

# Detaljplan för Friidrottsanläggning norr om Skra Bro, Björlanda Utökat förfarande



*Flygbild över planområdet, bild Stadsbyggnadskontoret 2018.*

**Granskningshandling  
augusti 2019**

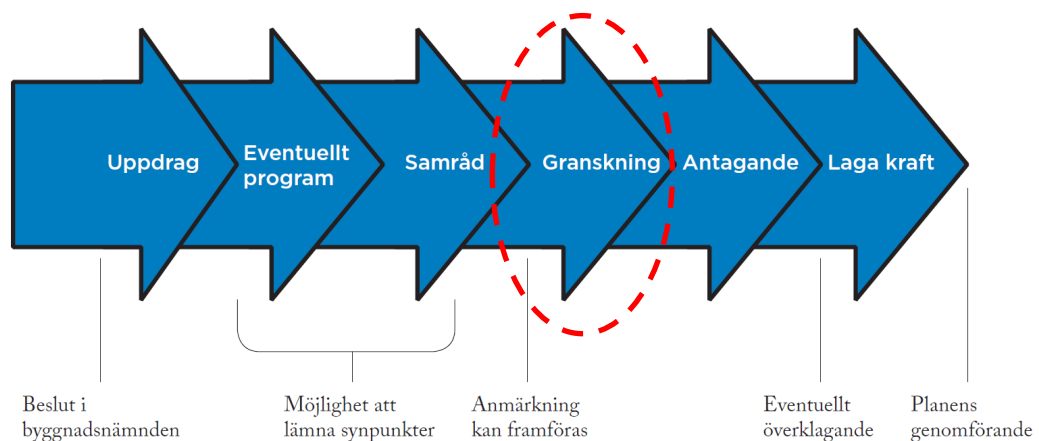


**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## Planprocessen

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

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



## Information

Planarbetet startade 2018-02-01 och detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Anna-Karin Nilsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 52

Anna Samuelsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 17

Jennie Andreasson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 28

Roland Ahlgren, Trafikkontoret tfn 031-749 60 19

**Granskningstid: 11 september – 2 oktober 2019**



## Planhandling

Granskning

Datum: 2019-08-27, rev 2019-09-11

Aktbeteckning: 2-5524

Diarienummer SBK: 0901/16

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:1371/18

Handläggare FK

Jennie Andreasson

Tel: 031-368 11 26

Jennie.andreasson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Friidrottsanläggning norr om 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
- Illustrationskarta
- Grundkarta

*Utredningar:*

- Arkeologisk förundersökning Björlanda 524, Rio Göteborg 2018
- Björlanda, uppdatering av natur- och kulturvärden, Göteborgs Stad 2011
- Gestaltungsaspekter - byggnader och utemiljö, Norconsult 2018-09-14
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, 2018-08-29
- Läges- och lokaliseringsstudie, 2011-04-20, kompletterad 2019
- Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2018-09-14, kompletterad 2019-06-14.

# Innehåll

|   |          |
|---|----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR FRIDROTTSANLÄGGNING NORR OM SKRA BRO, BJÖRLANDA .....</b> | <b>1</b> |
| <i>Planprocessen</i> .....  | 2        |
| <i>Information</i> .....  | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>  | <b>3</b> |
| INNEHÅLL .....  | 4        |
| SAMMANFATTNING .....  | 5        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....                                     | 7        |
| <i>Bakgrund och syfte</i> .....   | 7        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....                            | 7        |
| <i>Planförhållanden och tidigare beslut</i> .....                           | 8        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i> .....                                     | 15       |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....         | 18       |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i> .....               | 19       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....                               | 20       |
| <i>Bebyggelse</i> .....   | 20       |
| <i>Trafik och parkering</i> .....   | 21       |
| <i>Tillgänglighet och service</i> .....                                     | 22       |
| <i>Friytor</i> .....  | 22       |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i> .....                                  | 23       |
| <i>Teknisk försörjning</i> .....  | 23       |
| <i>Övriga åtgärder</i> .....  | 24       |
| <i>Huvudmannskap och ansvarsfördelning</i> .....                            | 28       |
| <i>Avtal</i> .....  | 30       |
| <i>Dispenser och tillstånd</i> .....  | 30       |
| <i>Tidplan</i> .....  | 30       |
| <i>Genomförandetid</i> .....  | 31       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....   | 31       |
| <i>Nollalternativet</i> .....   | 31       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> .....                        | 31       |
| <i>Miljökonsekvenser</i> .....  | 32       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i> .....                          | 36       |
| AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN .....                                       | 37       |

## Sammanfattning

Syftet är att ta fram en detaljplan som möjliggör en ny friidrottsanläggning på Hisingen som ersättning för en tidigare anläggning som avvecklats. Anläggningen ska innehålla byggnader bestående av läktare, omklädningsrum, domartorn samt ytor och banor för olika friidrottsgrenar. Därtill parkeringsytor och infart invid anläggningen. Den nya anläggningen ersätter den friidrottsverksamhet som tidigare fanns på Rambergsvallen, men som försvann när den byggdes om till renodlad fotbollsarena. Planförslaget gäller delar av fastigheterna Hovgården 1:2 och 1:3, norr om Skra Bro inom stadsdelen Björlanda, Hisingen. Markägare är Göteborgs Stad.

Platsen har bedömts av idrotts- och föreningsförvaltningen som bästa läget för en ny friidrottsarena på Hisingen, och närheten till Björlanda Sporthall söder om Skra Bro poängteras. En läges- och lokaliseringsstudie togs fram 2011 - 2012 för en ny friidrottsanläggning på Hisingen. De alternativ som undersöktes var Backavallen, Biskopsgården, Björlanda och Skogome. Björlanda framstod som det bästa alternativet. Ett tungt vägande skäl var att ytbehoven gick att uppfylla samt att det finns en etablerad idrottsverksamhet (Kville IF) i närheten.

Friidrottsanläggningen i Björlanda blir en viktig samhällsfunktion på Hisingen. Idag finns ingen friidrottsanläggning på Hisingen och barn och ungdomar måste ta sig in till Ullevi för att utöva friidrott. Obligatoriska idrottsdagar i skolorna måste idag förläggas till Slottsskogsvallen, Mölndal eller Angered, allt på långa avstånd från Hisingen. Den nya anläggningen ersätter den friidrottsverksamhet som tidigare fanns på Rambergsvallen, men som försvann i samband med att den byggdes om till renodlad fotbollsarena.

Utbyggnaden strider mot översiktsplanen, då det påverkar ett värdefullt öppet landskapsrum och odlingsområde. Jordbruksmarken i Björlanda har värden så som öppet odlingsområde men det är inte några höga ekonomiska avkastningsvärden på marken. Göteborgs kommun har fortsatt god tillgång till jordbruksmark, som ägare till 3000 ha jordbruksmark på Hisingen. Behovet av att bygga en arena för friidrott på Hisingen bedöms vara så angeläget att det motiverar att detta avsteg från översiktsplanen prövas i detaljplan. Då idrotts- och föreningsnämnden sedan sommaren 2016 har kommunfullmäktiges uppdrag och finansiering för att bygga anläggningen under perioden 2016 till 2019 är detaljplanearbetet prioriterat.

Området består idag av öppna marker; brukad jordbruksmark, en ekdunge i sydöst samt en mindre väg, Björlanda Lexbyväg. I samband med planarbetet har undersökningar gjorts av naturmiljö, kulturmiljö/arkeologi och geoteknik. Eftersom åkerdikena har så kallat biotopskydd har förekomst av groddjur undersökts. Groddjurs inventeringen skedde i maj 2019 och inga groddarter har påträffats. Konsekvenserna av planen är att landskapsbilden förändras, det öppna landskapet bebyggs. Endast i liten utsträckning påverkas naturmiljö/biotopskyddade diken. Det finns åtgärder föreslagna för att kompensera dessa och få konsekvenser är kvarvarande. En åtgärd, så kallad kompensationsåtgärd är att det föreslås anläggas grunda dammar för att gynna växt- och djurlivet. Dessa ska vara placerade i planområdets nordöstra del.

Planen var på samråd under tiden 19 september till 30 oktober 2018 och därefter har synpunkter sammanställts i samrådsredogörelsen. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats avseende placering av byggrätt, trafik och möjlighet till vändning samt hänsyn till naturmiljö.



*Figur 1. Fotomontage av den nya friidrottsanläggningen (aug 2019 Norconsult).*

# Planens syfte och förutsättningar

## Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny friidrottsanläggning på Hisingen som ersättning för en tidigare anläggning som avvecklats. Anläggningen ska innehålla byggnader bestående av läktare, omklädningsrum, domartorn samt ytor och banor för olika friidrottsgrenar. Därtill parkeringsytor och infart invid anläggningen. Den nya anläggningen ersätter den friidrottsverksamhet som tidigare fanns på Rambergsvallen, men som försvann när den byggdes om till renodlad fotbollsarena 2015.

Byggnadsnämnden tog beslut 2017-05-23 om att starta en detaljplan under 2017 för ärendet. Idrotts- och föreningsnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att bygga anläggningen under perioden 2016 till 2019, varför planarbetet har hög prioritet.

Detaljplanarbetet har föregåtts av en läges- och lokaliseringsstudie där fyra alternativ till placering undersöktes. Alternativa placeringar var Backavallen, Biskopsgården, Björlanda och Skogome, samtliga på Hisingen, för att ersätta stadsdelarna på Hisingen som mist sin anläggning.

Samråd för planen genomfördes under tiden 19 september till 30 oktober 2018.

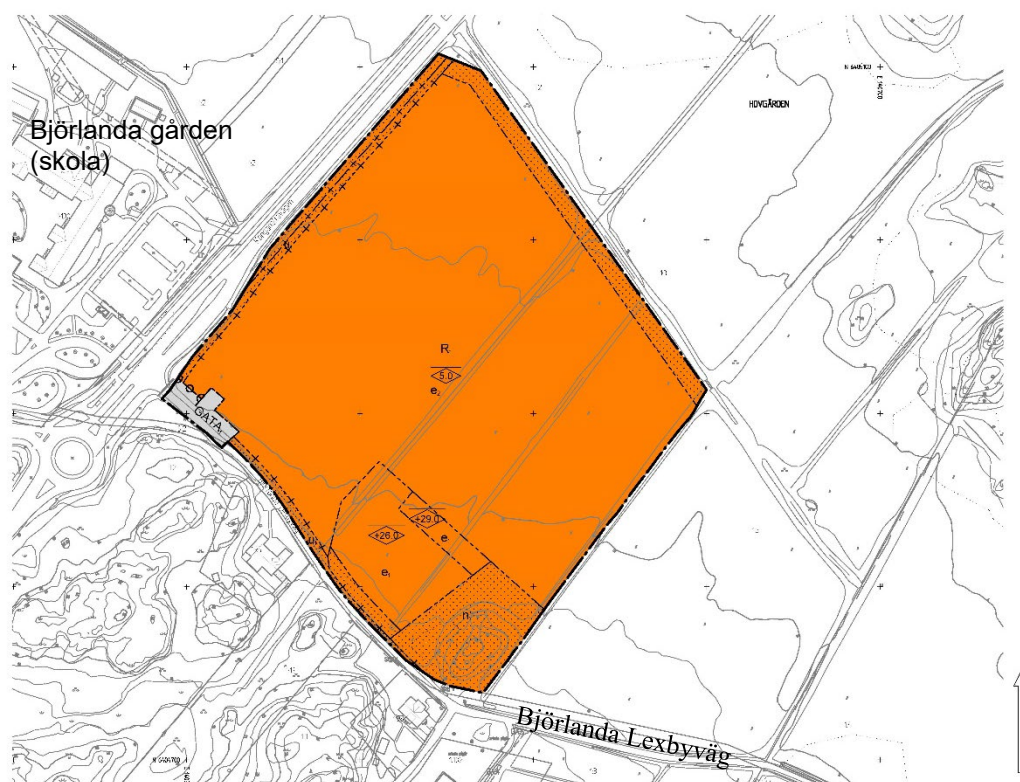
## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Björlanda Lexbyväg/Kongahällavägen och Björlandagårdens skola på Hisingen, cirka 700 m norr om knutpunkten Skra Bro. Planområdet omfattar ca 6 ha och kommunen är markägare.



Figur 2. Orienteringskarta, platsens läge på Hisingen i Göteborgs kommun.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger Hovgården 1:2 och 1:3 och har med jordbruksarrende upplåtit berörd del av Hovgården 1:3. Planområdet berör även del av Hovgården s:2, samfälligheten är belastad med officialservitut för väg. Kommunen äger alla ingående fastigheter i samfälligheten.



Figur 3 Plankarta för aktuellt förslag.

## Planförhållanden och tidigare beslut

### Översiktsplan

Aktuell plan strider delvis mot översiktsplanen då det påverkar ett värdefullt öppet landskapsrum och odlingsområde.

Planområdet ligger i Översiktsplanen för Göteborgs kommun inom följande tre områden;

- Jordbruksmark utanför detaljplan (R11)
- Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap (R12)
- Utredningsområde för stadsutveckling (R1)

I ett tillägg till översiktsplan för jordbruksmark från 2013, gjordes en översyn av *jordbruksmark* i kommunen. Aktuellt område är fortsatt beläget på utpekad jordbruksmark. Se figur 4 och 5.

*Friluftslivs- och rekreationsvärdena* kan stärkas med planförslaget genom att fler människor får tillgång och kortare avstånd till idrott och rekreation.

Planområdet ligger delvis inom *utredningsområde för stadsutveckling*, se figur 4.





Stadens bedömning är att lokaliseringen är väl avvägd utifrån att det är en samhällsviktig funktion som behöver vara placerad på Hisingen för att tillgodose skolornas behov av idrott. Vidare är en sådan här anläggning svårlokaliserad med hänsyn till dess krav på stora sammanhängande och relativt plana ytor, närhet till skolor och kollektivtrafik, närhet och samordning med annan idrott och klubbverksamhet. Andra platser har studerats och prövats, men dessa uppfyller inte kraven på ytbehoven, närhet till skolor med mera.

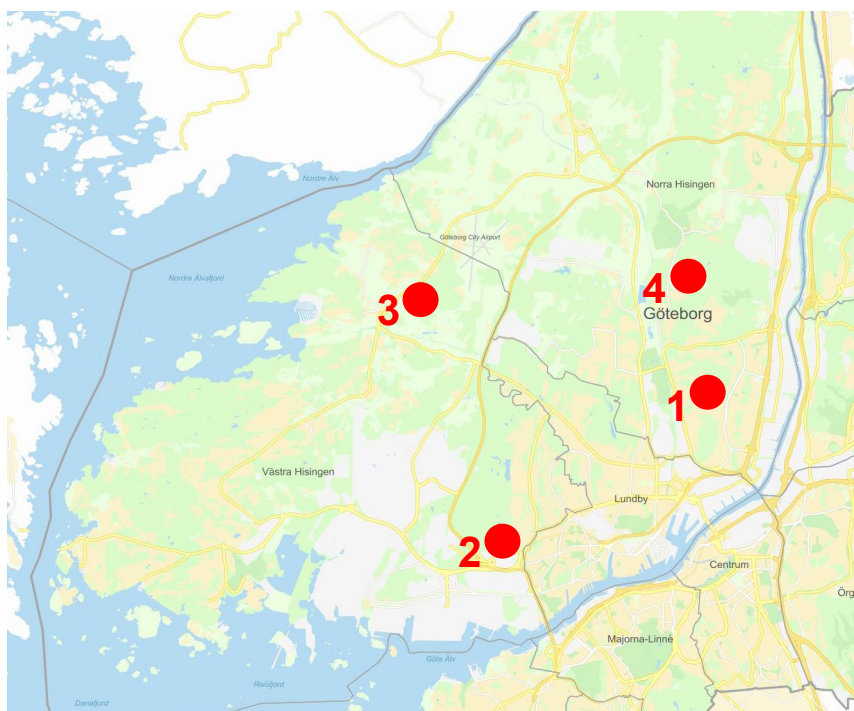
### **Kommunens beslut om lokalisering av friidrottsanläggning 2008 - 2012**

Med anledning av att marken inom aktuellt planområde utgörs av skyddad jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken ska kommunen påvisa att planerad markanvändning är av allmänt intresse och motivera varför den föreslagna markanvändningen är den mest lämpliga.

Behov av en ny friidrottsanläggning på Hisingen uppstod när Rambergsvallen ersattes under 2015 med en fotbollsarena. Planeringen av ny anläggning inleddes redan 2008 med förstudier av fyra platser på Hisingen (Backavallen, Tuvevallen, Fjärdingsplan/Bjurslättplan och Länsmansgården). Dessa utreddes i detalj under 2011 till 2012 i en lokaliseringsutredning.

Lokaliseringsutredningen presenterade fyra alternativa lägen till en ny friidrottsanläggning, se figuren 6 nedan:

1. Backavallen
2. Biskopsgården: södra Biskopsgården invid Blidvädersgatan
3. Björlanda, norr om Skra Bro, invid Björlanda Lexbyväg
4. Skogome: norra Skogome invid Lerbäcksvägen. Två möjliga lägen

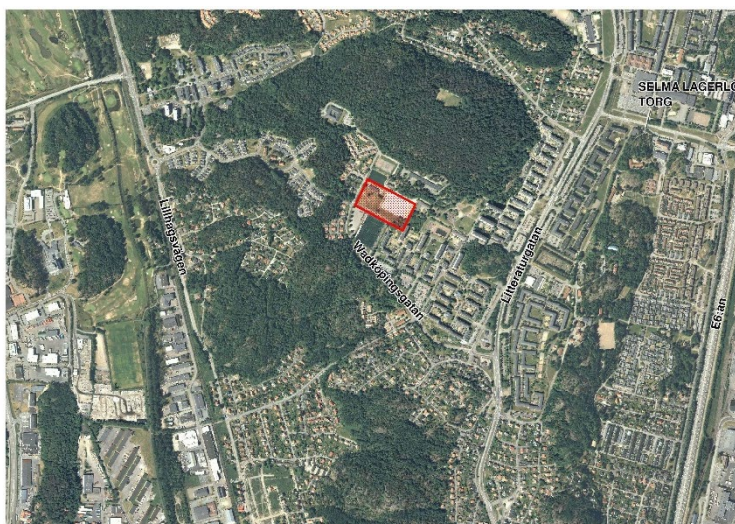


*Figur 6. Lokaliseringsstudie 2011 visade fyra alternativa lägen på Hisingen.*

### ***Bortvalda alternativ***

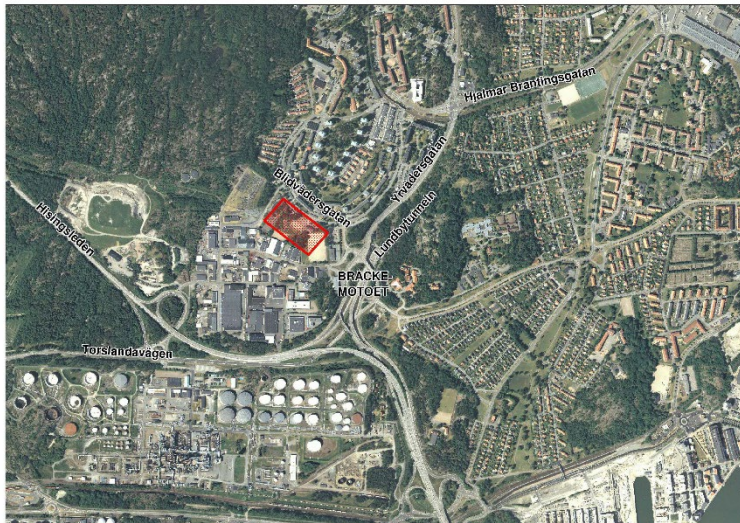
I lokaliseringsutredningen från 2011 och i Idrotts- och föreningsförvaltnings sammanställning/rapport 2012 utvärderades de fyra alternativen och ställdes mot varandra. Stadens olika förvaltningar var delaktiga genom ett remissförfarande. Under arbetet sorterades tre alternativ bort. Kriterium som bedömdes var, planeringsförutsättningar (gällande planer och andra styrdokument), markförhållanden och att ytbehoven kunde tillgodoses, tillgänglighet till kollektivtrafik, närhet och samordning med skolor, aktiv klubbverksamhet och anläggningskostnad.

*Alternativet Backavallen* ligger i stadsmiljö vid ett etablerat idrottsområde med fotbollsplaner, motionsanläggning mm och valdes bort för att det saknade utrymme för ett kastcentrum. Markens förutsättningar med berg och lera var inte heller gynnsamma och det fanns relativt stora nivåskillnader. För att få jämn mark krävdes antingen schakt eller fyllning och stabilitetsproblem fanns. Vidare ansågs alternativet ha svårigheter med att fotbollen och friidrotten skulle samexistera och det saknades friidrottsföreningar här. Anläggningskostnaden var den högsta av alla alternativ.



*Figur 7. Bortvalt alternativ Backavallen.*

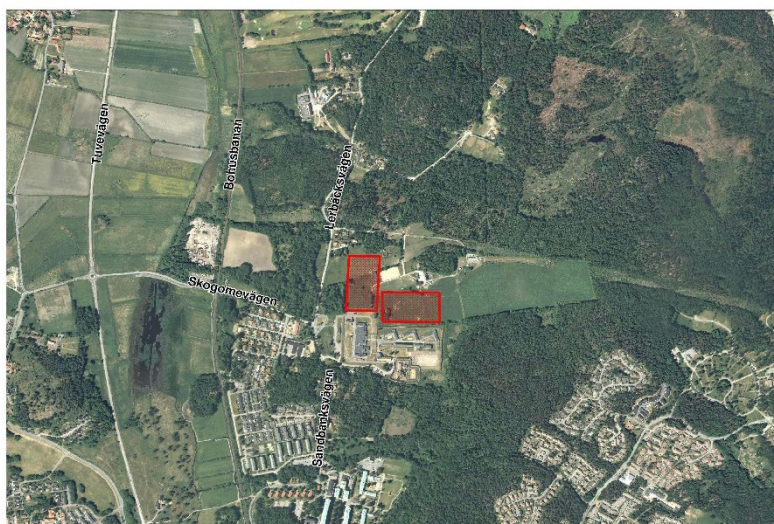
*Alternativet Biskopsgården* ligger också i stadsmiljö/industrimiljö där ytbehoven för ett kastcentrum inte kunde inrymmas på samma plats. Markförhållandena är relativt plana men alternativet innebär sprängning av ett lågt bergsparti. Vidare fanns svårigheter med att samexistera med den existerande fotbollen på platsen. Platsen ligger i anslutning till Lundbytunnelns mynning, med dålig luftmiljö och buller. Det är nära till ett industriområde och trafikleden väg 155/Bräckemotet. Anläggningskostnaden är den näst högsta.



Figur 8. Bortvalt alternativ Biskopsgården.

Alternativet Skogome prövades två placeringar, båda på jordbruksmark och angränsande till kriminalvårdsanstalten Skogome. Platsen ligger i svagt kuperad terräng i ett öppet jordbrukslandskap, utpekad jordbruksmark enligt översiktsplan. Marken består av lera och ytligt berg förekommer i östra delen. Genom området rinner Skogomebäcken. Skogomebäcken rinner ut i Kvillebäcken, vid Hökällan. Kvillebäcken klassas som en vattenförekomst enligt VISS och ska senast 2027 uppfylla god ekologisk status. Biotopskyddade miljöer i landskapet är trädallé, åkerholme och vattendrag i form av bäck och öppna diken. Ett område med kulturmiljö/fornlämning finns i den sydvästra kanten. Det är en äldre bytomt, med husgrunder, terrasseringsstenmurar mm, platsen för Skogome gamla by. Förstudier inom Larseredsområdet pekar på att nya bostads och verksamhetsområden kan utvecklas norr om Lillhagen, på längre sikt.

Alternativet valdes bort av flera anledningar; närhet till kriminalvårdsanstalten Skogome är problematiskt och inte enkelt att kombinera dessa två verksamheter. Platsen ligger på utpekad jordbruksmark enligt översiktsplan med naturmiljö/biotopskydd och en utbredd kulturmiljö/fornlämning. Jordbruksmarken som tas i anspråk innebär att den bruksbara mark som blir kvar blir betydligt mindre lämpad att bruka. Skogome framstod som det minst attraktiva alternativet och anläggningskostnaden var näst lägsta.



Figur 9. Bortvalt alternativ Skogome

### ***Valt alternativ***

När de fyra lokaliseringarna utretts så förordades alternativet Björlanda som det främsta alternativet jämfört med de andra alternativen. Det uppfyllde alla krav på yt-behov, det vill säga plats för anläggningen och tillhörande kastcentrum, Markkytorna är plana och det är relativt god stabilitet och att det fanns etablerade friidrottsföreningar i området med verksamhet i Björlanda. Planområdet ligger också i direkt anslutning till skola och kollektivtrafik.

Placering på utpekad jordbruksmark (enligt översiktsplan) är jämförbar med alternativet i Skogome, som också ligger på jordbruksmark. Fördelarna med Björlanda är att jordbruksmarken runt omkring är större och enklare att fortsatt hålla i drift, medan i Skogome blir det troligen så små bitar kvar att det blir ogynnsamt att odla på i framtiden. Skyddsvärd naturmiljö/biotopskydd kopplad till jordbruksmark och kulturmiljö/arkologi finns på båda platserna. Bedömningen är det blir mindre direkt påverkan på biotopskydd i Björlanda jämför med Skogome. I Björlanda är det möjligt att anpassa anläggningen efter åkerholmen och det finns redan planer på kompensationsåtgärder för diken som försvinner. Björlanda var också det minst kostsamma alternativet.

### **Enskilt och allmänt intresse**

Friidrottsanläggningen har speciella förutsättningar och krav på placering, som skiljer sig från andra verksamheter. Det ska vara gott om plats, stora ytor och relativt plana ytor, vilket finns i Björlanda. Det är kastgrenarna spjut, diskus och slägga som är särskilt ytkrävande. De behöver långa avstånd inkl skyddsavstånd för att kunna utövas och är placerade på utsidan av anläggningen. Andra sportaktiviteter, höjdhopp, kula, längdhopp, stavhopp och olika löpgrenar förläggs inne eller inåt i anläggningen. Se illustrationsplanen nedan.

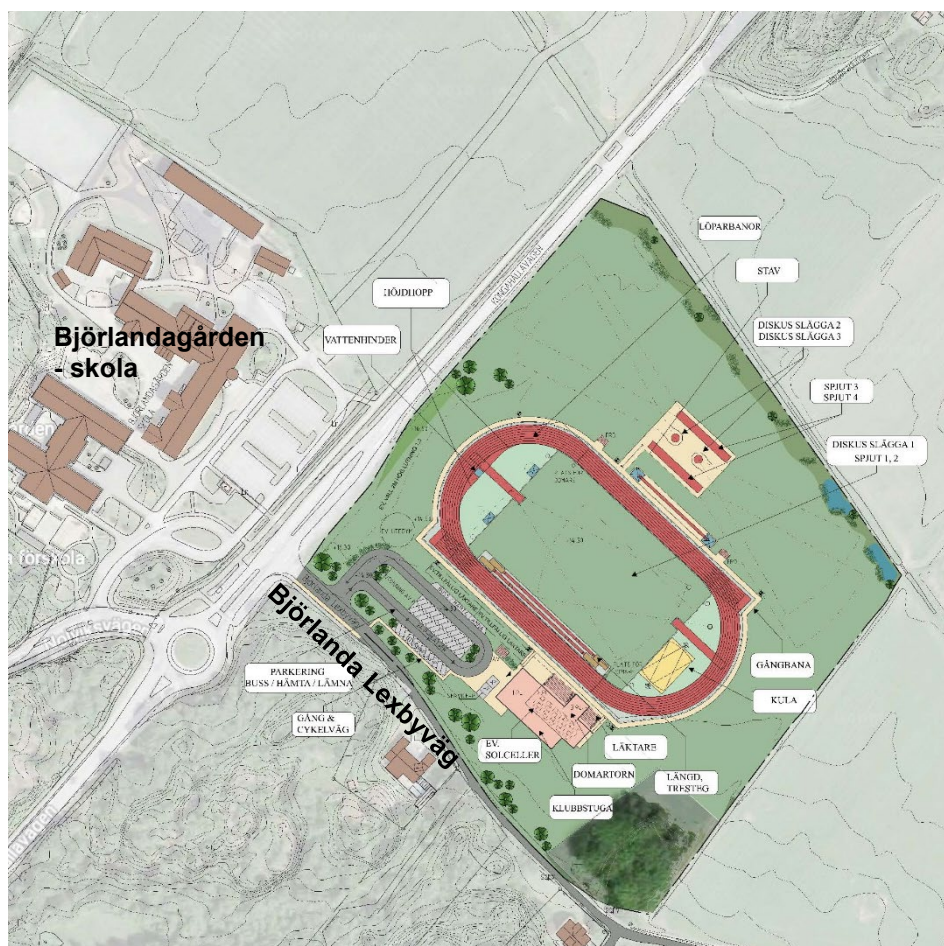
Anläggningen behöver ha närhet till skolorna på Hisingen. Den är kopplad till skolorna och idrotten, den ska fungera på idrottsdagar såväl som för idrottsutövande för barn och ungdomar. Anläggningen vänder sig även till föreningslivet som bedriver fritidsaktiviteter på Hisingen. De två skolor Björlandaskolan och Trulsegårdsskolan ligger i närområdet till aktuell plats. Det finns en etablerad friidrottsförening (Kville IF) i området Skra Bro, där man i Trulsegårdsskolan bedriver året-om-verksamhet. Det finns ett intresse hos kommunen att lokalisera anläggningen nära skolor och där det finns aktiva föreningar etablerade, för att säkerställa fungerande idrottsverksamhet för barn och ungdomar.

En sådan här anläggning ska ligga nära kollektivtrafik eftersom den vänder sig till barn och ungdomar. Det finns bussförbindelse på Kongahällavägen med en hållplats ca 80 meter från anläggningen och till knutpunkten Skra bro med fler bussar är det ca 700 meter (separat gångbana finns).

Anläggningen är kommunal etablering för idrott, utan vinstintressen, som vänder sig till barn och ungdomar på Hisingen. Den är kopplad till skolorna och idrotten, den ska fungera på idrottsdagar för alla skolor på Hisingen. Idag hänvisas de till Slottsskogsvallen, Mölndal eller Angered, allt på långa avstånd från Hisingen. Den vänder sig också till föreningslivet med fritidsaktiviteter på Hisingen. Friidrottsanläggningen har speciella lokaliseringkrav med relativt stora och plana ytor.

Det är en värdefull kommunal enhet och kan betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Liknande anläggningar finns på två platser i kommunen, i Angered och Slottskogsvallen.

Kommunen gör bedömningen att friidrottsanläggningen är en viktig samhällsfunktion och är av stort allmänt intresse.



Figur 10. Illustrationsplan som visar utformning av den nya friidrottsanläggningen.

### Kommunens beslut om detaljplan 2017

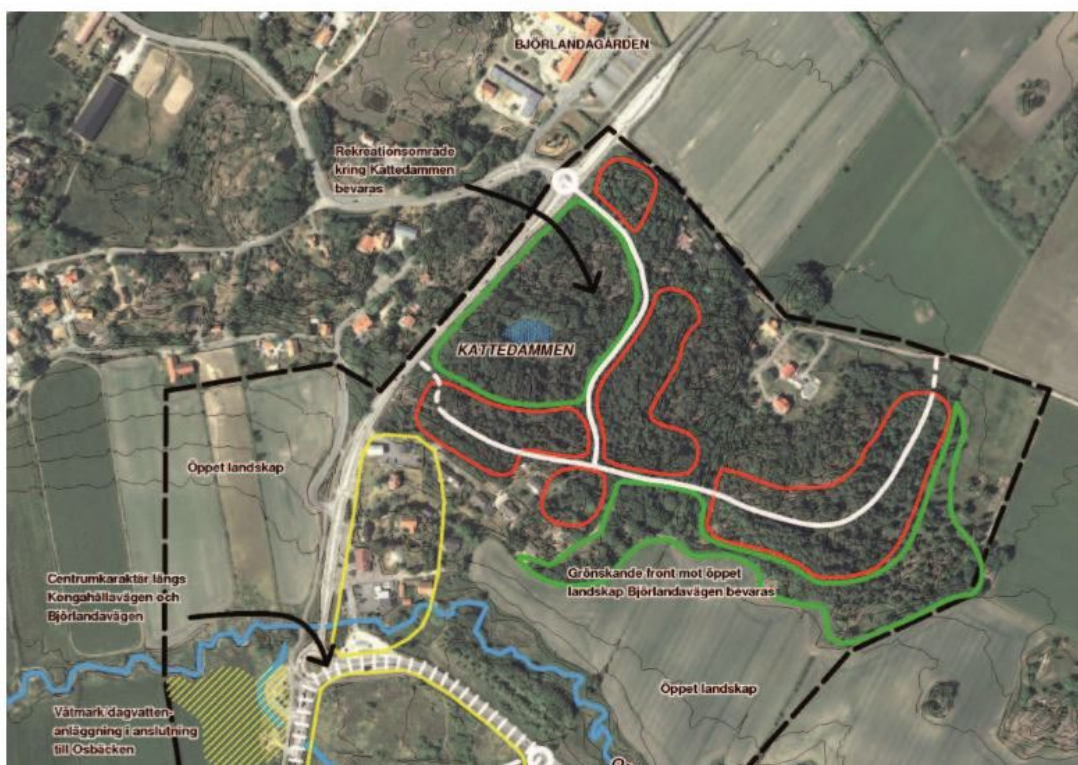
Detaljplaneprocessen inleddes 2017 då Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden gav klartecken till ansökan om planbesked (tidigare förprövning), så kallat positivt planbesked, det innebär beslut att starta detaljplanearbetet. Följande motivering fanns i positivt beslut om planbesked:

*Utbyggnaden strider mot översiktsplanen som anger värdefullt landskap och odlingsmark. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att arenan motsvarar ett så angeläget behov för utvecklingen av friidrottsverksamheten på Hisingen att utbyggnaden bör prövas i detaljplan. Idrotts- och föreningsnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att bygga anläggningen under perioden 2016 - 2019, varför planarbetet har prioritet.*

Under 2017 togs byggnadsnämnden beslut om att inleda arbete med detaljplan för friidrottsanläggning på Skra Bro (2017-05-23). Detaljplanearbetet påbörjades i våren 2018 och bedrivs i formen ”utökad förfarande”.

## Planprogram för Skra bro (2010)

Det finns ett planprogram framtaget för Skra bro från 2010 som sträcker sig fram till Björlanda Lexbyväg. Det omfattar inte det aktuella planområdet. Programmet ger förslag på äldreboende förskola på skogspartiet/berget vid Kattedammen, som gränsar till aktuellt planområde, se figur 11. Ny bebyggelse i flera våningar bedöms lämplig. Angöring till det området föreslås en väg från korsningen Kongahällavägen/Nolviksvägen. En rondell är planerad i ”Detaljplanen för Förskola/ skola vid Björlandagården” (detaljplan juni 2009).



Figur 11. Programkarta hämtad ur Program Skra bro.

### Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Påbörjad detaljplaneprocess är hanterad enligt så kallat ”utökat förfarande”, bland annat för att planen inte är förenlig med översiktsplanen och för att förslaget är av stort allmänt intresse.

### Mark, vegetation och fauna

Planområdet består i huvudsak av åkermark och jordbruksmark. Området är svagt sluttande och genomkorsas av diken. I anslutning till området finns stora landskaps-, natur- och kulturvärden. Det är ett varierat landskap mot havet som är ett av Björlandas karaktäristiska landskapsrum.

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

## Riksintresse Natura 2000

Området har avrinning till Natura 2000-området Nordre Älvs estuarium. Anläggningen i planområdet kommer fortsatt bestå av en stor del gröna ytor som klippta grasmattor och äng. Delar av åkerdiken kommer vara kvar. Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer tas omhand enligt kommunens regelverk. Ingen/marginell påverkan på värdena i Natura 2000-området.

## Naturinventering och biotopskyddade miljöer

Det finns diken i jordbrukslandskapet som berörs av detaljplanen och dessa omfattas av det så kallade generella biotopskyddet. Utöver dessa finns ingen vattenförekomst som bäckar eller småvatten. Fastighetskontoret har under 2019 lämnat in och ansökt om dispens för generell biotopskydd hos länsstyrelsen. Hänsyn har tagits till naturmiljön i planeringen av planområdet och detaljer som placering av byggrätt.

En naturinventering har genomförts 2018 - 2019 inom planområdet med inriktning på biotopskyddade naturvärden och groddjur, se figur 12, karta Naturvärdesinventering. Inventeringen återfinns som helhet som underlagsmaterial till planen.

Lövskog, brynmiljö och åkerdiken har inventerats. Sex naturvärdesobjekt, samtliga med naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde påträffades (på en skala 1 - 4 där 1 är högsta naturvärde och 4 är visst naturvärde), se figur 12. Ingen av dessa objekt ligger inom planområdet och bedöms inte påverkas annat än indirekt. Det finns också diken i jordbrukslandskapet som innehåller naturvärden. Dessa har inventerats och beskrivs i detalj i kartan och avsnittet biotopskyddade miljöer nedan.

## Biotopskydd

*Åkerholme:* I direkt anslutning till Björlanda Lexbyväg ligger en biotopskyddad åkerholme. Åkerholmen ingår i planområdet och skyddas med planbestämmelse (prickmark och n<sub>1</sub>, befintligt naturvärde ska bevaras).

*Åkerdiken:* De biotopskyddade diken som påverkas av planförslaget är dike nr 3 och 4, se figur 12. Dessa diken är ca 1 m breda och 60 cm djupa. Vid inventeringstillfället var de överlag uttorkade men med små fuktiga partier. Dikena är näringspåverkade och floran består främst av bredbladiga gräs, älggräs och örter. De naturvärden som är kopplade till dikena består främst av en varierad markfuktighet och förekomst av öppet vatten. Detta ger en ökad insektsproduktion vilket artgrupper som fladdermöss, fåglar och grod- och kräldjur drar nytta av. Växtsamhället i och i anslutning till dikena har också ett visst värde i och med att en gradient av fuktighet ger utrymme för många kärlväxtarter att samsas. Åkerdiken är generellt viktiga spridningskorridorer i jordbrukslandskap för flertalet artgrupper.

## Groddjursinventering

En groddjursinventeringen är genomförd 2019. Inga groddjur påträffades i något av dikena.

**Dike ID 2:** Detta dike är ca 130 m långt och 0,5 m brett med näringspåverkad flora (vass, bredbladiga gräs och älgört). Diket var vid besöket helt uttorkat. Inga groddjur noterades. Diket bedöms ha låga biotopkvaliteter för groddjur.



**Dike ID 3:** Detta dike är ca 227 m långt och 1 m brett med näringspåverkad flora (vass, brännässlor och älgört). Diket var vid besöket helt uttorkat. Inga groddjur noterades. Diket bedöms ha låga biotopkvaliteter för groddjur.

**Dike ID 4:** Detta dike är ca 231 m långt och 1 meter brett med näringspåverkad flora (vass, bredbladiga gräs och älgört). Diket var vid besöket helt uttorkat. Inga groddjur noterades. Diket bedöms ha låga biotopkvaliteter för groddjur.

**Dike ID 5, 6 och 1:** Dessa diken är ca 244 meter långt och 2 meter brett med näringspåverkad flora (svärdsilja, vass, bredbladiga gräs och älgört) och bitvis kantat med en del videbuskar. Diket hade långsamt rinnande vatten vid inventeringen men mycket lite vatten. Här utfördes håvning utan resultat. Inga groddjur noterades. Diket bedöms ha vissa biotopkvaliteter för groddjur, främst som spridningskorridor.

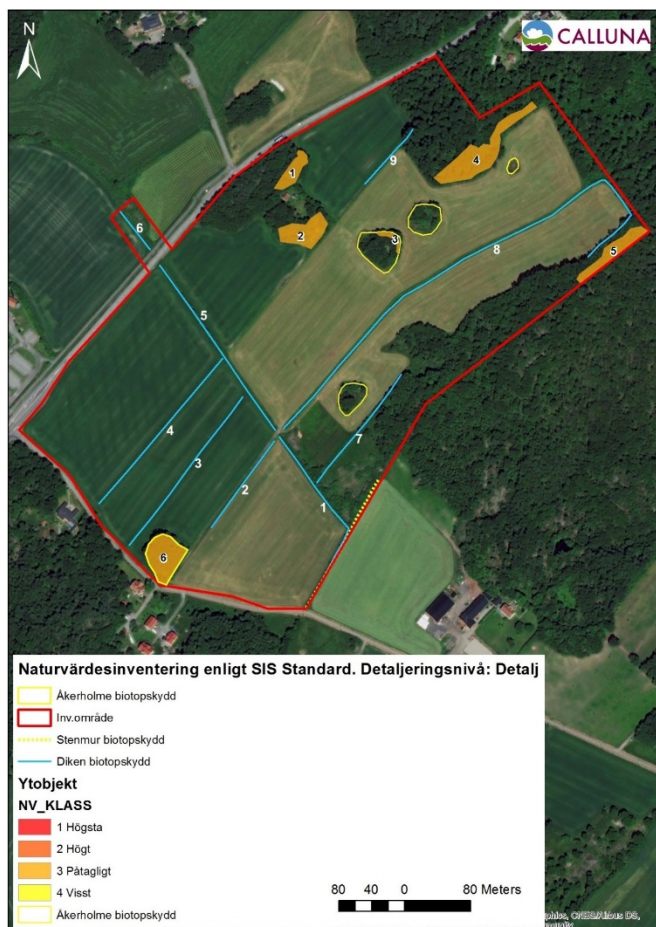
### Artskydd

Åkergroda som är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen har bl.a. hittats i Kattedammen som ligger i skogsdungen sydväst om aktuellt planområdet. En groddjursinventering har genomförts. Inga groddjur påträffades i något av diken.

Rödlistade fågelarterna enligt Naturvårdsverket finns i området; stare, sånglärka och gulsparrv, mindre hackspett, blå kärrhök och duvhök.

### Strandskydd

Det finns inget strandskydd i planområdet.



Figur 12. Naturvärdesinventering. Objekt markerade i kartan: Lövskog (1), Brynmiljö (2), Lövskog (3), Lövskog (4), Ådellövskog (5), Ådellövskog (6) samt biotopskyddade diken 1-9.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

En fornlämning finns registrerad i anslutning till planområdet, RAÄ 524 se figur 13, en boplat. Den är placerad på ett åkerimpediment och registrerades i samband med en arkeologisk utredning 2003. Under 2018 har en avgränsande förundersökning genomförts. Under den gjordes inga ytterligare fynd, vilket innebär att inga mer arkeologiska insatser är nödvändiga. Hänsyn har tagits till fornlämningen inom planområdet.



Figur 13. Fornlämningar ur Göteborgs Stads register 2018.

## Bebyggelseutformning och hänsyn till natur- kultur och landskapsbildsvärden

Planområdet är beläget vid en känslig plats i den öppna dalgången. Den skolanläggning som Björlandagården utgör har bidragit till att bryta dalgångens öppenhet till viss del. Det är viktigt att nya byggnadsdelar koncentreras till planområdets södra del och kanten mot bergspartiet och Björlanda Lexbyväg. På detta sätt undviks att dalgångens öppenhet byggs igen.

Gestaltning och inspiration ska hämtas från närområdet vilket ska borge för en ny bebyggelse med en egen identitet som grundar sig i närområdets karaktär. Ett särskilt gestaltungs-koncept för byggnader och utemiljö finns framtaget, som underlag till planen.

I planområdets nordöstra del kommer naturliga dammar och våtmarksliknade miljöer anordnas i anslutning till de befintliga dikena. Därigenom kompenseras de åkerdiken med tillhörande biotoper som tas bort. Detaljer finns i avsnitt om kompensationsåtgärder.

## Sociala förutsättningar

De sociala förutsättningarna är små. Här vistas endast de som brukar och arrenderar marken.

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Björlanda Lexbyväg via Kongahällavägen, gång- och cykelväg finns längs Kongahällavägen. Parkering kommer att anordnas inom kvartersmarken.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Kongahällavägen ungefär 100 m sydväst om planområdet. Tillgängligheten anses god.

Björlandagårdens skola (F-6) ligger i anslutning till planområdet, väster om Kongahällavägen. Närmaste bibliotek är söder om i Trulsegårdsskolan i Björlanda. Björlanda kyrka ligger väster om planområdet. Vid Skra bro, cirka 600 till 700 meter söder ut, är en mindre knutpunkt för bussar och pendelparkering inkl cykelparkering. Se figur 14.

Det finns ett par olika busslinjer bland annat svart express som trafikerar här.



Figur 14. Allmänna platser och byggnader kring planområdet, planens läge markerad med streckad linje.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en friidrottsanläggning.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Idrott- och föreningsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Bebyggelse

Nedan följer illustrationer över hur mark och bebyggelse kan utformas utifrån detaljplaneförslaget. Det är tänkbar utformning av byggnader som kan komma att ändras i senare skede. När byggnationen av anläggningen är klar, återställer staden marken runt om anläggningen.



*Figur 15. Flygfoto med illustration på tänkbar utformning av friidrottsanläggning placerad i landskapet. Plangränsen är med i bilden som en linje, streck-prick-streck. Vyn är tagen från norr mot sydväst. Flygfoto Göteborgs Stad 2018, illustration Norconsult augusti 2019.*



*Figur 16. Fotomontage som visar exempel på utformning av den nya friidrottsanläggningen sett från Björlanda Lexbyväg. Illustration Norconsult augusti 2019.*

## **Trafik och parkering**

Angöring till fastigheten sker via Björlanda Lexbyväg som omvandlas till allmän plats, ("Gata1" enligt plankarta) på en kortare sträcka. Möjlighet att vända sker genom denna planbestämmelse och det kommer ske ihop med parkeringslösningen på kvartermark.

För den dagliga verksamheten blir trafiktillskottet av anläggningen marginellt med ca 20 bilar per dag som i huvudsak tillkommer utanför de trafikintensiva timmarna på dygnet. Moped och cykeltrafik genereras till anläggningen från närområdet samt gångtrafik från hållplatserna i Skra Bro och närmaste hållplatsen, Lexbyvägen. Viss trafik kan komma att bli aktuell med beställda busstransporter för skolidrott som angör inne på anläggningens parkering men huvuddelen av elever till anläggningen väntas komma med ordinarie kollektivtrafik eller med cykel.

Utkastpunkter i anläggningen för spjut och diskus etc. ska placeras på sådant avstånd från Kongahällavägen att ytterligare skyddsåtgärder inte blir nödvändiga. Belysningen av anläggningen ska utformas och riktas så att den inte stör omgivningen eller blir bländande mot Kongahällavägen.

## **Gator, gång- och cykelvägar**

För att säkerställa att besökare till anläggningen kan röra sig trafiksäkert med cykel och till fots omvandlas Björlanda Lexbyväg, på en sträcka av ca 40 m, mellan anläggningen och Kongahällavägen till kommunal väg. Björlanda Lexbyväg breddas för att göra plats till en gång- och cykelbana vilken ansluter till befintlig gångbana längs Kongahällavägen.

Dagens korsning mot Kongahällavägen bedöms ha god standard och klarar tillskottet av trafik utan ombyggnad men den gamla hållplatsfickan med tillhörande gångbana på Kongahällavägen (Trafikverket) nordost om korsningen behöver rivas för att inte locka besökare till anläggningen att angöra med buss eller bil längs Kongahällavägen.

### **Parkering / cykelparkering**

Parkering anordnas inne på kvartersmark ("R" enligt plankartan) där det även ska finnas cykelparkering. Ytor för två till tre bussar ska även också anordnas på kvartersmark.

Vid enstaka tillfällen när större tävlingar arrangeras bedöms skolan Björlandagårdens parkeringar kunna nyttjas.

### **Tillgänglighet och service**

Tillgängligheten med kollektivtrafik kommer bli oförändrad. Busshållplats finns ca 100 meter från planområdet. Angöring och parkering sker inne på kvartersmark i direkt anslutning till anläggningen. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken och entréförhållandena anpassas efter gällande tillgänglighetskrav.

### **Friytor**

Med en byggnation enligt planen ges fler möjligheter till idrott, lek och rekreation. Idrottsanläggningen kommer bestå av öppna ytor som kan användas för de planerade idrotterna och anläggningen är öppen även för viss spontan lek/sport, löpning osv när den inte används i ordinarie verksamhet. Det ingår även en del friytor kring anläggningen som kan utnyttjas av staden, genom att fler funktioner tillskapas så som till exempel lek- eller motionsredskap utomhus anordnas.

### **Naturmiljö**

Inga naturvärden i lövskogsmiljöer eller bryn- och kantzoner påverkas av planen.

Ingen vattenförekomst berörs, förutom åkerdiken.

Den planerade byggnationen kommer ske på åkermark som i princip helt saknar naturvärden med undantag för två diken som beskrivs nedan. De naturvärdesobjekt och arter som identifierades utanför planområdet bedöms få ingen eller mycket liten påverkan av planen.

#### *Påverkan av biotopskyddade miljöer - åkerdiken*

Med en utbyggnad enligt planen är det två biotopskyddade diken (nr 3 och 4 i figur 12) som påverkas av byggnationen. Båda dikena saknar buskar och träd, håller troligtvis inte vatten året om samt har inte en intressant flora vilket gör att de inte uppnår naturvärdesklass 3. Dock kan de fungera i viss mån som spridningskorridor för exempelvis groddjur, insekter och växter. Gällande dessa två diken bedöms ändå den ekologiska påverkan bli minimal. Det nordligaste diket (nr 5) är lite mer ekologiskt intressant med mer vatten samt buskar och träd bör sparas (ligger utanför planområdet).



Föroreningsberäkningar visar att halter för de flesta typerna av föroreningar minskar efter exploatering. Med rening uppnås även alla riktvärden, med undantag för fosfor. De totala mängderna som släpps ut per år minskar dock markant. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattnet från planområdet påverkar inte något markavvattningsföretag.

### **Vatten och avlopp**

Inga allmänna befintliga ledningar finns inom planområdet. Det ligger en vattenledning i Kongahällavägen som friidrottsanläggningen kan anslutas till. Spillvatten inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattnet avleds till allmän tryck-avloppsledning i Kongahällavägen, vilket innebär att spillvattnet från friidrottsanläggningen måste pumpas.

Det finns privata servisledningar inom planområdet längsmed Björlanda Lexbyväg tillhörande Hovgården 1:98 som ansluter till allmänna vatten- och avloppsledningar i Kongahällavägen.

### **Värme**

Uppvärmning av fastigheten planeras med el kompletterat med eventuellt solceller. Inga befintliga ledningar finns inom planområdet.

### **El och tele**

Det finns en elledning längs Björlanda Lexbyväg samt en längs Kongahällavägen. Möjlighet till rättighet för dessa ledningar säkras med markreservat för underjordisk ledning, u<sub>1</sub>, i plankartan.

Inför planering och byggnation ska Göteborg Energi Nät AB kontaktas.

### **Avfall**

Avfallshantering avses ske i anslutning till parkeringsplatsen och klubbhuset.

## **Övriga åtgärder**

### **Geotekniska åtgärder**

#### *Befintliga förhållanden*

En geoteknisk och bergtekniskt utlåtande har genomförts av området under augusti 2018.

Tidigare har geotekniska undersökningar utförts nordväst om planområdet och Kongahällavägen, då området i stort sett är likvärdigt topografiskt och tillhör samma geologiska avsättning bedöms de geotekniska förhållandena vara i stort sett samstämmiga. Jorddjupens variation kan vara relativt stora, nordväst om planområdet visar tidigare undersökningar på jorddjup mellan ett par meter upp mot ca 20 m. Jorddjupsvariationen inom planområdet bedöms kunna vara ännu större.





Figur 18. Utdrag ur SGU:s jordartskarta med planområdet markerat. Lera, lersilt (gul färg) och kalt berg (rosa färg).

Ytlagren är mulljord med undre lager av lera (siltig lera), sannolikt är den översta delen utbildad som torr-skorpelera, leran vilar via ett friktionsjordslager på berg. Intill fastmarks-områdena finns troligtvis ingen lera utan jordlagren utgörs här av friktionsjord. Se figur 18 jordartskartan.

Leran är lös och får betraktas som normalkonsoliderad vilket innebär att all pålastning av leran kommer att medföra att sättningar utbildas. På grund av de varierande jorddjupen är risken överhängande att större skadliga differenssättningar vid belastning utbildas.

För byggnadslov/startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastlägga lämpligaste grundläggningsmetoden för planerad bebyggelse mm kommer det att krävas en objektsanpassad och platsspecifik geoteknisk utredning.

#### *Stabilitet*

Marken är i stort sett plan och är därmed stabil för både befintliga förhållanden och efter en eventuell exploatering.

#### *Bergteknik*

Ytliga berg finns knappt själva planområdet. Blottat berg i anslutning till planområdet utgörs av flackare hållar och där föreligger ingen risk för blockutfall eller instabilt berg som skulle kunna påverka planområdet.

#### *Radon*

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normal- lågriskområde. På normal- lågriskområdena rekommenderas att nya byggnader uppförs radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rörgenomförningar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar tätas.

### *Grundläggning*

Det föreligger viss osäkerhet om lerans geotekniska egenskaper med varierande jord-djup. Jordlagren bedöms i huvudsak bestå av lera men finsand, skal och silt kan förekomma i varierande grad.

Blivande laster från tyngre konstruktioner som läktare kommer sannolikt att behöva grundläggas till fast botten/berg.

Då lera är sättningkänslig vid belastning behöver sättningsförhållandena utredas närmare ifall det kommer att krävas sättningsreducerande åtgärder för planerad anläggning.

För att verifiera befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa och detaljprojektera lämpligaste grundläggningsmetoderna kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning. En geoteknisk utredning krävs även för byggnadslov och startbesked.

### *Risikanalyt/Kontroll*

Riskhanteringen bör som en naturlig del ingå både i projekteringsarbetet som i utförandeskedet.

Vid en exploatering av markområdet har följande risker identifierats och som måste beaktas både under byggskedet och för de slutligen färdigställda anläggningarna.

- Vid schaktnings- och packningsarbeten, påslagning samt vid tunga transporter mm skall det beaktas hur omgivningen kommer att påverkas avseende, markrörelser, vibrationer, damm, buller mm.
- Naturligt lagrad jord inom tomten kan vara tjälfarlig och flytbenägen vid vattenmättat tillstånd.
- Alla schaktarbeten för byggnader och ledningsgravar ska dimensioneras med hänsyn till aktuell jordarts geotekniska egenskaper och rådande grundvattenyta.
- Runt området och planerad byggnation är det viktigt med ett väl fungerande dagvatensystem.
- Då jorden inom området till största delen utgörs av lera måste hänsyn tas till att eventuella sättningar kan utbildas vid markbelastningar.

### *Slutsatser och sammanfattning*

Marken inom planområdet bedöms trots risk för sättningar vid belastning som lämplig för planerad exploatering.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom eller utanför tomten idag, i samband med exploateringen måste lokalstabiliteten för djupare schakter dock beaktas.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

## Markmiljö

Äldre flygbilder visar att planområdet sedan länge har varit odlingsmark. I anslutning till Kongahällavägen kan det inte uteslutas att det förekommer trafikrelaterade föroreningar men det bedöms inte som troligt att det skulle finnas föroreningshalter som innebär hälso- eller miljörisker vid planerad markanvändning.

## Arkeologi

Med anledning av den fornlämning som finns registrerad i inom planområdet, RAÄ Björlanda 524 har Fastighetskontoret ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning. En avgränsande förundersökning har utförts. Den arkeologiska förundersökningen finns som underlagsmaterial till planen.

För att undvika intrång på området runt åkerholmen och fornlämningen i sydöst, är plankartan utformad med planbestämmelserna prickmark och n<sub>1</sub> (*Befintligt naturvärde ska bevaras*).

## Inarbetade åtgärder, kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Förslag på kompensationsåtgärder inklusive utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har skett med berörda kommunala förvaltningar. Kompensation av naturvärden/biotopskyddade åkerdiken som försvinner i samband med byggnation är enligt punkt 1 nedan och ingår i biotopskyddsansökan.

*Föreslagna och inarbetade åtgärder:*

1. Anlägga en eller flera dammar som är anpassade för bland annat groddjur i aktuellt planområde. För att en anlagd damm ska fungera för groddjur bör den vara minst 10 m i diameter och ha ett vattendjup på minst 1 meter. Vattenmiljön kommer också vara gynnsam för insekter, vattenväxter och fåglar. Förslag på placering är, norr om anläggningen och i anslutning till befintliga diken nr 2, nr 3, nr 4 och dike nr 5. Åtgärden ingår i biotopskyddsansökan.
2. Anlägga så kallade lärkrutor som är anpassade för att sånglärkor som söker sin föda på marken. Dessa ytor kommer att anläggas norr om anläggningen och består av öppet ängsgräs. Ytorna får en ängskaraktär och avgränsas av några gråstenar. De ska vara utan tät och hög vegetation.
3. Plantera träd i grupper och/eller mindre rader av träd runt anläggningen är positivt för flera artgrupper.

### *Kommentar till punkt 1:*

De biotopskyddade dikarna, för vilket dispens söks, förslås ersättas av en eller flera dammar. I närheten av dammen/dammarna läggs stenar och block i olika storlekar och hög/högar av stockar och sådd av blommande ängsväxter. Detta för att skapa en mer naturlig miljö med flera förutsättningar för groddjur och andra djur att finna födo- fortplantnings- och övervintringsplatser. Befintligt dike i norr ges en mer differens, naturlig och ekologisk kantzon. Om möjligt bevaras delar av dikena, dels som möjlighet till godmiljö och dels för att bevara det kulturella minnet av dikena. Alternativt grävs nya diken på samma plats i den del som i så fall skulle kunna bevaras.

## **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.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Kommunen genom Idrott- och föreningsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

### **Drift och förvaltning**

Idrott- och föreningsförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken med tillhörande anläggningar och byggnader. Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av den allmänna platsen i detaljplanen. Respektive ledningsägare ansvarar för drift och förvaltning av egna ledningar.

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Del av Hovgården 1:2 samt Hovgården s:2 ingår i den allmänna platsmarken. Kommunen äger fastigheten samt alla delägande fastigheter i samfälligheten. Någon inlösen av mark ingående i allmän platsmark är därför inte aktuellt.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

En fastighet ska bildas för så kallad ”kvartersmark” enligt detaljplanen. Fastigheten kan bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Kommunen äger den mark som utgör kvartersmark.

En fastighet kan bildas för den så kallade ”allmänna platsmarken” enligt detaljplanen, genom avstyckning och fastighetsreglering. Kommunen äger på samma sätt den mark som utgör ”allmän platsmark” i detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall bildning av en fastighet för kvartersmark vara genomförd.

## Gemensamhetsanläggningar

Alleby ga:1 utgörande gemensamhetsläggning för väg kommer beröras i den del av Björlanda Lexbyväg som utgör allmän plats i detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen kommer inte längre vara nödvändig i berörd del vilket hanteras i kommande lantmäteriförrättning vid bildande av fastighet för allmän plats.

## Servitut

Ett flertal av de fastigheter som finns längsmed Björlanda Lexbyväg har idag servitut för att köra på vägen. Med genomförande av planen kommer en del av vägen utgöra så kallad ”allmän plats”. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer servituten i den delen inte längre vara nödvändiga. Detta hanteras i kommande förrättning vid bildande av fastighet för allmän plats.

Det finns ett inskrivet avtalsservitut (14-IM-93/45286.1) för servisledning för vatten- och avlopp längsmed Björlanda Lexbyväg till förmån för Hovgården 1:98 belastande Hovgården 1:2 och 1:3. Berört servitut kan komma att ändras om behov av omläggning i viss del skulle uppstå.

## Ledningsrätt

Ingen befintlig ledningsrätt berörs av detaljplanen.

Inom det område som markerats med u<sub>1</sub> i plankartan kan ledningsrätt bildas för de elledningar som ligger inom planområdet.

Ledningsägarna är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

## Markavvattningsföretag

Inget markavvattningsföretag berörs av detaljplanen.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av fastighet för kvartersmark samt fastighet för allmän plats.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet     | Erhåller mark | Avstår mark   | Markanvändning                  |
|---------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| Hovgården 1:2 | -             | ca 32 000 kvm | Kvartersmark, Friidrottsändamål |
| Hovgården 1:3 | -             | ca 28 500 kvm | Kvartersmark, Friidrottsändamål |
| Hovgården s:2 | -             | ca 20 kvm     | Allmän plats, gata              |
| Hovgården 1:2 | -             | ca 700 kvm    | Allmän plats, gata              |

Figur 11, tabell som visar fastigheter och areal som påverkas av planen.

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

På Hovgården 1:3 finns idag ett jordbruksarrende. Arrendet kommer sägas upp i den del som berörs av detaljplanen.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

Då kvarteretsmarken ska bebyggas av kommunen kommer inget exploateringsavtal eller genomförandeavtal tecknas.

Ett kommuninternt markupplåtelseavtal kommer tecknas mellan Fastighetsnämnden och Idrott- och föreningsnämnden.

### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Om omläggning av privata servisledningar för vatten och avlopp skulle visa sig nödvändigt behöver befintligt avtalsservitut till förmån för Hovgården 1.98 ändras.

### **Avtal mellan kommunen och trafikverket**

Avtal som reglerar borttagande av befintlig bussficka behöver tecknas mellan kommunen och trafikverket.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom planområdet finns två 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 avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

## **Dispenser och tillstånd**

I den naturvärdesinventering som utförts på området konstaterades att det finns två diken inom planområdet som har generellt biotopskydd. Fastighetskontoret har till Länsstyrelsen ansökt om dispens från det generella biotopskyddet.

## **Tidplan**

Samråd genomfördes: 3 kvartalet 2018

Granskning: 3 kvartalet 2019

Antagande: 1 kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2020

Färdigställande: 3 kvartalet 2021

## **Genomförandetid**

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

## **Planens genomförandetid**

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

## **Överväganden och konsekvenser**

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

### **Nollalternativet**

Ett nollalternativ ska beskriva framtida förändringar som kommer att ske även om planerade planprojekt inte genomförs. Jämförelseåret/horisontåret 2030 är valt.

Om planen inte byggs ut innebär det att behovet av en plats för ny friidrottsanläggning på Hisingen, kvarstår inom staden.

Oavsett utbyggnad kommer staden utvecklas vidare vid norr om Torslanda och Skra bro. Lokalt kommer skillnaderna i stadsutveckling vara stora i framtiden år 2030 jämfört med idag. Området vid Skra bro kommer troligen vara fullt utbyggt med nya bostäder med mera.

Naturmiljö och åkerlandskapet i planområdet kommer eventuellt vara opåverkat några år framåt men det kan lika gärna vara så att marken tas i anspråk för annan markanvändning exempelvis nya bostäder.

Kulturmiljövärden så som samband och kopplingar i landskapshistorien påverkas inte i nollalternativet men kan på samma sätt som i ovan, vara hotat på andra sätt av kommande byggnationstryck.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

Planförslaget bedöms ur ett barnperspektiv ge positiva konsekvenser framförallt när det gäller hälsa. Barn får möjlighet att vara fysisk aktiva utomhus. Platsen skapar en social gemensam arena.

Anläggningen kommer att vara kopplad till skolorna och idrotten, den ska fungera på skolans idrottsdagar såväl som för idrottsutövande för barn och ungdomar. Anläggningen vänder sig även till föreningslivet som bedriver fritidsaktiviteter på Hisingen.

Idrott och föreningsförvaltningen (IoFF) avser att utföra en barnkonsekvensanalys (BKA) med hjälp av ”REBUS-modellen”. Syftet med REBUS-modellen är att arbeta med barn och unga och öka deras inflytande över hur de konkret kan påverka sin fysiska närmiljö. Analysen kommer att utföras som ett separat projekt.

## Miljökonsekvenser

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Detaljplanen är inte förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Det finns ett område utpekad ”Allmänt intresse för landskapsbild”, som berör hela planområdet. Översiktsplanen anger det som ”Landskap med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap”. Översiktsplanen anger också stor restriktivitet mot att ta jordbruksmark i anspråk.

Med anledning av att marken inom aktuellt planområde är skyddad jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken beskrivs nedan att planerad markanvändning är ett väsentligt samhällsintresse och motiveringar till varför den föreslagna markanvändningen är den mest lämpliga.

**Påverkan riksintressen, miljövärden:** Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Åtgärder finns för naturmiljön. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

**Inventering av annan mark:** Annan mark har inventerats och studerats i en Läges- och lokaliseringsstudie 2011 - 2012 där fyra olika lägen på Hisingen behandlades. Ibland alternativen fanns Skogome på likvärdig utpekad jordbruksmark enligt översiktsplanen. De övriga alternativen som behandlades var Backavallen, Biskopsgården och Björlanda.

Vid en jämförelse mellan Skogome och Björlanda är miljövärdena mer komplexa i Skogome med flera naturmiljöer/biotopskydd och en mer utbredd kulturmiljö/fornlämning, se avsnittet ”Bortvalda alternativ” sidan 11. Jordbruksmarken som tas i anspråk i Skogome innebär att den brukningsbara marken som blir kvar blir betydligt mindre lämpad att bruka. Skogome har också närhet till en kriminalvårdsanläggning som var problematisk. Det framstod som det minst attraktiva alternativet och anläggningskostnaden var näst lägsta. Alternativ Björlanda valdes som det främsta alternativet eftersom det uppfyllde alla krav på ytbehov det vill säga plats för anläggningen och tillhörande kastcentrum samt att det fanns en etablerad friidrottsförening i området. Backavallen ansågs ha svårigheter med att fotbollen och friidrotten skulle samexistera, saknade ytbehoven för ett ev kastcentrum och det finns inte någon etablerad friidrottsförening i området. Alternativet Biskopsgården är i många fall desamma som för Backavallen, svårigheter med att samexistera med fotbollen och saknar ytbehoven för ett ev kastcentrum.



**Planerad anläggning ett väsentligt samhällsintresse:** Friidrottsanläggningen som planeras bedöms vara värdefull för kommunen och ett väsentligt samhällsintresse. Det är en kommunal anläggning för idrott, utan vinstintressen som vänder sig till barn och ungdomar på Hisingen. Den är kopplad till skolorna på Hisingen och idrotten, den ska fungera på idrottsdagar för alla Hisingens skolor. Den har speciella lokaliseringkrav. Det ska vara gott om plats, stora ytor och relativt plana ytor, vilket finns i Björlanda. Den ska ligga nära kollektivtrafik. Det finns bussförbindelse på Kongahällavägen med en hållplats nära anläggningen. Den ska ha närhet och samordning med skolor, ha utrymme för parkeringsmöjligheter och kunna samordnas med annan idrott.

**Kvalitén på jordbruksmarken.** Jordbruksmarken i Björlanda är enligt jordbruksverkets blockdatabas klassat som ”åker”, men det saknas värdering av marken. Den senaste kända klassificeringen av jordbruksmark är 40 år gammal (Jordbruksverket 1971 Klassning av Sveriges åkerjordar 1971). Klassningen är gjord på en skala avseende ekonomiskt avkastningsvärde baserat på skördestatistik från året innan. Den visar att de bästa jordarna, klass 10, ligger i Skåne (klass 10 är högsta värdet och klass 1 är lägst värdet). Jordarna i Göteborg och Björlanda hamnar på klass 3 till 4. Jordbruksmarken är brukningsvärd men tveksamt att den har högt brukningsvärde idag.

**Andra värden på jordbruksmarken:** Jordbruksområden har förutom värden för livsmedelsproduktion också natur och kulturvärden och är av värde för kretslopp och miljöjänster. Planerad anläggning att bestå av en stor andel öppna gräsytor (klippt gräsmatta och äng) och vissa träd, som vidhåller en del av miljövärdena i området, ex v fågellivet. Dessutom ingår det i planförslaget anlägga nya småvatten/dammar som kompensationsåtgärder.

**Jordbruksmark i kommunen, faktiska siffror:** Göteborgs kommun har fortsatt gott om mark och flera lämpliga fastigheter som bedriver jordbruk på Hisingen, kommunen äger ca 3000 ha jordbruksmark på Hisingen varav 1200 ha åker (Fastighetskontoret 2019). Att en del av jordbruksmarken på fastigheten Hovgården 1:2 tas anspråk och bebyggs enligt planen påverkar jordbruksmarken i kommunen och på Hisingen i liten utsträckning.

Kommunens samlade bedömning är att behovet av att bygga en friidrottsanläggning på Hisingen är så angeläget att det motiverar att detta avsteg från översiktsplanen. Möjligheten för en friidrottsanläggning överväger de nackdelar för kultur- och jordbrukslandskapet som förslaget innebär. Göteborgs kommun har fortsatt flera lämpliga fastigheter som bedriver jordbruk på Hisingen. De andra platserna som prövades för friidrottsanläggningen var inte lämplig (Backvallen, Skogome och Biskopsgården), främst för att ytan inte var tillräcklig på dessa platser. Kompensationsåtgärder görs för att bibehålla de höga naturvärdena.

Vidare tar planen hänsyn till och är anpassad till jordbrukslandskapet natur- och kulturvärden. Planområdet är utformat med prickmark så att den undviker intrång till en ekdunge sydöst om, vilket även gäller intrång i kulturmiljö/fornlämning. Byggrätt och allmän plats är placerade i södra delen, för att undvika intrång det öppna landskaprummet. I gestaltning och utformning av byggnader och mark finns förslag på ett antal gestaltungs-kvaliteter särskilt anpassade till landskapet. Det är exempelvis färgval och byggnadens uttryck och markbehandling som ska knyta an till landskapet, det öppna jordbrukslandskapet.

## MKB/Behovsbedömning

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

En fullt utbyggd plan innebär en viss påverkan på naturmiljö/biotopskydd och landskapet/landskapsskydd enligt översiktsplan. Andra miljövärden som kulturmiljö, friluftsliv osv påverkas marginellt eller inte alls. Friluftslivs- och rekreationsvärden kan stärkas med planförslaget genom att fler människor får tillgång och kortare avstånd till idrott och rekreation.

Det öppna landskapet och biotopsskyddade miljöer (åkerdiken) påverkas och att värdefull åkermark tas i anspråk av planerad anläggning. Av de skyddade arterna som finns i området och som eventuellt berörs finns åtgärder för att kompensera dessa. Staden kommer att utföra dessa åtgärder i samband med byggnation av anläggningen.

För övriga värden som påverkan på landskapsbild finns ett kvalitetsförslag framtaget, för utformning av byggnader och mark till det öppna landskapet. Det tar upp färg, materialval och behandling av utemiljö. Det är en utgångspunkt för gestaltningen vilket kommer följa projektet, se vidare Gestaltungsaspekter - byggnader och utemiljö.

Att värdefull åkermark tas i anspråk är svårt att kompensera. Platsen är vald utifrån en Läges- och lokaliseringsstudie (2011) som studerades fyra olika lägen på Hisingen; Skogome, Biskopsgården, Backavallen och Björlanda. Vald plats Björlanda var den som staden bedömde mest lämplig.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- Friidrottsanläggningen bedöms vara ett viktigt samhällsintresse för kommunen, som komplement till skolor och idrottsverksamhet

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 31 augusti 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

## **Miljömål**

Göteborgs stad har 12 miljömål, vilka bygger på de 16 nationella målen:

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Ingen övergödning
6. Levande sjöar och vattendrag
7. Grundvatten av god kvalitet
8. Hav i balans

## **9. Odlingslandskap och våtmarker**

10. Levande skogar
11. God bebyggd miljö

## **12. Ett rikt växt- och djurliv**

Målen nr 9 ”Odlingslandskap och våtmarker” samt mål nr 12 ”Ett rikt växt- och djurliv” bedöms påverkas av planen. Åtgärder finns inarbetade i planförslaget som mildrar detta.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Planförslaget innebär en liten påverkan för miljön i anläggning och driftskede. Miljö kvalitetsnormerna och dess värden bedöms inte påverkas av särskilt stor vikt, därav har endast en avstämning mot miljömålen gjorts.

## **Naturmiljö**

### **Riksintresse Natura 2000**

Området har avrinning till Natura 2000-området Nordre Älvs estuarium. Anläggningen i planområdet kommer fortsatt bestå av en stor del gröna ytor. Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer tas omhand enligt kommunens regelverk. Ingen/marginell påverkar på värdena i Natura 2000-området.

### **Biotopskydd**

Naturmiljö och biotopskyddade diken påverkas av planen. Det är diken med fuktiga miljöer och ett visst naturvärde som försvinner. Av de skyddade arterna som eventuellt kan finnas (groddjur ej funna vid inventeringen 2019) finns åtgärder för att kompensera dessa. Omfattningen är relativt liten.

### **Kulturmiljö**

Detaljplanen bedöms inte göra någon påverkan på kulturmiljö. Ingen arkeologi eller byggnader påverkas.

### **Påverkan på luft**

Detaljplanen bedöms inte göra någon påverkan på luften.

### **Påverkan på vatten**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på vatten. Ingen "vattenförekomst finns i planområdet.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får utgifter för arkeologi, fastighetsbildning samt åtgärder på allmän plats.

Trafiknämnden får utgifter för utbyggnad främst av breddning av Björlanda Lexbyväg och gång- och cykelväg inom området "allmän plats, gata".

Idrott- och föreningsnämnden får utgifter för anläggande av kvartersmarken och kompensationsåtgärder vid dispens från det generella biotopskyddet.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för upprättande av förbindelsepunkt samt inkomster i form av anläggningsavgifter.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Fastighetsnämnden får intäkter för kommunintern markupplåtelse.

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

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Idrott- och föreningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, kompensationsåtgärder, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för friidrottsanläggningen. Idrott- och föreningsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

## Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är inte helt förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Det finns ett område utpekad ”Allmänt intresse för landskapsbild, som berör hela planområdet. Översiktsplanen anger det som ”Landskap med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap”. Översiktsplanen anger också stor restriktivitet mot att ta jordbruksmark i anspråk

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt  
Enhetschef, planavdelningen

Anna-Karin Nilsson  
Planingenjör

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors  
Distriktschef

Jennie Andreasson  
Exploateringsingenjör