



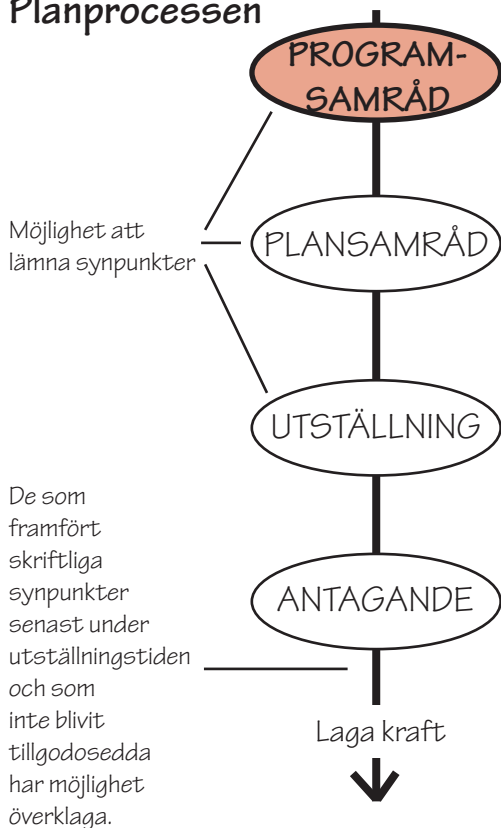
Program för Skra Bro med bostäder, service och knutpunkt/ bytespunkt för kollektivtrafik

Augusti 2010



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

INFORMATION Planprocessen



Planeringen av bostäder, service och knutpunkt/bytespunkt för kollektivtrafik vid Skra bro kommer att ske enligt Plan- och Bygglagen. Byggnadsnämnden beslutar om planläggning. Synpunkter i ärendet kommer att kunna lämnas tre gånger under planprocessen; under programsamråd (detta skede), vid plansamråd och vid utställning av detaljplaneförslaget. Mellan de olika skedena redovisas framförda synpunkter till stöd för politiska beslut om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av Byggnadsnämnden. Antagandet kan överklagas av sakägare om de senast under utställningstiden inkommit med skriftliga synpunkter och som ej fått dessa tillgodosedda.

Samråd tid: 15 sept - 26 okt 2010
Samrådsmöte: 12 okt 2010

Programhandlingar visas på:

Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20
Öppettider: måndag - fredag 8.00-16.00

Torslanda bibliotek, Torslanda torg
Öppettider: måndag, tisdag, torsdag 10-19,
onsdag 10-17, fredag 10-15

Trulsegårdsskolan, Bibliotek
Öppettider: måndag, onsdag 14-19

Upplysningar om programmet lämnas av:

Maria Malone, stadsbyggnadskontoret, tel 031-368 16 10
Annika Wingfors, fastighetskontoret, tel 031-368 10 71

Skriftliga synpunkter skickas senast den 26 okt till:

Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg
eller till
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Bakgrund

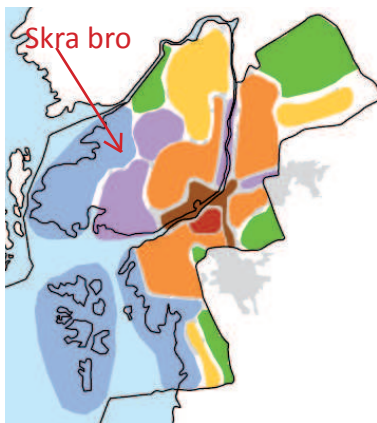
Byggnadsnämnden gav 2009-10-06 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för området Skra bro med bostäder, service och knutpunkt/bytespunkt för kollektivtrafik. Uppdraget innebär att undersöka planförutsättningarna för en utveckling av området kring Skra bro. Markägare är kommunen samt två privata markinnehavare. Programområdet var en central del i den fördjupade översiktsplanen för Björlanda som avbröts 2009-10-06. Programmet fokuserar på övergripande frågor som bedöms vara viktiga att diskutera i första steget i planprocessen. I följande detaljplaner kommer kompletta handlingar att upprättas. För att få in synpunkter på programförslaget genomförs ett programsamråd.



Lägeskarta



Programområdet Skra bro

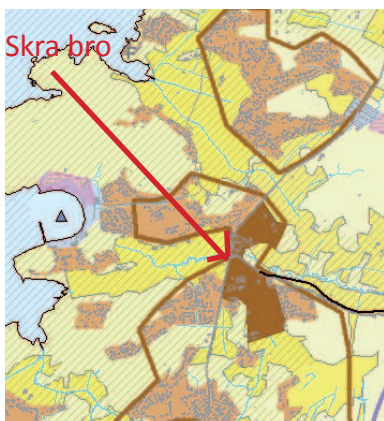


7 områdesvisa inriktningar

(ÖP för Göteborg)

Inriktning för kustnära områden/skärgård är bl a

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



Mark- och vattenanvändningskarta

(ursnitt ur ÖP för Göteborg)

■ Bebyggelseområde förändrad Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

□ Bebyggelseområde framtida utveckling

Stadsdelen Björlanda

Björlanda ligger i det i ÖP:n utpekade *kustnära område/skärgård*. Intentionen inom detta område är att "planeringen ska sträva mot att ny bebyggelse uppfattas ha en lokal anknytning, såväl skala som i arkitektoniskt uttryck". I mark- och vattenanvändningskartan är stora delar av Björlandaområdet markerade som bebyggelseområde som kan utvecklas i framtiden, förutom områden vid Skra bro där förändring av bebyggelseområde är lämplig i nuläget.

Vision

En vision för det framtida Björlanda (hämtad ur förslaget till den fördjupade översiktsplanen för Björlanda som avbröts) bygger på dess unika förutsättningar. Här utvecklas en stadsnära bystruktur som fortsättningsvis präglas av det öppna landskapet, där delarna växer samman och där ett vitalt servicecentrum utvecklas i ett naturligt läge. Naturen och kulturen är viktiga delar i stadsdelens identitet.

Kulturlandskap

Landskapet i Björlandaområdet utgör bitvis fortfarande prägel av flera tusen års jordbruk. Bebyggelsemönster, vägsträckningar och ägogränser speglar skilda tidsepoker. De gamla byarna Kvislungeby och Låssby visar hur landsbygden kunde se ut före det laga skiftet som genomfördes under 1800-talets mitt.

De öppna dalgångarna och den kulturhistoriskt värdefulla jordbruksmarken är ännu tydliga och karaktäristiska delar av Björlanda. Antalet jordbruk har minskat successivt. Stora markarealer hålls ändå öppna, främst tack vare den intensiva privata hästhållningen som växt fram.

Bostäder, service, rekreation

I stadsdelen Björlanda bor idag drygt 6 500 personer. Omvandling av fritidshus till permanentbostäder började så smått redan på 60-talet och fortsatte sedan stadigt. En kraftig utbyggnad skedde under 1980-, 90- och 2000-talet, beroende på den starka industriella utvecklingen, främst kring Volvo i Torslanda. Idag domineras bebyggelsen helt av villor.

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

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

Programområde

Bostäder, skola och service

Skra bro ligger ca 10 kilometer från centrala Göteborg. Programområdet ligger norr och söder om korsningen där Björlandavägen möter Kongahällavägen.

Inom området ligger Trulsegårdsskolan samt en förskola. Vid Skra bro finns även en liten servicebutik och en fiskbod. Närmaste sällanköps-handel finns vid Torslanda Torg, Amhult och på Backaplan. Ett antal villor ligger i den norra delen av området.

Kommunikationer

Kongahällavägen löper från norr till söder genom området. Vid Skra bro leder Björlandavägen öster ut in mot centrala Göteborg. Skra bro är en knutpunkt för kollektivtrafiken. Idag trafikeras Björlanda av tre busslinjer samt en natt buss. Alla passerar Skra bro. Linjerna når Säve Station, Torslandakrysset, Hjalmar Brantingsplatsen och Drottningtorget. En mindre pendelparkering ligger vid Björlandavägen och på västra sidan om Kongahällavägen, söder om busshållplatsen, har nyligen en tillfällig pendelparkering anlagts.

Längs Kongahällavägen och Björlandavägen finns en separat gång- och cykelbana av god standard.

För att trafiksäkra Björlandavägen har en ombyggnad påbörjats samt en komplettering av gång- och cykelbana och trafikåtgärderna beräknar vara färdiga 2011.

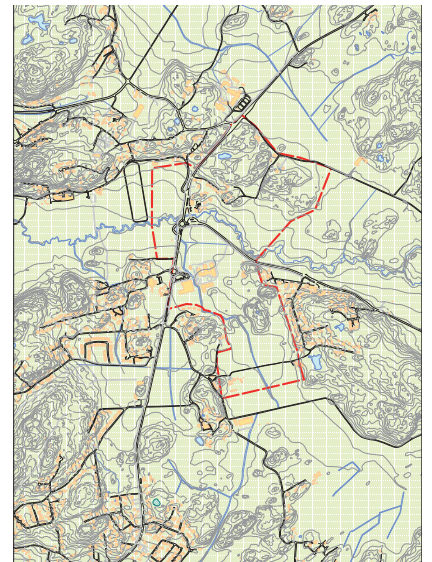
Vägverket är väghållare för Björlandavägen och Kongahällavägen norr om Skra bro. Trafikkontoret är väghållare för Kongahällavägen söder om Skra bro.

Markförhållande

Söder om Björlandavägen är området låglänt och sankt och genomdras av diken. Jordlagren utgörs av 10-30 m djupa lera. I de södra delarna minskar lerdjupet och marken är relativt plan och täcks av jordlager bestående av 1-10 m djupa lera. Området vid Kvisljungeby by avgränsas



Programområdet Skra bro.



Programområdet Skra bro.



Skra bro



Trulsegårdsskolan



Pendelparkering vid Björlandavägen



Busshållplats vid Kongahällavägen

i väster, öster och norr av fastmark i form av bergshöjder med friktionsjord. En bäck rinner från Kvislungeby by genom skolområdet vid Trulsegårdsskolan och mynnar i Osbäcken. Längs diket kan lokala stabilitetsproblem uppstå.

Området norr om Björlandavägen består huvudsakligen av fastmark i form av berg i dagen och friktionsjord. Lerdjupen ökar mot söder och Osbäcken, där stabilitetsproblem kan uppstå.

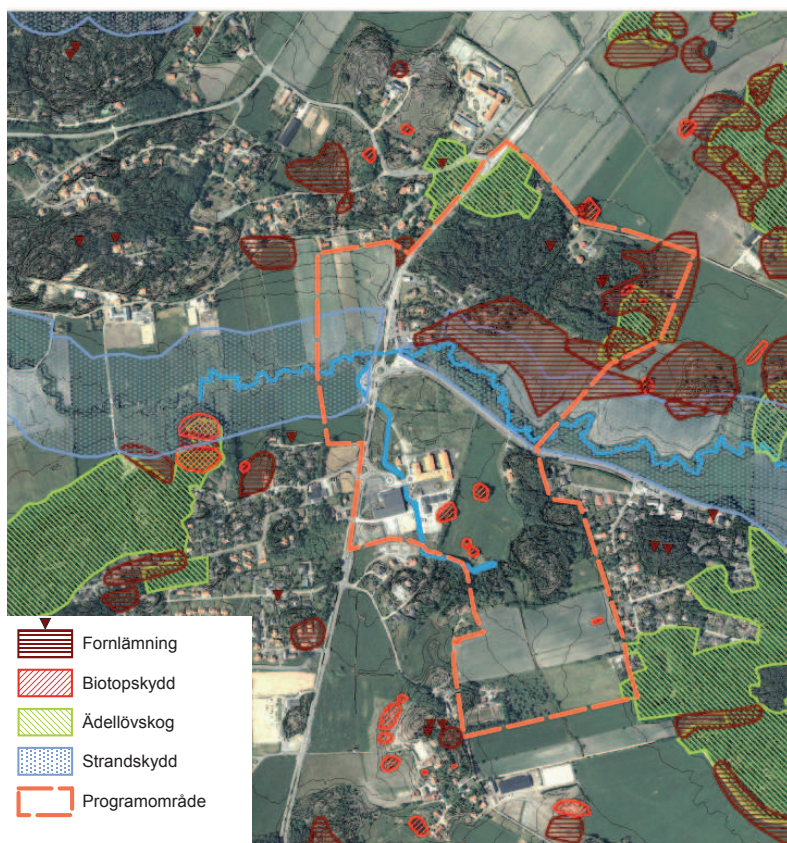
I de lertäckta delarna är marken mycket sättningsbenägen. Zoner närmast berg i dagen och fastmarksområdena utgör viktiga infiltrationsområden för grundvatten.

Området söder om Björlandavägen är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). Övriga områden är klassade som normalriskområde för markradon. På grund av lerans tjocka torrskorpa och siltinnehåll kan klassningen behöva skärpas till normalriskområde.

Natur, kultur och rekreation

I anslutning till området finns stora landskap-, natur- och kulturvärden. Väster om korsningen vid Skra bro finns en dalgång mot havet som är ett av Björlandas karaktäristiska landskapsrum. Området söder om Björlandavägen är i huvudsak åkermark och jordbruksmark.

Björlanda är rikt på fornlämningar. Norr om Osbäcken finns ett område med fornlämningar. Detta område fortsätter längs bergsområdets östra kant. Delar av fornlämningsområdet sammanfaller med ädellövskog. Programområdet gränsar i söder till den kulturhistoriskt värdefulla Kvislungeby by. Odlingsmarkerna, som omger den gamla bykärna, tillsammans med bebyggelsen upplevs som en tydlig enhet.



Karta över natur- och kulturvärden

På berget i norr ligger Kattedammen. Idag nyttjas området runt Kattedammen för rekreation för såväl skolbarn som vardagspromenader. Mittemot och söder om Björlandagården finns ett område med ekskog. Norr om Osbäcken är ett utpekat häckningsområde för bl a kornknarr, skogsduva och sånglärka.

Osbäcken som rinner genom området i öst-västlig sträckning har strandskydd. I huvudsak har programområdet sitt avrinningsområde mot Osbäcken. I ett Åtgärdesprogram för Osbäcken - Hisingen från 2002 föreslås dagvattendammar anläggas sydöst om korsningen Kongahällavägen/ Björlandavägen.

En f d plantskola finns på den södra fastigheten intill Kvislungeby by.

Förslag

Skra bro – ett centrum för hela Björlanda

Skra Bro är en naturlig centrumpunkt längs Kongahällavägen. Skolan är redan placerad med hänsyn till ett utvecklat centrumområde. En förbättrad kollektivtrafikknutpunkt föreslås söder om korsningen Björlandavägen/Kongahällavägen och därmed flyttas hållplatsen som idag ligger på västra sidan om Kongahällavägen. I anslutning till denna utbyggda knutpunkt föreslås även en högklassig pendelparkering för att underlätta resandet med kollektivtrafik. Utgångspunkten är att man tar sig till Skra bro med anslutningsbuss, egen bil, cykel eller till fots.

Det centrala läget möjliggör även för en livsmedelsbutik, specialbutiker, små verksamheter och kompletterande samhällsservice, så som t ex vårdcentral. Trulsegårdsskolan med sitt bibliotek och sina lokalresurser blir kulturcentrum.

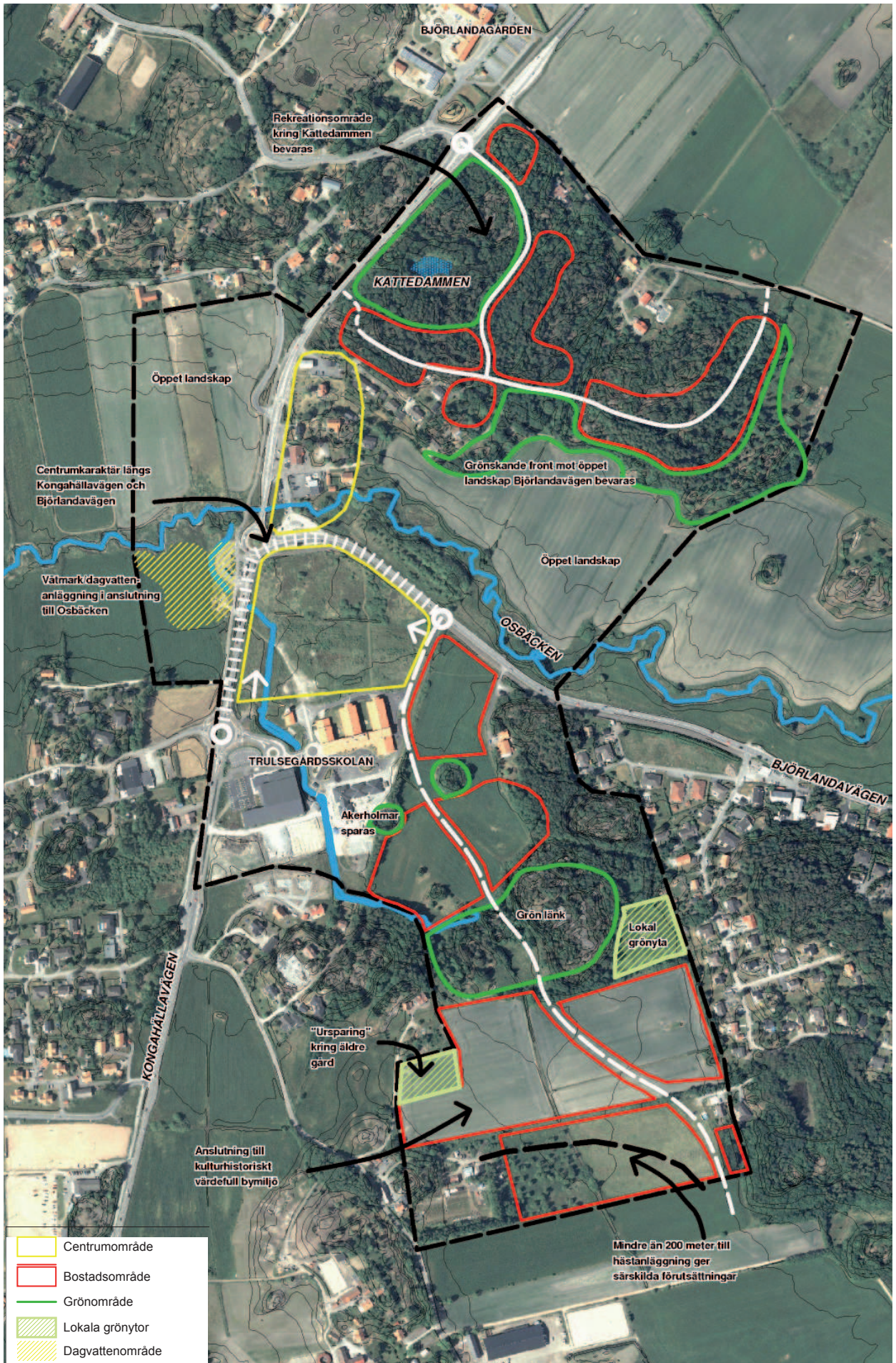
Ett levande centrum innehåller även bostäder. Eftersom området bli Björlandas viktigaste utvecklingsområde för offentlig och kommersiell service motiverar det ett högt markutnyttjande. I och i nära anslutning till centrum lokaliseras lämpligen en tätare bostadsbebyggelse med varierade lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Bebyggelse i flera våningar bedöms lämplig. Bostäder och kontor/butiker kan med fördel kombineras i samma byggnad. Alternativa tillfarter prövas till centrumområdet. Se skissförslag. Bäckens som rinner i nordväst-sydöstlig riktning föreslås ligga kvar för att utgöra ett tillskott och bidra till en god centrummiljö.

Skra bro norr om Björlandavägen utgör ett område som tillsammans med centrumområdet kan rymma kompletterande butiker, service m.m. Tillfart till området sker från Kongahällavägen. Även här kan flerbostadshus prövas.

Det är viktigt att betona Kongahällavägens roll som huvudstråk eller bygata norr och söder om Skra Bro. Samma gäller för Björlandavägen omdelbart öster om Skra bro. Det kan ske med gatubelysning, belysning av gång- och cykelvägar, alléplanteringar tydliga entréer i norr, söder och öster. Tillsammans kan dessa åtgärder skapa en lugnare trafikmiljö och en tydlig känsla av att man befinner sig i Björlanda centrum.



Illustrationen visar möjlig gestaltning av Skra bro centrum söder om Björlandavägen. Skiss gjord av Norconsult



Förslag till ny mark- och vattenanvändning vid Skra bro

Bostäder

Invid centrumområdet och nordost om Kvislungeby föreslås bostäder och bostadskomplement. Områdets centrala läge intill skola, service och kollektivtrafik motiverar ett högt markutnyttjande. Ny bebyggelse i flera våningar bedöms lämplig. Särskilda byggnadstekniska åtgärder avseende brandsäkerheten kan behöva prövas. Gestaltning av området och placering av bostäder m.m. ska anpassas till natur och terräng. Den nya bebyggelsens avgränsning och relation till Kvislungeby och dess omgivande odlingsmarker bör studeras eftersom ny bebyggelse intill denna miljö kräver särskilt stor omsorg vid placering och utformning. I den södra delen av området ger avståndet till befintlig hästanläggning särskilda förutsättningar. Trafikmatning sker från Björlandavägen i norr. Matargatan genom området utgör del av framtida genomgående gata mot ny Låssbyled.

På berget vid Kattedammen föreslås bostäder, äldreboende och möjligtvis förskola. Område kring Kattedammen nyttjas idag för rekreation och med förslaget kommer tillgängligheten i området att öka. Det centrala läget nära service och kollektivtrafik motiverar ett högt markutnyttjande. Ny bebyggelse i flera våningar bedöms lämplig. Gestaltning av området och placering av bostäder m.m. ska anpassas till natur och terräng. För att angöra området föreslås en väg från korsningen Kongahällavägen/Nolviksvägen. En rondell är planerad i "Detaljplanen för Förskola/skola vid Björlandagården" (detaljplanen vann laga kraft juni 2009) för att hantera trafikmängden till/ från Björlandagården samt ny bostadsbebyggelse på berget i norr. Fler alternativa tillfarter är möjliga. Se skissidé.

Natur, kultur och rekreation

Intill programområdet finns stora landskapsrum. Utblickar mot havet bör sparas och där det är möjligt även förstärkas. Det öppna landskapet bevaras på västra sidan om Kongahällavägen. Åkerholmar och skogspartier inom området sparas som grönområden. I norra delen bevaras rekreationsområdet kring Kattedammen. En grönskande front sparas norr om landskapsrummet vid Osbäcken. Tidigare förslag på dagvattendammar söder om Björlandavägen flyttas och föreslås anläggas på västra sidan av Kongahällavägen. En "ursparing" kring äldre gård intill Kvislungeby by föreslås.

De föreslagna natur- och rekreationsområden kommer att komplettera den befintliga naturnära miljön. Närhet finns även till fritidsverksamheter som t ex hästar, båtar och friluftsliv.



Illustrationen visar möjlig gestaltning av bostäder och äldreboende på berget vid Kattedammen. Skiss gjord av Norconsult.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kräver utbyggt vatten, avlopp, värme och el.

Störningar

En översiktlig trafikbullerberäkning har gjorts längs med Björlandavägen och Kongahällavägen. Beräkningen har baserats på att det färdas 9 000 respektive 7 500 fordon/dygn på vägen varav 7 % är tunga fordon. Fordonen färdas i 40 km/h. Bullerberäkningen är schematisk, men i norra delen har viss hänsyn tagit till terrängen. Rekommenderade riktvärden enligt svensk standard vid nybyggnation är 55 dB(A) ekvivalentnivå (medelljudnivå) utanför fönster till minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig samvaro. På uteplats gäller 52 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Resultatet visar att på ett avstånd av ca 70 meter från vägmitt (i båda fallen) ligger den ekvivalenta ljudnivån på 55 dB(A) på markplan om inga åtgärder vidtas. En reduktion av avståndet förutsätts att byggnaderna vänder sig inåt och att det finns en tyst sida.

Konsekvenser

Natur- och kulturvärden

Att ianspråkta jordbruksmarken inom programområdet motiveras med att utvecklingen i Skra bro har ett samhällsintresse som bl a innebär förbättrad kollektivtrafik, utökad service, hyresrätter, äldreboende m.m.

Förslaget innebär ingrepp i ädellövskog på berget vid Kattedammen samt fornlämningar i norra delen. I förslaget försöker biotopvärden att bevaras i möjlig utsträckning. I huvudsak finns få kända fornlämningar i utvecklingsområdena. De fornlämningsområden som blir berörda av programförslaget kommer att utredas i fortsatt detaljplanarbete.

I södra delen innebär förslaget en förändring av landskapsbilden i närheten av kulturmiljön Kvislungeby by. Med tanke på närhet till centrumfunktioner och förbättrad kollektivtrafik bedöms en nybyggnation som är varsam och hänsynsfull vara lämplig. Avståndet till hästverksamhet måste uppmärksammas.

*Björlandas karaktäristiska
öppna landskapskilar*



Geoteknik och dagvatten

Eftersom området söder om Björlandavägen är låglänt och till stor del består av lermark som är sättningsbenägen behövs en grundläggningsutredning göras i den fortsatta detaljplaneringen. För områden som gränsar till eller ligger nära Osbäcken kommer totalstabiliteten att behöva utredas i ett detaljplaneskede. Även risk för bergras och blocknedfall behöver undersökas för de delar där berg i dagen förekommer.

De i Åtgärdesprogrammet för Osbäcken föreslagna dagvattendammarna söder om Skra bro ges i programförslaget möjlighet att flyttas till åkermarken väster om Kongahällavägen. Med denna omdaning möjliggörs ett utvecklat sammanhängande centrumområde vid Skra bro. Under planarbetet behöver en dagvattenutredning över hela Skra bro-området tas fram som klargör behovet av markdränering och hur dagvattnet ska tas om hand inom planområdet. Viktiga infiltrationsområden för grundvatten närmast berg i dagen och på fastmarksområden bör identifieras och beaktas.

God kollektivtrafik

Med en ny förbättrad bytespunkt för kollektivtrafik antas bussresandet öka in mot centrala Göteborg och därmed minskar antal resor med bil. Förutsättningarna för att erbjuda ett bekvämt kollektivtrafikresande måste noga utredas med bl a närbelägen pendelparkering, goda möjligheter att parkera cykel samt väderskyddad hållplats.

Bullerstörning

Störande buller kan uppkomma dels som vägtrafikbuller från de större vägarna, dels från flyget till Göteborg City Airport. Inom ramen för kommande detaljplanearbeten ska eventuellt störande väg- och flygtrafikbuller utredas ytterligare. Programmet föreslår inga nya bostäder inom gällande gränser för flygbuller.

Sociala konsekvenser

Ett mer varierat bostadsutbud skapar en bredare social sammansättning och möjlighet att finna bostad efter varierande behov. Boende för alla skeden i livet underlättar tillsyn och umgänge mellan generationer, vilket inte minst är till gagn för jämställdheten. Förbättrad kollektivtrafik gagnar bl a kvinnor och ungdomar, som är de dominerande kollektivtrafikresenärerna.

Genomförande

Organisation

Utbyggnaden av området är relativt omfattande och planeras att ske etappvis under en längre tid. Programmet följs av flera detaljplaner inom området och detaljplanernas genomförandetid ska beaktas med hänsyn till planerad utbyggnadstakt.

Utbyggnaden av Skra Bro startar företrädesvis i centrumområdet med centrumverksamheter och ombyggnad av kollektivtrafikknutpunkt. Önskvärt är att även bostäder i nära anslutning till centrumområdet samt äldreboendet ingår i denna första utbyggnadsetappen. En förhoppning är att dessa delar byggs ut på kort sikt, inom 5-10 år. Återstående delar kan byggas ut successivt på längre sikt, vilket uppskattas till 10-20 år.

De områden som avses exploateras på berget runt Kattedammen samt inom centrumdelen ägs av kommunen. Områden avsedda för bostäder sydöst om Björlandavägen ägs av två privata markinnehavare. Inom programområdet finns därutöver ett flertal privata fastigheter, i vilken omfattning dessa berörs ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmän plats inom området.

Avtal som ska tecknas är bland annat; genomförandavtal med respektive exploatör, markanvisningsavtal med byggherrar som har markanvisning samt avtal med Trafikverket avseende åtgärder som berör allmän väg.

Teknik och juridik

Detaljplaner som föreskriver kommunalt huvudmannaskap medför en rättighet respektive skyldighet för kommunen att lösa in mark avsedd för allmän plats. Berörda fastigheter bedöms bli de privatägda fastigheter som avses exploateras.

Området belastas av ledningsrätter och servitut som kan komma att beröras. Dessa kan behöva omprövas om de berörs alternativt upphävas om de kan anses onyttiga. Befintliga och tillkommande allmänna ledningar, ska om de berör kvartersmark och upplåtelse inte redan skett, säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga ledningar ska beaktas i det fortsatta planarbetet och behov av tillkommande transformatorstationer ska utredas.

Området är intressant ur fornlämningssynpunkt då ett flertal fornlämningar finns inom programområdet. Ingrepp i fornlämningar är förenat med krav på tillstånd enligt kulturminneslagen. Mot bakgrund av detta bör ett samråd ske med Länsstyrelsen i tidigt skede för att klargöra den faktiska fornlämningsförekomsten i området och fastställa i vilken omfattning arkeologiska undersökningar krävs.

Genomförandet kan medföra påverkan på objekt omfattande av biotopskydd enligt Miljöbalken kapitel 7 § 11, såsom exempelvis åkerholmar och diken. Ingrepp i dessa objekt kräver dispens från Länsstyrelsen.

Ekonomi

Utbyggnad av lokalvägar och övrig allmän plats förutsätts finansieras inom ramen för exploateringsprojektet.

Exploatörerna svarar för de kostnader som uppkommer i samband med planens genomförande inom kvartermark samt i övrigt kostnader enligt genomförandeavtal med kommunen.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11§ för aktuellt program. Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte användning av programområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18§, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Med hänvisning till ovanstående bedöms kommande detaljplaner som baseras på programmet ej att kräva miljöbedömningar. Behovsbedömningar kommer formellt att göras inom ramen för detaljplanerna.