarteren närmast bäcken ska utformas och placeras med en god marginal gällande färdigt golvnivåer i förhållande till vägen som korsar bäcken samt stenkulverten. Minsta tillåtna färdiga golvnivåer för berörd bebyggelse säkerställs genom planbestämmelse. Huvudentréer till bebyggelsen närmast bäckens östra sida ska placeras bort från bäcken, även detta säkerställs med planbestämmelse.

Höjdsättningen och anpassningen av både bebyggelse och gator inom området är viktig att studera för att inte tillskapa instängda områden, förhindra eller försvåra skyfallshanteringen och förhindra att översvämning av byggnader sker, där också hänsyn till områdets stabilitet behöver tas.

Ett avskärande dike längs planområdets östra kant föreslås för att hantera flöden från bebyggelsen i öster. Detta avskärande dike är detsamma som föreslås i dagvattenhanteringen.



Skyfallsmodelleringsresultat med maximala skyfallsflöden för framtida bebyggelse vid ett 100-årsregn och klimatafaktor 1,2. Områden av särskilt intresse är A (huvudgatan är här hårt belastad av avrinning) och B (ny väg blockerar vattnet från åkern). Bild: Sweco

Utöver bäckfåran finns det andra delar av exploateringsförslaget som behöver utvecklas för att uppnå en bra skyfallshantering. Det finns risk för att instängda områden bildas i planområdets utkanter i öst och sydväst. Marken i de sydvästra delarna av planområdet behöver höjdsättas så att vatten kan rinna bort från lågpunkt mot bäcken. Höjdsättningen av gatorna i de östra delarna behöver utformas så att de norra kvarteren öster om bäcken avlastas. Den planerade vägen mellan Gamla Sörredsvägen och Konghällavägen blockerar vattnet som avrinner från åkern sydväst om planområdet. Åtgärder för att minska denna effekt behöver studeras vidare.

Generellt bör byggnader och dess omkringliggande mark höjdsättas för att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in mot bygganden.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är endast översiktligt studerat och kommer att utredas vidare inför granskningsskedet av detaljplanen. Det finns flera möjliga anslutningspunkter vilket beroende av vilken eller vilka som väljs kommer att ge olika lösningar för VA-nätet.

SAMRÅDSHANDLING

Kommunalt vattenledningssystem kommer att behöva byggas ut. Troligen kommer någon eller ett par pumpstationer för spillvatten att krävas vilket medför ett skyddsavstånd till bostadsbebyggelse om minst 50 meter. En systemlösning för VA håller på att tas fram och beräknas vara klart efter samrådet.

Befintlig VA-ledning i den östra delen av planområdet föreslås att hanteras inom VA-lösningen för det nya bostadsområdet vilket troligen innebär förslag på ledningsflytt. Även detta hanteras efter samråd.

Utanför planområdet i sydöst finns befintliga pumpstationer för spillvatten. Eventuell påverkan på planens innehåll från dessa kommer att studeras efter samråd.

Värme

Inga befintliga ledningar för värme finns inom planområdet.

El och tele

För att säkra elanvändningen inom planområdet finns det ett behov av två nya transformatorstationer vilka placeras inom de två föreslagna parkeringshusen. Transformatorstationerna kräver ett utrymme om 22–35 kvadratmeter och ska placeras i ytterfasad mot tillfartsgata.

Befintlig teleledning i nordöst omfattas av ett u-område.

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.

Övriga ledningar

Fibernät behöver byggas ut.

Avfall

Komplementbyggnader med miljörum för avfallshantering placeras på bostadsgårdarna eller ut mot huvudgatan. Avfallsfordon kommer att kunna angöra och vända utan backning inom föreslaget gatunät. Utmed huvudgatan finns fickor särskilt avsedda för detta ändamål. Vid förskolan kommer backvändning att krävas men detta sker inom ett avgränsat område som kan hägnas in.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Då stabiliteten inte är tillfredställande närmast bäcken har ett åtgärdsförslag tagits fram för att säkerställa ett genomförande av föreslagen bebyggelse (Sweco, 2021).

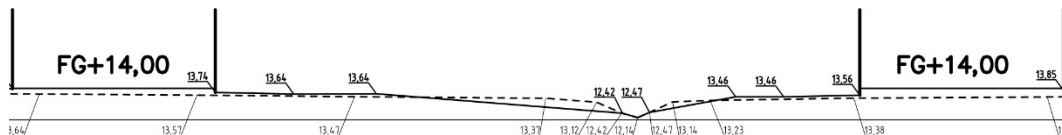
Området utmed diket där, där stabiliteten inte är tillfredställande, spelar också en viktig roll i hanteringen av skyfall och i framarbetat förslag har bäckfåran utformats mer ”skålformad” än befintligt dike med hänsyn till detta. Marknivåer som är relevanta ur geotekniskt hänseende samt för skyfallshanteringen kommer att säkerställas genom planbestämmelse. Utifrån utförda beräkningar är stabiliteten tillfredsställande för de föreslagna marknivåerna och placeringen av gator och bebyggelse. Förändring av marknivåer utifrån dessa angivna innebär att tillåtna belastningar behöver ses över och kan behöva minskas.

Den geotekniska utredningen visar att slänterna utmed bäcken inom området ska ha en släntlutning som från dikesbotten är 1:4 eller flackare. Mellan bäckens nya släntröner och planerad gata eller byggnad får marken belastas maximalt med 10 kPa (kN/m²), vilket motsvarar en markuppfyllnad om 0,5 meter. Därefter kan marken belastas med 20 kPa ur ett stabilitetsperspektiv. Släntlutning vid bäckfåran om 1:4 eller flackare säkerställs också genom planbestämmelse, samt att slänterna erosionsskyddas. Syftet med åtgärderna är att säkerhetskraven avseende skred ska vara uppfylla enligt IEG:s

(Implementeringskommissionen för Europastandarder inom Geoteknik)

tillämpningsdokument Rapport 6:2008, rev 1 - Slänter och bankar, alternativt IEG

Rapport 4:2010.



Exempelsektion mer "skålförmad" bäckfåra. Streckad linje visar befintlig marknivå och heldragen föreslagen marknivå. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

Vid höjdsättning av området ska uppfyllnader i områden med lös lera även undvikas med hänsyn till risk för marksättningar, vilka även kan påverka byggnader och anläggningar varför höjdsättningen därför i möjligaste mån behöver följa befintlig markyta. Behövs lokala uppfyllnader bedöms att fyllning över 0,5 meter behöver kompenseras och utföras med lättfyllning. Detta gäller särskilt i områden med lös lera och där sättningar inte kan tillåtas.

Byggnaderna inom lerområdet bedöms i huvudsak behöva grundläggas med pålar till fast botten. Mindre byggnader som är sättningståliga kan eventuellt kompensationsgrundläggas, där all byggnadslast kompenseras fullt ut genom att utskiftning av befintliga jordlager utförs.

Vid mindre lerdjup (under 3 meter) kan grundläggning utföras med plintar, eventuellt i kombination med grundläggning på packad fyllning efter att urgrävning av lösa jordlager har utförts. Bergschakt kan komma att erfordras för byggnader och/eller ledningar.

Grundläggning av gator och ledningar inom planområdet bedöms generellt behöva utföras med förstärkt bädd och strömningsavskärande fyllning, eventuellt även i kombination med lättfyllning. Andra åtgärder kan bli aktuella beroende på ledningsdjup och lokala förutsättningar.

Källare eller garage under mark behöver utföras vattentäta för att inte djupa dräneringar ska sänka grundvattenytan. En lokal grundvattensänkning i området kan innebära att ett stort område blir påverkat, vilket inte får uppkomma.

Vid grundläggning i områden vid grundare jordlager och i anslutning till fastmark, där kontakt med underliggande friktionsjordlager uppkommer behöver dräneringar eventuellt tätas så att bortledning av grundvatten från infiltrationszonen inte uppkommer.

Med hänsyn till att leran är kvick behöver alla markarbeten inom detaljplaneområdet detaljstuderats så att stabiliteten är tillfredställande även i utförandeskedet.

Arbetsberedningar och kontrollprogram avseende till exempel markrörelser behöver tas fram och objektanpassas och det kan behöva utföras temporära åtgärder för att krav

avseende stabilitet ska vara uppfyllda även i arbetsskedet för och inte påverka omgivningen och befintlig bebyggelse.

Vid den bergtekniska undersökningen noterades tre områden med lösa block som alla ligger utanför planområdet. Bedömningen är att arbeten inom planområdet kan påverka dessa så att de kan komma i rörelse. Därför behöver erforderliga åtgärder utföras så att bergstabiliteten är säkerställd innan arbeten påbörjas. Detta behöver hanteras genom avtal då det inte ligger inom planområdet och inte kan säkerställas i detaljplanen.

Kulturmiljö

Förslaget är i stora delar anpassat till kulturlandskapet och dess värdefulla element. Siktlinjer är delvis bevarade genom området och likaså är bebyggelsens skala anpassad för att bibehålla relationen till det äldre omkringliggande landskapet och dess topografi.

Bebyggelseanpassningen är gjord så att en lägre bebyggelse möter upp befintlig bebyggelse och topografi i områdets utkanter vilket även innebär att en lägre skala möter gården Kvisljungeby 3:6 samt de äldre kulturhistoriska lämningarna i den norra delen av området. Utsiktsmöjligheter är tillvaratagna på höjdkullen i områdets västra del genom att föreslaget parkeringshus har anpassats i höjd för att bevara utsikten. Strukturen bevarar och utgår ifrån spår i landskapet såsom gärdesgårdar, stenbro och historiska vägsträckningar. Bebyggelsestrukturen minner även om den äldre gårdsbebyggelsen med de omfamnade innergårdarna med mycket plats för grönska.

Fornlämningar



Påverkan fornlämningar. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder

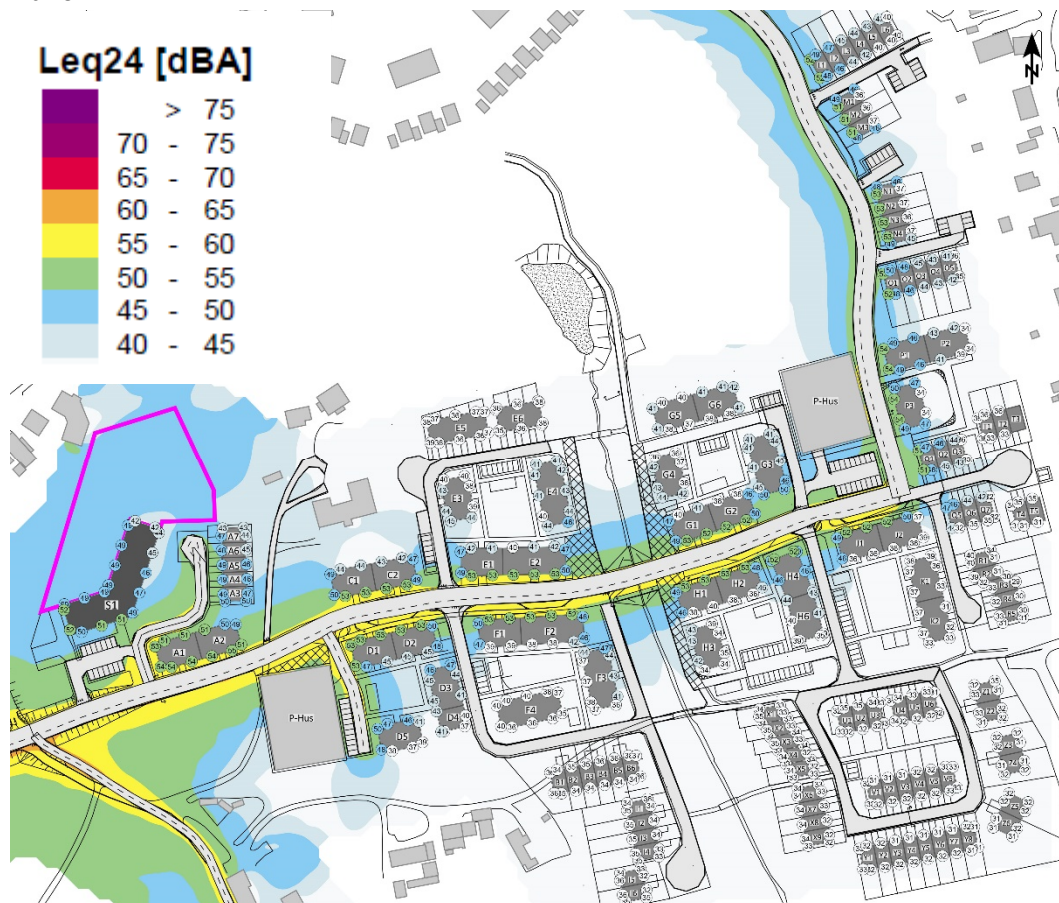
Samtliga sex fornlämningar, bosättningarna, inom och på gränsen till planområdet berörs helt eller delvis av planförslaget. Tre bosättningar som finns inom planområdet berörs i

sin helhet och behöver undersökas vidare samt slutbesiktigas. De två västra av dessa lämningar är belägna vid föreslagen bostadsbebyggelse, förskola samt huvudgata. Den östra berörs delvis av bebyggelse men påverkas framför allt av behovet av ett avskärande dike för dagvattenhantering. De resterande tre norra fornlämningarna berörs endast delvis av planförslaget. Två av dem tangerar mark med föreslagen bebyggelse. Den tredje fornlämningen som är beläggen i närheten av föreslagen dagvattendamm och ny gångväg kan eventuellt lämnas utan påverkan.

De fyra hägnaderna, stenmurarna, har inarbetats i förslaget och utgör viktiga karaktärsskapande element i området. De lämnas i huvudsak orörda i planförslaget och påverkas endast där det finns behov av håltagning för gator inom området samt på tvärs genom bäckfåran. Bevarandet säkerställs genom planbestämmelse.

Den norra av de två stenbroarna inom planområdet bevaras och säkras genom planbestämmelse. Den södra stenbron behöver tas bort till följd av de åtgärder som krävs för att säkra den geotekniska stabiliteten och hantering av skyfall i området utmed bäckfåran.

Buller



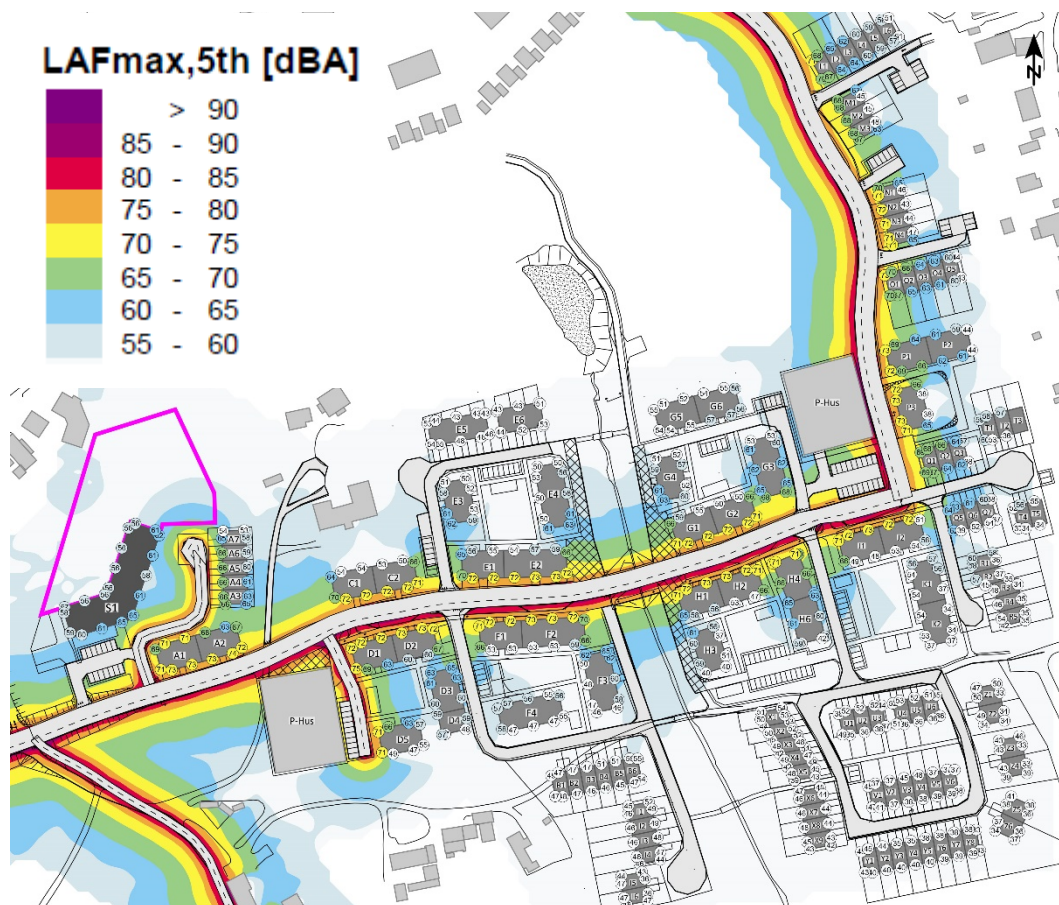
Trafikbullerberäkningar, ekvivalenta nivåer, prognosår 2040. Bild: Sweco

I framtagna trafikbullerutredning (Sweco, 2021), framgår att riktvärden för fasadljudnivåer enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader

beräknas innehållas för alla bostäder vid prognosår 2040. Det innebär att bostäder kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning, för att innehålla gällande riktvärden för buller vid fasad.

Riktvärden för uteplatser i anslutning till bostäder beräknas att överskridas vid de mest utsatta fasaderna som vetter mot huvudgatan. För samtliga byggnader finns det möjlighet att anordna tillgång till en uteplats där riktvärden klaras genom att anlägga privata uteplatser vid mindre bullerutsatta fasader eller gemensamma uteplatser mellan byggnaderna. När en primär gemensam uteplats anläggs på yta som uppfyller gällande riktvärden kan sekundära uteplatser, så som balkonger, placeras utan hänsyn till bullernivåer.

På hela markytan väster och norr om förskolebyggnaden beräknas ekvivalent ljudnivå underskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå underskrida 70 dBA. Det innebär att riktvärden för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet klaras. Det medför även att Naturvårdsverkets riktvärden för övriga vistelsezoner inom skolgården också klaras.



Trafikbullerberäkningar, maximala nivåer, prognosår 2040. Bild: Sweco.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka

undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Det öppna landskapet, kulturmiljölandskapet och möjligheten att avläsa kulturhistorien påverkas av exploateringen. Detta kan kompenseras genom att tillgängliggöra kulturmiljöer vid sidan om exploateringen, iaktta varsamhet vid höjdsättning och genom att införa andra värden som mötesplatser, lek, tillgängliggörande av natur och promenadslingor. Stenmurar i åkerlandskapet bevaras i stor utsträckning och är en viktig del av kulturlandskapet.

Planförslaget är utformat för att värna vistelseplatser för groddjur som till exempel större vattensalamander. Växtplatserna för getlav, som är rödlistad och fridlyst, och dess värdträd samt ett skyddsområde runt växtplatserna bebyggs inte. Detta för att värna om getlaven och värdträdens rötter. Dessutom har bebyggelsen inom planområdet anpassats för att inte beskugga getlaven.

Åkerholmen försvinner helt genom exploateringen, vilket skulle kunna kompenseras med andra värden.

Odling i större skala kan inte kompenseras avseende matproduktionen utan kan endast kompenseras med andra värden.

Strukturer för vattenhållning utvecklas. De naturliga dammarna bevaras. Befintliga vattenstråk i form av bäck och diken utvecklas. Ett dike tas bort helt vilket kan kompenseras genom utveckling av bäckstråket.

Fastighetsindelning

Planområdet omfattas inte av några befintliga fastighetsindelningsbestämmelser eller tomtindelningar.

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att nya fastigheter bildas bostadsändamål. Detaljplanen föreskriver en minsta fastighetsstorlek om 200 kvadratmeter inom viss kvartersmark.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär:

- Nyanläggning av gata för området inom allmän plats GATA. Anslutning till befintligt gatunät sker vid Kongahällavägen genom en ny cirkulationsplats samt till Björlandavägen genom kommande bostadsområde norr om planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

- Ombyggnad av Gamla Sörredsvägen inom allmän plats GATA norr om det nya området fram till Kongahällavägen. Den södra delen av gatan föreslås blir gång- och cykelväg.
- Nyanläggning av parkstråk i söder längs med befintlig bäck inom allmän plats PARK.
- Nyanläggning/övertagande av allmän plats NATUR.

Utbyggnad av allmän platsmark ska finansieras genom exploateringsbidrag.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

Anläggningar utanför planområdet

Utanför planområdet erfordras åtgärder för ny in-/utfart till Zenithgården/Hovgårdsvallen väster om den planerade cirkulationsplatsen på Kongahällavägen samt åtgärder gällande ändrad in-/utfart för Skomakaregården, Kvisljungeby GA:3. Dessa åtgärder finansieras genom exploateringsbidrag.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats GATA.

Kommunen, genom park- och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats NATUR och PARK.

Kommunen, genom kretslopp- och vattennämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar de enskilda fastigheterna Kvisljungeby 2:9, 2:152, 3:6, 3:7 och den kommunala fastigheten Kvisljungeby 1:6. Viss påverkan sker på andra enskilda fastigheter, se tabell under Fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabell redovisar ej kommunala fastigheter som avstår mark för allmän plats till annan kommunal fastighet. Arealer uppdateras efter samråd.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kvisljungeby 1:6	X		Gata, park, natur
Kvisljungeby 2:5		X	Gata
Kvisljungeby s:2		X	Gata
Kvisljungeby 2:172		X	Gata
Kvisljungeby 2:28		X	Gata
Kvisljungeby 2:152		X	Gata, natur, park
Kvisljungeby s:3		X	Gata
Kvisljungeby 2:9		X	Gata, park, natur

Kvisljungeby 3:7		X	Gata, park
Kvisljungeby 3:6		X	Gata, park, natur
Kvisljungeby s:15		X	Gata, park, natur

Fastigheterna Kvisljungeby 3:6, 2:152, 3:9 och 3:7 kommer att beröras av fastighetsbildning för tillskapande av nya fastigheter för kvartersmarkens behov.

Arealerna, som utreds ytterligare efter samrådet, kan komma att justeras i kommande lantmäteriförrättning. Syftet är att kommunen ska erhålla mark som är planlagd för allmän plats och exploatören ska erhålla mark som är planlagd som kvartersmark.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av fastigheten Kvisljungeby 3:6 tas i anspråk för allmän plats GATA, PARK samt NATUR och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby 2:152 tas i anspråk för allmän plats GATA, PARK samt NATUR och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby 2:9 tas i anspråk för allmän plats GATA, PARK samt NATUR och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby 3:7 tas i anspråk för allmän plats GATA, PARK samt NATUR och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby 2:172 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby 2:5 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby s:2 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby 2:28 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby s:3 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Kvisljungeby s:15 tas i anspråk för allmän plats GATA, PARK SAMT NATUR och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Kvisljungeby 1:6 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan.

Del av fastigheterna Kvisljungeby 3:6, Kvisljungeby 2:152, Kvisljungeby 2:9, Kvisljungeby 3:7 planläggs som kvartersmark för bostäder och planeras bilda nya fastigheter med bostadsändamål.

Del av fastigheten Kvisljungeby 3:6 planläggs som kvartersmark för förskola och planeras att bilda en ny fastighet med skoländamål.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsreglering, fastighetsbildning och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, till exempel bildandet av ledningsrätter vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Planen medger att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för kvartersgator, parkeringshus och markparkeringar. Deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna blir de kommande bostadsfastigheterna inom planområdet.

Behov av gemensamhetsanläggningar för dagvatten/skyfall behöver utredas ytterligare.

Befintlig gemensamhetsanläggning Kvisljungeby GA:3 (gatanläggning) påverkas genom anläggandet av cirkulationsplats på Kongahällavägen och föreslås få ny in-/utfart via cirkulationsplatsen. Omprövning av gemensamhetsanläggningens läge samt eventuellt andelstal behöver ske.

Påverkan och behov av omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar Kvisljungeby GA:4 och Kvisljungeby GA:42 (gatanläggningar) öster om planområdet kommer att utredas ytterligare efter samrådet. Planförslaget möjliggör för anslutning av kvartersgator till nämnda gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Befintligt servitut 1480K-1989F422.2 innebärande rätt att för använda motionsspår för virkestransporter till förmån för Kvisljungeby 2:5 och belastande kommunens fastighet Kvisljungeby 2:106 kan komma att påverkas i och med att in-/utfart till Kongahällavägen flyttas.

Servitut belastande kvartersmark kan komma att bildas för kommunens möjlighet att angöra planerad dagvattendamm med driftsfordon.

Servitut belastande kvartersmark kan komma att bildas för kvartersmark med egenskapsbestämmelse x₁ Markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter. Två tillkommande transformatorstationer möjliggörs inom planområdet och samlokaliseras med parkeringshusen. Väster om cirkulationsplatsen finns en befintlig transformatorstation. Behovet av pumpstationer för tillkommande VA-försörjning kommer att utredas vidare.

Befintliga ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningar med ledningsrätt, bland annat en befintlig teleledning parallellt med bäcken samt en befintlig VA-ledning i planområdets östra del. Vid den planerade cirkulationsplatsen vid Kongahällavägen finns en transformatorstation med ledningsrätt. Påverkan på dessa ledningsrätter samt behov av tillkommande ledningsrätt kommer att utredas vidare under planprocessen.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs inte av några markavvattningsföretag. Söder om planområdet finns ett markavvattningsföretag vilket ej berörs av exploateringen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtal.

Avtal

De största fastighetsägarna inom planområdet, Kvisljungeby 2:9, 3:6 samt 3:7, har gett fullmakt till JM AB att företräda respektive fastighetsägare under planprocessen samt teckna erforderliga avtal.

Befintliga avtal som berörs

Väster om Kongahällavägen, vid den planerade cirkulationsplatsen har fastighetskontoret med arrende upplåtit mark till Idrott- och föreningsförvaltningen vilka i sin tur har avtal med IK Zenith. Planförslaget medför ett intrång i arrendeområdet i och med anläggandet av cirkulationsplatsen och viss del av arrendeområdet kommer att omförhandlas. Berört område används idag som parkering samt in-/utfart.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör/fastighetsägare angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om hantering av områden med lösa bergsblock, vilka uppmärksammas vid den bergtekniska undersökningen, kan bli aktuellt att teckna. Områdena är belägna utanför planområdet.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal om fastighetsreglering för mark planlagd som allmän plats samt kvartersmark förskola ska upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal med fastighetsägare ingående i befintliga gemensamhetsanläggningar öster om planområdet kan bli aktuellt att teckna för exploatören gällande eventuella, till gemensamhetsanläggningen, tillkommande fastigheter.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens 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.

Dispenser och tillstånd

Planförslaget innebär behov av:

- dispens från generellt biotopskydd för påverkan på stenmurar, diken och åkerholmar.
- ytterligare utredning/undersökning av fornlämningar, tillstånd till ingrepp/borttagande av fornlämningar.
- anmälan om vattenverksamhet för åtgärder på bäcken, uppförande av ny dagvattendamm i skogsområdet norr om bostadsbebyggelsen och igenläggning av dike i öst-västlig riktning samt avskärande dike i öster.

Ytterligare behov av dispens samt tillstånd utreds vidare under planprocessen.

Tidplan

Samråd: april-maj 2022

Granskning: Första kvartalet 2023

Antagande: Andra kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2024

Färdigställande: 2027/2028

En förutsättning för att få ta bostäder och verksamheter i bruk är att Björlanda pumpkedja är utbyggd, vilken är planerat att färdigställas under 2025.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Detaljplanen för den första etappen har vunnit laga kraft och ska byggas ut, den innehåller till stor del den service som behövs för att Björlanda ska kunna bli ett samhälle och nod på västra Hisingen. Den innehåller även äldreboende, men saknar förskola. Skulle inte den aktuella detaljplanen byggas ut riskerar den service som är planerad att få mindre underlag och därmed bli svårare att driva. Risken finns att butiker skulle bli så olönsam att de behöver läggas ner. De boende i Björlanda måste då ta sig antingen till Amhult centrum eller till Backaplan för att handla, vilket leder till ett ökat bilberoende med mer trafik. Etapp ett skulle även bli utan förskoleplatser vilket innebär att de boende i området blir mer beroende av bil för skjuts av barn.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Med den nya detaljplanen sker stora förändringar i Skra Bro, mest lokalt inom planområdet och dess närhet men även på lite större perspektiv. Detaljplanen bidrar med en mångfald av upplåtelseformer i form av tillskott av flerbostadshus i närhet till kollektivtrafik.

Den ökade befolkningen ger bättre underlag till service och gör området mer levande. Genom att förbättra cykel- och gångstråk underlättas möjligheterna att välja kollektivtrafik, att dessutom satsa på väderskyddade busshållplatser och goda möjligheter att parkera cyklar vid dessa ökar attraktiviteten.

I närhet till området finns stora rekreationsvärden och lekmöjligheter som kan skapa en attraktionskraft till det nya planområdet. Genom att öppna upp vägar i både öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning skapas nya möjlighet att röra sig mellan områden.

Samspel

Detaljplanen bidrar till en helhet i området med samlade målpunkter, fler offentliga platsbildningar, lekplatser och mötesplatser. Det är viktigt att dessa målpunkter känns trygga, även de stråk som går mellan målpunkterna måste göras trygga och säkra. Möjligheten att skapa odlingslotter finns och är starkt kopplat till områdets identitet men som även kan användas vid undervisning.

Med den ökande befolkningmängden finns oro att den befintliga service som finns inte kommer att räcka till. I den första etappen kommer matvaruaffär och äldreboende byggas ut. Den aktuella detaljplanen bidrar till att viss kommunal service säkras genom förskola med sex avdelningar.

Vardagsliv

Exploateringen bidrar till ett ökat kundunderlag för den service som planeras inom etapp 1, norr om aktuellt planområde. Dessutom uppförs en förskola inom planområdet, vilket bidrar till att förenkla vardagslivet för barnfamiljer. Idrottshall, fotbollsplan, och

friidrottsanläggning kommer att finnas inom en kilometer från planområdet, och ligger därmed inom cykelavstånd. Genom att skapa säkra cykelvägar och överfarter över de mest trafikerade vägarna gör detaljplanen det möjligt för barn och ungdomar att ta sig från aktiviteter och mellan områden på ett säkert sätt.

Med en ökad befolkning i området tillkommer också ett ökat behov av att fler ska ta sig till angränsande områden på ett tryggt sätt, varpå det är viktigt att gång- och cykelbanor byggs ut inom och i angränsning till planområdet.

Identitet

De kvaliteter som finns inom området, som till exempel skogsbyn och våtmarker, ska i så stor grad som möjligt bevaras och stärkas. Kopplingen till havet finns som kvalitet och är också med i det lokala perspektivet.

Något som kan förändra identiteten av småskalig villabebyggelse är de planerade flerfamiljehusen. I den miljö som finns runt Skra Bro etapp 3 kan ett flerfamiljehus på 4 våningar uppfattas främmande, men med en ökad blandning av upplåtelseformer kan det bli en större mångfald av människor som har möjlighet att bosätta sig på platsen. De hus som planeras att vara högst placeras i planområdets lågpunkter, vilket bedöms få en lägre påverkan på omgivningarna. Det kommer att finnas en grad av påverkan men den bedöms som liten och förenlig med den tidigare planeringen som föreslås i ÖP och program.

Möjligheten att odla på odlingslotter stärker identiteten i området och kopplingen till odlingslandskapet. Det kan även skapa en mötesplats för de boende, både nyinflyttade och de som bor där sen tidigare.

Det har framkommit i flertalet medborgardialoger med boende och verksamma i Björlanda att den dominerande identiteten är bilism, att vara tvungen att ta bilen om man ska färdas till målpunkter längre bort än det lokala centrumet. I planeringsfaser är hållbar mobilitet en stor fråga. Kan användningen av bil minska kan även den identitet som har format Björlanda också minska.

Hälsa och säkerhet

Det ökade antal boende kommer även öka trycket på målpunkter, dit det måste vara möjligt att ta sig på ett trafiksäkert sätt. Många småvägar har inte gång- eller cykelbana. Detta är någonting som måste tas höjd för i detaljplanen och möjliggöra säkra vägar och passager för de som väljer att gå eller cykla, framför allt vid passager över större vägar som Kongahällavägen. Trygga stråk till skola och förskola är mycket viktigt och ska prioriteras.

Placering av hållplatser för kollektivtrafik bör ses över så de är säkra att nå för gång- och cykeltrafik men det får inte påverka framkomligheten för Räddningstjänsten.

En stor kvalitet som tillkommer är det stora antalet bostäder som underskrider riktvärden för buller.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

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 med mera.

Inga riksintressen berörs av detaljplanen. Ett begränsat område med särskilda naturintressen berörs av detaljplanen. Detta kompenseras genom åtgärder inom och utanför detaljplaneområdet. Inom området finns visst kulturintresse, främst siktlinjer mellan olika intressepunkter i landskapet. De siktlinjerna behålls och skyddas. 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.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-03-27. Länsstyrelsen bedömde att en miljökonsekvensbeskrivning behövde tas fram i samband med detaljplanen.

Miljömål

Begränsad klimatpåverkan

Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.

Även om byggskedet innebär en ökad klimatpåverkan så bidrar bostadsområdet på längre sikt till att klimatmålet kan uppnås, genom att ge goda förutsättningar för kollektiva persontransporter i och med närheten till goda kollektivtrafikförbindelser. Cykelnätet kommer med planen att utvecklas och bidra till bättre möjligheter att cykelpendla. Skra Bro har goda möjligheter att utvecklas till en knutpunkt med god service.

Dessutom klargör målet att energianvändningen hos verksamheter skall minska vilket kan inarbetas vid projekteringen genom användandet av miljövänligt byggmaterial och energieffektiva tekniker för till exempel uppvärmning, belysning och ventilation.

Dagvatten- och skyfallsförslagen är anpassade till ett förändrat klimat genom att klimatfaktor för nederbörd har använts.

Frisk luft

Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Förtätningen av stadsdelen kommer till en början att bidra till förhöjda halter av luftföroreningar. Detaljplanen ger dock förutsättningar för att minska persontransporter med bil och bidrar därmed till att målet kan uppnås.

Levande sjöar och vattendrag och Grundvatten av god kvalitet

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag

Planförslaget innebär ingen påverkan på möjligheten att uppnå miljömålet. Bäckens som rinner genom planområdet kommer att vara kvar och kan efter utbyggnaden ta hand om dagvatten.

Dagvattenförslaget ger en minskad belastning av fosfor på recipienten. Detaljplanen bedöms inte medföra någon sänkt kvalitetsfaktor för Osbäcken.

Förutsättningarna för öring kan förbättras om skyddsåtgärder utförs.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Den nya detaljplanen leder till stora förändringar i Skra Bro då detaljplanen bidrar med en blandning små- och flerfamiljshus. Den ökade befolkningen ger området i stort bättre underlag till service. Genom att förbättra cykel- och gångstråk underlättas möjligheterna att välja kollektivtrafik, att dessutom satsa på väderskyddade busshållplatser och goda möjligheter att parkera cyklar vid dessa ökar attraktiviteten.

Detaljplanen bidrar till en helhet i området med samlade målpunkter, fler torgbildningar, lekplatser och förskola. Möjligheten att skapa odlingslotter som kan knyta an till områdets identitet men som även kan användas vid undervisning.

Utifrån en helhetsbedömning kan planen antas bidra till en god bebyggd miljö.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Planen innebär viss påverkan på naturmark och biotopskyddade objekt, och därigenom också en viss påverkan på växt- och djurarter. Inga skyddade växt- och djurarter kommer att påverkas negativt av planen. Planen bedöms dock inte medverka till att uppnå miljömålet.

Ett rikt odlingslandskap

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Påverkan på jordbruksmark kommer att ske genom att områden med åkermark tas i anspråk för planen. Detta innebär att arealen odlingsbar mark reduceras. Planen medför negativ påverkan på såväl jordbruksmarkens värde för biologisk produktion som biologisk mångfald och kulturmiljövärden. Planförslaget bidrar inte till uppfyllandet av miljömålet.

Naturmiljö

Planförslaget kommer att innebära påverkan på skogsområden som hyser vissa naturvärden. Det område som kommer att påverkas mest är ett mindre område med björksumpskog som gavs naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) i naturvärdesinventeringen. Artvärdena i björksumpskogen bedömdes vara låga. Även ett område med blandskog, hållmarker och ljung (klass 4) kommer att påverkas till en mindre del, av den väg som går från Etapp III till Etapp I. Ett område med torräng (klass 4) sparas mellan Bygårdsvägen och den nya anslutningen till Kongahällavägen.

Bäcken som rinner genom planområdet med sin omgivande ädellövskog (naturvärdesklass 3) bedöms inte påverkas i någon betydande utsträckning av planens genomförande. Bäcken kommer att påverkas i form av kulvertering vid väg, men i det partiet har den karaktären av ett rätat åkerdike med låga naturvärden.

Det förekommer fridlysta arter av groddjur (fyra arter) inom planområdet och en växt i anslutning till planområdet. De groddjursarter som hittades vid groddjursinventeringarna 2013 och 2020 var åkergroda, större vattensalamander, vanlig groda och mindre vattensalamander. Groddjuren påträffades i två mindre dammar, den ena belägen öster om Bygårdsvägen i kanten av åkermark, och den andra på ett höjddparti med skogsmark mellan Trulsegårdsområdet och Bygården.

Större vattensalamander och åkergroda har en striktare form av fridlysning än vanlig groda och mindre vattensalamander. Förutom förbudet att skada eller döda individer, är det för dessa arter även förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser, eller avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. I praktiken innebär det att fridlysningen avser lekdammar samt omgivande habitat som krävs för övervintring och födosök.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens negativa konsekvens för naturmiljö som liten. De naturvärden som finns i planområdets närområde bevaras och planen utgör inget hot mot skyddade arter och deras livsmiljöer, förutsatt att ledstråk skapas mellan de olika vattenmiljöerna i och i anslutning till planområdet. De småvatten som hyser groddjur sparas och träden som hyser getlav sparas. Bäcken som går mitt i området sparas som naturmark.

Kulturmiljö

Då markanvändningen kommer att bli annorlunda efter exploateringen kommer även upplevelsen av landskapet att förändras. Bebyggelsen planeras främst på åker-marken medan höjdområdena kommer att finnas kvar och bebyggelsen är anpassad efter dessa. Hög bebyggelse är placerad mot norr och i terrängens lågpunkter. Sikt-linjer från höjdpunkterna i norr kommer att förändras söderut med högre bebyggelse. Bäckens som rinner genom planområdet kommer att finnas kvar och gå genom bostadsområdet vilket bevarar en siktlinje från norr till söder.

Kvisljungeby 3:6 i kanten av planområdet utgör ett viktigt inslag av äldre bebyggelse i kulturlandskapet. Den nya bebyggelsen och gatunätet hamnar på åkermarken, ca 20 meter från boningshuset. Närmast kring gården blir bebyggelsen låg och en damm för groddjur sparas nära den gamla ladugårdsgrunden. Även miljön kring den äldre bron (L2021:1650) sparas som naturmark med träd och gångstig som knyter ihop området med Etapp I.

Exploateringen kommer att påverka kulturhistoriska lämningar. Fem av sex funna fornlämningar i området ligger inom planen och kommer att påverkas negativt av en exploatering i området. Dock kommer de fornlämningar som påverkas att undersökas vilket bidrar till en värdefull beskrivning och förståelse för kulturmiljön och områdets historia. De sex övriga kulturhistoriska lämningarna utgör en del av det historiska bruket av landskapet och kommer i möjligaste mån att inlemmas i den kommande bebyggelsen.

Planen bedöms förändra det äldre kulturlandskapet då odlingsmarken försvinner. Rester från det gamla kulturlandskapet kommer att finnas kvar och vävas in i den nya bebyggelsen. Bäckens med dess gamla stenbro bevaras, och de gamla stenmurarna finns kvar tillsammans med området runt gården Kvisljungeby 3:6. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms som måttliga.

Påverkan på vatten

Planen berör ett biflöde till Osbäcken som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Utsläpp av metaller från planområdet bedöms öka något med planen men inte i sådan grad att det äventyrar uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer (MKN). Mängden fosfor kommer att minska. Detaljplanen bedöms inte medföra någon sänkt kvalitetsfaktor för Osbäcken.

Hushållning med resurser

I gällande översiktsplan har Skra Bro pekats ut för bebyggelseutveckling. I pågående arbete med ny översiktsplan har samma ställningstagande till utveckling gjorts, och den nya översiktsplanen har varit föremål för samråd. Kommunen har därmed gjort ställningstagandet att den markanvändning som medför en god hushållning utifrån ett allmänt intresse är att tillgodose bostadsförsörjning.

Bedömningen görs bland annat med hänsyn till "Riksintresseutredningens" slutbetänkande. I utredningen konstateras att hävdandet av riksintressen i många fall förhindrar kommunernas bostadsförsörjning. Förslag ges om att införa det nya begreppet väsentligt allmänt intresse. Till denna kategori ska räknas bland annat bostadsförsörjningen. Denna föreslås inte bli ett riksintresse men avsikten är att länsstyrelsen och regeringen ska kunna göra undantag från kravet att tillgodose riksintressen om det är ett viktigt allmänt intresse att använda marken för exempelvis bostadsbebyggelse under förutsättning att det främjar en hållbar utveckling ur ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt.

Planen tar visserligen brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, men detta måste vägas mot behovet att tillgodose bostadsförsörjningen i Göteborg. Av de platser som pekas ut i Miljökonsekvensbeskrivningen (COWI, 2022) bedöms planförslaget vara bättre än de två andra utpekade platserna, då det inte inkräktar på Osbäckens närområde. Då marken anses vara brukningsvärd bedöms planen få måttliga negativa konsekvenser för hushållning med naturresurser.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag och utgifter för anläggande av allmän plats inom planområdet, justeringar av in-/utfarter utanför planområdet, förrättningskostnader samt markförvärv av allmän plats samt kvartersmark för förskola.

Samtliga av fastighetsnämndens kostnader förutom kostnader kopplade till markförvärv av kvartersmark för förskola bedöms täckas av exploateringsbidrag.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar, pumpstation samt dagvattenanläggningar.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av allmän plats natur samt park.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar samt dagvattenanläggningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för iordningställande av kvartersmark, inklusive anslutningsavgifter för tekniska försörjning, exploateringsbidrag lantmäteri-förrättning mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare enligt tabell under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser och som ej omfattas av exploateringsavtal, får ersättning för avstående av mark för allmän plats.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen i sin helhet överensstämmer med Översiktsplanen för Göteborgs stad (2009).

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt

Planchef

Carl-Johan Karlsson

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors

Distriktschef

Nina Larsson

Projektledare