Detaljplan för
Friidrottsanläggning norr om Skra Bro, Björlanda

Utökat förfarande

Flygbild över planområdet, bild Stadsbyggnadskontoret 2018.

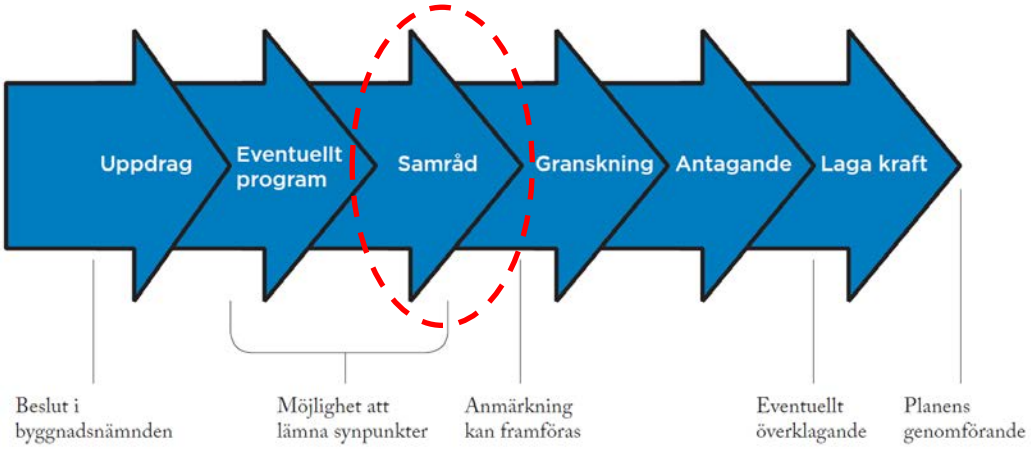
Samrådshandling
september 2018

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

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

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

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

Samrådstid: 19 september – 30 oktober 2018

Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2018-09-19
Aktbeteckning: kompletteras senare

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
- Gestaltningsaspekter - byggnader och utemiljö, Norconsult 2018-09-14
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, 2018-08-29
- Läges- och lokaliseringsstudie, 2011-04-20
- Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2018-07-04

Innehåll

Planprocessen *2*
Information *2*

PLANBESKRIVNING 3

INNEHÅLL 4

SAMMANFATTNING 5

PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 6
Bakgrund och syfte *6*
Läge, areal och markägoförhållanden *6*
Planförhållanden *7*
Mark, vegetation och fauna *8*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *10*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *10*

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 11
Bebyggelse *11*
Trafik och parkering *13*
Tillgänglighet och service *14*
Friytor *14*
Sociala aspekter och åtgärder *14*
Teknisk försörjning *15*
Övriga åtgärder *15*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *19*
Avtal *20*
Dispenser och tillstånd *21*
Tidplan *21*
Genomförandetid *21*

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 21
Nollalternativet *21*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *22*
Miljökonsekvenser *22*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *24*

AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 25

Sammanfattning

Syftet är att ta fram en detaljplan som möjliggör en ny friidrottsanläggning på Hisingen som ersättning för en tidigare anläggning som avvecklats. Förslaget är att placera ny friidrottsanläggning inom fastigheten 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 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 är att friidrottsföreningen IF Kville redan har inomhusverksamhet i Björlandahallen nära Skra Bro.

Friidrottsanläggningen i Björlanda blir viktig för skolorna på Hisingen, som idag måste ta sig in till Ullevi för att utöva friidrott. Obligatoriska idrottsdagar 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. Behovet av att bygga en arena för friidrott på Hisingen bedöms dock 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 har gjorts av naturmiljö, kulturmiljö/arkeologi och geoteknik. Konsekvenserna av planen är att landskapsbilden förändras. Endast i liten utsträckning påverkas naturmiljö/biotopskyddade diken. Det finns åtgärder föreslagna för att kompensera dessa och få konsekvenser uppstår.

Figur 1 Fotomontage av den nya friidrottsanläggningen (sep 2018 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 och dessa är öppna ytor. Därtill parkeringsytor och infart invid anläggningen.

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 - 2019, varför planarbetet har prioritet 1.

En läges- och lokaliseringsstudie ligger till grund för vald plats (2011) i Björlanda på Hisingen. De alternativ som undersöktes var Backavallen, Biskopsgården, Björlanda och Skogome. Björlanda framstod som det bästa alternativet. Ett tungt vägande skäl är att friidrottsföreningen IF Kville redan har inomhusverksamhet i Björlandahallen nära Skra Bro.

Friidrottsanläggningen i Björlanda blir viktig för skolorna på Hisingen, som idag måste ta sig in till Ullevi för att utöva friidrott. Obligatoriska idrottsdagar 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.

Läge, areal och markägoförhållanden

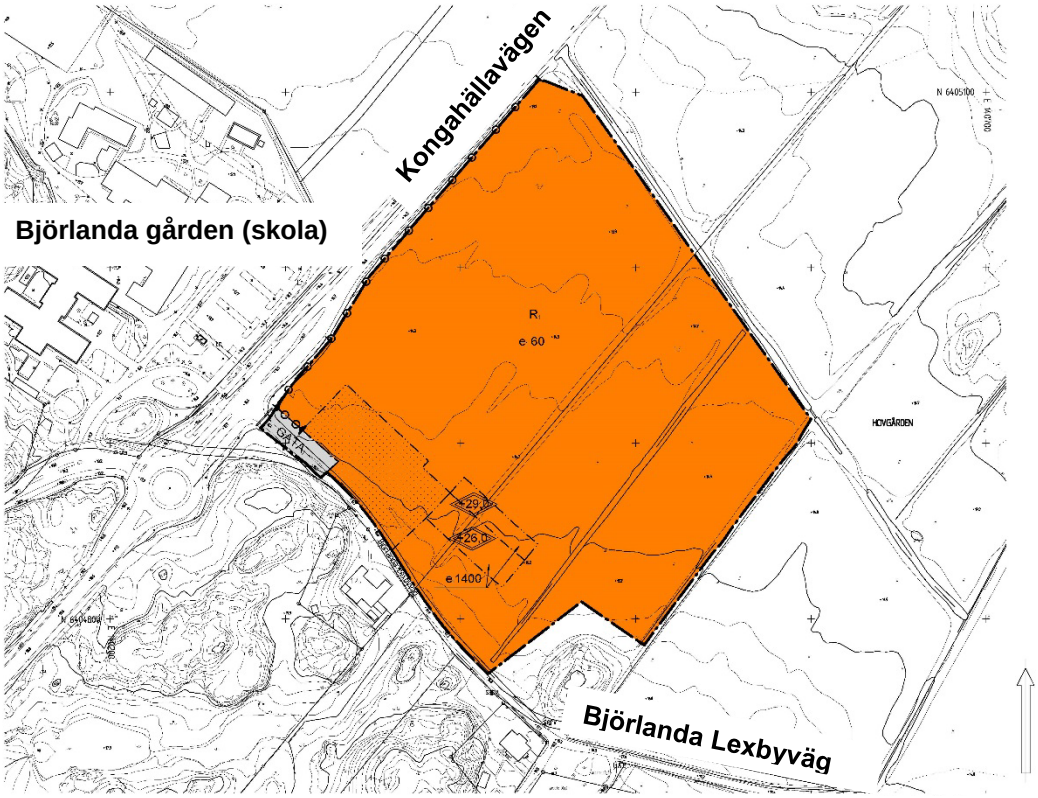
Området ligger i Björlanda på Hisingen, se figur 2. Det ligger cirka 700 m norr om Skra Bro, öster om Kongahällavägen. Området består av öppna marker; brukad jordbruksmark, en ekdunge i sydöst samt en mindre väg, Björlanda Lexbyväg.

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

Området ligger 10 km från Backaplan och 7 km från Torslanda. Planområdet, se figur 2 omfattar 6 ha och markägare är Göteborgs stad.

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. Detaljplanen berör även del av Hovgården s:2, samfälligheten är belastad med officialservitut för väg. Kommunen äger alla ingående fastigheter i samfälligheten.



Figur 3 Grundkarta med planområdet markerad.

Planförhållanden

Planen strider mot översiktsplanen för Göteborgs kommun. Översiktsplanen anger ”Landskap med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap”. Översiktsplanen anger också stor restriktivitet mot att ta jordbruksmark i anspråk.

Området är inte detaljplanelagt.

Det finns inget strandskydd i planområdet.

Det finns ingen utpekad naturmiljö enligt Natura 2000.

Det finns miljöer och arter i planområdet som omfattas av generellt biotopskydd, främst småvatten i jordbrukslandskapet (diken). Biotopskyddsområden regleras enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken. Göteborgs Stad, Fastighetskontoret kommer att söka dispens för generellt biotopskydd i ett senare skede, i enlighet med lagstiftningen. Se vidare avsnitt Biotopskyddade småvatten i jordbrukslandskap.

Mark, vegetation och fauna

Naturmiljön i och i anslutning till planområdet består av ett jordbrukslandskap där åkrar dominerar. I kantzonerna och i åkerholmar finns lövskog med ek, asp, björk och rönn. Flera ekar är relativt grova, >80 cm i diameter och kan klassas som skyddsvärda träd. Det är en örtrik flora med vitsippor och liljekonvalj. Flera öppna diken och en stenmur löper genom åkermarkerna. Området gränsar till mer åkermark i nordväst och sydöst samt skogsmiljöer i nordöst och söder.

Tidigare kunskap visar att det finns intressant naturmiljö i området, men inga av dessa direkt i planområdet. Det är lövskog som är registrerad i ”lövskogsinventeringen” med naturvärdesklass 3. Det finns en utpekad nyckelbiotop, enligt Skogsstyrelsen samt enstaka skyddsvärda träd finns också registrerade. Ovanliga och så kallade rödlistade fågelarterna som är prioriterade enligt Naturvårdsverket finns i området; stare, sånglärka och gulsparv, mindre hackspett, blå kärrhök och duvhök.

Naturinventering och biotopskyddade miljöer

Det finns diken i jordbrukslandskapet som berörs av detaljplanen och dessa omfattas av det så kallade generella biotopskyddet. De generella biotopskyddsbestämmelserna regleras i 7 kap 11 § miljöbalken. Syftet med det generella biotopskyddet är att skydda biotoper i jordbrukslandskapet. Exempel på biotoper som omfattas av bestämmelserna är stenmurar, odlingsrösen, samt småvatten och våtmarker i jordbruksmark.

En naturinventering (2018) har genomförts inom planområdet med inriktning på biotopskyddade naturvärden, se figur 4, 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). 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. Hänsyn har tagits till naturmiljö i placering av planområdet, naturmiljön/ekdunge (nr 6) har undvikits.

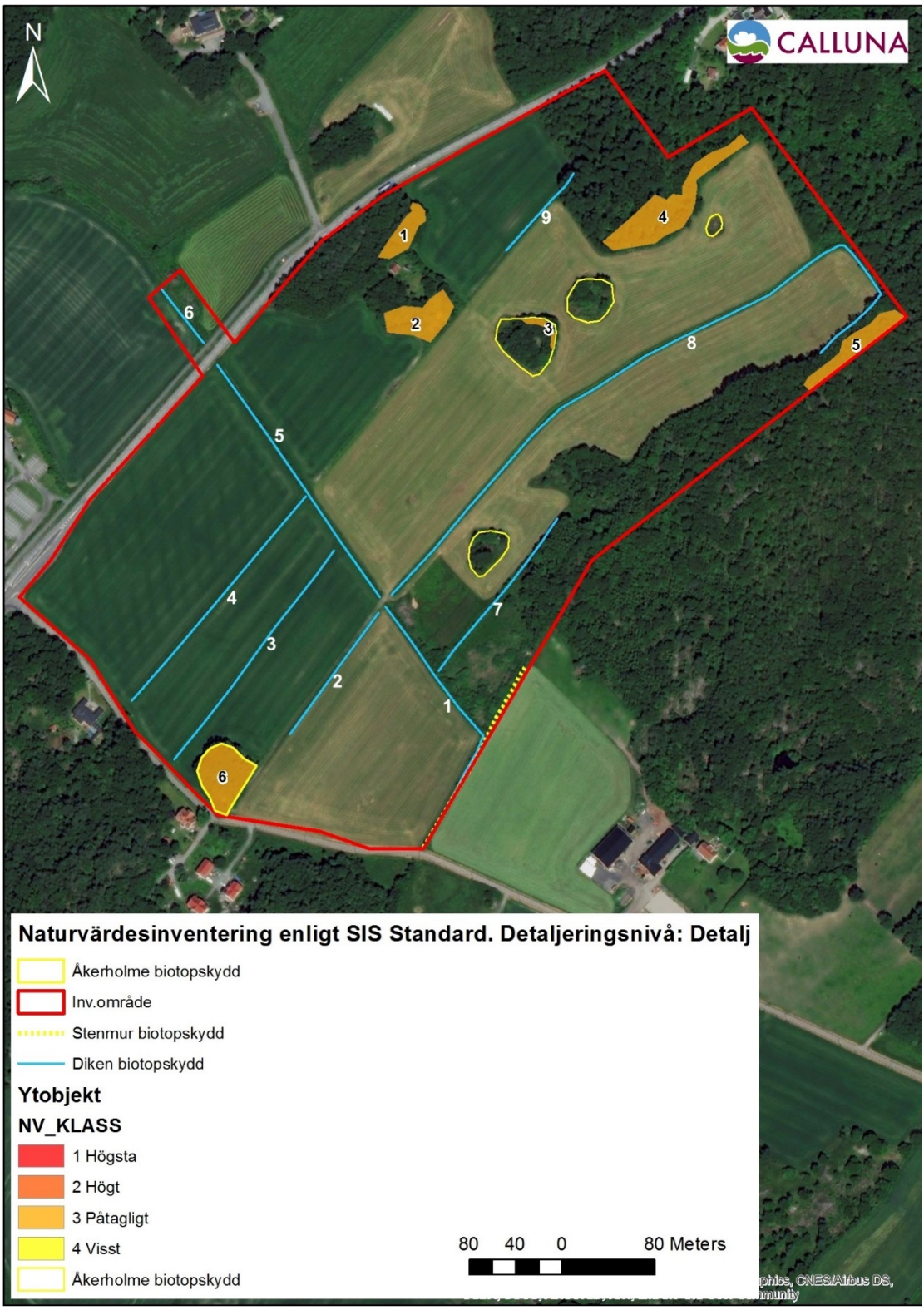
Biotopskyddade småvatten i jordbrukslandskap - åkerdiken

De biotopskyddade diken som påverkas av planförslaget är dike nr 3 och 4, se figur 4. Dessa två diken ser likadana ut och 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 diken 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.

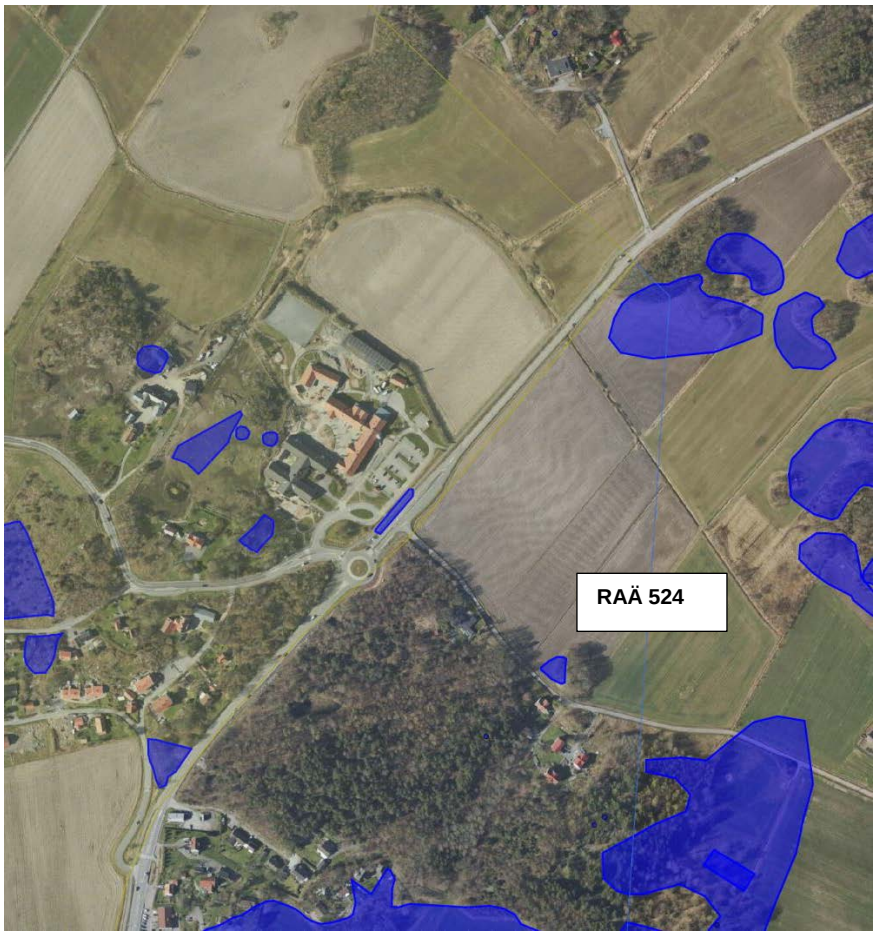
Fastighetskontoret kommer att söka dispens för generellt biotopskydd i ett senare skede.



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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

En fornlämning finns registrerad i anslutning till planområdet, RAÄ 524 se figur 5, en boplats. 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 fornlämning i placering av planområdet.



Figur 5 Fornlämningar ur Göteborgs Stads register 2018.

Sociala förutsättningar

De sociala förutsättningarna kommer att utredas i ett senare skede, under planens ”granskningsskede”.

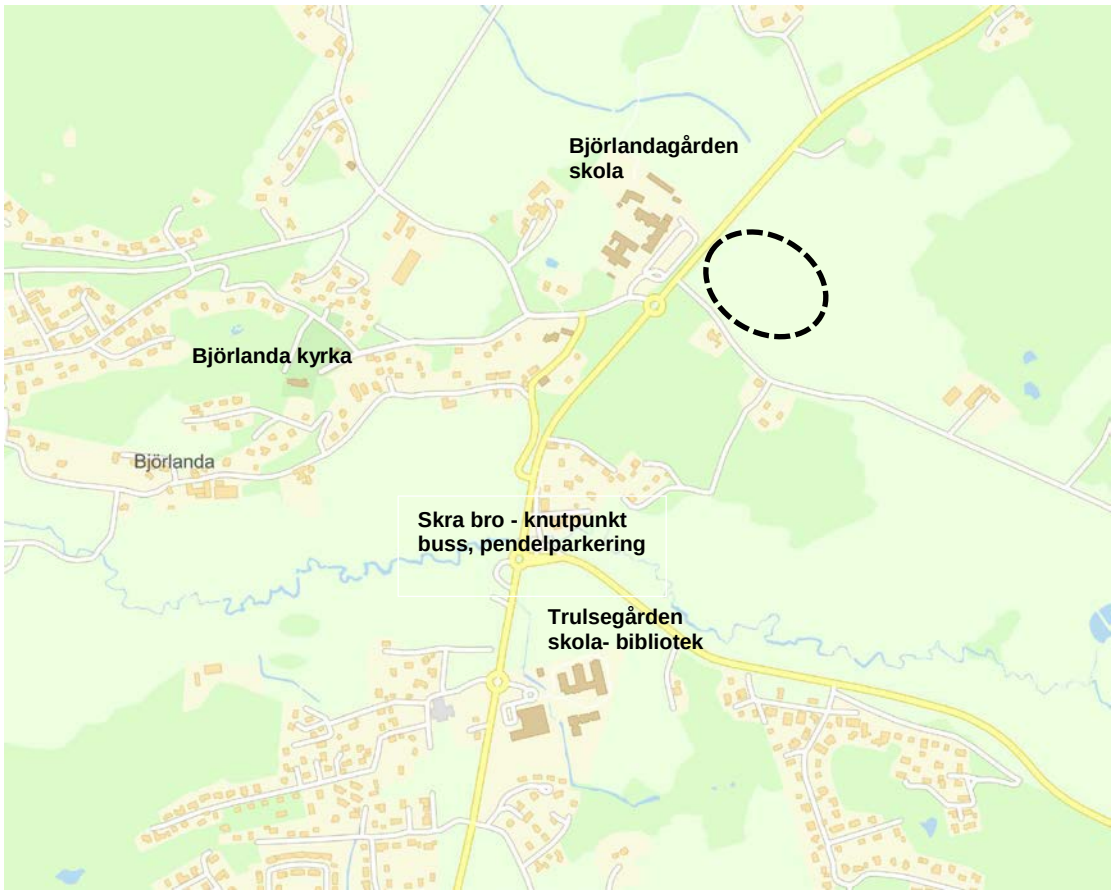
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

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



Figur 6 Allmänna platser och byggnader kring planområdet, planens läge markerad med streckad linje.

Detaljplanens innebörd och genomförande

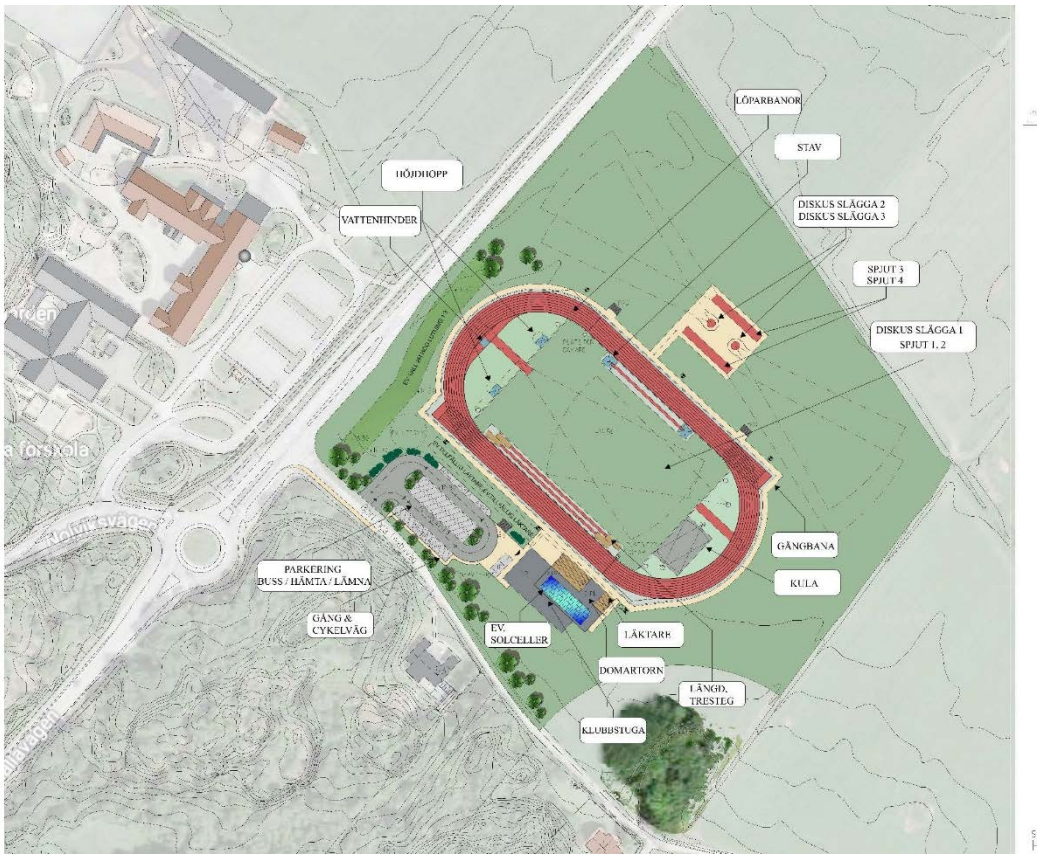
Detaljplanen medger uppförande av en friidrottsanläggning.

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

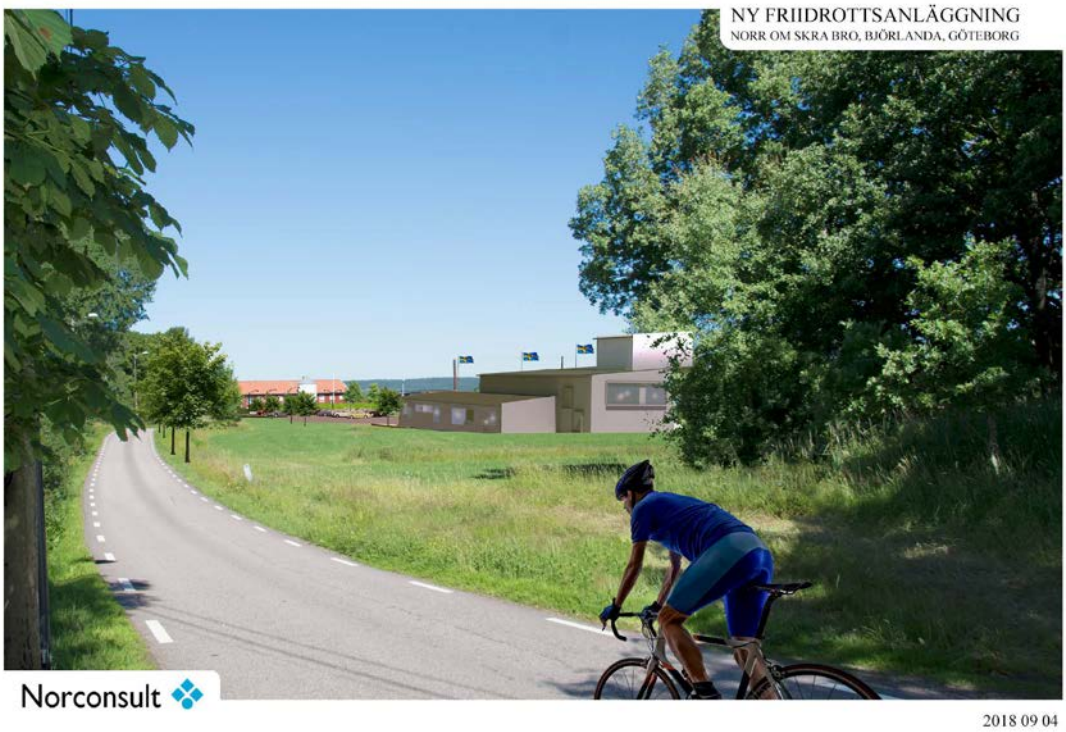
Bebyggelse

Nedan följer tre 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 7 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 september 2018.



Figur 8 Illustrationsplan som visar utformning av den nya friidrottsanläggningen.



Figur 9 Fotomontage som visar exempel på utformning av den nya friidrottsanläggningen sett från Björlanda Lexbyväg.

Trafik och parkering

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. 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.

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 som ansluter till befintlig gångbana från den närmaste hållplatsen. 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 besök till anläggningen att angöra med buss eller bil längs Kongahällavägen.

Parkering / cykelparkering

Parkeringsanläggningen inne på kvartersmark dimensioneras med plats för 30 till 40 bilar och två till tre bussar vilket bedöms tillräckligt för de mindre tävlingsarrangemangen vilket också är de vanligaste. Vid enstaka tillfällen när större tävlingar arrangeras bedöms skolan Björlandagårdens parkeringar kunna nyttjas. Cykelparkering anordnas inne på kvartersmark.

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 anläggning är öppen även för viss spontan lek/sport, löpning osv när den inte används i ordinarie verksamhet. Det ingår även en entrémiljö och friytor kring anläggningen som kan utnyttjas av staden, om man så önskar, att lägga till fler funktioner som till exempel lek- eller motionsredskap utomhus.

Naturmiljö

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

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 biotopsskyddade miljöer - åkerdiken

Med en utbyggnad enligt planen är det två biotopskyddade diken (nr 3 och 4 i figur 3) 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).

Åkerholmar och linjära element som diken och stenmurar med småträd och buskage är gynnsamma miljöer för flera artgrupper i öppna åkerlandskap. Dessa är därför känsliga i ett landskapsekologiskt perspektiv för byggnation. De sex rödlistade fågelarterna som nämns ovan missgynnas generellt av att linjära element försvinner. Att biotopkvalité och omfattningen av de två dikena som försvinner är dock låg/liten.

Fastighetskontoret kommer att söka dispens för generellt biotopskydd i ett senare skede.

Sociala aspekter och åtgärder

En social konsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) kommer att utföras under planens så kallade ” granskningsskede”. Då kommer alla sociala aspekter analyseras. Även vilka åtgärder som kan utföras för att säkerställa barns hälsa och säkerhet kommer studeras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheten. Kretslopp och vatten utreder detaljer om dagvatten och skyfall (under hösten 2018) för planområdet och resultatet kommer införas i projektet.

Vatten och avlopp

Inga befintliga ledningar finns inom planområdet. Nya ledningar behöver anläggas fram till fastighetsgräns. Det ligger en vattenledning i Kongahällavägen som kan anslutas till. Det finns idag två trycksatta spillvattenledningar i Kongahällavägen. Om kapaciteten på dessa är tillräcklig eller inte är inte avgjort ännu. Inför planering och byggnation kommer Kretslopp och vatten kontaktas för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Kretslopp och vatten utreder detaljer om dagvatten (under hösten 2018) för planområdet och resultatet kommer införas i projektet.

Värme

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

El och tele

Inga befintliga ledningar finns inom planområdet. Det finns befintliga elledningar i diket mellan vägen och jordbruksmarken. Nya ledningar behöver anläggas fram till fastighetsgräns. Inför planering och byggnation ska Göteborg Energi Nät AB kontaktas.

Avfall

Avfallshantering avses ske i anslutning till parkeringsplatsen och klubbhuset.

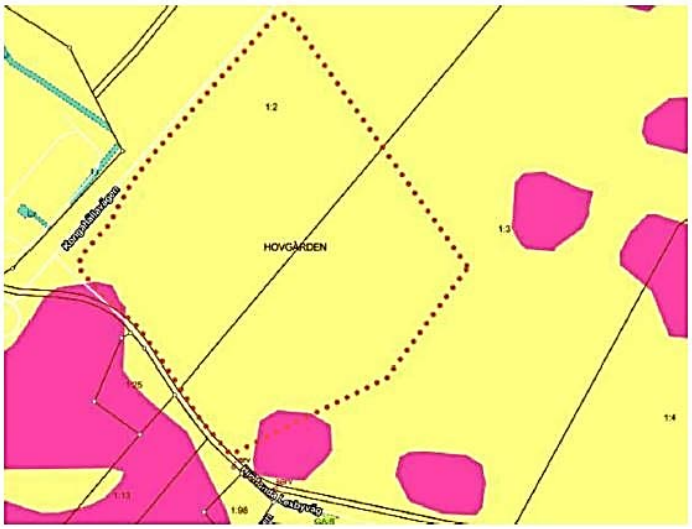
Övriga åtgärder

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 och pålprotokoll på jorddjup mellan ett par meter upp mot ca 20 m. Jorddjupsvariationen inom planområdet bedöms kunna vara ännu större.



Figur 10, Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Lera, lersilt (markerat med gul färg) och kalt berg, tunt eller ej sammanhängande jordtäcke på berg (markerat med rosa färg)

Ytlagren utgörs av mulljord som underlagras av lera (siltig lera), sannolikt är den översta delen utbildad som torrskorpelera, leran vilar via ett friktionsjordslager på berg. Intill fastmarksområdena finns troligtvis ingen lera utan jordlagren utgörs här av friktionsjord.

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

Blottat berg finns inte inom själva planområdet. Blottat berg i anslutning till planområdet utgörs av flackare hällar 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- lågriskområden 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 jorddjup. 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 leran är sättningskänslig 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.

Riskanalys/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, pålslagning 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 dagvattensystem.

• 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 föreslaget planområde 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 anslutning till planområdet, RAÄ Björlanda 524 har Fastighetskontoret ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning. En avgränsande förundersökning har utförts. Den arkeologiska förundersökningen visade att fornlämningen, RAÄ Björlanda 524 kunde avgränsas till området utanför planområdet. Den arkeologiska förundersökningen finns som underlagsmaterial till planen.

Kompensationsåtgärd

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 pågår i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Det handlar om exempelvis kompensation av naturvärden/åkerdiken som försvinner i samband med byggnation. De kommer i senare skede av planarbetet mynna fram i förslag till åtgärder.

Tänkbara åtgärder kan vara att:

- Anlägga en eller flera dammar – 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 mellan den biotopskyddade stenmuren och dike 7, (figur 3).
- Anlägga ett nytt dike - i sydvästlig-nordöstlig riktning. Möjliggöra spridning för flertalet artgrupper.
- Gallra enstaka träd och buskar och slå (årligen): I objekt 2 samt i den sydöstra kanten vid dike 7 samt norr om, en bit in i brynmiljön, enligt kartan figur 4. På sikt skulle detta påtagligt gynna floran och faunan och få en ängskaraktär. Gallrade träd och buskar lämnas som fauna depåer.
- Plantera träd – Linjära stråk av träd i åkerlandskap är positivt för flera artgrupper.

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

Ingen gemensamhetsanläggning berörs eller kommer bildas till följd av detaljplanen.

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.

Ledningsrätt

Ingen befintlig ledningsrätt berörs av detaljplanen. Om behov av dragning av allmänna ledningar över kvartersmark skulle uppstå behöver plankartan kompletteras med område markerat med u på plankartan för att ledningsrätt ska kunna säkerställas.

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 nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Hovgården 1:2	-	ca 32 000 kvm	Kvartersmark, Friidrottsändamål
Hovgården 1:3	-	ca 25 000 kvm	Kvartersmark, Friidrottsändamål
Hovgården s:2	-	ca 20 kvm	Allmän plats, gata
Hovgården 1:2	-	ca 600 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 kvartersmarken 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

Inga avtal behöver tecknas mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom planområdet finns en ledning 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 ansöker hos Länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2018

Granskning: 1 kvartalet 2019

Antagande: 3 kvartalet 2019

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 tio år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjort 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 landskapshistorian påverkas inte i nollalternativet men kan på samma sätt som i ovan, vara hotat på andra sätt av kommande byggnationstryck.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Vilka konsekvenser detaljplanen kommer medföra från ett socialt perspektiv samt från barnperspektivet kommer analyseras grundligt under samrådet.

Planförslaget bedöms hittills att innebära till största delen positiva konsekvenser, framförallt när det gäller hälsa, vilket främjar jämlik och god livskvalitet. Barn får också möjlighet att vara fysisk aktiva utomhus. Platsen skapar även en social gemensam arena.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanen är inte helt förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Det finns ett område utpekat ”Allmänt intresse för landskapsbild, som berör hela planområde. 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. Platsen är vald utifrån en Läges- och lokaliseringsstudie (2011) som studerades fyra olika lägen på Hisingen och vald plats Björlanda var den som staden bedömde mest lämpligt. Det har arbetats med hänsyn till och anpassning med jordbrukslandskapet. Planområdet är placerad så att den helt undviker intrång och närhet till en ekdunge sydöst om. Planen är också placerad så att den undviker intrång i kulturmiljö/fornlämning, vilken nära sammanfaller med ekdungen.

I gestaltning och utformning av byggnader och mark finns förslag på ett antal gestaltningskvalitéer särskilt anpassade till landskapet. Det är exempelvis färgval och byggnadens uttryck och markbehandling som ska knyta an till landskapet, det öppna jordbrukslandskapet. Se vidare underlagsmaterial till planen, Gestaltningsaspekter - byggnader och utemiljö.

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 påverkas har det bedömts att det finns åtgärder som kan vidtas 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 Gestaltningsaspekter - 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 lämpligt.

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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 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.

Naturmiljö

Naturmiljö och biotopskyddade diken påverkas av planen. Det är diken med fuktiga miljöer och ett visst naturvärde som förvinner. Omfattningen av dessa 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.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för arkeologi, fastighetsbildning, kompensationsåtgärder 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.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för ledningsutbyggnad 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, 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 utpekat ”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. Motiven är följande

- Platsen i jordbrukslandskapet är vald utifrån en Läges- och lokaliseringsstudie (2011) där det studerades fyra olika lägen på Hisingen och vald plats, Björlanda, var den som staden bedömde mest lämpligt.
- Det har arbetats med hänsyn till och anpassning med jordbrukslandskapet och dess natur- och kulturvärden. Planområdet är placerad så att den helt undviker intrång och närhet till naturmiljö/ekdunge i sydöst. Planen är placerad så att den undviker intrång i kulturmiljö/fornlämning.
- I planen har det arbetats med gestaltning och utformning av byggnader och mark särskilt anpassade till landskapet.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Enhetschef, planavdelningen

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Jennie Andreasson
Exploateringsingenjör