

Detaljplan för bostäder på ängar och berg norr om Gamla Brottkärrsvägen

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



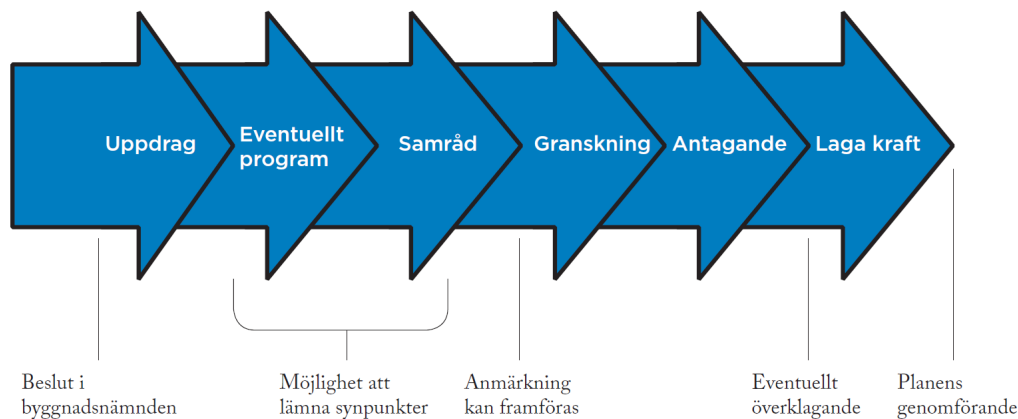
Illustration över möjlig utbyggnad i planområdet, Inobi AB

Samrådshandling – oktober 2022

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2019-01-22

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Där inte annat anges har stadsbyggnadskontoret tagit fram bilder och kartor.

Samrådstitid

Samrådstitiden är 2022-11-02 – 2022-12-13.

Information om planförslaget lämnas av:

Maria Gränsbo, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 47

Erica Folkesson, Stadsbyggnadskontoret tfn 031-368 17 61

Albertina Henriksson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 22

Beata Åhall, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 60

Karin Nyberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 14

Samrådshandling
Datum: 2022-10-25

Diarienummer SBK: 0538/14
Handläggare SBK
Maria Gränsbo
Tel: 031-368 16 47
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: FN7239/16
Handläggare FK
Albertina Henriksson
Tel: 031- 368 11 12
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder på ängar och berg norr om Gamla Brottkärrsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Program och underlag i samband med programarbetet

- Program för bostäder mm i Brottkärr, 1997-04-01, rev 1998-03-30
- Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande programmet, 1997-04-01
- Kompletterande miljökonsekvensbeskrivning tillhörande programmet, 1998-03-30
- Samrådsredogörelse tillhörande programmet, 1998-03-30

Utredningar

- *"Naturvärdesinventering av ett område vid Brottkärr"*, Pro Natura, december 2021, beställd av Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret.
- *"Utredning av brukningsvärd jordbruksmark"*, Norconsult, 2022-06-30, beställd av Skanska.

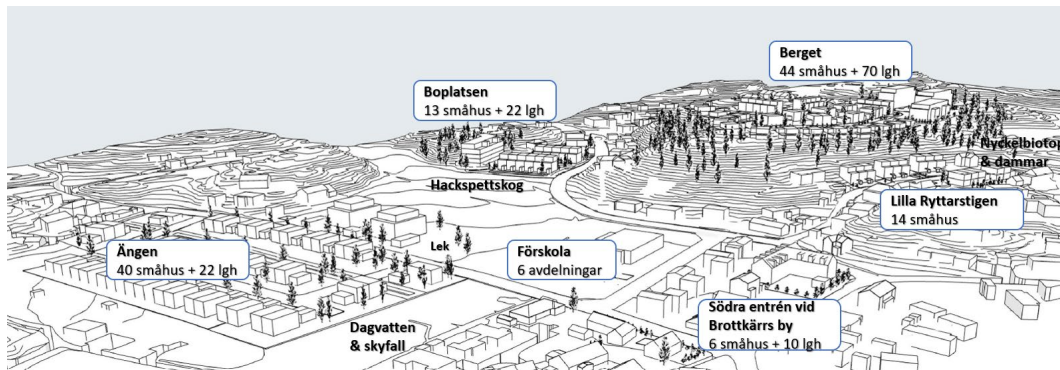
- *"Bergteknisk utredning, Brottkärr"*, Bergab 2022-06-27, beställd av Skanska
- *"Geoteknisk utredning för detaljplan, Teknisk PM / Geoteknik"*. Skanska Sverige Teknik 2022-04-08 rev 2022-06-22, beställd av Skanska Nya Hem sydväst.
- *"Dagvatten- och skyfallsutredning"*, Kretslopp och vatten/Sweco, 2021-11-05, beställd av Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret.
- *"PM Dagvatten och skyfall"*, Dämningsverket AB, 2022-09-12, beställd av privat beställare, Skanska Sverige AB, Näset förvaltning AB samt Brottkärr Två Fem Fem AB.
- *"Mobilitets- och parkeringsutredning"*, Koucky & Partners AB, 2022-08-30, beställd av Skanska Bostadsutveckling.
- Trafikanalys, *"PM Trafikflöden för miljöberäkning"*, Sweco Sverige AB 2022-08-24, beställd av Göteborgs stad, Trafikkontoret.
- *"PM Trafik och utformningsförslag"*, WSP, 2022-10-05, beställd av Göteborgs Stad, Trafikkontoret.
- *"Trafikbullerutredning"*, Akustikforum AB, 2022-08-25, beställd av Skanska Nya Hem.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ ÄNGAR OCH BERG NORR OM GAMLA

BROTTKÄRRSVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	17
<i>Sociala förutsättningar</i>	19
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Risk och störningar</i>	23
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	24
<i>Bebyggelse</i>	25
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	37
<i>Service</i>	41
<i>Friytor och naturmiljö</i>	42
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	43
<i>Teknisk försörjning</i>	44
<i>Övriga åtgärder</i>	46
<i>Fastighetsindelning</i>	47
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	48
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	48
<i>Avtal</i>	52
<i>Dispenser och tillstånd</i>	53
<i>Tidplan</i>	53
<i>Genomförandetid</i>	53
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	53
<i>Nollalternativet</i>	57
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	58
<i>Miljökonsekvenser</i>	58
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	62
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	63

Sammanfattning



Modellbild över området, Inobi AB. Förklarande text, SBK.

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att planlägga ett område som, trots flera försök genom åren, ännu inte är planlagt. Genom planläggningen ska det bli möjligt att bygga cirka 250 nya bostäder i småhus och flerbostadshus och en förskola med 6 avdelningar. Det ska skapas allmänna platser i en utsträckning som behövs för området och för att bevara natur med höga naturvärden och skyddade arter. Vägarna ska få höjd standard med förbättrad säkerhet samt framkomlighet för gående. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för vägarna och det som blir allmän plats. En bostadsnära park och en lekplats med god tillgänglighet ska skapas och det ska avsättas ytor för hantering av skyfall och dagvatten.

Planområdet omfattar 16 hektar och är endast delvis bebyggt med bostäder (huvudsakligen villor). Stora delar är dock obebyggda. Marken består av ett låglänt område "ängen" som är omringat av bergshöjder i öster, norr och väster. I öster består terrängen till stora delar av skogsklädda bergsområden. Brottkärns by som är en kulturhistoriskt intressant miljö berörs till viss del. I närområdet finns många villor byggda vid olika tidpunkter under 1900-talet. Det finns även en del småhus och flerbostadshus söder om planområdet som har byggts under 2000-talet efter att det togs fram detaljplaner där.

I de östra delarna och i ett centralt stråk mellan Ryttaerstigen och Brottkärns Byväg finns skyddade arter och naturvärdet bedöms vara högt. Berget i öster ligger mer än 30 meter högre än ången. Ängsområdet består av glacial lera och översta skiktet utgörs av tidigare jordbruksmark som bedöms ha måttligt brukningsvärde. På ången kan stora mängder vatten samlas vid rikliga regn och det kan vara problem med översvämningar längst i söder vid Brottkärns Byväg.

Vägföreningar ansvarar för vägarna som har ganska låg standard och saknar gångbana. Det finns busslinje i Brottkärnsvägen söder om planområdet. Avståndet till hållplatser varierar från cirka 150 meter till cirka en kilometer.

Service i form av skolor, affärer med mera finns som närmast i Nya Hovås cirka 1,5 km från planområdet.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att användningen av marken regleras så att vissa delar blir allmän plats och vissa delar blir kvartersmark. Kommunen tar över ansvaret för de allmänna platserna.

Den allmänna platsen utgörs dels av vägar, dels av park eller naturområden. En del vägar är helt nya medan befintliga vägar får en förbättrad standard. Områden med höga naturvärden och förekomst av skyddade arter föreslås bli naturområden. Planen innebär att cirka 6 hektar inom planområdet kan bevaras som natur och parkmark.

På kvartersmarken medges utbyggnad av bostäder och en förskola samt vissa tekniska anläggningar. Där regleras även hur stor del av marken som får bebyggas, höjder för de nya byggnaderna med mera. Utbyggnaden planeras ske i några olika delområden "Södra entrén vid Brottkärrs by", "Ängen", "Boplatsen", "Berget" och "Lilla Rytstigen". Totalt föreslås cirka 250 bostäder varav cirka hälften i flerbostadshus och hälften som småhus (villor, parhus, radhus).

På kvartersmark planeras också en förskola med 6 avdelningar för att täcka det behov av nya förskoleplatser som uppstår när nya bostäder byggs.

Infrastruktur som VA-ledningar och elledningar måste kompletteras. Dagvatten och skyfall måste hanteras bland annat för att inga byggnader, varken nya eller gamla, ska riskera att skadas vid skyfall eller att ökade utsläpp riskerar att nå Askims Fjord.

Överväganden och konsekvenser

Planen innebär en komplettering med ny bebyggelse och infrastruktur i ett glest bebyggt område med höga boendekvaliteter.

De viktigaste övervägandena har rört hur mycket som kan bebyggas och hur mycket mark som ska planläggas som natur eller park samt var nya vägar kan placeras. Områden med skyddade arter och höga naturvärden föreslås i de flesta fall bevaras som allmän plats.

Så som planförslaget utformats bedöms det visa hänsyn till natur- och kulturvärden såväl som till dem som bor i området idag och dem som kommer att bo i området framöver. Förslaget bedöms kunna vara ekonomiskt genomförbart.

Kommunen bedömer preliminärt att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls i samband med samråd för planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostadsutbyggnad är ett väsentligt samhällsintresse och att placeringen av bebyggelsen inte kan tillgodoses på något annat ställe. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att delar av marken ska kunna tas i anspråk för bebyggelse, vägar och allmänna platser trots att det innebär att brukningsvärd jordbruksmark, som ej brukas, tas i anspråk.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanen syftar till att planlägga ett område som trots flera försök genom åren ännu inte är planlagt. Genom planläggningen ska det bli möjligt att bygga cirka 250 nya bostäder i småhus och flerbostadshus och en förskola med 6 avdelningar.

För att skapa ett mer varierat bostadsutbud än enbart villor, som är dominerande i närområdet, ska det vara variation i bostadstyperna.

Det ska skapas allmänna platser i en utsträckning som behövs för området och för att bevara natur med höga naturvärden och skyddade arter. Då stadsdelen lider brist på kommunala allmänna mötesplatser och rekreationsmöjligheter tillskapas en ny bostadsnära park och en lekplats med god tillgänglighet. Det ska avsättas ytor för hantering av skyfall och dagvatten. Flera av dessa ytor ska tillgängliggöras för rekreationsändamål.

Befintliga och nya gator inom området kompletteras med gångbana och/eller gång- och cykelbana för att främja hållbara och säkra vardagsresor. Nya kopplingar i öst/västlig riktning ska skapas för att komplettera dagens vägnät som främst är orienterat i nord-sydlig riktning. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för vägarna och det som blir allmän plats.



Flygfoto från söder med ungefärligt planområde inlagt med vit streckad linje.

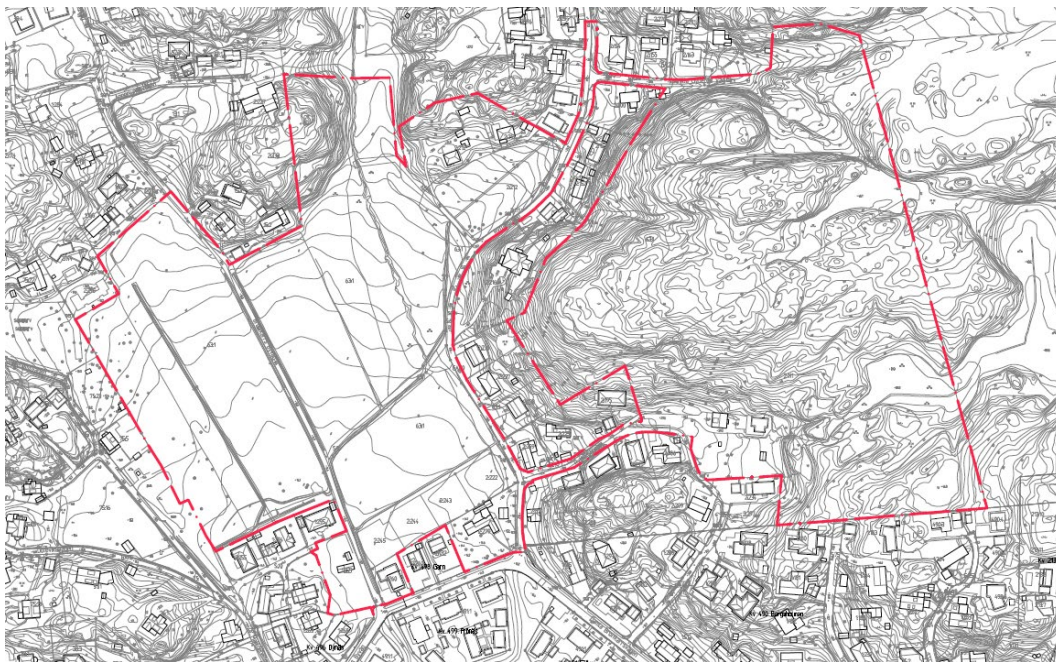
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Brottkärr mellan väg 158 och Amundöarna, cirka 13 km söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 16 hektar. Marken är inte planlagt sedan tidigare.

Marken i området är helt privatägd. Skanska äger de största obebyggda markerna vid ängarna samt delar av berget. Resten av berget ägs av privatpersoner. De mindre fastigheterna ägs av mindre företag samt av privatpersoner. För vägarna finns antingen samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



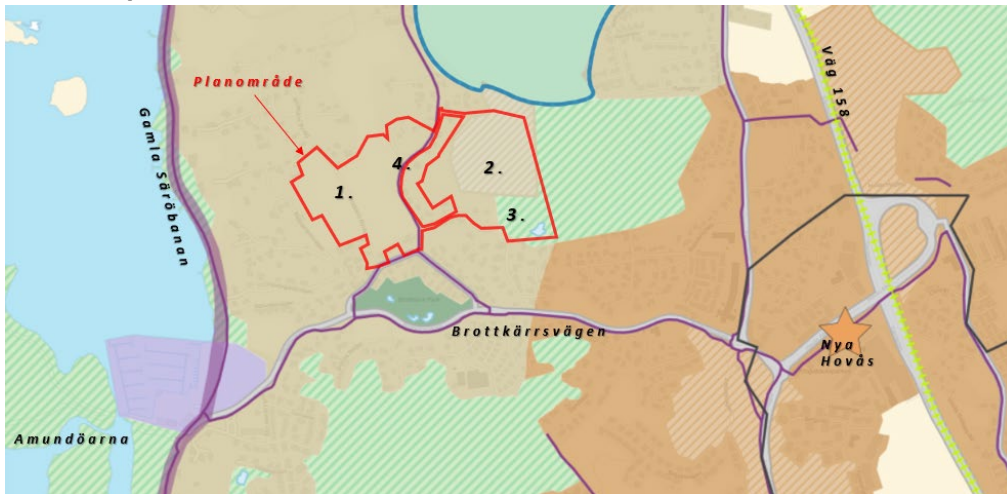
Orienteringsbild som visar var i staden planområdet ligger.



Grundkarta med plangräns markerad med röd streckad linje.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta. Siffrorna inom planområdet har lagts till för att tydliggöra de olika användningarna som beskrivs i texten.

Översiktsplan för Göteborgs kommun, antagen 2022-05-19, anger *Blandad stadsbebyggelse – Övriga bebyggelseområden i ytterstaden (1)* för största delen av planområdet. I de östra delarna av planområdet anges *Blandad stadsbebyggelse – Förändrad markanvändning övrig bebyggelse (2)*. Samt *Parker-, natur och rekreatiomsområden, Värdefulla natur- och friluftsområden (3)*. Genom området finns även en utpekad cykelväg *Infrastruktur – Cykelvägnät (4)*.

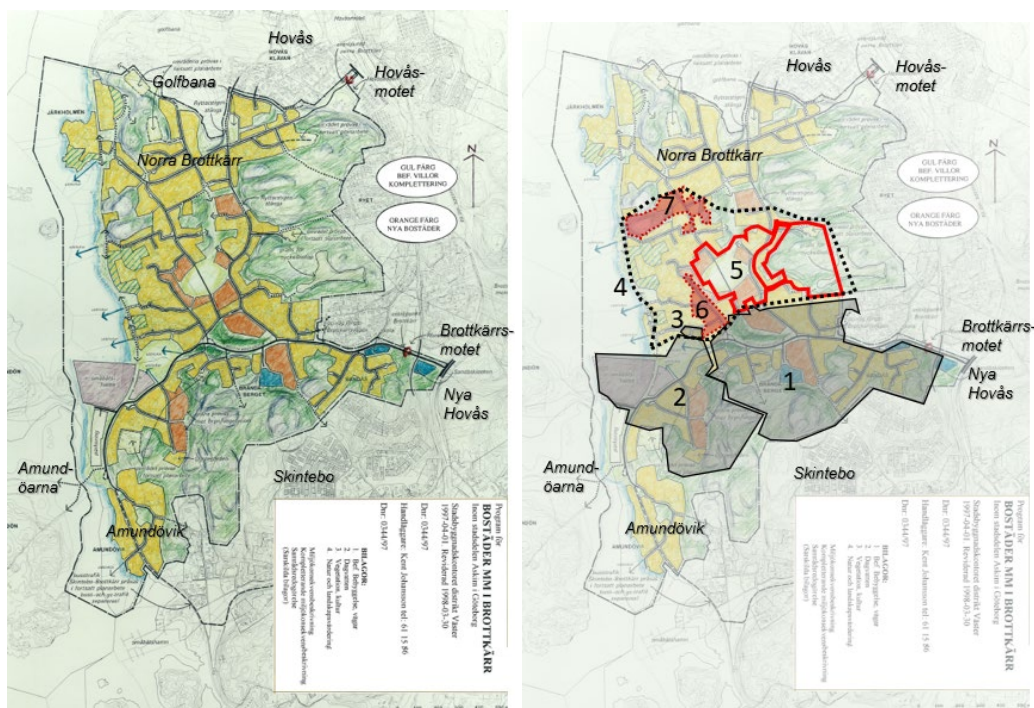
Gränserna mellan de olika markanvändningarna är inte knivskarpa utan bör tolkas med ett spann på ungefär 20 meter. Hänsyn bör tas till platsspecifika förutsättningar.

För bebyggelseområdena rekommenderas bland annat att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse ska möjligheten att lösa tillfart och vatten och avlopp beaktas, liksom att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Om större etableringar skulle vara aktuella i dessa områden behöver möjligheterna att skapa god kollektivtrafik och goda förutsättningar för resande med cykel och till fots först utredas.

Ryttarstigen rekommenderas som en del i ett lokalt cykelvägnät med syfte att koppla samman områden i en mindre skala och skapa anslutningar till lokala målpunkter. Det lokala cykelvägnätet kompletterar pendlingscykelnätet.

Program

"Program för Bostäder mm i Brottkärr" godkändes av byggnadsnämnden 1998-04-28. Programmet har legat till grund för fortsatt detaljplanering i Brottkärr. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning. Programmet föreslår tillskott på totalt cirka 350 nya bostäder inom programområdet, varav merparten i området runt Brottkärrsvägen. I aktuellt område anges mark för nya bostäder, komplettering av befintliga villor respektive naturmark.



Programkarta 1998 samt karta med områden som representerar antagna detaljplaner (1–3) området för tidigare planarbete som aldrig vann laga kraft (4), nu aktuellt planförslag (5) samt områden som fått positivt planbesked där planarbete ännu inte påbörjats (6–7).

Detaljplaner

Inom programområdet har tre detaljplaner vunnit laga kraft; ”Detaljplan för bostäder mm söder om Brottkärrsvägen” (1), ”Detaljplan för södra Brottkärr, bostäder och småbåtshamn” (2) och ”Detaljplan för bostäder vid Banvaktsvägen” (3). I de planerna medges sammanlagt cirka 210 nya bostäder. Likaså har en ombyggnad av Brottkärrsvägen ner mot Amundöarna färdigställts. Vägen fick delvis en ny sträckning, nya hållplatser samt en separerad gång- och cykelbana.

Det har även gjorts försök att planlägga det område som markerats med streckad svart linje och siffran fyra. ”Detaljplan för bostäder norr om Brottkärrsvägen” (4) som antogs 2003 blev upphävd på grund av att den hade enskilt huvudmannaskap. Ett nytt försök gjordes att planlägga hela området med kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Detta arbete avbröts innan antagandet på grund av problem med genomförandekonomin. Inom det större området görs nu nya försök att planlägga. Förutom det nu aktuella planförslaget (5) har positiva planbesked lämnats i två områden (6 och 7) – men planarbete har inte påbörjats ännu.

För det aktuella planförslaget gäller alltså att området till övervägande delen inte är planlagt sedan tidigare. För ett område som är cirka 7 m² i sydvästra delen föreslås den nya planen ersätta den lagakraftvunna planen, akt II-4661, vars genomförandetid har gått ut. Den laga kraftvunna planen angränsar till planområdet i de södra delarna men det är alltså endast en liten bit som berörs av planarbetet. Planförslaget gränsar även till ett område där planarbete ännu inte påbörjats.



Flygfoto från väster med ungefärligt planområde inlagt med vit streckad linje. Till höger i bild syns Brottkärsvägen och en del av den bebyggelse som tillkommit under senare år sedan det området planlagts. Även Nya Hovås ses skymta i övre högra hörnet av bilden.

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom Riksintresse enligt Miljöbalken (MB) 4 kap. Högexploaterad kust.

Övriga bestämmelser

Området omfattas inte av strandskydd eller Natura 2000.

I området finns några objekt som bedöms omfattas av generellt biotopskydd. Det finns arter som berörs av artskydd. Detta beskrivs bland annat under rubriken *Mark, vegetation och fauna*.

Ängarna bedöms kunna betraktas som brukningsvärd jordbruksmark och får enligt MB 3 kap. 4 § endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintresse och om behovet inte kan tillgodoses på annat ställe. Se vidare under rubrik *Överväganden och konsekvenser*.

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbild

Området är delvis bebyggt med bostäder (huvudsakligen villor). Stora delar är dock obebyggda. Marken består av ett låglänt område "ängen" som är omringat av bergshöjder i öster, norr och väster. I öster består terrängen till stora delar av skogsklädda bergsområden. Den västra delen är det låglänta området med stora öppna ytor. Marken lutar där svagt mot söder. Terrängen i planområdet är delvis mycket kuperad. Nivåerna

varierar från +14 – +53 meter över havet. Genom området passerar en bäck, några diken och där finns två mindre dammar i sydost.

Vegetation och fauna

Det finns några stora trädgårdar inom området. De sydvästra och centrala delarna av området utgörs av gräsytor eller igenväxningsmarker på tidigare åkermark.

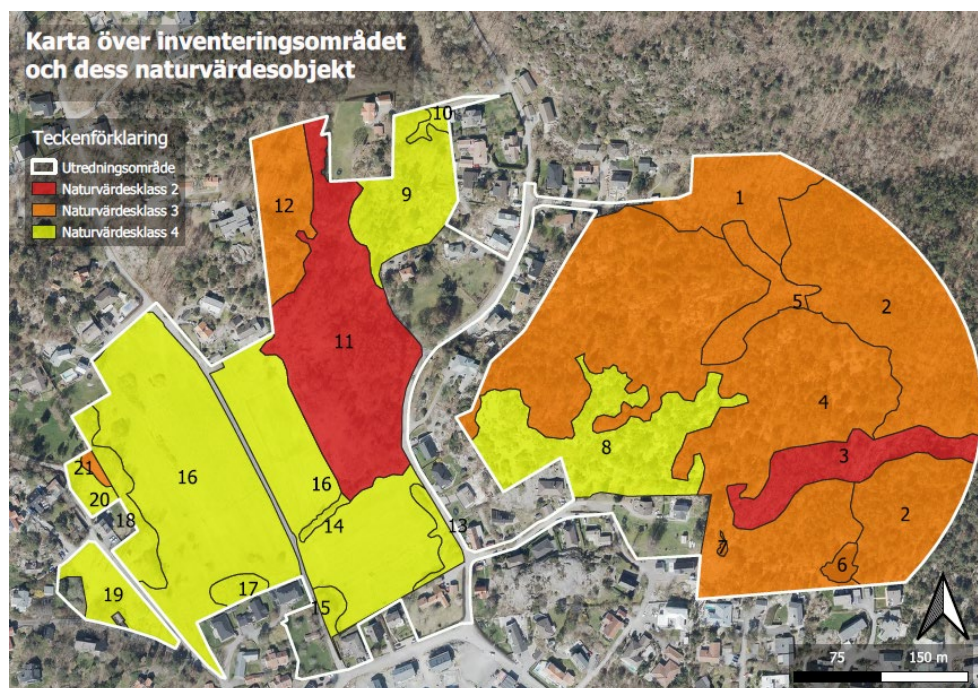
Skogsområdena inom planområdet består till stor del av tallskog med större eller mindre inslag av lövträd såsom björk, ek eller asp. Vissa delar utgörs av sumpskog. En påfallande stor del av skogarna inom området är opåverkad av rationellt skogsbruk vilket givit skogen en naturlig struktur och trädsammansättning.

Naturvärden

En naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald har tagits fram;

"Naturvärdesinventering av ett område vid Brottkärr, Göteborgs Stad, Pro Natura december 2021"

I naturvärdesinventeringen avgränsades 21 olika naturvärdesobjekt. Två av dessa bedömdes ha höga naturvärden (naturvärdesklass 2). Åtta områden bedömdes ha påtagliga naturvärden (klass 3). Elva naturvärdesobjekt bedömdes hysa vissa naturvärden (klass 4). Värden för biologisk mångfald som påträffats i området är främst knutna till fuktiga skogsmiljöer, gamla lövträd och död ved i olika nedbrytningsstadier.

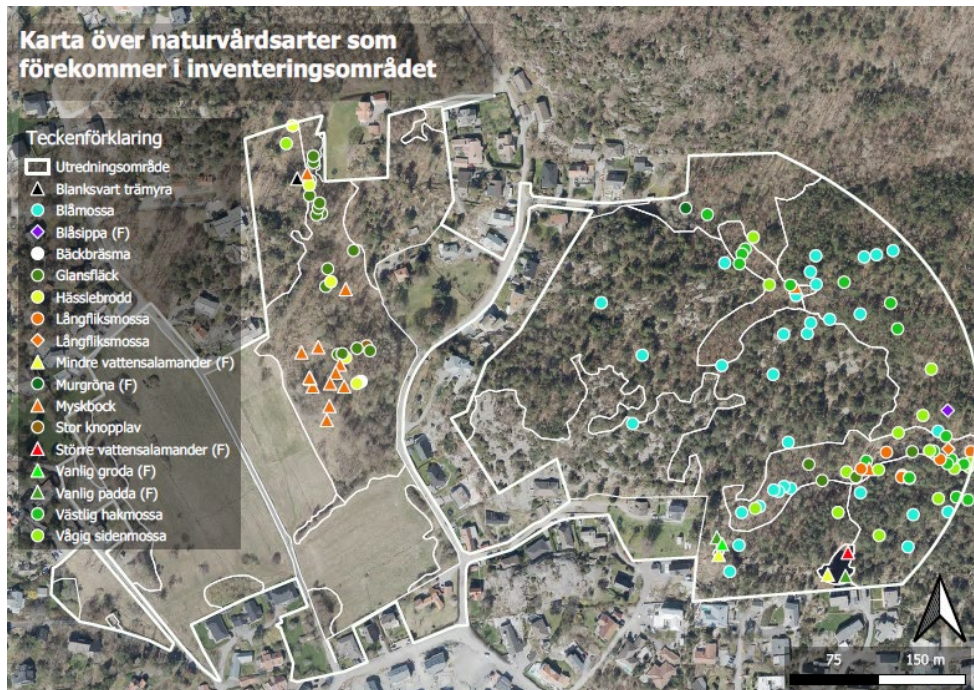


Karta över naturvärdesobjekt (1–21) inom inventeringsområdet, Pro Natura. Områden med naturvärdesklass 2 är röda. Naturvärdesklass 3 har orange färg och naturvärdesklass 4 har gul färg.

Ett antal naturvårdsarter noterades inom det inventerade området. Merparten av dessa är signalarter av olika slag. De skyddade arter som noterats är murgröna, blåsippa, större och mindre vattensalamander, vanlig groda och vanlig padda. Dessutom omfattas alla vilt förekommande fåglar, såsom den mindre hackspetten, av artskyddsförordningen. Häckande mindre hackspett observerades i naturvärdesobjekt 11. Flera objekt bedömdes

vara mycket lämpliga miljöer för mindre hackspett (objekt 3, 5 och 11). I ytterligare områden bedömdes det finnas goda förutsättningar för hackspetten att söka föda.

En fördjupad inventering av groddjur har gjorts. I de två dammar som inventerades (naturvärdesobjekt 6 och 7) noterades yngel av vanlig padda i båda dammarna samt yngel av vanlig groda i den ena dammen. I övrigt noterades mindre och större vattensalamander utifrån e-DNA analys. Samtliga groddjur är fridlysta och skyddade enligt Artskyddsförordningen. Större vattensalamander omfattas av Artskyddsförordningens 4 § medan övriga groddjur omfattas av Artskyddsförordningens 6 §.



Karta som visar naturvårdsarter som förekommer inom inventeringsområdet, Pro Natura.

Blåsippa och murgroda är fridlysta och omfattas av artskyddsförordningen. Inga av arterna är rödlistade.

Kompletterande utredningar för groddjur, häckande fåglar och eventuellt hasselsnok planeras genomföras under våren 2023.

Jordbruksmark

Som tidigare beskrivits utgörs ängarna i västra delen av tidigare åkermark. De har inte brukats aktivt under de senaste decennierna. Marken är inte taxerad som jordbruksfastighet, har inte fått jordbruksstöd och marken finns inte redovisad som jordbruksmark i översiktsplanen. Frågan om jordbruksmarkens värden och betydelse har dock fått allt större fokus under senare år. En utredning har därför tagits fram för att bedöma om ängarna utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. ”*Utredning av brukningsvärd jordbruksmark*”, Norconsult 22-06-30. Skanska har beställt utredningen eftersom de är de huvudsakliga ägarna till marken.

Under den tid som marken ej brukats som jordbruksmark har ett område i nordöst vuxit igen och utvecklats till den skog med höga naturvärden där den mindre hackspetten

återfunnits. Cirka 4,5 hektar har hållits öppen genom slåtter 1–2 gånger om året. De delarna omfattas av 5 skiften som avgränsas av diken, stigar och Brottkärrens Byväg. Här har marken bibehållit sina egenskaper som jordbruksmark genom att matjorden är intakt. Fuktiga partier, små skiften avskilda från annat angränsande jordbrukslandskap samt avsaknad av ett aktivt brukningscentrum minskar produktionsvärdet. Skiftena bedöms kunna användas för småskalig produktion, som till exempel grönsaksodling eller grovfoder till cirka 4 nötkreatur eller hästar under ett år.



Karta som visar de fem skiftena som avskiljs från varandra av diken eller vägar. Avgränsningen mellan skifte 1 och 2 görs av en historisk vägsträckning, Norconsult.

Jordbruksmarken i sig har inte särskilt höga naturvärden, däremot bidrar den öppna marken och dess brynzoner till viktiga ekosystemtjänster som pollen- och nektarresurser. Marken har även vattenreglerande funktion samt bidrar till kolinlagning. Området har genom läget intill Brottkärrens by en historisk koppling till en tid då jordbruksproduktion var dominerande i samhället. Området bedöms ha betydelse som lokalt rekreations- och upplevelsevärde, framför allt vad det gäller visuella värden.

Sammantaget bedöms marken utgöra jordbruksmark som har medelhögt värde utifrån granskade parametrar såsom produktionsvärde, naturvärde, ekosystemtjänster, kulturhistoriskt värde, landskapskaraktär samt rekreations- och upplevelsevärde.

Geoteknik och bergteknik

Följande utredningar beträffande geoteknik och bergteknik har utförts på uppdrag av Skanska;

- *"Geoteknisk utredning för detaljplan Teknisk PM/Geoteknik", Skanska teknik 2022-06-22*
- *"Bergtekniks utredning Brottkärr", Bergab 2022-06-27*

Enligt jordartskartan består ängsområdet av glacial lera. Vid övergången till bergsområden finns några mindre områden med postglacial sand. Jordlagerföljden utgörs av ett tunt lager mulljord (0,2–0,4 meter) ovan torrskorpelera som övergår i lera på djupet

1,2–1,3 meter under markytan. Lerans mäktighet varierar över området men uppgår i undersökningspunkterna som mest till cirka 15 meter (22 meter på Brottkärr 2:279). Lerdjupen är störst inom den mellersta och södra delen av ängsområdet och minskar närmare de omkringliggande bergsområdena.

Berggrunden i området utgörs av tonalit till granodiorit. Mindre linser av pegmatit förekommer sporadiskt i området. Block av olika storlek finns i flera bergsslänter men är sammantaget få till antalet. Stabiliteten bedöms vara god eftersom blocken ligger nedsjunkna i marken. Några områden har identifierats där det bedöms vara viss risk för utfall.



Identifierade riskområden med block markerade med stjärnor inom undersökningsområdet som är markerat rött, Bergab.

Vid den gula stjärnan finns några lösa block i en slänt. De bedöms ligga stabilt i slänten. De gröna stjärnorna i östra delen av området representerar block som bedöms stå stabilt men på längre sikt kan påverkas av att mindre träd växer där varför rotsprängning kan påverka stabiliteten. Vid den blå stjärnan finns ett block som står stabilt på en bergklack. Även det kan komma att påverkas av provsprängning eller vid vibrationsarbeten i närheten.

Stabilitet och rasrisk

Stabilitetsförhållandena är goda inom hela området i dagsläget. Om marken skulle belastas med 1 meter fyllningsmassor samt vid beaktande av nyttolast så är säkerheten mot stabilitetsbrott fortfarande tillfredsställande. I samband med schaktarbeten (för ledningar etcetera) kommer stabilitetsförhållandena lokalt att försämrats. Schaktarbeten måste utföras efter anvisning av geotekniker i och med förekomsten av kvicklera. Vid störning tappar kvicklera sin hållfasthet vilket kan innebära att små skred kan fortplantas och få mycket stor utbredning.

Inom de delar av området där berg/morän förekommer ytligt, skogsområdena, föreligger ingen sättningsproblematik. Inom ängsmarken däremot är marken relativt sättningskänslig, geotekniska åtgärder kommer krävas inom hela eller delar av

ängsområdet. Dialog kring sättningsproblematiken rekommenderas vid höjdsättning av området.

Det bedöms inte finnas någon risk för bergras inom eller i anslutning till planområdet. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga innan bergschakt. Om bergschakt eller övriga markarbeten ska utföras i eller nedanför slänter bör dessa rensas på ovanliggande block. Då bergschakt ska utföras i närhet av byggnader och vägar är det viktigt att iaktta försiktighet vid eventuella sprängningsarbeten. Vid uppkomst av nya slänter efter bergschaktarbeten eller sprängningar i området rensas kvarstående bergschaktväggar på löst bergmaterial och eventuellt behov av bergförstärkning utreds.

Grundvatten

Inom ängsområdet, längs Brottkärns Byväg, är marken sank under delar av året. Grundvattenmätningar som utförts inom tidigare utredningar samt inom denna utredning visar på en grundvattenyta som ligger strax under markytan. Portrycksmätningar som utförts inom tidigare utredningar visar på en hydrostatisk portrycksfördelning mot djupet. I och med att vattentillrinningen från de omgivande höjddpartierna sannolikt är stor kommer vattentrycket i botten sannolikt ha stora variationer mellan perioder med riklig eller ingen nederbörd. Portrycket i leran förändras däremot i långsam takt och är sannolikt inställd med ett hydrostatiskt portryck utifrån en medeltrycknivå.

Radon

Området klassas som normalradonmark.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

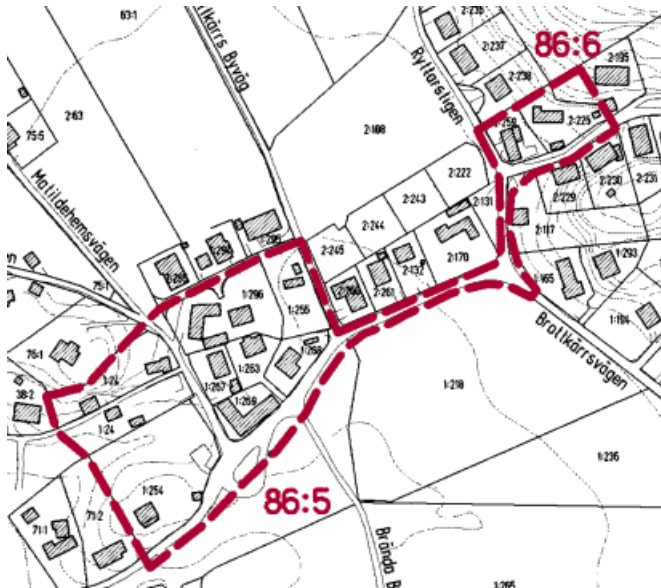
Inom planområdet, vid Brottkärr 2:212, finns en fornlämning i form av en boplatz från stenåldern (Askim 294). Den äger skydd enligt kulturmiljölagen. I händelse av exploatering bör fornlämningen bli föremål för arkeologiska undersökningar.

Hela planområdet utreddes i samband med planarbete som genomfördes 2006–2014 då Bohuslänsmuseum gjorde tre olika arkeologiska utredningar för ett större område.

På berget längst i öster precis utanför plangränsen finns övriga kulturhistoriska lämningar i form av sjömärken på Brottkärr 73:4.

Kulturhistoria

”Brottkärns by” omfattar en grupp byggnader på den gamla byplatsen (nr 86:5) samt den utflyttade gården (nr 86:6) vilka beskrivs i stadens bevarandeprogram från 1999.



Karta över det område som benämns Brottkärrs by och som finns beskrivet i stadens bevarandeprogram från 1999.

Bymiljön har kulturhistoriskt intresse. Några av byggnaderna som ingår i byn är planlagda sedan början av 2000-talet. Villor har uppförts i anslutning till byn och de äldre bostadshusen har byggts om. De bevarade delarna av Brottkärrs by ger fortfarande en uppfattning om den ursprungliga karaktären. I bykärnan ingår bland annat ett par bostadshus på dubbel bredd, två vinkelbyggda ladugårdar och flera mindre ekonomibyggnader.

I detaljplaneområdet ingår endast en mindre del av bymiljön. Det är Brottkärr 1:255 som är bebyggd med ekonomibyggnader som hör till huvudbyggnaden på Brottkärr 1:296.



Ekonomibyggnader på Brottkärr 2:155.

Befintlig bebyggelse

Det finns många befintliga villor i anslutning till planområdet. En del av de befintliga husen har utfarter till vägarna inom planområdet. Söder om planområdet har tillkommit nya flerbostadshus på senare tid.

Det finns sex befintliga bostadshus inom planområdet. På Brottkärr 2:111 finns två befintliga hus, ett relativt nybyggt och ett äldre. På Brottkärr 2:212 och 2:213 finns villor

från mitten av 1900-talet. På Brottkärr 2:260 finns en villa som nyligen byggts till. På Brottkärr 2:279 finns en villa från mitten av 1900-talet.



Foto från söder med nybyggda flerbostadshus i förgrunden och Brottkärns by till vänster.

Sociala förutsättningar

En socialkonsekvensanalys/barnkonsekvensanalys-process (SKA/BKA-process) har genomförts under samrådsförslagets framtagande. Vid denna har kända underlag så som statistik kompletterats med kunskap som framkommit under workshops med deltagare från kommunens förvaltningar och exploatörer.

Brottkärr är en populär stadsdel med närhet till hav och natur. Stadsdelen är attraktiv och bostadspriserna är därmed höga, vilket medför att området är segregerat. Jämfört med Göteborgs kommun i stort har primärområdet Billdal högre andel barnhushåll, lägre andel boende med utländsk bakgrund, högre medelinkomst, större bilinnehav, lägre ohälsotal, högre utbildningsnivå och färre öppett arbetslösa. Statistiken kommer från Göteborgs stad 2021, men samma fördelning kan ses flera år bakåt.

Bebyggelsen i närområdet består idag av i huvudsak småhus i varierande storlek och ålder, med en dominans av småhus på över 120 m² bostadsarea. Närområdet saknar tillgängliga bostäder (hiss) och bostäder med mindre area (under 80 m²). Endast 11 % av bostäderna inom primärområdet är upplåtna som hyresrätter. En större variation av bostadstyper i området är önskvärt för att uppnå de kommunala målen.

Brottkärr upplevs i SKA/BKA-arbetet som en stadsdel med mycket tillgång till natur, men park/naturmarken som finns är privatägd och kan därmed enbart nyttjas genom allemansrätten. Stadsdelen i stort är kuperad med bebyggelse som främst ligger på de flacka delarna, vilket gör att bebyggelsestrukturen är uppdelad i kluster med grönska mellan. Höjdskillnaderna och vegetationen har vissa barriäreffekter, men spelar också en viktig roll som ekosystemtjänster samt som bostadsnära natur. På några ställen i naturmarken finns spår av friluftsliv så som upptrampade stigar, kojor och eldplatser.

Det råder brist på stadsdelspark i planområdet, utifrån kriterierna i Grönstrategin för en tät och grön stad (2014) som anger att en stadsdelspark ska kunna nås inom 1 000 meter från alla bostäder. Den närmsta stadsdelsparken är Billdals park, cirka 2 km sydöst fågelvägen. Närmsta bostadsnära park ligger vid Brottkärsvägen, vilket från stora delar av planområdet är längre än de 300 meter som Grönstrategin anger. Det är också långt till närmsta områdeslekplats för delar av planområdet, samt att Park- och Naturförvaltningen uppger att den som finns närmast på Ryetvägen inte klarar ett högre besöksstryck än

dagens. Då det heller inte finns någon service eller handel i området idag råder en brist på anlagda mötesplatser för de boende.

Dagens vägnät består av smala vägar med enskilt huvudmannaskap. Då det inte finns trottoarer eller gångbanor upplevs det i SKA/BKA-arbetet som otryggt för fotgängare och cyklister, speciellt barn och unga, att röra sig i området. Vägnätet är främst orienterat i nord-sydlig riktning vilket gör det svårare att röra sig från kusten och inåt land. Det småskaliga vägnätet gör det också svårt att hitta in till de privatägda grönområden som finns.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås främst från Brottkärrsvägen i söder. Inom området finns de befintliga vägarna Brottkärrs Byväg och Ryttaerstigen, vilka går från norr till söder genom området, samt Ella Gybergs väg i nordöst. Från Ryttaerstigen finns även en stickgata som är en del av Ryttaerstigen, men som i denna handling benämns som Lilla Ryttaerstigen för att särskilja de olika delarna av området. Ryttaerstigen går även att nå norrifrån, men främst med gång och cykel då denna väg är avstängd med en vägbom.

Det finns ingen förbindelse mellan Ryttaerstigen och Brottkärrs Byväg med bil – men där gamla Brottkärrsvägen ansluter mot Brottkärrs Byväg går det att passera till fots eller med cykel.

Inom planområdet är vägarna privata och sköts av vägföreningar. Söder om planområdet finns kommunala vägar.

Vägarna inom utredningsområdet är mindre lokalgator där all rörelse sker i blandtrafik. Gatorna är smala och vissa platser även väldigt branta. Över lag är gatorna otillgängliga för gående och cyklande. De smala gatorna tillsammans med trafiksäkerhetsåtgärder i form av väggupp bjuder dock in till låga hastigheter för fordonstrafik.

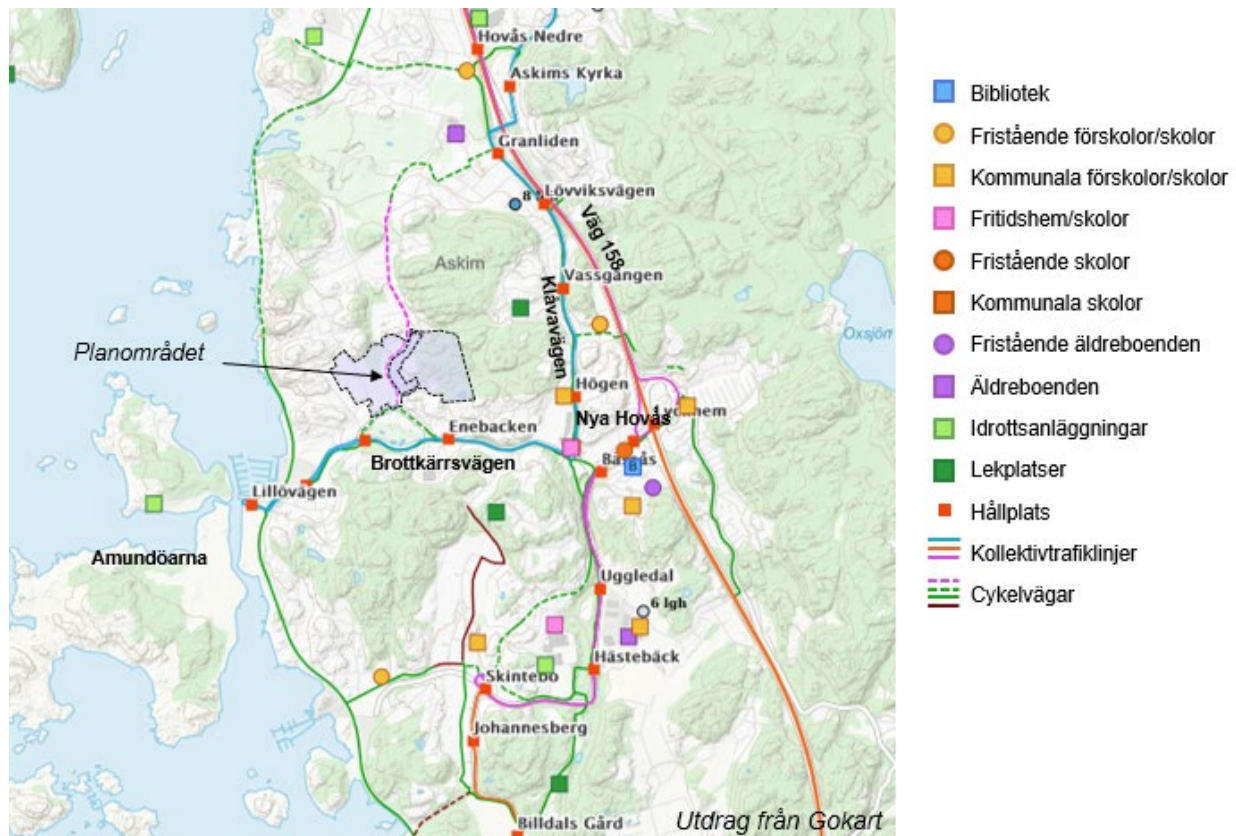
Trafikkontoret har låtit ta fram en trafikanalys, *"PM Trafikflöden för miljöberäkning"*, Sweco Sverige AB, 2022-08-24. I samband med denna utredning har det under våren 2022 gjorts trafikmätningar på Brottkärrsvägen och Gamla Brottkärrsvägen.

Trafikmätningarna visar att det är cirka 350 fordon/vardagsdygn (ÅMDT) som kör på Brottkärrs Byväg. På den östra delen av Gamla Brottkärrsvägen kör 500 fordon/vardagsdygn. 3 500 fordon/vardagsdygn färdas på Brottkärrsvägen, väster om Klåvavägen (uppräknat värde från 2017).

Det finns inga gång- och cykelbanor inom planområdet. Det finns en del upptrampade gångstigar på ängarna och på berget för att kunna gena mellan olika vägar. I de relativt nyligen planlagda områdena i söder finns gång- och cykelvägar samt trottoarer. Utmed Brottkärrsvägen finns separat gång- och cykelväg som förbinder havet med mer servicetäta områden som Nya Hovås. Längs kusten, där den sedan 1960-talet nedlagda järnvägen Säröbanan låg, finns en gång- och cykelväg som ingår i Kattegattleden.

Parkering finns vid befintliga bostäder på tomtmark. Det finns inga allmänna parkeringar.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är belägna på Brottkärrsvägen. Avståndet varierar från cirka 150 meter till cirka 1 km. Tillgängligheten till kollektivtrafik är varierande. För de delar av planområdet som ligger på berget innebär höjdskillnaderna att tillgängligheten blir sämre.



Karta som visar på cykelvägar, kollektivtrafik, hållplatser, skolor med mera i närheten av planområdet.

Service

Inom planområdet finns ingen service.

På ett avstånd om cirka 1–2 km finns flera förskolor; till exempel Brännemystens, Klåvavägens, Berguovens, Årekärrsvägens och Noblaskolans förskola samt förskolan Lekstugan. Årekärrsvägens förskola ligger öster om väg 158 vid Brottkärrsmotet.

De närmaste skolorna är Brottkärrsskolan (F–6 skola), Nygårdsskolan (F–9) och Noblaskolan Nya Hovås (F–9). Det finns även en gammal skola på närmare håll, Sandåsskolan. Den har kulturhistoriskt intresse och är svår att anpassa efter dagens önskemål och krav och används inte som skola för närvarande.

Det bedöms inte finnas kapacitet att ta emot fler barn varken i skola eller förskola.

Närmaste dagligvarubutik är ICA Kvantum vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås cirka 1,5 km öster om planområdet. Överordnad kommersiell service finns närmast vid Frölunda Torg och i Sisjön, cirka 8 km norr om planområdet. Vårdcentral och folktandvård finns i Uggledal och i Nya Hovås.

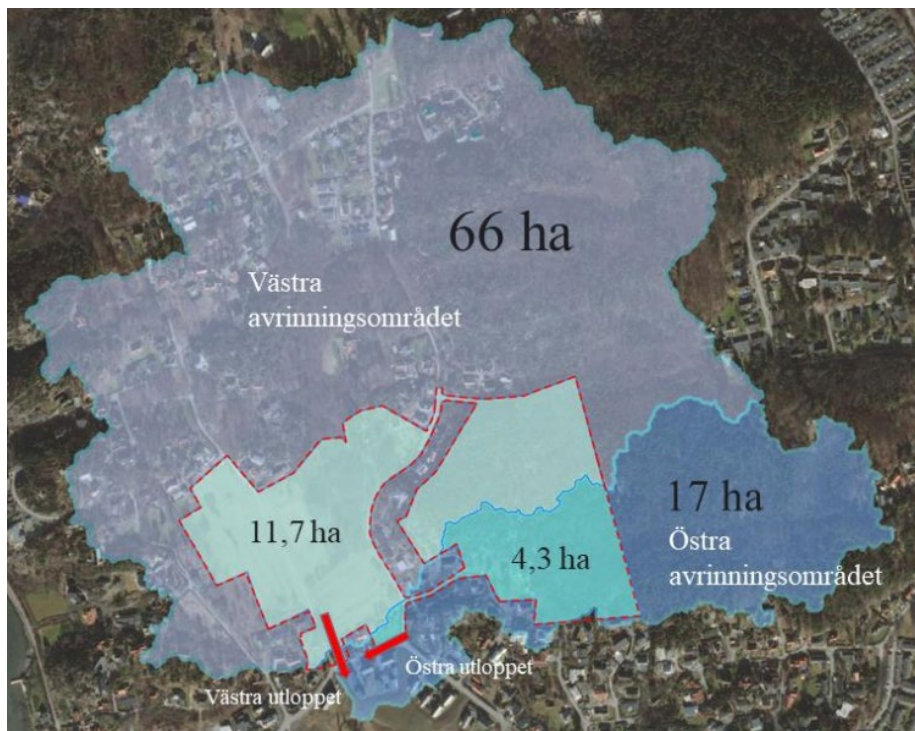
Teknisk försörjning

I de delar av planområdet som är bebyggda finns kommunala ledningar för vatten och avlopp. Det finns även ledningar för el och tele. Ellevio ansvarar för elnätet i området. Ledningarnas dragningar följer sällan de nuvarande vägdragningarna utan ligger ofta på

obebyggd mark. Det beror på att ledningarna byggdes ut av dåvarande Askims kommun efter ett planförslag som sedan aldrig realiserades. I de bergiga områdena saknas teknisk försörjning.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning som beskriver detaljplanens förutsättningar har tagits fram (*Dagvatten- och skyfallsutredning*, Kretslopp och vatten/Sweco, 2021-11-05).



Översiktsskarta över avrinningsområden och utloppspunkt. SWECO

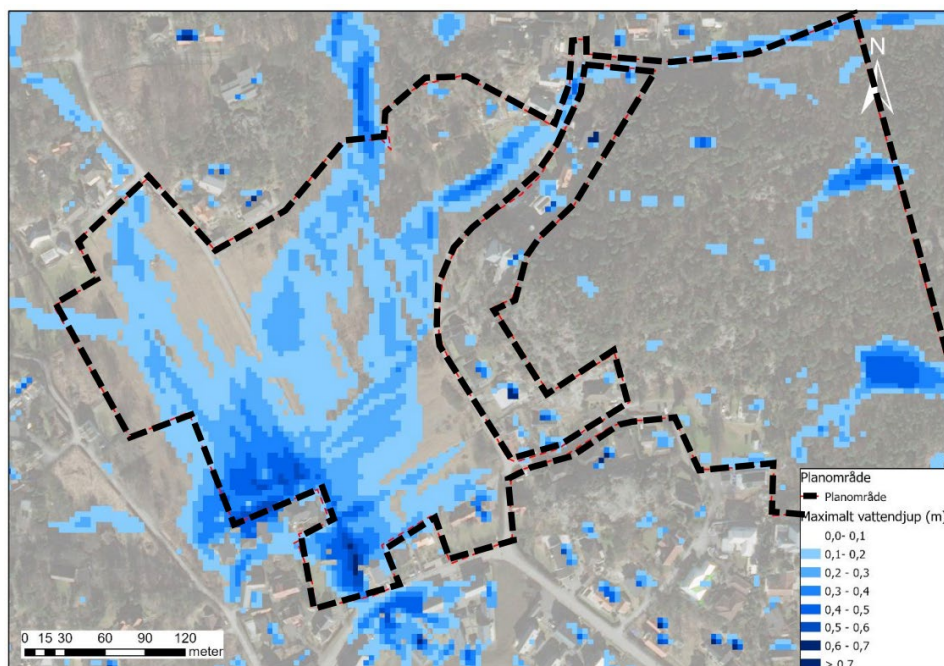
Planområdet är en del av ett större avrinningsområde för både dagvatten och skyfall. Det innebär att vatten rinner in till området från omkringliggande ytor.

Inom planområdet leds dagvattnet i öppna diken och rinner diffust över ytor som inte är exploaterade innan det tas in i dagvattenledningar som avleder det ut till Askims Fjord.

Vid skyfall rinner stora flöden söderut genom området och vattnet sprids på stora delar av ängarna och stannar i lågpunkter.

Planområdets sydvästra del (ängarna) har återkommande översvämningsproblematik. Resultatet av skyfallsmodellering av befintlig situation verifierar att stora volymer vatten rinner och ställer sig i lågpunkten. Skyfallsproblematiken i planområdet uppstår till största del inte inom själva området utan beror på flera stora inflöden från omkringliggande områden.

Brottkärrs Byväg som idag är enda vägen in till området på ängarna är vid skyfall översvämmad och är då inte framkomlig eftersom ett vattendjup på 0,6 meter kan bli ståendes vid skyfall. Göteborgs stads strukturplaner för skyfall har pekat ut Brottkärrs Byväg som en skyfallsled.



Översiktsbild av planområdet som visar vattendjup vid skyfall. SWECO

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 33a §. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen, "Trafikbullerutredning", 2022-08-25, har gjorts av Akustikforum på uppdrag av Skanska.

Ekvivalenta bullernivåer ligger idag under den rekommenderade gränsen på 60 dB(A) i hela planområdet. Befintliga byggnader som ligger nära vägen kan i vissa fall ha höga maxvärden.

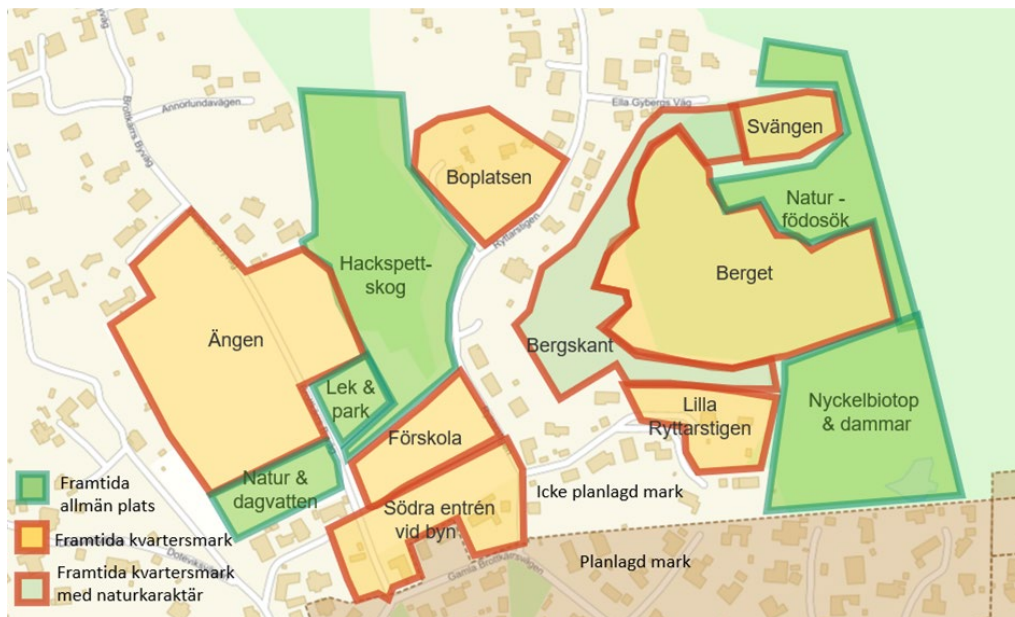
Luftkvalitet

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal. De beräknade halterna var 2018 cirka 20–30 µg/m³. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är 60 µg/m³. Miljöförvaltningen bedömer att det inte finns några omständigheter som skulle skapa risker för avsevärt högre halter. Luftkvaliteten har därför inte utretts vidare.

Översvämningrisk

Vid planområdet finns rapporterade problem med översvämningar i samband med stora regn. Det gäller framför allt bebyggelse vid de södra delarna av ängarna vid Brottkärrs Byväg. En del åtgärder har gjorts i anslutning till de drabbade fastigheterna. Skyfallsfrågan har utretts och kommer även fortsatt att utredas mer noga till exempel gällande ytor för uppsamling samt höjdsättning av vägar och byggnader.

Detaljplanens innebörd och genomförande



Principskiss över markanvändningen med benämning av olika områden som beskrivs i följande texter.

Detaljplanen innebär att användningen av marken regleras så att vissa delar blir allmän plats och vissa delar blir kvartersmark. Kommunen tar över ansvaret för de allmänna platserna.

På kvartersmarken medges utbyggnad av bostäder och en förskola samt vissa tekniska anläggningar. Där regleras även hur stor del av marken som får bebyggas, höjder för de nya byggnaderna med mera. Detta beskrivs tydligare för olika delområden och typer av bebyggelse nedan.

Den allmänna platsen utgörs dels av vägar, dels av park eller naturområden. En del vägar är helt nya medan befintliga vägar får en förbättrad standard. Områden med höga naturvärden och förekomst av skyddade arter föreslås bli naturområden.

Skissen ovan visar de övergripande principerna för vad som föreslås bli kvartersmark respektive allmän plats. För att förenkla beskrivningar av olika delområden har de i planarbetet fått olika arbetsnamn, planbeskrivningen hänvisar på flera ställen till dessa arbetsnamn för delområden.

Förslaget till detaljplan innehåller totalt cirka 250 bostäder varav cirka hälften i flerbostadshus och hälften som småhus (villor, parhus, radhus). Om bostäderna blir hyresrätter, bostadsrätter eller helt privatägda bestäms inte av detaljplanen utan avgörs av den som äger marken, här kallad exploatören.

På kvartersmark planeras en förskola för att täcka det behov av nya förskoleplatser som uppstår när nya bostäder byggs. Förskolan kan drivas i antingen kommunal eller privat regi.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörer ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Illustrationskarta som visar hur utbyggnad enligt plankartan kan komma att se ut.

De olika färgerna på byggnader illustrerar olika typer av byggnader som är möjliga att bygga enligt förslaget. De blå byggnaderna representerar flerbostadshus, mörkrosa tekniska anläggningar och röd förskola. Övriga färger representerar olika typer av villor, parhus och radhus.

Detaljplanen sätter ramarna för vad som blir möjligt att bygga. Först när detaljplanen är antagen, har vunnit laga kraft och bygglovsprocessen påbörjats avgörs husen slutgiltiga utformning, planlösningar, lägenhetsstorlekar med mera. När det gäller sådana detaljer beskrivs några förslag som detaljplanen möjliggör nedan. Det kan vara möjligt att bygga på andra sätt än illustrationen visar.

Befintliga bostäder och övriga byggnader

För Brottkärr 2:213 och Brottkärr 2:260 innebär planförslaget byggrätter som motsvarar utformningen av den befintliga bebyggelsen. Ingen förändring av byggnaderna föreslås.

Befintlig bostad på Brottkärr 2:212 föreslås rivas och på fastigheten föreslås flera typer av nya hus, se beskrivning nedan under rubrik *Boplatsen*.

Befintliga byggnader på Brottkärr 2:279 föreslås rivas och ersättas av ett nytt flerbostadshus, se beskrivning under rubrik *Södra entrén vid Brottkärrens By*.

På Brottkärr 2:111 finns idag två bostadshus. Det ena är relativt nybyggt och ges byggrätt som motsvarar det befintliga huset. Det västra bostadshuset föreslås rivas för att ge plats för nya radhus. Se beskrivning under rubrik *Lilla Rytarstigen* nedan.

Det finns en del andra byggnader i form av komplementbyggnader, förråd osv i området. dessa kan i vissa fall komma att tas bort vid planens genomförande.

Södra entrén vid Brottkärrens By

I området längst i söder finns idag sju mindre fastigheter. Fyra är obebyggda. Tre är bebyggda varav en endast med komplementbyggnader. Totalt föreslås 6 nya villor och cirka 10 lägenheter i ett flerbostadshus. Vad planförslaget innebär i form av bebyggelse beskrivs i detta område utförligare för respektive fastighet.



Illustration som visar södra entrén vid Brottkärrens by.

Brottkärr 1:255

Brottkärr 1:255 är en del av Brottkärrens by som tidigare utgjorde trädgård till en av huvudbyggnaderna (Brottkärr 1:296) och där komplementbyggnader i form av förråd och tvättstuga finns bevarade. Det blir nu möjligt att stycka av fastigheten i två villatomter där 20 % av fastighetens yta får bebyggas. Största byggnadsarean för komplementbyggnader är 40 m². Minsta fastighetsstorlek är 650 m². Den södra villan får entré från Brottkärrens Byväg och den norra föreslås få entré från Matildehemsvägen via Brottkärrens by. Den senare föreslås utformas så att en liten gårdsbildning bildas på västra sidan. Bostadshus får uppföras till en nockhöjd av cirka 7,5 meter (+21,5 över nollplanet). Komplementbyggnad får uppföras till en höjd av 4,0 meter.

Fastigheten ingår i "Brottkärrens by". De nya byggnaderna ska utföras med hänsyn till angränsande miljöers kulturhistoriska värden. Därför regleras att fasad ska utformas med stående träpanel och vara målad i linolje- eller slamfärg, att taket ska vara av tegel och utföras som sadeltak. Nockhöjden har bestämts så att de nya byggnaderna ska underordna sig de gamla huvudbyggnaderna. Lovplikten ändras genom att bygglov krävs även för attefallsåtgärder och friggebod.

Brottkärr 2:222 samt Brottkärr 2:243–245

De här fyra fastigheterna bildades på 1960-talet men har inte varit möjliga att bebygga då detaljplan och tillfartsväg saknats. Planförslaget föreslår en ny väg som binder samman Ryttarstigen och Brottkärrens Byväg från vilken villatomterna och förskolan kan nås. På samtliga fastigheter ges byggrätter för villor samt komplementbyggnad (troligen garage).

Markytan som får bebyggas (byggnadsarean) är maximalt 150 m² per fastighet. Bruttoarean är högst 250 m² (bostadsarea inklusive ytterväggar). Av denna area får som mest 40 m² utnyttjas för komplementbyggnad. Bostadshusen får uppföras med en nockhöjd på cirka 8,0 meter respektive 4,0 meter för komplementbyggnad. Bostadshusen ska förses med sadeltak och ha en taklutning på minst 14 grader. Eftersom marken lutar föreslås högsta tillåtna nockhöjd vara +22 för de två villorna i väster och +23 för de två villorna i öster.

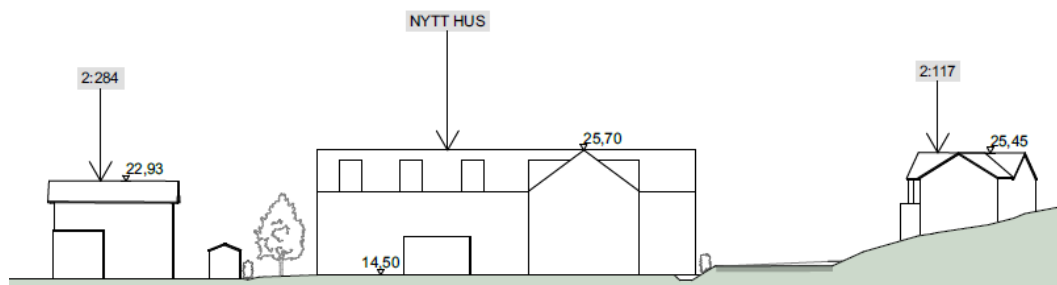
Brottkärr 2:260

På Brottkärr 2:260 finns en befintlig villa som nyligen byggt till. Här ges en byggrätt som ska motsvara utformningen av det befintliga huset. Det bedöms inte vara lämpligt att ge möjlighet att bygga ytterligare på tomten.

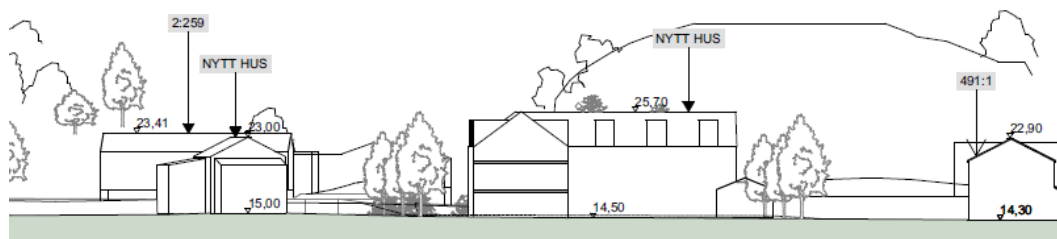
Brottkärr 2:279

På Brottkärr 2:279 ges byggrätt för ett nytt flerbostadshus i tre våningar med cirka 10 lägenheter. Det blir möjligt att till ytan bygga ett 540 m² stort flerbostadshus som får uppföras med en nockhöjd på 11,2 meter och med en minsta takvinkel på 30 grader. En tredjedel av takfotslängden får förses med takkupor. Huset planeras preliminärt ha hiss samt lägenheter om 3–4 rum och kök.

På tomten blir det även möjligt att uppföra komplementbyggnad om totalt 50 m² för sophantering, cykelförråd med mera. Komplementbyggnad får uppföras till en höjd av 4,0 meter.



Sektion som visar det nya flerbostadshuset sett från söder vid Gamla Brottkärsvägen. Till vänster syns den befintliga villan på Brottkärr 2:284. Till höger syns Ryttarstigen och den befintliga villan på Brottkärr 2:117, Inobi AB.



Sektion som visar det nya flerbostadshuset sett från väster. Till vänster skymtar den befintliga villan på Brottkärr 2:259 samt en möjlig sektion för ny villa på Brottkärr 2:222. Till höger syns Gamla Brottkärsvägen och befintligt flerbostadshus på Brottkärr 491:1, Inobi AB.

För att det ska vara möjligt att exploatera till denna grad utan att påverka omgivande fastigheter orimligt mycket flyttas infarten till fastigheten från Ryttaerstigen till Gamla Brottkärrsvägen. Marknivån planeras delvis att sänkas och hamnar lite lägre än Ryttaerstigen. Parkering löses genom markparkering inom fastigheten.

Förskolan

En ny förskola med plats för fyra avdelningar planeras norr om de fyra villatomterna söder om befintligt dike/bäck. Förskolan nås från Ryttaerstigen samt från den nya vägen som kommer förbinda Ryttaerstigen med Brottkärrs Byväg. Det blir möjligt att uppföra en förskola med 760 m² byggnadsarea respektive högst 1 520 m² bruttoarea (bostadsarea inklusive ytter- och innerväggar). Utöver det får komplementbyggnader uppföras om totalt 50 m². Högsta nockhöjd på förskolan samt komplementbyggnader får vara cirka 11,0 respektive 4,0 meter. Inom fastigheten ska finnas plats för parkering och angöring både för personal, föräldrar och leveranser till förskolan.

Kvarteret för förskola är drygt 6 500 m² och det bedöms vara möjligt att få tillräcklig friyta i enlighet med stadens ramprogram/nyckeltal dvs 35 m² per elev. För att kunna utnyttja så stor del av förskolegården som möjligt behöver bullernivåerna från trafiken dämpas med hjälp av bullerplank.

Ängen

En stor del av fastigheten 63:1, på båda sidor av Brottkärrs Byväg, benämns Ängen. Det är mark som tidigare brukades av gårdarna i Brottkärrs by för odling, bete eller liknande. Ingen del av marken är bebyggd. Några av bostäderna får angöring från Brottkärrs Byväg, men detaljplanen föreslår även en ny vägslänga väster om Brottkärrs Byväg. Totalt medges cirka 40 bostäder i småhus och 22 bostäder i flerbostadshus. Det befintliga diket föreslås flyttas österut.



Volymskiss över delområde ängen sedd från sydväst

Småhus väster om Brottkärrs Byväg

På västra sidan av Brottkärrs Byväg möjliggörs att nya småhus kan byggas i form av villor eller parhus i två våningar med sadeltak. En ny väg i form av en slänga genom

området föreslås. För parhusen blir det möjligt att bygga 80 m² byggnadsyta per bostad, utöver det får komplementbyggnad uppföras till 40 m². Högsta nockhöjd för bostadshus får vara 8,7 meter och 4 meter för komplementbyggnad. Sadeltak ska ha minsta taklutning på 22 grader. Ingen fastighetsreglering föreslås, men om området byggs ut enligt illustrationen blir tomterna ganska små, cirka 350 m². På några av de framtida fastigheterna föreslås endast enbostadshus där kvartersmarkens storlek lämpar sig bättre för detta, de får därför större byggrätt än parhusen; största byggnadsarea är 150m² och största bruttoarea 250 m². En utbyggnad enligt den utformning som redovisas i illustrationen möjliggör 19 parhus (38 bostäder) och två villor.

Dagvatten och skyfall föreslås passera på kvartersmark längs östra gränsen samt i ett stråk med allmän plats mellan byggnaderna.



Illustration som visar delområdet Ängen.

Flerbostadshus öster om Brottkärrs Byväg

På östra sidan föreslås flerbostadshus i form av två punkthus med totalt cirka 22 lägenheter. De föreslås ha fyra bostadsvåningar där den översta är indragen. Det blir möjligt att uppföra 400 m² byggnadsyta per flerbostadshus samt totalt 2840 m² bruttoarea för flerbostadshus inom användningsområdet. Utöver det är det möjligt att uppföra

240 m² komplementbyggnad. Komplementbyggnad får ha en högsta nockhöjd på 4,0 meter. Flerbostadshusen får en högsta nockhöjd på +30,8 respektive +29,8 meter över nollplanet. Plushöjderna kan eventuellt behöva justeras i ett senare skede när höjden på vägen har studerats mer detaljerat.

Byggnadernas placering regleras endast genom prickmark längs kvartersgränserna. Mot väster där begränsas byggrätten så att det ska bli ett tillräckligt avstånd mot det framtida naturområdet och för att begränsa påverkan för den befintliga villan norr om flerbostadshusen.

Markparkering inom fastigheten föreslås samt komplementbyggnader för cykelparkering med mera.



Vybild från Brottkärrens Byväg mot norr med nya flerbostadshus på höger sida av vägen och parhus på vänstra sidan, Inobi AB. På vänstersidan av vägen syns inte den planerade trottoaren. I Bakgrunden skymtar några av de befintliga villorna.

Boplatsen



Illustration som visar delområde Boplatsen.

Området med arbetsnamnet Boplatsen ligger på västra sidan av Ryttersstigen och består av två fastigheter med varsitt bostadshus. Inom området finns även ett samfällt dike, Brottkärr S:9. Båda fastigheterna var tidigare ganska stora och nådde ner till Ryttersstigen men för några år sedan ändrades gränserna så att Brottkärr 2:212 blev större och Brottkärr

2:213 mindre. Avsikten var att 2:213 skulle kunna fortsätta att vara en mindre villafastighet medan 2:212 skulle kunna utvecklas med nya byggnader.

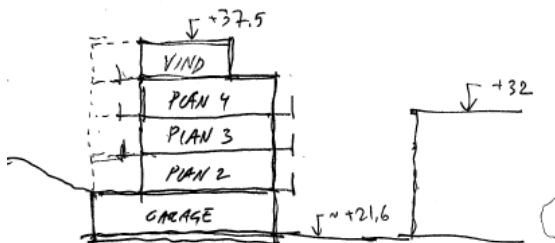
Trädgårdsanläggningarna har dock inte justerats utan en häck växer till exempel vid den tidigare fastighetsgränsen. Det finns en fornlämning (boplats) på Brottkärr 2:212 som gett området sitt namn. Totalt planeras 13 nya bostäder i småhus och cirka 22 nya bostäder i flerbostadshuset.

Brottkärr 2:212

Det befintliga huset på Brottkärr 2:212 föreslås rivas. Längst in på tomten planeras istället ett flerbostadshus med parkeringsdäck längst ner och fyra bostadsvåningar ovanpå. Den översta våningen föreslås vara indragen. Parkeringsdäcket sprängs in i berget i väster. Ovanpå däckets kan en bostadsgård ordnas i västra delen av tomten eftersom bostadsvåningarna inte är lika djupa som parkeringen.



Sektion som visar det nya flerbostadshuset i bakgrunden med två rader radhus framför och längst åt höger ett nytt parhus, Inobi AB.



Sektion genom flerbostadshuset längst in på Brottkärr 2:212, Inobi AB.

I flerbostadshuset planeras cirka 22 lägenheter i storlek 2–4 rum och kök. Det blir möjligt att bygga ett garageplan om 875 m², ovan på det får det uppföras totalt 2 600 m² bruttoarea (bostadsarea inklusive ytter- och innerväggar) för bostadsändamål. Taket på garagedelen (som även utgör gårdsplan på en del av lägenheterna) får nå till +25,0 meter över nollplanet. Tillåten nockhöjd på bostadsdelarna är +37,5.

Mellan flerbostadshuset och Rytstigen föreslås 11 radhus i tre våningar med en indragen terrass på översta våningen. Det blir möjligt att bygga totalt 430 respektive 360 m² byggnadsarea för västra- respektive östra radhuslängan bostad. Den västra radhuslängan får uppföras i totalt 1 170 m² bruttoarea, den östra radhuslängan får uppföras i totalt 975 m² bruttoarea. Utöver det blir det möjligt att bygga 20 m² komplementbyggnad till respektive bostad. Respektive radhus får därmed en byggnadsarea om cirka 72 m² och bruttoarea om cirka 195 m. Antalet radhus regleras inte utan det är möjligt att bygga färre bostäder med större area. Radhusen och komplement-

byggnaderna får uppföras med en högsta nockhöjd på cirka 10 respektive 4 meter. Nockhöjden anges som plushöjd över stadens nollplan och är något lägre än för det befintliga huset på Brottkärr 2:213. Översta våningen på radhusen ska vara indragen med minst 1 meter från fasad. Radhusen får parkeringar framför husen. Infarten delas med flerbostadshuset i form av en gemensamhetsanläggning.



Volymskiss över Boplatsen med flerbostadshuset till vänster i bild, Inobi AB

I nordöstra delen av området planeras ett parhus i två våningar (två bostäder). Dessa får dela infart med bostaden på Brottkärr 2:213. Parhuset får uppföras i totalt 180 m² byggnadsyta för de båda bostäderna. Högsta nockhöjd för parhus och eventuell komplementbyggnad är cirka 7,3 respektive 4 meter. Minsta takvinkel för parhuset är 20 grader. Det är även möjligt att bygga en villa istället för ett parhus. Nockhöjden anges som plushöjd över stadens nollplan och är 1 meter lägre än för det befintliga huset på Brottkärr 2:213.

Marknivåerna på tomten kommer att förändras för att skapa bra tillgänglighet till bostäderna och för att dagvatten och skyfallshantering ska kunna skötas på ett tillfredsställande sätt. Nivåerna kan eventuellt behöva justeras något inför granskningen då dagvatten, skyfall och vägnivåer har studerats mer detaljerat

Brottkärr 2:213

På Brottkärr 2:213 finns en befintlig villa. Här ges en byggrätt som ska motsvara utformningen av det befintliga huset. Bestämmelserna innebär att det är tillåtet med enbostadshus med en byggnadsyta på 150 m², varav högst 40 m² får utgöras av komplementbyggnader. Högsta nockhöjd för bostadshus är +32,0 och för komplementbyggnader är 4 meter. Takvinkeln ska vara mellan 14–38 grader. Det bedöms inte vara möjligt att ge möjlighet att bygga ytterligare på tomten. Eventuellt skulle fastighetsgränserna mot Brottkärr 2:213 kunna justeras något. Angöringen till fastigheten kommer ligga kvar ungefär där den ligger men kommer också att utnyttjas för angöring till ett nytt parhus.

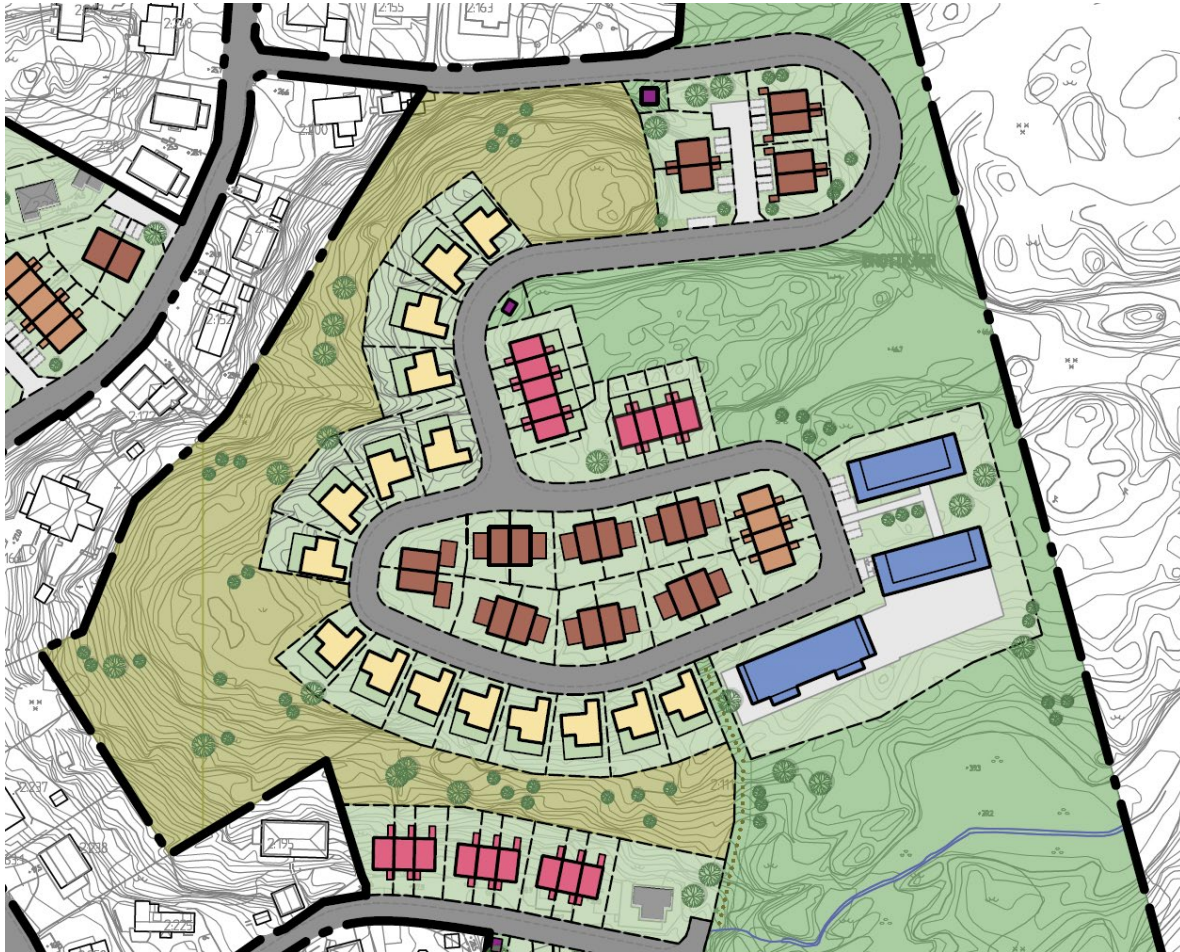
Berget

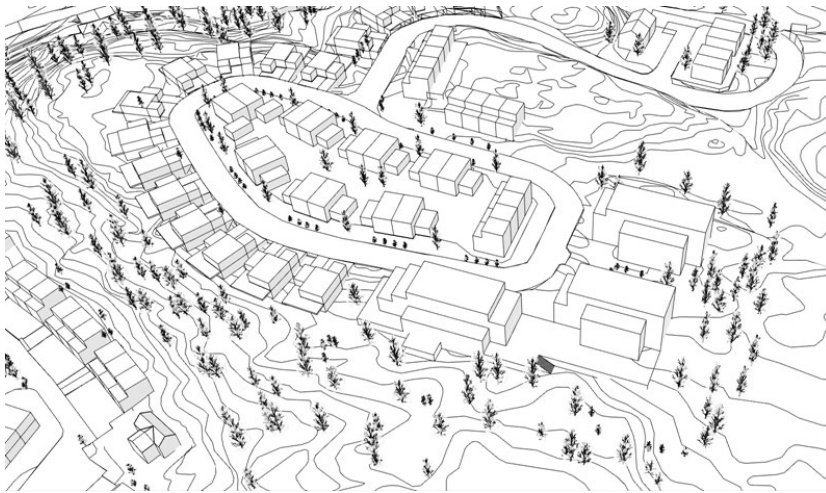
Illustration som visar delområde Berget.

På berget i östra delen av planområdet planeras totalt cirka 120 bostäder varav cirka 50 i småhus och cirka 70 i flerbostadshus. För att komma till området måste en helt ny väg anläggas som en fortsättning på Ella Gybergs väg. De norra delarna av området ligger på Brottkärr 63:1. De södra delarna av området ligger på Brottkärr 2:111.

I området planeras både parhus, radhus, villor och flerbostadshus. Flera av dem utformas med någon typ av suterränglösning för att anpassa till olika höjdnivåer på berget. Nivån i de någorlunda platta delarna högst upp på berget, där vägen går i en slinga, är cirka 35 meter ovanför ängen. Vägen upp på berget blir därför ganska brant. Både vägens nivåer och tomternas utformning planeras studeras mer noggrant, och eventuellt ändras, inför granskningen.

Alla småhus får parkering vid respektive bostad. Flerbostadshusen får parkering i parkeringsdäck under bostäderna.

För att all tillkommande bebyggelse uppe på berget, med hänsyn till landskapsbilden, ska smälta in i omkringliggande miljö får alla byggnader en bestämmelse att fasaderna ska ha minst 40 % svärta i enlighet med NCS-färgsystem alternativt bestå av omålat trä.



Volymskiss som visar ett förslag till utformning på berget, Inobi AB.

Parhus i svängen vid uppfarten

Vägen upp mot berget gör en kraftig sväng och det bildas en liten plåtå där tre parhus (6 bostäder) planeras. Det blir en liten angoringsväg in i området men sopfordon bedöms få stanna utmed gatan. Det blir möjligt att bygga 80 m² byggnadsarea per bostad samt 20 m² byggnadsarea komplementbyggnad. Nockhöjden för bostadshus och komplementbyggnad är 8,7 respektive 4,0 meter.

Villor vid bergskanten

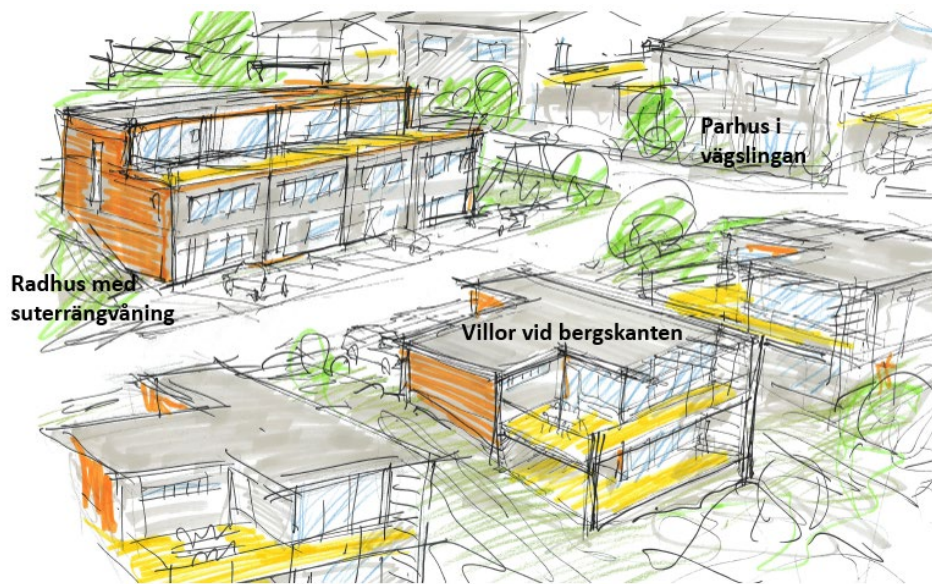
På västra och södra sidan av den nya vägen planeras 16 villor i två våningar varav den ena som suterräng under vägnivån. Högsta nockhöjd beräknat från vägnivå är cirka 4,7 meter. Entré och parkering sker vid övre plan. Berget faller på vissa håll kraftigt nedåt. Tomten kan bli svår att utnyttja därför medges en större balkong på utsidan. Den yta som byggnaden får uppta på marken ska vara maximalt 135 m². Därutöver ska det även vara möjligt att bygga en balkong om 65 m². Största bruttoarea är 245 m². Eventuella komplementbyggnader ingår i de areorna.

Terrängläget är inte detsamma vid alla villorna. Utformning och höjdsättning kan behöva studeras närmare och justeras inför granskningen. I något fall kanske ytterligare suterrängvåning kan bli aktuellt.

Radhus med suterrängvåning

Där vägen upp för berget kommer upp till vägslingan uppe på berget planeras två radhuslängor. Radhusen uppförs i tre våningar varav en i suterräng. De får en terrass/balkong på övervåningen varifrån man kan se över villorna på andra sidan gatan. Nockhöjden beräknat från vägnivån är cirka 9,5 meter. Nockhöjd för eventuell komplementbyggnad är 4 meter.

Radhusen innehåller sammanlagt 9 bostäder. Det blir möjligt att bygga 65 m² byggnadsarea samt 180 m² bruttoarea per bostad. Utöver det blir det möjligt att bygga 20 m² komplementbyggnad till respektive bostad.



Skiss som visar förslag till några hustyper där vägen upp på berget ansluter till slingan på höjden, Inobi AB.

Parhus inne i vägslingan

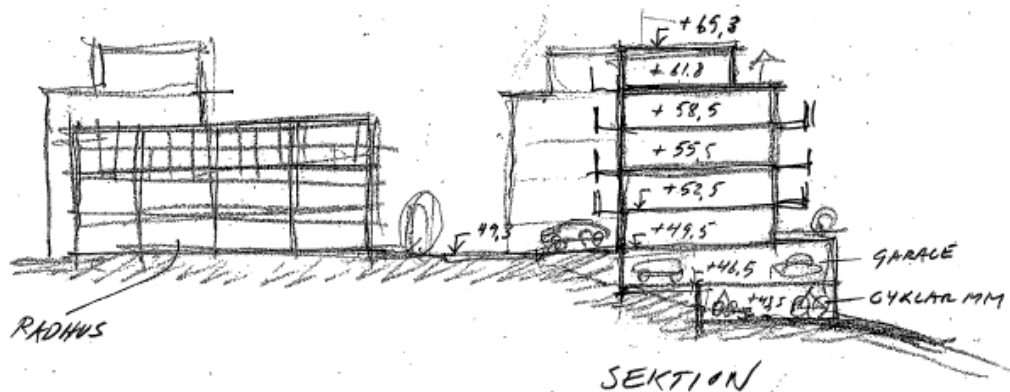
Inuti vägslingan på berget föreslås 7 parhus (totalt 14 bostäder). Det blir möjligt att bygga 80 m² byggnadsarea per bostad (160 m² per parhus) samt 40 m² komplementbyggnad. Bostadshuset får ha en högsta nock på 8,7 meter och komplementbyggnaden en högsta nock på 4 meter.

Radhus inne i vägslingan

Inuti vägslingan i östra delen föreslås en radhuslänga med 4 bostäder. Byggnaden kan få tre våningar. På översta våningen planeras en större terrass. Därifrån kan man ha utsikt mot havet i väster över parhusen och villorna. Det blir möjligt att bygga radhus/parhus med högst 65 m² byggnadsarea per bostad samt högst 180 m² bruttoarea per bostad. Utöver det blir det möjligt att bygga 20 m² komplementbyggnad till respektive bostad. Högsta nockhöjd är +59,5 meter över nollplanet.

Flerbostadshus i sydost

Den sydöstra delen av berget föreslås bebyggas med flerbostadshus. De föreslås i tre byggnadskroppar ovan mark medan parkeringsdäck i suterrängläge kan vara större och binda ihop de olika huskropparna. De tre byggnaderna innehåller cirka 70 bostäder. I bergsslutningen mot söder kan det vara möjligt att bygga två suterrängvåningar för parkering, teknikutrymmen, förråd med mera. Det blir möjligt att uppföra ett parkeringsgarage vars tak få nå upp till +49,5 meter över havet och kan fungera som bostadsgård. Garaget ligger delvis under marknivå. Ovan garaget är det möjligt att uppföra flerbostadshus om totalt 7 000 m² bruttoarea. Bruttoarean ska fördelas på minst tre flerbostadshus. Utöver det får komplementbyggnader uppföras med en total byggnadsarea om 60 m². Flerbostadshusen får ha en högsta nockhöjd på cirka 16,0 meter och komplementbyggnader på 4,0 meter.



Sektion mot öster genom flerbostadshus, Inobi AB.

Lilla Rytтарstigen



Illustration som visar delområde Lilla Rytтарstigen.

Fastigheten Brottkärr 2:111 ligger i den sydöstra delen av planområdet. Den är bebyggd med två bostäder och en del komplementbyggnader. I anslutning till byggnaderna finns tomtmark. Den största delen av fastigheten utgörs dock av naturmark. En del av den mark som föreslås kunna bebyggas ligger i delområdet Berget. De befintliga byggnaderna, tomtmarken samt vägen till området ligger längst in vid Lilla Rytтарstigen. Det ena bostadshuset planeras rivas. Det andra bostadshuset får ligga kvar och byggrätten anpassas efter befintligt hus där största byggnadsarea är 100 m². Utöver det får komplementbyggnad uppföras till en area om 40 m². För bostadshuset är högsta nockhöjd +39,3 och för komplementbyggnad 4,0 meter. Takvinkeln är mellan 14–38 grader.

Vägen förlängs förbi denna villa och avslutas i en vändplats mot naturområdet i öster som ska bli allmän plats. I området föreslås även nya radhus/parhus med totalt 14 bostäder.

Radhus i bergsslänten

I bergsslänten norr om den förlängda vägen föreslås radhus i tre våningar varav den nedersta som suterräng. De får en terrass på övervåningen. Det äldre befintliga huset behöver rivas för att detta ska bli möjligt. Uppdelat på tre områden blir det möjligt att bygga parhus eller radhus med sammanlagd byggnadsarea om 780 m². Per bostad är största byggnadsarea 65 m² bebyggas. Högst 180 m² bruttoarea får uppföras per bostad. Utöver det är det möjligt att uppföra 20 m² komplementbyggnad per bostad. Högsta nockhöjd är cirka 10 meter för bostadshus och 4 meter för komplementbyggnad.

Radhus/parhus söder om vägen

Söder om den nya vägdragningen ges möjlighet att bygga parhus eller radhus i två våningar. Den sammanlagda byggnadsarean är om 400 m² Per bostad är största byggnadsarea 80 m². Utöver det är det möjligt att uppföra 20 m² komplementbyggnad per bostad. Rad- eller parhusen uppförs i två våningar med en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Taken ska vara sadeltak med en minsta takvinkel på 14 grader. Bestämmelserna är satta så att det kan bli en flexibilitet mellan att bygga fyra större eller fem mindre bostäder.



Vy av radhus och parhus vid Lilla Rytstigen med befintlig villa längst in mot naturen, och villan på Brottkärr 2:206 i förgrunden, Inobi AB.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikkontoret har låtit WSP ta fram en trafikutredning som redogör för hur vägarna är tänkta att utformas, ”PM Trafik och utformningsförslag”, WSP 2022-10-05.

Trafik- och utformningsförslaget syftar framför allt till att göra området mer tillgängligt för gående och cyklande samtidigt som körbanan breddas. Nya gator tillkommer för att ansluta till nya bostäder. Den nya gata som leds upp på berget anpassas efter befintligt berg för att längslutningarna ska bli så små som möjligt. En konsekvens av ett bredare vägområde är att det på flera platser i utredningsområdet resulterar i markintrång.

Enligt den trafikanalys som tagit fram ”PM Trafikflöden för miljöberäkning”, Sweco Sverige AB 2022-08-24 beräknas de nytillkommande bostäderna och förskola

(tillsammans med godstransporter till dessa) alstra cirka 1 500 tillkommande fordonsrörelser per dygn. Det motsvarar 5 fordonsrörelser per småhus och 2,3 per lägenhet i flerbostadshus. I utredningen bedöms dessa fördelas så att cirka 450 resor kommer att köra på Brottkärrs Byväg och cirka 1050 på Rytтарstigen. Under den timme det kör mest trafik beräknas trafiken öka med 150 fordon jämfört dagens trafik. Detta motsvarar 10% av det totala resandet under en dag. För förskolan bedöms det bli cirka 325 tillkommande fordonsrörelser.

Antalet tillkommande bostäder som alstrar ny trafik och som har angöring via Brottkärr Byväg är cirka 60–65 (varav cirka 40 i småbostadshus). De nytillkommande bostäderna som har angöring via Rytтарstigen är cirka 180–185. Av dessa är cirka 80 småhus och cirka 100 lägenheter. Förskolan kan nås både från Brottkärrs Byväg och Rytтарstigen och den tillkommande trafiken kan fördelas mellan de båda vägarna.

Gator, gång- och cykelvägar

De befintliga vägarna föreslås byggas om och få förbättrad standard. Där det är möjligt planeras gångbana utmed vägarna. Från den befintliga delen av Ella Gybergs väg upp till toppen av berget planeras det att anläggas en gång- och cykelbana. Där det finns befintliga hus intill vägarna kan detta dock bli svårt. Den framtida standarden kommer därför att variera något i olika delar av planen. Vägarna, som hittills skötts av vägföreningar, föreslås lösas in av kommunen som blir huvudman i framtiden.

Följande helt nya vägar planeras byggas.

- Väg vid förskolan – som förbinder Brottkärrs Byväg med Rytтарstigen.
- Vägslinga på ängen väster om Brottkärrs Byväg – helt ny väg för de nya småhusen på ängen.
- Förlängning av Ella Gybergs väg med en backe upp på berget.
- Vägslinga uppe på berget.
- Förlängning av Rytтарstigen österut vid Lilla Rytтарstigen.

Trafikkontoret har låtit WSP ta fram ett förslag till utformning av gatorna, ”*PM Trafik och utformningsförslag*”, WSP 2022-10-05. Där beskrivs de planerade gatorna och där finns flera kartor och analyser.

Där det är möjligt planeras ett 10 meter vägområde för att få plats med en 6 meter bred körbana, en gångbana som är 2,5 meter bred samt ett dike som är 1,5 meter brett för avrinning av dagvatten.

Vid flera korsningar införs utfartsförbud. Även vid Boplatsen införs utfartsförbud för att begränsa antalet utfarter.

På Brottkärrs Byväg planeras gångbanan på västra sidan av körbanan och diket på östra sidan. Vägområdet har anpassats så att intrång på fastigheter bebyggda med bostadshus undviks så gott det är möjligt. En liten del av fastigheten Brottkärr 1:268, som utgörs av en asfalterad infart, föreslås kunna utnyttjas för att ansluta gångbanan söderut på ett naturligt sätt.



Trafikförslag vid södra delen av Brottkärrs Byväg med körbana i ljusgrått, dike i mörkgrått och gångväg i gult. Här syns även en del av den nya genomfartsgatan förbi förskolan som förbinder Brottkärrs Byväg med Ryttarstigen, WSP.

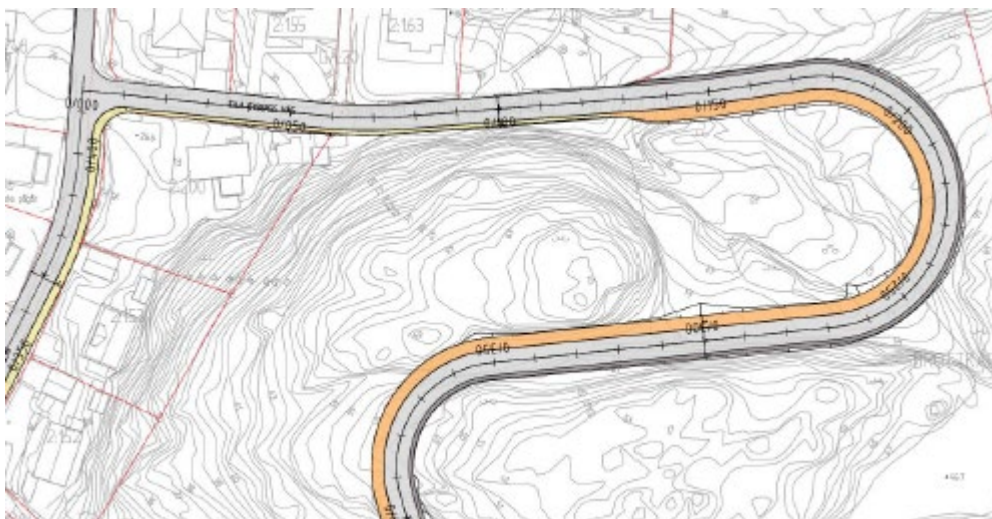
Vid Lilla Ryttarstigen finns det begränsat utrymme mellan närliggande fastigheter. Där finns även en del stödmurar och planteringar som gör det svårt att få plats med den önskade vägsektionen. Där föreslås körbanan breddas till 5 meter och på den norra sidan anläggs en gångbana om 2 meter. I slutet av Lilla Ryttarstigen föreslås en vändplats dimensionerad för en lastbil som är 10,2 meter (LBn). Utformningen av Lilla Ryttarstigen anpassas till befintliga in- och utfarter. Vägområdets bredd och vändplatsens utformning skiljer sig något åt mellan trafikförslaget och planförslaget. Inför granskning ska förslagen bearbetas och anpassas till varandra.

Utanför planområdet finns en liten väg kvar som fungerar tillfart till Brottkärr 2:209 och 2:234. Den bör också kunna nyttjas av sopbilen för att köra söderut.

Den del av Ryttarstigen som ligger längst söderut ansluter mot Gamla Brottkärrsvägen. Vägen anpassas efter befintlig stödmur på den östra sidan.

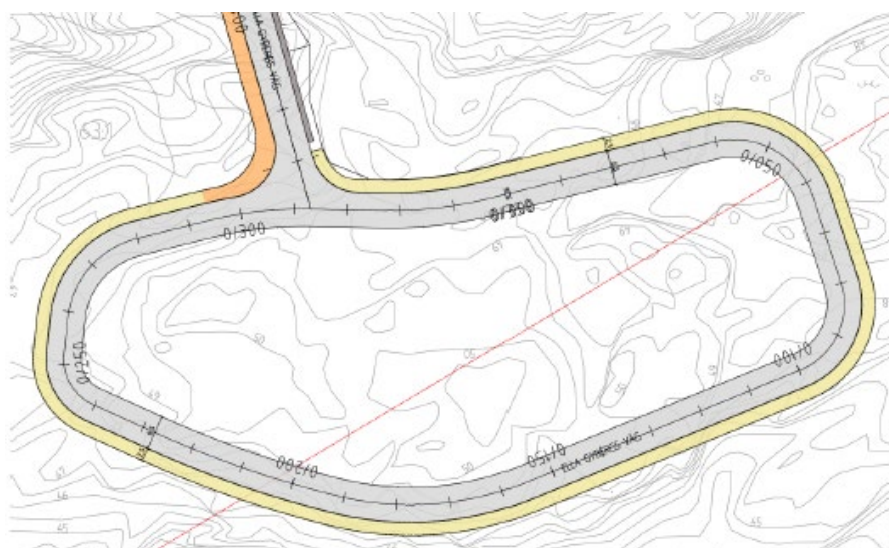
Ella Gybergs väg är idag en mindre lokalgata som ansluter till befintliga bostäder och avslutas med en mindre grusad vändplats. Även här finns begränsat utrymme mellan de befintliga fastigheterna. Vägen föreslås breddas till 6 meter. Gångbanan föreslås vara endast 1 meter bred i cirka 120 meter. Där vägen förlängs upp mot berget övergår gångbanan till en 3 meter bred gång- och cykelbana.

På motsatt sida upp för berget anläggs ett öppet dike om 1 meter för avrinning av dagvatten. Utformningen av vägen har anpassats till befintligt berg för att göra lutningen på vägen så liten som möjlig samt för att minska mängden massor vid anläggningsarbetet. Cyklister som färdas ner från berget kommer att behöva släppas ut i körbanan och cykla i blandtrafik när gång- och cykelbanan smalnar av och övergår till endast gångbana. Detta beror på att det saknas utrymme för att ha en gång- och cykelbana.



Trafikförslag över Ella Gybergs väg som breddas samt den nya vägen upp till Berget. Körbana i ljusgrått, gångbana i gult och en bredare kombinerad gång- och cykelbana i orange (3 meter), WSP.

Uppe på berget utformas vägen som en lokalgata runt föreslaget bostadsområde. Gång- och cykelbanan övergår till endast gångbana. Körbanan mäter 6,5 meter och gångbanan 2,5 meter. Gångbanan löper längs ytterkurva uppe på berget för att nyttja naturkopplingen.



Trafikförslag över den nya gatan uppe på Berget där den bredare gång- och cykelbanan i orange (3 meter) övergår i en smalare i markerat med gult (2,5 meter), WSP.

Några mindre angringsgator på kvartersmark kommer det finnas i framtiden. Dessa har inte bedömts vara lämpliga som allmän plats eftersom de endast leder till ett mindre antal lägenheter.

Efter samrådet när synpunkter på förslaget inhämtats kommer det utredas vidare hur de nya gatorna ska anpassas till befintliga in- och utfarter. Vägarnas nivåer och tomternas utformning planeras studeras mer noggrant, och eventuellt ändras, inför granskningen.

Bilparkering och cykelparkering

Tillgång till parkeringsplatser ska lösas i enlighet med stadens parkeringspolicy och riktlinjer för mobilitet och parkering. En mobilitets och parkeringsutredning har tagits fram av på uppdrag av Skanska bostadsutveckling; *"Mobilitets- och parkeringsutredning"* (Koucky & Partners AB, 2022-08-30).

Parkering för bostäder och förskola planeras anläggas på kvartersmark på egen fastighet. I vissa fall kan gemensamhetsanläggning bildas för att lösa parkeringen gemensamt främst för flerbostadshusen. All parkering tillhörande flerbostadshusen kommer att placeras i garage eller parkeringsanläggningar i anslutning till flerbostadshusen. All parkering tillhörande småhus kommer att lösas vid respektive tomt. Parkeringsbehovet för småhusen är 2 bilplatser per bostad. Även cykelparkering ska lösas på tomten. Parkeringsbehovet för lägenheter i flerbostadshusen är 1 bilplats och 2,5 cykelplatser per lägenhet.

För förskolan behövs 17 parkeringsplatser för bil. Av dessa är 8,4 för anställda (1,4x6) och lika många för korttidsparkering (hämtning och lämning av barn).

För cykelparkering blir behovet totalt cirka 29 platser. Av dessa är 12 platser för korttidsparkering (hämta/lämna) och 12 platser för barn/elever. För de anställda behövs cirka 5 cykelplatser.

Möjligheterna att minska behovet av parkeringsplatser genom projekthanpassning, mobilitetsåtgärder eller läget bedöms vara små. Några möjligheter att samnyttja parkering eller att minska behovet av parkering har inte föreslagits.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av busstrafik eller nya hållplatser.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet ska följa gällande regelverk. Det ska till exempel finnas angöringsplatser och handikapparkering i närheten till entrén vid flerbostadshusen. I de västra delarna av planen vid ängarna är det goda förutsättningar att klara tillgängligheten.

God standard på lutning för gång- och cykel är 4 % eller mindre. I de östra delarna där terrängen är kuperad kommer vägarna till området delvis vara brantare. Ella Gyberg väg har i något avsnitt en längslutning som varierar mellan 7–11 %. Resterande väg upp mot berget har varierande lutning mellan 2,5 – 6,3 %. Väl uppe på berget nås en plåt där tillgängligheten återigen är bra. I de delar av Ella Gybergs väg, Ryttaerstigen och Lilla Ryttaerstigen som ska anpassas mot befintliga tomter går det inte att göra några större justeringar för att förbättra längslutningen på gatorna.

Service

En ny förskola med 6 avdelningar ingår i planförslaget. Den kan tillgodose cirka 108 förskoleplatser. Planens 250 bostäder bedöms generera ett behov av cirka 82 förskoleplatser och cirka 126 skolplatser. Skolplatserna behöver lösas till exempel genom utbyggnad av nya skolor eller ombyggnad av befintliga skolor i närheten.

Planen innehåller inga andra servicefunktioner. Därför kommer de som flyttar in i området vara hänvisade till befintliga servicefunktioner i bland annat Nya Hovås.

Friytor och naturmiljö

Inom planområdet planeras både för friytor och naturområden. Stora områden som idag varit privatägda och endast allmänt tillgängliga genom allemansrätten kommer alltså att bli allmän plats i framtiden.

På vissa håll planeras smalare remsor med naturmark för att få plats med gångstigar som kan underlätta tillgänglighet och åtkomst till naturområden och mellan de nord/sydgående vägarna planeras. Norr om flerbostadshusen på ängen kan en befintlig liten stig bevaras. Mellan Berget och Lilla Rytstigen kommer trappor att behöva anläggas på några ställen som till exempel intill flerbostadshusen på berget. Att de som har god rörlighet kan gena denna väg bedöms bland annat bidra till kortare vägar till buss och skola.

Friytor

Bostadsgårdar och tomtmark

På kvartersmarken ska det finnas friytor som kan utnyttjas för till exempel uteplatser och småbarnslek.

Lek och park

Centralt i området föreslås en bostadsnära park och en områdeslekplats vilket saknas idag. Dessa planeras som allmän plats PARK. Eftersom områdena är plana kommer de att få bra tillgänglighet för dem som använder till exempel rullstol, rullator eller barnvagn. Ytan som i principsskissen benämns "lek och park" är cirka 2 500 m² (0,25 hektar) och angränsar till hackspettskogen.

Naturmiljö

Naturmiljöer kommer att bevaras på flera ställen genom att planläggas som allmän plats NATUR. Det gäller dels ett område på ängen som kommer att utnyttjas för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall. Det gäller även för områden med sumpskog med höga naturvärden, förekomst av till exempel mindre hackspett samt grod- och kräldjur som är artskyddade eller områden som lämpar sig för födosök för hackspetten. Totalt föreslås cirka 5,5 hektar planläggas som allmän plats NATUR.

Delar av bergskanten som är svåra att nå för allmänheten planeras som kvartersmark men med bestämmelse om att naturkaraktären ska bevaras.

Hackspettskogen

Hackspettskogen blir cirka 2,2 hektar. Här ryms hela det område som bedömts ha naturvärdesklass 2 samt ett område med naturvärdesklass 3 där hackspetten observerats. Naturkaraktären ska bevaras. Åtkomsten via stigar kan behöva ses över och förbättras så att man på något ställe kan ta sig över den fuktiga marken/bäcken. I söder avslutas området med ett område utmed bäcken som kan bevaras. Söder om bäcken kan en ny gångväg anläggas. Intill Boplatsen kan delar av den väg som hittills varit angöring till bostaden på Brottkärr 2:212 i stället användas som väg in mot naturområdet. Närmast flerbostadshusen på östra sidan av Brottkärns Byväg kommer den befintliga stenmuren med generellt biotopskydd kunna bevaras och området väster om muren ska skötas så att det inte växer igen. Genom området går kommunala vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) som kommer att vara kvar. Ledningarna har legat där sedan 1970-talet och bedöms kunna servas på samma sätt som idag.

Natur och dagvatten

Området vid den sydvästra delen av ängen planläggs som natur. Det är cirka 0,45 hektar och en stor del ska kunna fungera som uppsamlingsyta vid skyfall. Under andra perioder kan området utnyttjas för promenader, lek eller annat. De delar som planeras för fördröjning och rening av dagvatten kommer att vara vattenfyllda. I resterande del som kan översvämmas vid stora regn ska den öppna ytan bevaras där det är möjligt. Likaså diken som har generellt biotopskydd. Det bör vara möjligt att nyttja området för att gå västerut mot Matildehemsvägen genom området.

Nyckelbiotop och dammar

I sydöstra delen sparas ett område som är cirka 1,8 hektar och planläggs som allmän plats NATUR. Området motsvara det område som anges som värdefull natur i översiktsplanen. I detta område ryms det andra området med naturvärdesklass 2 samt de två dammar där salamander och groddjur har hittats. Här kan även en del av den opåverkade skogen med naturvärdesklass 3 sparas. Området har också goda förutsättningar som levnadsmiljö för den mindre hackspetten.

Benämningen nyckelbiotop är kanske inte helt korrekt numera men har använts i tidigare planarbeten i området och hänger samman med Skogsstyrelsens inventering av nyckelbiotoper 2002.

En gångförbindelse av enklare sort (stig respektive trappor) ska anläggas för att skapa möjlighet att ta sig mellan Lilla Rytstigen och Berget.

När kommunen tar över skötseln av dammarna har man möjlighet att se till så att de guldfiskar som kan spoliera reproduktionsmöjligheterna för groddjuren tas bort.

Natur – Födosök

Intill den nya vägen från Ella Gybergs väg upp mot berget kommer naturen också att sparas och planläggas som NATUR. Det innebär att delar av områden som bedömts vara lämpliga boplatser eller födosökmiljöer för mindre hackspett kan bevaras. Naturområdet blir cirka 1 hektar. I norra delen finns idag en stig österut mot Hovås Lingonstig/Ryetvägen. Det är viktigt att möjligheten att gå igenom området finns kvar.

Bergskanten

Bergskanten är cirka 1,5 hektar och består till största delen av branter ner mot befintliga bostäder. Naturkaraktären ska bevaras men det kan behövas en översyn så att inte block och vatten från berget riskerar att skada bostäderna nedanför berget. Där kommer även finnas ett område som kan utnyttjas som utsiktsplats för dem som bor på, eller besöker, berget. Marken föreslås kunna skötas som en gemensamhetsanläggning av de nya bostäderna på berget.

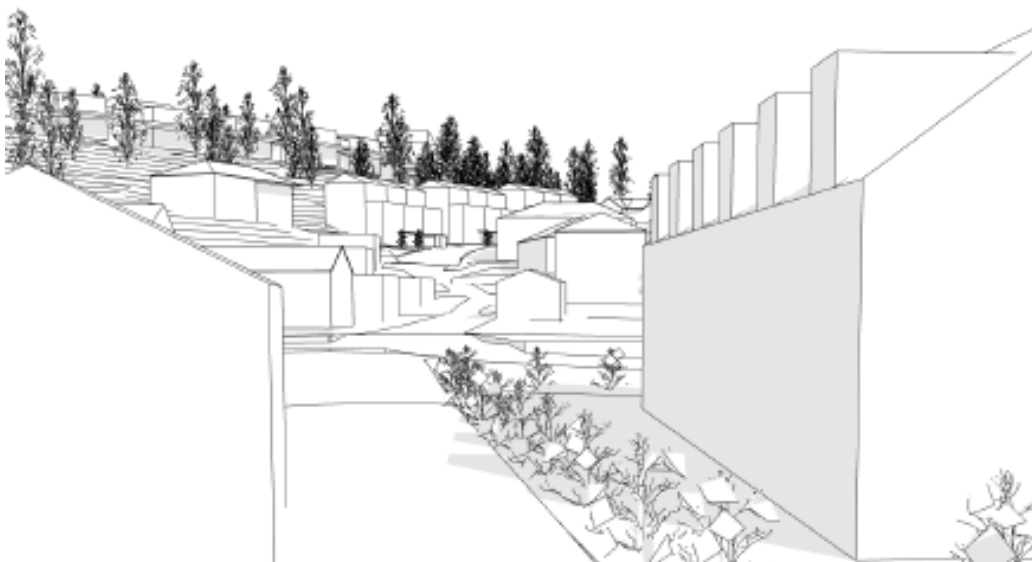
Sociala aspekter och åtgärder

Kvaliteter som bevaras och förstärks är tillgången på natur där de föreslagna kommunala vägarna ger större tillgång till de stora naturområdena. Stora områden naturmark planläggs som allmän plats vilket säkerställer att de bevaras. Kvaliteten med småskalig bykänsla runt gamla Brottkärrs by i sydväst bevaras genom planbestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning. Placeringen av dagvattenhantering, park och förskola

bevarar till viss del känslan av dagens öppna ängar och dess siktlinjer, men med ny utformning och innehåll. Det kan även bidra till att skapa en framtida samlingspunkt i området.

Bristar som åtgärdas är att det är svårt att röra sig som oskyddad trafikant, speciellt i öst-västlig riktning, att det saknas offentliga mötesplatser och service, att det är ett segregerat område med ensidigt bostadsutbud samt att det finns risker med dagens översvämningsproblematik. Flera nya gångvägar och gång- och cykelvägar föreslås vilket ökar trafiksäkerheten, gör det lättare att röra sig i närområdet utan bil och gör området mer sammanhållet och lättorienterat. Nya offentliga mötesplatser så som park och lekplats föreslås på ängarna och utsiktsplats på berget fortsätts hållas tillgänglig genom allemansrätten.

Detaljplanen möjliggör andra typer av bostäder än de friliggande småhus som dominerar området idag genom att tillåta både radhus och parhus samt i delar endast tillåta flerbostadshus. Förskola på nära håll kan underlätta vardagslivet för både befintliga och nya invånare, men någon mer service föreslås inte. Översvämningsproblematiken och framkomligheten vid skyfall ska jobbas vidare med i granskningsskedet.



Vy med förslag till nytt flerbostadshus på Brottkärr 2:279 till höger i bild och ny villa på Brottkärr 2:222 till vänster. Mellan byggnaderna syns befintliga och nya hus vid Lilla Ryttarstigen samt även några av villorna vid bergskanten på Berget. Inobi AB

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall renas och fördröjas 10 mm per m² reducerad yta inom den fastighet där dagvattnet genereras innan det avleds till allmänt ledningsnät.

Dämningsverket har på uppdrag av Skanska med flera exploatörer tagit fram en utredning under tiden de tagit fram sitt utbyggnadsförslag (Dämningsverket, 2022)

Utredning har visat att dagvattnet på kvartersmark uppnår tillräcklig fördröjning och renas i makadammagasin under genomsläppliga parkeringar.

På allmän plats behöver dagvattenledningar byggas ut. En dagvattendamm för rening föreslås att anläggas i den sydvästra delen på ängen. Dagvattnet från gatorna i området behöver genomgå enklare rening, detta kan ske via diken eller andra reningsanläggningar. En mer detaljerad utformning av rening för dagvatten planeras att göras efter samråd.

Skyfall

Inom exploateringen på ängarna planeras för ett dike som ska kunna avleda vattnet som kommer norrifrån och ledas genom området utan att skada ny bebyggelse vid skyfall. Den sydvästra delen av ängarna som är en befintlig lågpunkt och instängt område där vatten samlas idag har avsatts som natur där dagvatten och skyfall ska kunna hanteras.

Utredningen (Dämningsverket 2022) har beräknat att avsatt yta kan hantera de tillkommande volymerna vid skyfall som den nya exploateringen ger upphov till. Göteborgs stad kommer att ta fram en utredning som även beskriver hur befintliga volymer ska hanteras. I den kommande utredningen kommer det tas fram storleken på skyfallsytan, vilket kan innebära minskad plats för bostäder.

Inom naturmarken i norr finns en bäck som får ett stort flöde vid skyfall. Denna bäck kommer att bevaras liksom diket som går i öst-västlig riktning på ängen öster om Brottkärrens Byväg. Det är positivt att dessa naturliga rinnvägar bevaras, men de behöver ses över för att kunna hantera ökade flöden som kommer med genomförandet av detaljplanen.

Vid Boplatsen passerar också ett stort flöde vid skyfall. Genom höjdsättning av byggnader och mark, en skyfallsyta söder om flerbostadshuset och ett nytt dike utmed Rytstigen föreslås flödet i stället att rinna längs med Rytstigen och på så sätt göra marken möjlig att exploatera utan risk för översvämning. Diket är enligt utredningen (Dämningsverket, 2022) dimensionerat för att kunna hantera flödet vid ett skyfall, men befintliga volymer som finns inom området behöver studeras vidare.

Vid ett skyfall samlas vatten vid den planerade förskolan i de sydligaste delarna av ängen. Det kommer vara viktigt att höjdsättning planeras så att nya byggnader inte blir översvämmade vid ett skyfall. Det är också av stor vikt att höjdsättningen planeras så att nedströms bostäder inte blir översvämmade. Byggrätter i den sydligaste delen av ängen, kan behöva minskas för att göra plats för skyfallshantering. Detta planeras att utredas vidare.

Det finns idag övergripande rinnvägar och hantering av skyfall. Dimensionering och kontroll att hela skyfallsproblematiken hanteras behöver studeras vidare efter samråd.

Skyfallsfrågan behöver utredas vidare efter samrådet för att kunna verifiera om planen uppfyller kraven i översiktsplanens *Tematiskt tillägg för översvämningsrisker* (TTÖP, 2019).

Vatten och avlopp

Stora delar av planområdet kan försörjas med VA genom de befintliga ledningarna. I nordvästra delen föreslås att några sträckor av ledningarna får en ny sträckning för att det ska bli möjligt att bygga på dessa tomter. I de fall ledningarna ligger på det som föreslås

bli kvartersmark begränsas användningen av marken så att allmänna ledningar ska vara tillgängliga och marken ej får bebyggas (u-område).

I de områden som inte varit bebyggda tidigare behöver nya VA-ledningsnät byggas ut. Det gäller västra delen av Ängarna, Berget och Lilla Rytstarstigen. Anslutningspunkter planeras vid gränsen till den allmänna platsen. Vid Boplatsen föreslås kommunala ledningar byggas under infartsvägen till flerbostadshuset även om själva vägen inte blir allmän väg. Anslutningspunkter kan placeras vid vägen.

För att få tillräckligt vattentryck till bebyggelsen uppe på berget behöver en tryckstegringsstation byggas. Denna föreslås byggas vid Ella Gybergs väg innan den nya vägen påbörjar stigningen mot Berget. Det innebär att tryckstegringsstationen kommer hamna närmare bostäder än 50 meter och den behöver därmed utföras så att buller från stationen dämpas.

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

Värme

Värme förutsätts lösas av respektive fastighetsägare på kvartersmark. Byggrätterna är på de flesta håll anpassade så att taklutning och höjd medger att solpaneler kan installeras. Det finns ingen fjärrvärme att ansluta till i närheten.

El och tele

Det finns elnät som befintliga byggnader är anslutna till. Flera nya transformatorstationer kommer att behöva byggas för att den nya bebyggelsen ska kunna få tillgång till el. Därför har områden för teknisk anläggning redovisats i planen. Varje område är cirka 40–50 m². Transformatorstationen i sig är en mindre byggnad. På ett ställe föreslås i stället en ombyggnad av en befintlig anläggning. Även den får ett så kallat E-område. Bebyggelse får ej placeras för nära transformatorstationerna.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

För småhusen föreslås sophantering lösas med sopkärl vid gata vid respektive bostad. För flerbostadshusen behövs gemensam sophantering på kvartersmarken antingen i byggnaden när entrén eller i separata byggnader nära gatan. Det ska finnas plats för sortering av matavfall, förpackningar med mera. Sopbilarna ska kunna angöra på ett säkert sätt.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Grundläggningsförutsättningarna är generellt sätt bra där det är berg. Där det är friktionsjord bör en kontroll av eventuellt förekommande underliggande lera göras för att säkerställa grundläggningsförhållandena.

Inom ängsmarken är leran sättningsskänslig. Redan vid små belastningar kommer leran på större djup börja konsolidera. Det finns flera olika möjligheter att hantera sättningsproblematiken som beskrivs i den geotekniska utredningen, till exempel

förbelastning med överlast eller kompensationsgrundläggning. Som utgångspunkt kan antas att byggnader inom ängsområdet behöver pågrundläggas.

Vid eventuell byggnation av källarplan under mark inom ängsområdet krävs vattentät konstruktion. Källarplan ska inte utföras med dränering under grundvattenytan beroende på att sänkning av grundvattenytan kan påverka ett större område med risk för sättningsproblematik i intilliggande byggnader och anläggningar.

Där bergschakt eller övriga markarbeten ska utföras i eller nedanför slänter bör dessa rensas på ovanliggande block. Då bergschakt ska utföras i närhet av byggnader och vägar är det viktigt att iaktta försiktighet vid eventuella sprängningsarbeten. Vid uppkomst av nya slänter efter bergschaktarbeten eller sprängningar i området rensas kvarstående bergschaktväggar på löst bergmaterial och eventuellt behov av bergförstärkning utreds.

Arkeologi

Innan utbyggnad är möjlig på Brottkärr 2:212 måste fastighetsägaren kontakta länsstyrelsen eftersom markarbeten och andra ingrepp kräver länsstyrelsens tillstånd.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap. 33a § (*”Trafikbullerutredning”*, Akustikforum AB, 2022-08-25). Utredningen visar att bullerplank för att dämpa bullernivåerna kan behövas för att större del av förskolegården ska kunna utnyttjas. I några lägen kan det behövas speciella fönster för att klara maxnivåerna inomhus nattetid. Några av de byggnader som ligger nära vägarna kan också få höga maxnivåer under dagtid. Där måste särskild omsorg läggas vid utformningen av utemiljön så att en uteplats eller balkong med tillräckligt låga värden kan skapas.

Planbestämmelser har införts för att garantera att gällande riktvärden ska hållas för nya byggnader.

Kompensationsåtgärder

På kommunens mark arbetar Göteborgs stad med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. På privat mark är kompensationsåtgärder frivilliga.

En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Bedömningarna har i viss mån påverkat hur gränsdragningar mellan kommunal allmän plats och kvartersmark har dragits samt i vissa fall mark hur marken får bebyggas. Inga kompensationsåtgärder utöver detta planeras.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, med mera framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Detaljplanen medför att befintliga enskilda vägar inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap (allmän plats GATA) och föreslås byggas om till högre standard med förbättrad tillgänglighet för oskyddad trafik.

Detaljplanen föreslår även att delar av planområdet planläggs som allmän plats PARK med möjlighet att uppföra en lekplats och att delar av befintliga grönområden planläggs som allmän plats NATUR.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploaterarna ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Större naturområde på västra sidan av berget lämnas som kvartersmark som ej får bebyggas utan naturen skall bevaras.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA.

Kommunen genom park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats PARK och allmän plats NATUR.

Fastighetsägarna ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Brottkärr 63:1		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA/PARK/NATUR
Brottkärr 63:1		Del av fastighet regleras till Brottkärr 2:244	Kvartersmark
Brottkärr 63:1		Del av fastighet regleras till Brottkärr 2:245	Kvartersmark
Brottkärr 63:1	Del av Brottkärr S:9 regleras till fastigheten		Kvartersmark
Brottkärr 2:200		Del av fastigheten regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 2:111	Del av fastigheten Brottkärr 2:206		Kvartersmark

	regleras till fastigheten		
Brottkärr 2:111		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA/NATUR
Brottkärr 2:212		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 2:212	Del av fastigheten Brottkärr S:9		Kvartersmark
Brottkärr 2:117		Del av fastighet regleras till fastigheten Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 2:222		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 2:244	Del av fastighet regleras från Brottkärr 63:1		Kvartersmark
Brottkärr 2:245		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 2:245	Del av fastighet regleras från Brottkärr 63:1		Kvartersmark
Brottkärr 1:268		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 2:279		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr S:6		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA/NATUR/PARK
Brottkärr S:9		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA/NATUR
Brottkärr S:9		Del av fastighet regleras till Brottkärr 2:212	Kvartersmark
Brottkärr S:56		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats NATUR/GATA

Brottkärr S:57		Del av fastighet regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr 63:1 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA/PARK/NATUR
Brottkärr 1:73	Del av Brottkärr 2:200 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av Brottkärr 2:111 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA/NATUR
Brottkärr 1:73	Del av Brottkärr 2:117 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av Brottkärr 2:222 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr 1:268 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr 2:245 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av Brottkärr 2:279 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av fastighet Brottkärr S:6 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA/NATUR/PARK
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr S:9 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA/NATUR
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr S:56 regleras till fastigheten		Allmän plats NATUR/GATA
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr S.57 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA

Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr 1:255 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 1:255		Del av fastigheten regleras till Brottkärr 1:73	Allmän plats GATA
Brottkärr 1:73	Del av fastigheten Brottkärr 2:212 regleras till fastigheten		Allmän plats GATA
Brottkärr 2:206		Del av fastigheten regleras till Brottkärr 2:111	Kvartersmark
Brottkärr S:9		Del av fastighet regleras till Brottkärr 63:1	Kvartersmark

Tabell som visar fastighetsrättsliga konsekvenser av planförslaget.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt utnyttjande. All mark som ingår i allmän platsmark ska läggas till angränsande kommunal fastighet. Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brottkärr ga:30 skall omprövas.

Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Genomförandet av planen kommer innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar, upphäva befintliga servitut, inlösen av allmän platsmark, och bildande av ledningsrätt.

Före beviljande av bygglov ska erforderliga fastighetsbildningar vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar på kvartersmark om så behövs.

Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Göteborg Brottkärr GA:30 kommer behövas för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap. Då delar av utrymmet som är upplåtet till gemensamhetsanläggningen är beläget inom blivande allmän plats GATA i detaljplanen så krävs omprövningen av upplåtet utrymme, krets av deltagande fastigheter samt andelstal för kvarvarande fastigheter med tillhörande ersättningsfrågor.

Servitut

Befintliga servitut för väg kan behöva upphävas eller omprövas, prövning görs i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

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

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

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

I dagsläget finns allmänna VA-ledningar som saknar ledningsrätt och ligger inom blivande kvartersmark. Överenskommelse gällande dessa kommer att tecknas.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag finns inom detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

Avtal**Befintliga avtal som berörs**

Inga kommunala arrenden berörs.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

Överenskommelse om fastighetsbildning för allmän platsmark kommer att tecknas mellan berörda fastighetsägare och kommunen.

Föravtal har tecknats mellan exploatörer och kommunen vilka tydliggör åtaganden och konsekvenser som plangenomförandet medför.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och privata fastighetsägare gällande överlåtelse av blivande allmän platsmark.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen och respektive fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och respektive fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Planens genomförande förutsätter dispens från det generella biotopskyddet, berörda fastighetsägare ansvarar för att söka nödvändiga dispenser.

Tidplan

Tidplanen för planarbetet ser ut så här vid samrådet. Tidplanen kan komma att ändras till exempel beroende på vilka synpunkter som kommer in under samrådet och om fler utredningar eller omarbetningar krävs.

Samråd: 4 kvartalet 2022

Granskning: 4 kvartalet 2023

Antagande: 4 kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: ett år efter laga kraft.

Färdigställande: 7 år efter laga kraft.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

De viktigaste övervägandena har rört hur mycket som kan bebyggas och hur mycket mark som ska planläggas som natur eller park samt var nya vägar kan placeras. Områden med skyddade arter och höga naturvärden föreslås i de flesta fall bevaras som allmän plats. Naturen utmed bergsslätten bedöms svår att använda och sköta som allmän plats och

föreslås i stället som kvartersmark där naturkaraktären ska bevaras. På kvartersmarken föreslås ganska tät bebyggelse och inte så stora tomter. Det innebär en komplettering av en delvis annan karaktär än de villor med stora tomter som idag finns i närområdet.

Planförslagets detaljeringsgrad

Ett omfattande arbete återstår när det gäller bland annat höjdsättning av vägar och tomtmark för att både kunna ta omhand dagvatten och skyfall, ordna tillgänglighet till byggnader, minska sprängningsarbeten och göra en sista bedömning av till exempel husens höjder mm. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att mycket av det arbetet skulle riskera att vara ogjort innan synpunkter på de stora dragen i förslaget kunnat hämtas in i samrådet. Det kan därför finnas en del uppgifter som inte stämmer helt överens till exempel gällande utredningar och planförslag. Det är angeläget att få in synpunkter under samrådet för att både justera de stora dragen och göra finjusteringar t.ex. i anslutning till befintlig bebyggelse.

Planavgränsningen

Ett tidigare planarbete där gatukostnadsutredning togs fram för att bekosta utbyggnaden av allmän plats fick avbrytas på grund av problem med genomförandekonomin. Därför har möjligheten att teckna exploateringsavtal påverkat hur planen avgränsats. Flera redan bebyggda fastigheter utmed Ryttarstigen och Ella Gybergs väg ingår därför inte i planområdet. Gränsen för planområdet har även påverkats av vilka fastighetsägare som ansökt om planbesked och därmed visat intresse för att kunna bebygga sin mark. Möjligheterna att ansluta mot gällande plan i söder och de kommunala vägarna där har också haft betydelse. I väster går planområdet inte hela vägen fram till Matildehemsvägen för att inte försvåra en framtida planläggning utmed den vägen.

Huvudmannaskap

Som regel ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl för det så får kommunen bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt. 2003 antog kommunen en detaljplan för området där de allmänna platserna skulle ha enskilt huvudmannaskap. Det antagandebeslutet upphävdes på grund av att länsstyrelsen och regeringen inte ansåg att det fanns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Som en följd av detta föreslås nu kommunen vara huvudman och ta över vägarna inom planområdet från vägföreningarna och övriga allmänna platser från berörda fastighetsägare.

Förskola och skola

Det är trångt i befintliga skolor och förskolor i Askim. Det finns önskemål om att alltid kunna beskriva var barn som flyttar in i nya hus ska ha möjlighet att gå i förskola eller skola. Inom planen planeras en ny förskola med 6 avdelningar som kan täcka det behov som uppkommer.

Planförslaget föreslår ingen lösning för hur nya platser för skolelever kan skapas. Kommunen har ansvar för att det finns tillgång till skolor. Det finns önskemål om vissa storlekar för att de ska kunna drivas på ett sätt som är bra för både elever, personal och den kommunala ekonomin. Skolenheterna blir då ganska stora. Om behovet av skolplatser ska lösas för enskilda detaljplaner blir det inga effektiva enheter. Staden utreder både möjligheterna att bygga om befintliga skolor och att bygga nya skolor i stadsdelen men det finns ännu inga färdiga förslag på hur tillgången till skolplatser ska lösas. Det har inte bedömts vara rimligt att låta bristen på skolplatser vara en utlösande

faktor för att inte planlägga området. Om området inte planläggs finns en viss möjlighet att nya bostäder kan komma till stånd i alla fall och därmed ändå ge upphov till ett utökat behov av skolplatser.



Illustration över bebyggelsen på berget med Lilla Rytstigen i förgrunden. Inobi AB

Bygga på berget

För att kunna bygga på berget behövs helt ny infrastruktur. Miljön kommer påverkas mycket oavsett hur mycket man bygger. Här värnas främst de södra och östra delarna som har högst naturvärden. Det har inte bedömts möjligt att ha tillfart från något annat håll på grund av topografin och ägoförhållanden. Närmast bergskanten föreslås lägre bebyggelse som sedan kan trappas upp något mot öster.

Att jordbruksmark tas i anspråk

En utredning har tagits fram för att bedöma om ängarna utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. "Utredning av brukningsvärd jordbruksmark", Norconsult 22-06-30. Sammantaget bedöms marken utgöra jordbruksmark som har medelhögt värde utifrån granskade parametrar såsom produktionsvärde, naturvärde, ekosystemtjänster, kulturhistoriskt värde, landskapskaraktär samt rekreations- och upplevelsevärde. Fuktiga partier, små skiften avskilda från annan angränsande jordbrukslandskap samt avsaknad av ett aktivt brukningscentrum minskar produktionsvärdet. För småskalig produktion, som till exempel grönsaksproduktion skulle det kunna fungera.

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt MB 3 kap. 4 § endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintresse och om behovet inte kan tillgodoses på annat ställe.

Väsentligt samhällsintresse

Bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen kan vara sådana väsentliga samhällsintressen som gör det möjligt att använda jordbruksmark för bebyggelse (se proposition 1985/86:3 s. 53). Detta gäller inte minst i Göteborg som fungerar som tillväxtmotor och kärna i hela regionen. Inom Göteborg finns mycket stark efterfrågan på bostäder av olika slag. Det

finns en stor efterfrågan både på småhus men även på bostäder i flerbostadshus. Utbyggnad av bostäder bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsstudie

Översiktsplanen anger bland annat att genom att komplettera bostadsbeståndet vid ny- och ombyggnation i ett område med det som saknas, ökar möjligheterna för människor att kunna bo kvar i området genom livets olika skeden. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer på lokal nivå ökar valmöjligheterna på den lokala bostadsmarknaden, vilket underlättar för individer och hushåll att bo kvar, även när deras livssituation eller preferenser förändras. Ett ökat kvarboende kan ses som en bidragande faktor till att öka stabiliteten i ett område eller stadsdel som helhet. Vid lokalisering och planering för småhus ska kollektivtrafik och närservice finnas på gång- eller cykelavstånd. Ju tätare stadsmiljö desto viktigare är det att småhus planeras och byggs med ett effektivt markutnyttjande. Platser som inte är lämpliga för flerbostadshus kan ibland planeras för småhus och knyta ihop stadsdelarnas befintliga områden.

I översiktsplanen har kommunens inriktning för markanvändningen bestämts. Där anges markanvändningen i planområdet som blandad stadsbebyggelse i delar där ny bebyggelse planeras. Området på berget anges som förändrad markanvändning. Resterande delar ses som ett befintligt bebyggt område. Området är dock glest bebyggt och har därför goda förutsättningar att ge ytterligare tillskott på bostäder i ett område där det redan finns infrastruktur och tillgång till kollektivtrafik.

I arbetet med programmet studerades möjlig utbyggnad närmare och även där anges att förtätning av bostadsbeståndet bör kunna ske.

Inom Göteborgs Stad finns stort behov nya bostäder och utredning av lämplig lokalisering av dessa bostäder sker kontinuerligt; först genom den översiktliga planeringen därefter genom till exempel program och efterföljande detaljplanering. Lokaliseringen av bostäder till detta område bedöms ha stöd av tidigare ställningstaganden i bland annat översiktsplan och program.

Sammanvägd bedömning

Marken är inte del av något sammanhängande jordbrukslandskap och saknar ett aktivt brukningscentrum. Marken har inte brukats i närtid, är inte taxerad som jordbruksfastighet och har inte erhållit jordbruksstöd. Brukningsvärdet har bedömts vara måttligt. Möjligheterna att utnyttja marken som jordbruksmark bedöms vara begränsade på grund av att området ligger i ett område med befintliga bostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostadsutbyggnad är ett väsentligt samhällsintresse och att placeringen av bebyggelsen inte kan tillgodoses på något annat ställe.

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att marken ska kunna tas i anspråk för bebyggelse, vägar och allmänna platser trots att jordbruksmarken tas i anspråk.



Utdrag ur översiktsplanen. Kartan redovisar jordbruksmark utifrån Jordbruksverkets blockdatabas 2021. En cirkel med 1 km radie har ritats runt ängarna.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att marken förblir oplanerad. Det innebär att marken antingen förblir obebyggd eller att eventuell ny bebyggelse i mindre omfattning prövas i bygglov, utan föregående detaljplan. För boende i området är det osäkert vad grannarna får göra på sin mark. Antalet nya bostäder i området skulle inte kunna bli lika många som vid planläggning.

Vägarna kommer att fortsätta vara enskilda och skötas av vägföreningarna. Det är oklart om vägföreningarna skulle vilja förbättra standarden med att till exempel bygga gångbanor. Trafikmängder och bullernivåer skulle däremot inte öka i samma omfattning som vid en utbyggnad.

Allmänheten kan i viss mån utnyttja obebyggd mark med stöd av allemansrätten för till exempel promenader. Men kommunens målsättning om att alla boende ska kunna nå grönområden, lekplatser med mera inom vissa avstånd från hemmet kommer inte att

kunna uppfyllas. Markägarna skulle eventuellt kunna utnyttja marken vid ängarna för jordbruksverksamhet, djurhållning eller liknande. Avverkning av skog skulle eventuellt kunna bli aktuell på berget. Dock skulle troligen större områden bevaras obebyggda.

Befintliga översvämningssrisker och problem med framkomligheten på Brottkärrs Byväg vid skyfall skulle kvarstå.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Utbyggnad enligt ansökan bedöms bidra till att skapa/stärka sociala och rumsliga samspel utifrån aspekterna sammanhållen stad, samspel, vardagsliv samt identitet. Den kommer till exempel att bidra med boendeformer som saknas i området och medger att nya allmänna platser skapas. Den bedöms också bidra till att barns rörelsefrihet, rekreationsmöjligheter, mötesplatser och uppväxtmiljö stärks. Med ett bostadsinnehåll på mer än 200 bostäder bedöms den även bidra till att bostadsutbudet blir större i staden.

Hälsa och säkerhet

Ökad trafik kan innebära dels minskad trafiksäkerhet dels högre bullernivåer. Vägarna kommer få bättre standard med gångbana/trottoar och ordentliga vändplatser vilket innebär att säkerheten förbättras. Möjligheterna att gå och cykla kommer bli bättre när vägarna får bättre standard vilket i sin tur kan innebära att biltrafiken minskar.

Ljudnivåer för befintliga bostäder beräknas generellt öka till följd av tillkommande trafikallsträng. I vissa fall överskrider gällande riktvärden till följd av ökningen.

Trafikbulerutredningen beskriver detta mer noga och där finns även bilagor som visar hur värdena ser ut för enskilda bostäder.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

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

Aktuellt planområde berörs av riksintresse för kust- och skärgårdsområde. 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 överskrider. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och MB 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

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

Detaljplaneförslaget medger en komplettering i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Utöver att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för byggande av bostäder och vägar finns inget som talar för att planområdet, eller nära angränsande områden, är

särskilt sårbara. Område med höga naturvärden eller känsliga arter föreslås planläggas som allmän plats NATUR och därför bedöms de mest sårbara områdena kunna skyddas. Dagvatten kommer att fördröjas och renas. Skyfall kommer att hanteras för att inte påverka intilliggande områden.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 med mera.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls i samband med samråd för planförslaget.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål och sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Målet innebär att Göteborg senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturtyper och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Göteborg ska också bidra till den biologiska mångfalden regionalt, nationellt och globalt

Delmål: Göteborgs Stad skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas

Naturvärden i form av skyddsvärda arter och deras livsmiljöer skyddas genom att planläggas som allmän plats. Kommunen får då ansvar för miljöerna och kan göra det på ett mer strukturerat sätt än de privata markägarna.

Delmål: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

De allmänna platserna får en betydelsefull funktion i den gröna infrastrukturen, till exempel genom att bevara spridningskorridorer eller ”stepping stones” så att arterna har möjlighet att sprida sig i landskapet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Målet innebär att Göteborgs klimatavtryck årligen ska minska med sikte på att så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Utsläppen inom Göteborgs geografiska område ska minska med minst 10,3 procent per år och de konsumtionsbaserade utsläppen ska minska med minst 7,6 procent per år till 2030. Göteborgs Stad ska minska sina egna utsläpp i högre takt och använda samtliga tillgängliga verktyg och styrmedel för att driva på samhällets omställning

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter

Genom förbättrade vägar och utbyggnad av gångbanor kan planen bidra till överflyttning av bilresor till gång och cykel. Trafikens volym ökar lokalt eftersom det tillkommer flera nya bostäder och att avstånden till skolor, service och arbetsplatser är ganska långa. Läget för de nya bostäderna kan innebära att fritidsresor minskar bland annat för att det är nära till hav och natur. En ny förskola i ett område där det idag inte finns sådan service på gångavstånd kan också vara positivt.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Målet innebär att göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden.

Delmål, Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Följande beskrivning finns i miljö- och klimatprogrammet: *”De nyttor som naturens ekosystem ger, så kallade ekosystemtjänster, är en viktig tillgång i staden. Tillgång till kulturarv, inspiration, odling, mötesplatser, naturupplevelser och rekreation ger långtgående positiva effekter på folkhälsa och livskvalitet. Grönytor levererar även nyttor som att omhänderta nederbörd, ha en temperaturutjämnande effekt, dämpa buller och rena luft. Delmålet innebär att Göteborgs Stad ska säkra tillgången till grönytor, såväl bostadsnära områden som parker och förskolegårdar. Genom detta gynnas människors fysiska och psykiska hälsa. Med ökade klimatförändringar kommer de gröna ytorna i staden att få en ännu större betydelse, både för människors välbefinnande och stadens motståndskraft mot extremt väder. För att nå delmålet behöver Göteborgs Stad bli bättre på att nyttja, bevara och utveckla ekosystemtjänster i planering, byggnation och förvaltning. Göteborgs Stad behöver också prioritera människors tillgång till grönytor. Utmaningen ligger i att samtidigt som vi bygger ut och förtätar staden, prioritera tillgång till grönområden med höga kvaliteter.”*

Som indikatorer för att nå målet anges bland annat att andelen förskolegårdar med en grönytefaktor som är högre än 0,45 ska öka årligen. Samt att antalet invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter ska öka från 93 % till 100 % år 2030.

Planförslaget bidrar till att nå dessa mål dels eftersom det ges plats för en förskola dels eftersom det blir stora ytor (cirka 5–6 hektar) som planläggs som allmän plats i ett område där det saknas. Både befintliga bostäder och nytillkommande bostäder får därmed förbättrad tillgång till grönområden.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att mark som tidigare är helt obebyggd påverkas. Planförslaget har utformats så att de områden som har naturvärdesklass 2 bevaras, likaså två dammar med artskyddade salamandrar, grodor eller paddor. Delar av områden med naturvärdesklass 3 som består av orörda skogbevuxna berg kan sparas medan andra föreslås bebyggas. Planen kommer även till viss del beröra områden som bedömts vara lämpliga miljöer för hackspett, antingen för födosök eller för häckning, men inte bedöms vara naturvärdesklass 2. Vissa delar sparas som allmän plats. Andra delar kommer att påverkas för att det ska vara möjligt att bygga en väg upp på berget.

De stora höjdskillnaderna och kraven på acceptabel tillgänglighet och lutning på vägen innebär att vägsträckan måste vara relativt lång. Vägen har placerats så att lutningarna inte ska bli för kraftiga, så att inte alltför stora ingrepp i form av sprängning eller uppfyllnader ska behövas och så att det om möjligt ska kunna skapas lämpliga tomter med bostäder.

Planen innebär att cirka 6 hektar inom planområdet kan bevaras som natur och parkmark. Även om marken är obebyggd idag har den ett dåligt skydd.

Generellt biotopskydd

Vissa miljöer som idag har generellt biotopskydd kommer att bevaras;

- stenmuren vid västra sidan av hackspettskogen
- bäcken/diket där hackspettskogen övergår i öppen mark
- bäck/dike i södra delen av ängen väster om Brottkärrs Byväg
- allén vid gränsen till Brottkärr 2:235

Övriga miljöer med generellt biotopskydd kommer att påverkas av planförslaget.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att den mark som bedömts vara brukningsvärd jordbruksmark med måttligt brukningsvärde dels föreslås bebyggas med hus och vägar, dels användas som lek och park eller för hantering av dagvatten och skyfall.

Kulturmiljö

Miljön vid Brottkärrs By kommer att påverkas något då Brottkärr 1:255 kan bebyggas med bostäder och styckas till två fastigheter. Planbestämmelser har införts för att den nya bebyggelsen ska kunna passas in med hänsyn till miljön. Påverkan på kulturmiljön bedöms därmed kunna accepteras.

För att göra markarbeten och bygga på Brottkärr 2:212 krävs länsstyrelsens tillstånd att göra ingrepp i fornlämningen. Utbyggnaden kan komma att kräva ett borttagande av hela fornlämningen sk slutundersökning.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

Påverkan på vatten

Utifrån den rening som planeras på kvartersmark och de åtgärder som görs på allmän plats görs bedömningen att detaljplanen inte kommer att påverka MKN vatten.

Hantering av skyfall

I stadens översiktsplan beskrivs att vatten ska vara strukturerande, vilket innebär att befintliga rinnvägar ska bevaras och plats för vattnet ska arbetas in så att bebyggelse planeras på andra ytor. Principen om har till viss del följts i utformningen av detaljplanen.

Det finns ytor avsatta inom planområdet för dagvatten och skyfall. Inför samrådet har exploatören tagit fram en utredning som visar att ytorna är tillräckliga för att hantera den ökning av flöden som exploateringen medför men inte om de också kan hantera de volymer som finns inom området idag. Detta innebär att det kan finnas en risk att ny och/eller befintlig bebyggelse översvämmas.

Skyfallsfrågan i området är komplex och behöver utredas vidare för att undersöka timingen av flöden, vattennivåer och ackumulerade vattenvolymer i området. Eftersom det är stora volymer vatten som är i rörelse i planområdet vid ett 100-årsregn behöver den befintliga problematiken kombineras med den framtida exploateringen, effekten av ett nytt ledningssystem och de föreslagna skyfallslösningarna för att skapa en helhetlig bild och verifiera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga eller om mer yta eller åtgärder behöver avsättas inom planområdet.

En komplett utredning av dagvatten och skyfallsfrågorna planeras tas fram inför granskningen.

En fråga som behöver arbetas vidare med är att skapa framkomlighet till alla delar av planområdet. Den nya vägen som planeras söder om förskolan kan göras framkomlig men den ansluter till Brottkärrs Byväg som inte är det idag. För att nå framkomlighet till hela planområdet krävs alltså justeringar kring Brottkärrs byväg. Det finns en föreslagen skyfallsled som går i denna sträckning som bör byggas i samband med planen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**Kommunens investeringsekonomi**

Kommunens inkomster bedöms täcka utgifterna.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Fastighetsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får utgifter för förrätningskostnader och markinlösen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar, tryckstegringsstation och skyfallsåtgärder.

Kommunens övriga investeringar

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gatanläggningar på allmän plats.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av park och eventuella åtgärder på allmän plats NATUR.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av vägar och gång- och cykelbanor

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar park och naturområden och för skötsel och underhåll av park och naturområden.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatorer får intäkter från markförsäljning, försäljning av bostäder, hyra med mera.

Exploatorer utför och bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark och får utgifter för utredningar, bygglov, eventuella ledningsflyttar, lantmäterikostnader, anslutningsavgifter för VA, el, tele med mera samt utgifter för exploateringsbidrag. Exploateringsbidraget omfattar såväl utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen, eventuella åtgärder utanför detaljplanen, inlösen av allmän plats med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ett antal enskilda fastighetsägare får intäkter för inlösen av allmän platsmark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Så som planförslaget ser ut med föreslagen markanvändning och de avgränsningar som gjorts mellan kvarter och allmän plats bedöms detaljplaneförslaget vara i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Maria Gränsbo
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Albertina Henriksson
Projektledare