



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/~~BF~~ den 25/4 2013
§ 18 1Ae
Laga kraft den 20/5 2014. /EW

Planhandling

Antagande

Datum: 2012-09-04, rev 2012-12-18

Diarienummer: 0453/08 (FIIa 5171)

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för Närcentrum vid Brottkärrsmotet
inom stadsdelen Askim i Göteborg**

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att berika stadsdelen med ett gott tillskott på tillgängliga bostäder i ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och service. Stort fokus ligger på det sociala livet där ambitionen är att området ska bli blandat och levande, befolkat av olika människor i blandade åldrar, ursprung och livssituation. Kollektivtrafik, boende, service, kultur och handel ska tillsammans ge underlag för ett närcentrum i stadsdelen. Syftet är också att bostäder och verksamheter ska vara anpassade till miljökrav med god dagvattenhantering och låg energiförbrukning.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, SWECO, 2011-10-14
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2011-10-24
- Riskutredning, WSP Brand och Risk, 2011-09-12
- Detaljerad riskutredning, WSP Brand och Risk, 2012-07-11
- Slutmeddelande om arkeologisk undersökning, Stadsmuseet 2011-05-30
- Arkeologisk undersökning, Riksantikvarieämbetet, 2011-09-14
- Naturutredning Krogabäcken, COWI, juli 2011
- Trafikbillerutredning, Akustikforum, 2011-03-29 – 2011-10-10
- Kompletterande bullerutredning, SWECO, 2012-07-03
- Trafik-PM 2009-06-23
- Miljöutredning för parkering i anslutning till Krogabäcken, SWECO, 2006-11-01
- Förutsättningar för öringreproduktion i Krogabäcken, Medins Biologi AB, 2006-06-16

Pågående utredningar:

- *Vattenverksamhet Krogabäcken, Göteborgs Stad Västra Götaland.*

Övrigt:

Fördjupad översiktsplan för Södra Askim, FÖP, antagen i Kommunfullmäktige i december 2011.

Innehåll

Detaljplan för Närcentrum vid Brottkärrsmotet inom stadsdelen Askim i Göteborg2	
Planbeskrivning.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Handlingar.....	2
Innehåll.....	2
Förutsättningar	3
Läge.....	3
Areal och markägoförhållanden.....	4
Planförhållanden	4
Detaljplaner	5
Riksintressen och skyddade områden	5
Mark och vegetation.....	5
Dagvatten	5
Geotekniska förhållanden.....	6
Markradon.....	7
Strandskydd.....	7
Fornlämningar och kulturhistoria.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8

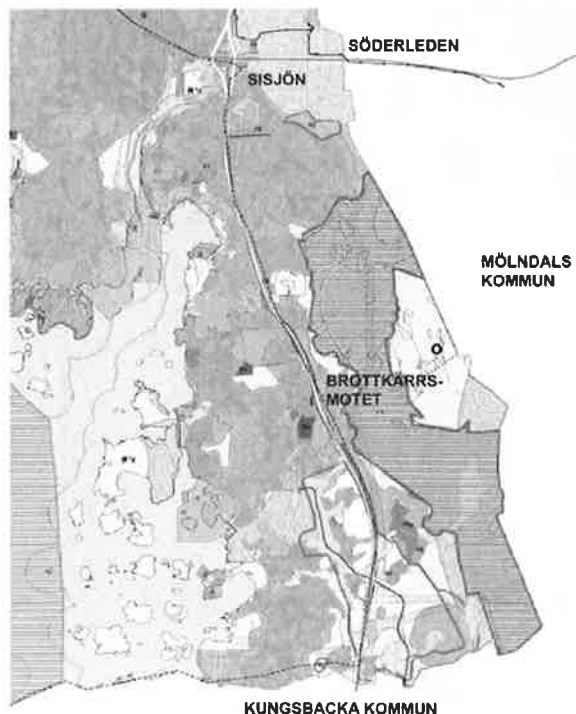
Origohuset.....	8
Service, skolor.....	9
Störningar.....	10
Detaljplanens innebörd.....	13
Bebyggelse.....	13
Friytor.....	16
Kvalitets- och gestaltungsprogram	17
Fysisk tillgänglighet.....	17
Social tillgänglighet	19
Hållbarhet.....	21
Trafik.....	26
Teknisk försörjning	28
Konsekvensbeskrivning	29
Genomförandetid.....	32

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i södra Askim vid det så kallade Origohuset och Brottkärrsmotet, väster om Säröleden, väg 158, och på norra och södra sidan av Billdalsvägen, cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Genom området, parallellt med Billdalsvägen rinner Krogabäcken. Planområdet begränsas mot öster av Säröledens av- och påfartsramper och i söder av Origohuset. Mot väster ligger gränsen i Brottkärrsvägen, och mot norr i sluttningen upp mot småhusbebyggelsen.



Översikt, planområdet är beläget vid Brottkärrsmotet.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 9,5 hektar och ägs av till största delen av Next Step Group, HSB, Billdal Fastigheter KB och Göteborgs kommun.

Planförhållanden

Översiktsplan och fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborgs kommun anger området på bägge sidor om Billdalsvägen norr om Origohuset som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Inom denna benämning ryms både bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. Det är önskvärt att, där det är möjligt, blanda bostäder och icke störande verksamheter.

Den fördjupade översiktsplanen för södra Askim är antagen i Kommunfullmäktige i december 2011. Syftet med detta arbete är att kunna möta dagens förfrågningar om lov att uppföra ny bebyggelse och samtidigt behålla beredskapen för framtida planering.

Den fördjupade översiktsplanen anger tre sammanhängande områden för utveckling: Brottkärrsmotet, Svindal och Gatersered. Dessa tre ligger alla vid genomgående stråk för trafiken. Brottkärrsmotet är även angett som en lämplig knutpunkt och ett lämpligt stationsläge för framtida spårbunden trafik.

Avsikten är att ge förutsättningar för resurssnåla och tillgängliga bostäder som tillsammans med verksamheter och service stödjer utvecklingen av en centrumpunkt. När det gäller skala och täthet så framhålls Brottkärrsmotet som den viktigaste framtida knutpunkten i utvecklingen av södra Askim. Centrumpunkten bör, enligt den fördjupade översiktsplanen ha både centrumkaraktär och hög befolkningstäthet. Ambitionen är att skapa underlag för fungerande lokalsamhällen med gång- och cykelavstånd till skola, närservice och kollektivtrafik.

Närcentrumpunkt i översiktsplanen

Området kring Brottkärrsmotet anges i den fördjupade översiktsplanen som ett område för ny bebyggelse. Brottkärrsmotet och området strax väster om, beskrivs som en blivande närcentrumpunkt i stadsdelen som även kan utvecklas till en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken på sikt. Huvudinriktningen för området bör, enligt den fördjupade översiktsplanen, vara en relativt tät bebyggelse med inslag av service och arbetsplatser. Bostäder lokaliseras främst till delen norr om Billdalsvägen, verksamheter mot Säröleden och Origohuset.

För att bygga ut södra Askim fullt ut enligt förslaget i den fördjupade översiktsplanen krävs en ombyggnad av Brottkärrsmotet, ökad framkomlighet för kollektivtrafiken från Brottkärrsmotet och norrut och en framtida breddning till 2+2 körfält söderut.

Strax söder om Origohuset pågår ett detaljplanearbete för Bostäder norr om Uggledal med ungefär 600 bostäder. Båda detaljplanerna bidrar till och främjar utvecklingen av stadsdelens framtida närcentrum.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan

Detaljplaner

Gällande detaljplaner akt. nr F3535 och F4376 samt F4923 och F4140 täcker största delen av planområdet. Genomförandetiden har gått ut för alla planer utom F4923 som närmast Origohuset anger centrum och småindustri. Genomförandetiden går ut 2012-11-20 för F4923.

Riksintressen och skyddade områden

Väg 158, Säröleden, är av riksintresse för kommunikationer.

Kustområdet är av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap. 4 §. Zonen sträcker sig fram till väg 158.

ÖP 2009 beskriver Skintebodalen, söder om planområdet, som ett område med särskilt stort värde.

Mark och vegetation

Planområdet består av relativt flack öppen mark, delvis gammal jordbruksmark, samt hållmarker med berg i dagen och viss växtlighet i form av tall, ek, björk och ljung. Förutom några stora träd, i slutningarna ner mot Krogabäcken, och längs Björklundavägen i den norra delen, är det mest unga träd. Växtligheten i området är förhållandevis mager undantaget delarna närmast Krogabäcken. Området söder om Billdalsvägen upptas till stor del av parkeringsytor och ett grönområde genom vilket Krogabäcken som är känd för sitt öringbestånd rinner.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet avleds idag till Krogabäcken. Krogabäcken klassas på grund av sitt öringbestånd som länsintresse ur fiskesynpunkt. I Vattenplan för Göteborg, antagen i september 2003, beskrivs Krogabäcken som känslig för hydrologiska

förändringar och föroreningsbelastning. Krogabäcken rinner från Oxsjön, öster om programområdet och mynnar ut i Haga kile i Billdal, en total sträckning av cirka 4,2 km.

Krogabäcken har en översvämningssproblematik. Det är viktigt att planerat område inte får bäckens flöde att öka. Det är därför extra noga med fördröjning och omhändertagande av dagvatten genom infiltration och underjordiska fördröjningsmagasin eller öppna dagvattendammar för att ta hand om dagvattnet vid kraftig nederbörd och bidra till ett jämnare flöde i Krogabäcken. I planarbetet har en dagvattenutredning gjorts.

Sannolikt behöver det göras en större insats för att komma tillrätta med de problem som råder vid de södra delarna av Krogabäcken idag. Öppningen under Säröbanan och sträckan strax väster om Säröbanan klarar inte de flöden som uppstår vid vissa tillfällen och det skapas en fördämning här med översvämningar i området som följd.

Geotekniska förhållanden

Större delen av planområdet utgörs av gammal jordbruksmark med inslag av hållmark med tunna friktionsjordlager på berg. Förekommande slänter bedöms som stabila. Några stabilitetshöjande åtgärder är ej aktuella. Området närmast Krogabäcken är dock sättningskänsligt. I planarbetet har en geoteknisk utredning gjorts.

Stabilitetsförhållandena mot Krogabäcken för detaljplanen är tillfredsställande och kommer att uppfylla rekommenderade säkerheter enligt gällande normer (IEG 4:2010). Detta baseras på planerad utformning på Krogabäcken (sträckning och profilläge) och omkringliggande byggnader och anläggningar (utformade med källare etc.). Med avseende på stabilitetsförhållanden är marken inom planområdet därmed lämplig för planerade ändamål enligt detaljplanen.

Stabilitetsförhållandena kommer dock även att prövas och säkerställas i samband med bygglov och projektering av slutligt fastställd bebyggelse.

Framtida eventuella förändringar av nivasättning på markområdena ovan slänterna mot Krogabäcken utförs med beaktande av stabilitetsförhållandena och att de uppfyller gällande normer. Känslighetsanalyser har utförts och konstaterat att permanenta belastningar på minst 10 kPa (vilket motsvarar nivåförändringar med minst 0,5 m) kan utföras med tillfredsställande stabilitet, dvs. gällande normer är uppfyllda.

Känslighetsanalyser med avseende på porttrycksförhållandena.

Enligt tidigare utredningar inom området har förhöjda porttryck uppmätts i underliggande jordlager med friktionsjord. Porttrycket i leran bedöms dock inte påverkas något nämnvärt med avseende på detta. Effektivspänningen i friktionsjorden är så pass stor att den dränerade hållfastheten i denna är långt mycket högre än den odränerade skjuvhållfastheten i ovanliggande angränsande lerlager. Då den odränerade hållfastheten i leran är dimensionerade längs huvuddelen av glidytorerna i de kombinerade stabilitetsanalyserna är lägsta säkerhetsfaktor mot brott inte känslig för porttryckshöjningar i friktionsjorden.

För att verifiera ovanstående har ändock känslighetsanalyser utförts för effekten av eventuella förhöjda porttryck i underliggande jordlager med friktionsjord motsvarande en trycknivå vid släntfot upp emot ca 1,5-2 m över befintlig markyta, modellerad med en linjär fördelning från grundvattenytan. Detta ansättande anses vara extremt konservativt och bedöms i praktiken inte kunna uppstå. Säkerhetsfaktorn mot brott uppfyller ändock rekommenderad säkerhet för detaljplanen.

Markradon

Utförda mätningar, avseende naturlig radioaktivitet och radonrisk, på berg i dagen inom planområdet visar att bergrunden kan bestå av högriskmark vad gäller radon. Dock kan en betydande del av gammastrålningen härröra från torium, som ej nybildar radon. Ytterligare undersökningar bör utföras.

På högriskradonmark skall nykonstruerade byggnader vara radonsäkra, med en grundkonstruktion med höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, och åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. På grund av att området till största del är planlagt genom stadsplaner och detaljplaner, så infördes aldrig strandskydd vid tidigare översyn av skyddet. Enligt övergångsbestämmelser till miljöbalken så inträder strandskydd vid ändring och upphävande av detaljplan, generalplan, stadsplan och byggnadsplan.

Då strandskydd ospecificerat avser det generella skyddet om 100 meter åt båda håll från strandlinje – ut i vatten och upp på land – kommer kvartersmark inom rubricerad plan att omfattas av strandskydd.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl och om intresset för att ta i anspråk ett område på det sätt som avses med planen väger tyngre än skyddsintresset. Det strandskydd som inträder vid ersättandet av befintliga planer är tänkt att utgå utgå i alla av planområdets delar förutom de som på plankartan anges som parkmark.

Pågående planarbete söder om Origohuset medför att vägen till Origohusets södra sida och vidare upp mot berget flyttas något mot sydväst. Detta innebär att den idag befintliga bron kan komma att tas bort och denna del av Krogabäcken frigörs.

Om vattendom erhålls för åtgärder i Krogabäcken omfattas åtgärderna inte längre av förbuden i strandskyddsbestämmelserna, även om strandskydd råder i området. För övriga områden i planen kräver genomförandet att strandskydd inte råder. De åtgärder som planen medger kommer mestadels utföras på mark som tidigare varit ianspråktagen som kvartersmark, men också till viss del tidigare obebyggd mark.

Allmänheten har idag tillträde till strandzonen omedelbart norr om Krogabäcken, och fortsätter efter genomförande av planen att ha tillgång till dess stränder. De naturvärden som i detta fall är viktigast att värna är de som rör området närmast bäcken, som behandlas i tillståndsprövningen för vattenverksamhet. Övriga naturvärden är av mindre vikt. De byggnader som avses placeras mellan bäcken och Billdalsvägen påverkar i sig inte livsvillkoren för djur- och växtliv väsentligt.

Av de i miljöbalken sex preciserade särskilda skäl som är tillämpliga för upphävande, åberopas för de delar i denna plan som idag består av kvartersmark främst det först uppräknade, det vill säga det skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett ytterligare skäl för dessa områden, samt för övriga idag oexploaterade områden, är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Stadsbyggnadskontoret anser att:

- Det finns ett stort behov av att utveckla ett stadsdelscentrum i aktuellt område, vilket den av byggnadsnämnden antagna Fördjupade översiktsplanen för Södra Askim pekar på, liksom Översiktsplanen för Göteborg samt Kommunfullmäktiges budget. Detta behov bedöms väga tyngre än betydelsen av inträdande strandskydd inom den del av planområdet som berörs.
- Lägenheter i flerbostadshus i Askim, som är en av Göteborgs mest segregerade stadsdelar, är även ett viktigt steg i arbetet med att överbrygga klyftor och göra Göteborg till en stad för alla.

Dessa två huvudsakliga syften med detaljplanen är av väsentlig betydelse för samhällsutvecklingen i Göteborgs Stad och därmed ett angeläget allmänt intresse.

Området är angivet för närcentrumutveckling i den av Byggnadsnämnden godkända och i Kommunfullmäktige antagna Fördjupad översiktsplan för Södra Askim.

Fornlämningar och kulturhistoria

Länsstyrelsen har genomfört arkeologiska utredningar i planområdet daterade 2011-05-30 och 2011-09-14. Vid den senare utredningen påträffades fornlämningar inom ett delområde beläget i nordvästra delen av planområdet.

Tillstånd krävs vid utbyggnad inom denna del av planområdet, vilket medför att en större arkeologisk slutundersökning med utgrävning och kartering bör göras i samband med utbyggnad av denna del.

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Askim innehåller huvudsakligen gles bostadsbebyggelse. Bebyggelsen sträcker sig från tidiga jordbruks- och oskiftade bymiljöer till sekelskiftets stationssamhällen med sommarvillor, 60- och 70-talets flerfamiljs- och grupphusbebyggelse till dagens villabebyggelse. Andel småhus i stadsdelen är hög.

Själva planområdet är till största delen obebyggt och delas av Billdalsvägen som går från Brottkärrsmotet i öster till Brottkärrsvägen och vidare söderut. I områdets södra del ligger Origohuset. I öster går Säröleden, 158:an, och på östra sidan av den ligger Lyckhem med mindre markbostäder. I söder ligger Uggedal med Uggedals by som har anor från 1500-talet. Väster om Klåvavägen och Billdalsvägen breder villaområdena i Skintebo ut sig ut mot havet.

Origohuset

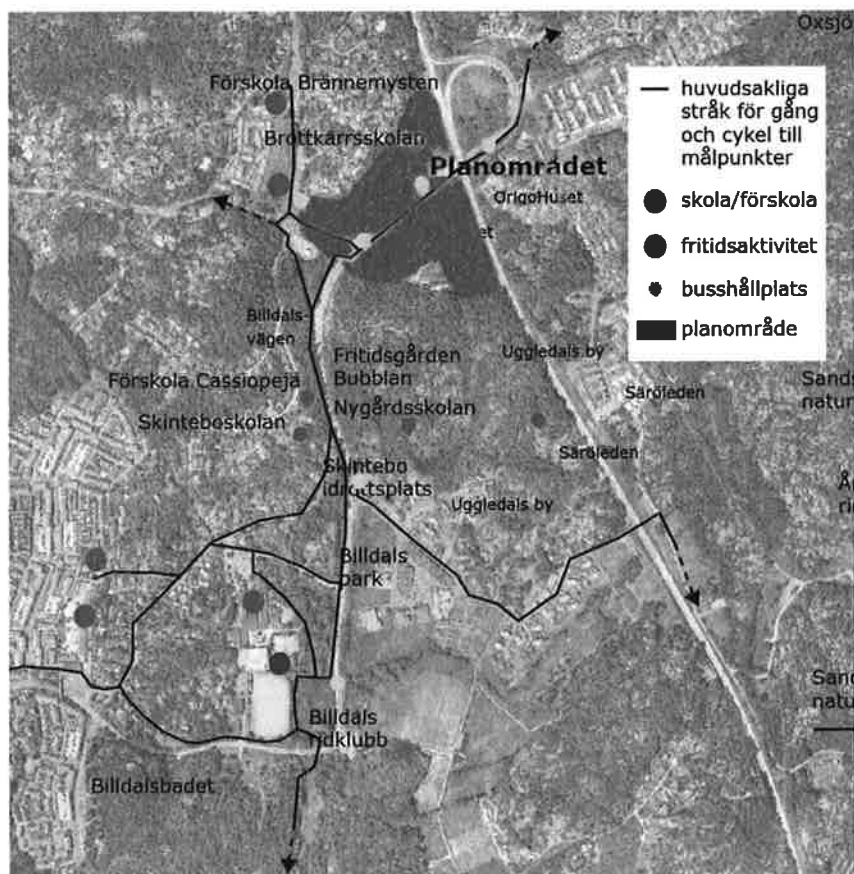
Byggnaden uppfördes 1982 av Kodak och har tidigare kallats Kodakhuset. Huset byggdes för Kodaks verksamhet och fasaden speglar denna verksamhet, bland annat med utvändiga trapphus som utformades för att symbolisera filmrullar. Origohuset utgör idag ett fungerande närcentrum med 28 olika verksamheter och hyresgäster med 365 medarbetare på cirka 11 000 kvadratmeter. Origohuset har i dagsläget cirka en miljon besök per år.

På berget strax söder om Origohuset pågår planarbete för cirka 600 bostäder.

Service, skolor

Origohuset har fått nytt liv och innehåller numera flera olika servicefunktioner. ICA Kvantum, Friskis & Sveltis, fiskaffär, blomsterhandel, vårdcentral och frisör är några av de funktioner som i dagsläget finns i huset. Här finns även apotek, Balans Yoga, kemtvätt och skrädleri, fotograf, fastighetsmäklare, inredningsbutik, lunchställen och catering. Folkvandvård finns i Skintebo. Vid Askims torg i norra Askim finns läkarmottagning, barnvårdscentral och bibliotek. Här finns också delar av Askim-Frölunda-Högsbo stadsdelskontor. Överordnad kommersiell service finns i Högsbo/Sisjön och vid Frölunda Torg. Dessa är regionala centrum för handel inom vars marknadsområde även Askim rymms.

Nygårdsskolan, årskurs F-9, ligger strax sydväst om planområdet, på västra sidan av Billdalsvägen. En ny skola och förskola, Brottkärrsskolan med årskurs F-5 finns vid Klåvavägen nära Brottkärrsmotet. Här finns även Klåvavägens förskola med plats för cirka 100 förskolebarn. Säkra och trygga gång- och cykelvägar från bostadsområdena till skolor och förskolor är en viktig del i detaljplanen.



Karta över målpunkter såsom skolor och fritidsaktiviteter i närområdet

Trafik

Den kritiska punkten för trafikutvecklingen i Askim/Särö är vägkapaciteten genom norra Askim med Säröleden, väg 158 och Gamla Särövägen. Här finns de största trafikvolymerna, samtidigt som utrymmet är begränsat för utbyggnad av systemet. Hänsyn till vad Göteborgs trafiksystem i övrigt tål av ökad trafik är en större fråga där avvägningar också bör göras mot trafikutvecklingen i övriga regionala stråk.

Säröledens nuvarande utformning genom norra Askim med fyra genomgående körfält och signalreglerade korsningar innebär att vägens kapacitet uppgår till cirka 40 000 fordon per dygn. Jämfört med dagens trafikvolym, 24 800 fordon per dygn norr om Brottkärrsmotet, finns alltså utrymme för trafiken att växa ytterligare.

Störningar

Planområdet är utsatt för buller från Säröleden, väg 158, och från Bildalsvägen. På grund av topografin och Origohuset är delar av området relativt bullerskyddat.

En första bullerberäkning visar att gränsen för 55 dBA går nära planområdets gränser och ger en indikation om att tillkommande bostäder troligtvis inte kommer att utsättas för bullerproblematik från Säröleden. Bostadshus strax söder om Origohuset ligger i gränssonen och kan eventuellt få krav på tyst sida eller ljuddämpad sida.

Bullerdämpande åtgärder såsom byggnader i form av verksamhetslokaler eller bullerskärmar medges i planen. Bullerskydd längs med västra sidan av väg 158 bör kompletteras med bullerskydd även på östra sidan av vägen, för att begränsa bullret även mot bebyggelsen på östra sidan av vägen. Detaljerad bullerberäkning bifogas handlingarna.

Bildalsvägen

Buller från Bildalsvägen påverkar bostäderna längs med vägen och innebär att bostäderna måste ha en tyst sida eller ljuddämpad sida.

I planen är den täta kvarterstrukturen med handel och service längs med Bildalsvägen viktig för att ge karaktären av närcentrum och knutpunkt.

Avståndet mellan fasaderna är 32 meter och beräknade bullernivåer i fasad, vid hastigheten 50 km/tim, blir då 64,5 dBA. Vid hastigheten 40 km/t beräknas nivåerna bli 62-64 dBA. Gränsen för bostäder med tyst eller ljuddämpad sida ligger på 65 dBA. Göteborgs stads riktlinjer anger att man kan acceptera ljudnivåer över 55 dBA om man ligger högst 500 meter från en kollektivtrafikknutpunkt eller inom 300 meter från övriga hållplatser med mer än en linje och mycket bra turtäthet. Se fig 1.

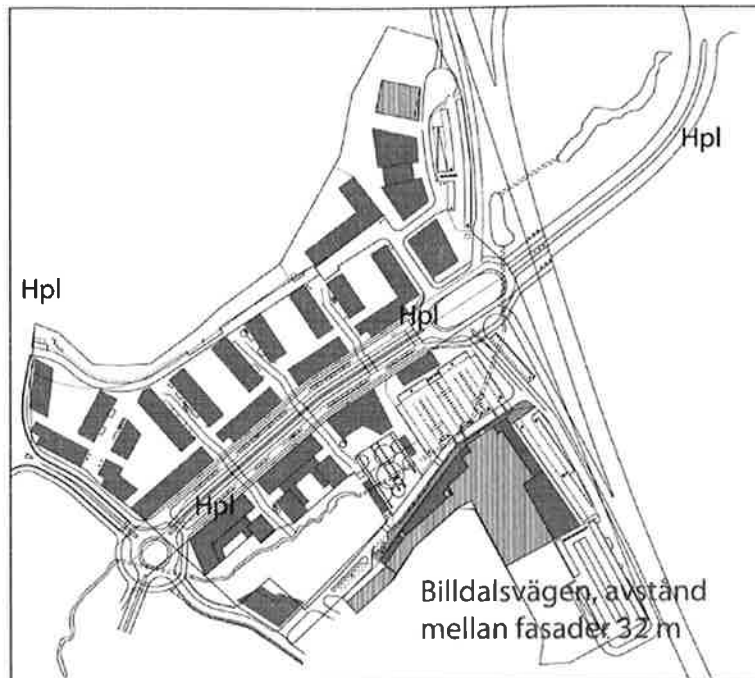


Fig 1, illustration

Önskar man sänka bullernivåerna i fasad ner till exempelvis 61,5 dBA ger detta ett avstånd mellan fasader längs Billdalsvägen på ungefär 64 meter. Andelen bostäder kan då beräknas minska med ungefär 120 lägenheter. Vill man nå till 60 dBA behöver man 80 meter mellan fasaderna. Se fig 2.

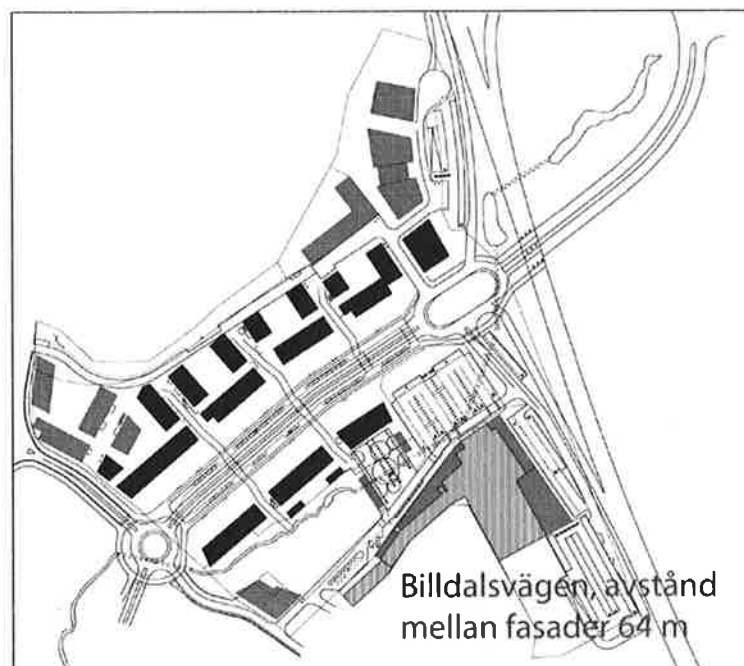


Fig 2, illustration

Ytterligare ett scenario som studerats är att flytta den aktuella delen av Billdalsvägen till norra delen av planområdet och koncentrera bebyggelsen söderut mot Origohuset. Det skulle öka bullerstörningarna för befintlig småhusbebyggelse strax norr om planområdet samtidigt som det ökar trycket på området kring Krogabäcken även på den östra sidan

av Säröleden. Samtidigt bör man då flytta underfarten under Säröleden och bygga om av- och påfarter öster om leden. Se fig 3.

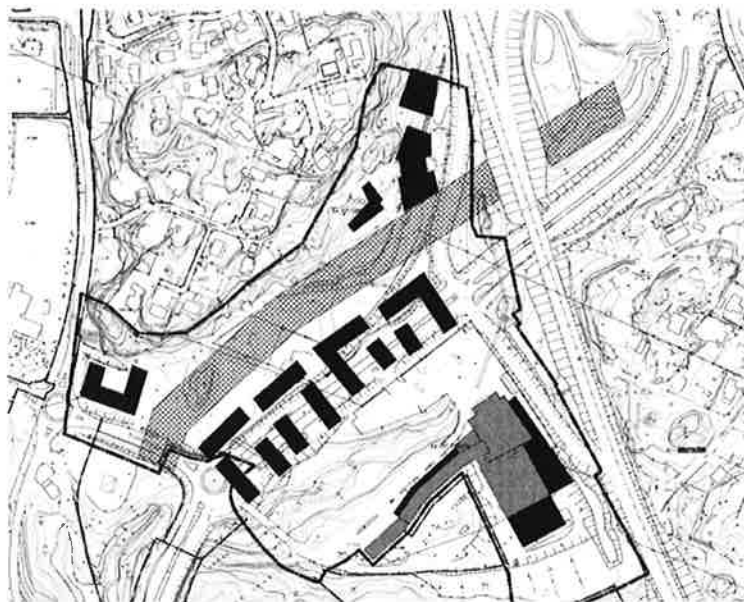


Fig 3, illustration

Säröleden

Eftersom Säröleden, väg 158, är i behov av utökning har även en första prognos av framtida bullervärden gjorts. Prognosen är baserad på antagandet att 158:an får ytterligare ett körfält samt ett körfält för kollektivtrafik. Denna beräkning visar att området närmast söder om Origohuset kommer att utsättas för buller.

En byggnad som planeras parallellt med Säröleden kan dock fungera som bullerskärm för området. Bullerskärmar vid eller på Säröleden kan medföra ökade ljudnivåer på östra sidan av leden och det medför att all bullerbegränsning längs med Säröleden ska utföras så att boende öster om Säröleden inte av detta skäl utsätts för ökade bullerstörningar. Bullerförhållandena från Bildalsvägen bedöms inte påverkas nämnvärt.

Berörda riksintressen såsom väg 158 tillgodoses med avseende på trafikområde för både väg och spårbunden trafik. Planen ger möjlighet att få en fungerande sträckning söder om Hovåsmotet med 2+2 filer fram till Brottkärrsmotet och vidare söderut.

Vid Brottkärrsmotet tillgodoses kraven genom att yta för avfart av typen kilavfart och påfart med accelerationssträcka medges ur utrymmessynpunkt. Utrymme för av- och påfarter är beräknade för en hastighet av 100 km/t på väg 158.

Detaljplanens innebörd

Detaljplanen ger möjlighet att bygga bostäder i flerbostadshus, vidareutveckling av service och centrumfunktioner, en förskola, plats för verksamheter och kontor. Brottkärrsmotet bör kunna bli en framtida knutpunkt för kollektivtrafik med pendelparkering. Platsen ligger väl tillgängligt i stadsstrukturen, den är lätt att nå för gående, cyklister och bilister.

Bostadshus med möjlighet till verksamhets- och kontorslokaler i bottenvåningen och första våningen ger en blandning av funktion och användning av byggnader och utemiljöer. Blandningen av funktioner och användning betyder att både boende, verksamma och besökare nyttjar området på olika sätt och under olika tider av dygnet.

Sammantaget skapar det möjlighet att få ett välfungerande närcentrum med goda kollektivtrafikförbindelser i stadsdelen och med säkra och trygga gång- och cykelvägar till skolor och förskolor. Handelns krav på tillgänglighet, exponering och parkeringsytor konkurrerar samtidigt med Krogabäcken och dess omgivande närmiljö. Ambitionen är att området ska bli bebyggt på ett högkvalitativt och långsiktigt hållbart sätt. Området ska ge höga upplevelsemässiga kvaliteter och ge möjlighet till socialt liv som på olika sätt bidrar till att öka människors livskvalitet.

Krogabäcken kommer delvis täckas över och delvis öppnas upp och friläggas. Den totala öppna sträckan kommer inte att förändras. Nya ljusinsläpp skapas mellan Billdalsvägen och Origohuset. Öppningarna tillsammans med borttagande av vandringshinder kommer att öka möjligheten för öring att fortsätta upp på östra sidan av Säröleden.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns möjlighet att bygga cirka 500 bostäder i flerbostadshus. Det är ett bra tillskott av en boendeform som det är ont om i stadsdelen. Ambitionen är att det ska bli ett blandat och levande område, befolkat av olika människor i blandade åldrar, ursprung och livssituation. Bostäderna uppförs med dagens krav på tillgänglighet, energieffektivitet och miljötänkande.

Kvarteren ligger i en genomtänkt och förhållandevis tät struktur längs med Billdalsvägen. Husen, mestadels i fyra till fem våningar, ibland sex våningar, med alla lägenheter tillgängliga via hiss, placeras så att det bildas en kvartersstad som är lätt att orientera sig i. Gångfartsgatorna och gårdarna främjar en naturlig kontakt mellan de boende och utformas på den gående människans villkor där biltrafiken kommer i andra hand. Planen förtydligar befintliga stråk och skapar nya stråk som underlättar för oskyddade trafikanter att röra sig i området.



Planområdet, illustration

Genom den täta strukturen skapas intima miljöer med få outnyttjade ytor. Boendemiljön blir inte den glesa förortsbebyggelsens, utan snarare det mer centrumnära täta och välutnyttjade. Det ger goda möjligheter till ett givande socialt liv inom området med möjlighet att möta grannar på väg till och från sina hem. Det innebär också att avståndet till centrumfunktioner och kollektivtrafik blir kortare för fler bostäder.

I den nordvästra delen planeras bostadskvarter med möjlighet till handel och kontor i de nedre våningarna, i den nordöstra delen verksamheter mot väg 158. Denna del skapar en skyddszon mellan leden och bostadsbebyggelsen.

Området söder om Billdalsvägen kommer att innehålla en större andel handel i bottenvåningarna. Här planeras även ett kulturhus/kunskapskalleria med en torgyta mot Origohuset. Närheten till Origohuset ger möjlighet att förstärka närcentrumfunktionen.

Förskola på egen fastighet i nordost, placerad i områdets nordöstra del, i nära anslutning till bostäder norr om Billdalsvägen.

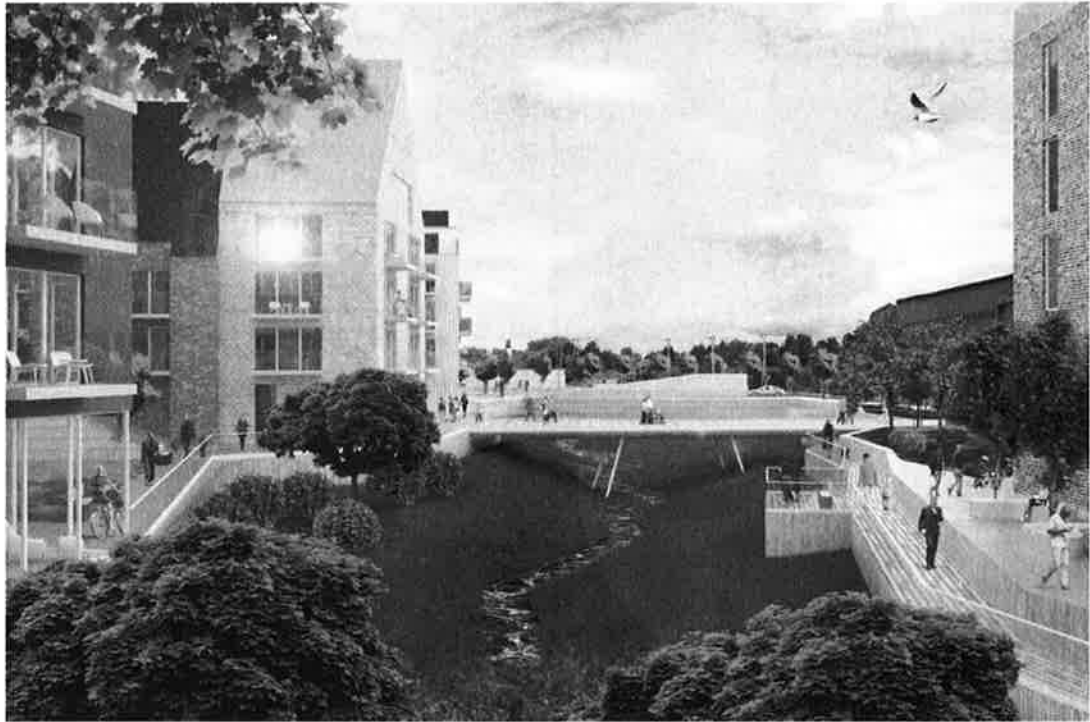
I sydvästra delen av planområdet behålls en parkyta, med förbättrad tillgänglighet, kring Krogabäcken.

Söder och öster om Origohuset planeras för bostäder och centrumverksamheter. Delar av denna bebyggelse ingår i det pågående arbetet med Detaljplan för bostäder norr om Uggleedal. Se fig.



Friytor

Bebyggelsen ligger förhållandevis tätt inom planområdet med tydliga kvarter med innergårdar och gångfartsgator mellan kvarteren. I sydvästra delen av området planeras en grönyta/park med god tillgänglighet till Krogabäcken. Bäckan kommer att vara tillgänglig via terrasserings och gångtytor längs en sträcka motsvarande den idag öppna delen.



Krogabäcken, exempel på utseende.

Lek och rekreation

Lekplatser för de små barnen anordnas på kvartersmark. I anslutning till parkytan vid Origohuset planeras även en mindre lekplats. Möjligheter till rekreation, klättring i berg och spännande lek finns även strax söder om planområdet uppe på berget. Avståndet till havet och Amundön med goda bad- och rekreativsmöjligheter är två kilometer.

Naturmiljö

Planområdet ansluter i söder mot berget norr om Uggedal. Delar av berget ner mot Uggedal kommer att sparas som naturmark. I planområdets norra del avgränsas bebyggelsen mot norr av naturmark i sluttningen upp mot småhusområdet.

Kvalitets- och gestaltningsprogram

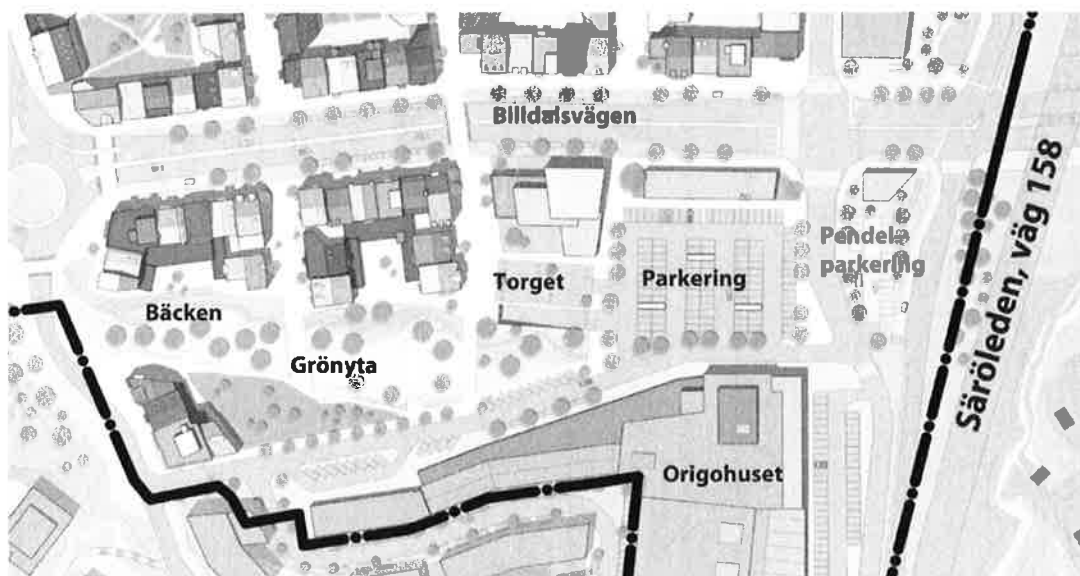
Fysisk tillgänglighet

Naturliga kopplingar mellan bostäder, centrumbildning och andra viktiga målpunkter är avgörande för områdets kvalitet. Bebyggelsen vävs ihop med torgbildningen vid Origohuset så att en helhet uppnås. Detta kräver ingående studier av såväl placering av byggnader och entréer som av markbeläggning, belysning och gångstråk. Tillfart för biltrafik till området sker via lokalgator och gångfartsgator från Billdalsvägen.

Gång- och cykelpassager över Billdalsvägen är förhöjda, fysiskt farddämpande, så att biltrafiken måste sänka farten vid passagerna. Detta ger en god trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna.



Sektion som visar ett snitt genom kvarteren, Billdalsvägen och Krogabäcken



Planutsnitt illustration

Gång- och cykelstråk

Gång- och cykelstråk kopplar ihop närcentrumområdet med omgivningarna. De stora kopplingarna är tydliga, upplysta och tillgängliga G/C-banor. Med jämna mellanrum vid de tillgängliga stråken finns sittplatser för att kunna vila benen en stund för de som behöver.

Bilvägar

Lokalgator och gångfartsgator är utformade så att det finns ett liv längs sträckan med närhet till bebyggelse och befolkade platser. Längs med Billdalsvägen ligger handel och verksamheter i bottenplan som medverkar till att man får ett tryggare stråk i området.

I bostadsområdet sker biltrafik på de gåendes villkor över möblerade gårdsgator. Angörings- och gästparkeringar finns insprängda på ett naturligt sätt i utemiljön. Det är viktigt för områdets karaktär att de gårdar/gator som bildas mellan husen är utformade så att de tydligt är fotgängarnas ytor och inte bilarnas. Stor omsorg bör läggas vid val av markbeläggning och möblering när dessa delar utformas.

Parkeringar

Boendeparkering sker i parkeringsgarage under mark. In- och utfarter läggs på tvärgatorna i nära anslutning till lokalgatan i norr. Diskreta in- och utfarter i marknivå för att undvika ramper med stödmurar och staket. Marklutningen utnyttjas för att få in parkeringsytorna under mark. Ytor ovan mark hålls på så sätt tillgängliga för att skapa sociala kvaliteter för de boende i området. Göteborgs stads parkeringstal anger ett behov av cirka 1400 platser totalt för planområdet. Beräkningar ger ett överskott på cirka 30 platser i p-garage för boende på kvartersmark och möjlighet att anpassa p-däcken längs Säröleden till aktuellt behov för service, Friskis och Svettis med mera.

Pendelparkering planeras vid parkeringen norr om Origohuset, nära busshållplatsläget. Här ges också plats för en mindre återvinningsplats. Dagvatten från p-ytor ska ledas via oljeavskiljare så att Krogabäcken inte påverkas.

Byggnader

Bostadshus utformas med entréer i marknivå. Möjlighet att anordna handikapparkering ska finnas nära flerbostadshusens entréer. Inne i husen finns hiss som börjar från parkeringsplanet. Ambitionen är att byggnadskvarteren ska vara uppdelade och variera i höjd och uttryck för att ge ett livfullt och karaktärsfullt intryck.



Björklundavägen mot väster, exempel på utseende.

Social tillgänglighet

Den nya bebyggelsen bör göras så fysiskt tillgänglig som möjligt och man bör också tänka på och beakta social tillgänglighet. Genom att möjliggöra för andra typer av bostäder än de som vanligen förekommer i Askim är förhoppningen att bidra till en ökad integration i stadsdelen.

De nya bostäderna ska ha barnvänliga, hälsofrämjande närmiljöer och närhet och tillgänglighet till fredade gårdsytor. Det bör vara stor variation av platser och byggnadstyper i området så att det blir lätt att orientera sig och hitta. Det ska även vara lätt att överblicka gata, gård och lekplats från lägenheterna. Vägar till och från skola och busshållplats ska vara gena och trygga. Bebyggelsen ska spegla en medvetenhet om boendemiljö och socialt liv i utförande, materialval och gestaltning.

Bebyggelsestrukturen ger möjlighet till en privat zon på bostadsgårdarna med möjlighet till växthus och lekplatser för de minsta barnen.



Björklundavägen/Klåvavägen, exempel på utseende.

En halvprivat zon finns på de gångfartsgator som ligger i kvarstersstrukturen. Fordon kör här på de gåendes villkor. Möjlighet ges att möblera gatan på ett sätt som minskar hastigheten.

Offentliga zoner är området kring Krogabäcken och längs med huvudgatan, Bildalsvägen, och på torget mellan Kunskaps Gallerian och Origohuset.



Billdalsvägen och gångfartsgata mot norr, exempel på utseende.

Gemensamma gårdar

I bostadskvarteren finns möjlighet att skapa gårdar med plats för spontana möten, lek, grillkväll, picknick. Det fysiska rummet är väl definierat och upplevs intimt men inte trångt. Möjligheten till en sådan gemensam samlingsplats för alla boende är önskvärd. En plats där man till exempel kan stämma träff på väg till bussen eller skolan på vardagsmorgnarna eller till kvarterskrogen på fredagskvällen.

Lek- och uppehållsplatser för barn

Nära hemmet finns den lilla platsen där lekmöjligheter för de minsta kan vara integrerad i gestaltningen av en vänlig och trevlig gård.

För de lite större barnen är det önskvärt med en plats där det finns mer avancerade lekredskap, till exempel klätterställning och kanske gungor. De som är ytterligare ett par år äldre stämmer träff vid området park för vidare cykeltur till badet, bäcken, fotbollsplanen eller den hemliga kojans på berget.

Skala

Skalan ska ges en variation i området med stor variation i uttryck och fasader. Våningsantal varierar mellan fyra till sex våningar mot Billdalsvägen och tre mot lokalgatan Björklundavägen. Gårdarna har sina speciella karaktärer som underlättar för orienteringen och hemkänslan. På gårdarna ska man kunna odla i växthus och små planteringar.



Hållbarhet

Planeringen och byggandet av ett nytt område måste ses i ett längre perspektiv för att hushålla med jordens resurser. Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet ska planeras och byggas utifrån principen energisnålt byggande. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga inom planområdet. Genom att arbeta med Krogabäcken på ett visuellt sätt kan man även ge området ytterligare upplevelsemässiga kvaliteter.

Dagvatten

Det är viktigt att inte öka avrinningen till Krogabäcken och inte förorena vattnet. Efter fördröjning i dagvattenmagasin leds det vidare till det allmänna dagvattennätet eller naturmark för infiltration och viss rening innan det når Krogabäcken.

En dagvattenutredning (Norconsult 2011-11-25) finns som föreslår dimensionering av magasin och uppdelning av avrinningsytor.

Med anledning av de stora nivåskillnaderna kommer planområdet efter utbyggnad ligga inom två olika högzoner för dricksvatten. Dessa två högzoner är den befintliga högzonen, som Origohuset ansluter till, samt en planerad övre högzon ansluten till planerad tryckstegringsstation. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnetet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som planeras i lokalgatan/Billdalsvägen. Kapaciteten på ledningsnätet ned mot Klåvavägen bedöms som otillräcklig. Vidare utredning pågår för att bedöma om kapaciteten på befintligt ledningsnät ner mot Kinded båtvarv är tillräcklig. Göteborg Vatten anser att dagvattenhanteringen inom planområdet bör efterfölja de råd som ges i dagvattenutredning utförd av Norconsult daterad 2011-10-24.

Energisnåla och genomtänkta byggnader

Miljövänligt, robust och återvinningsbart. Bergvärme och värmeåtervinning av ventilationsluften ger lägre energiåtgång. Möjlighet till solfångare/solceller på taken.

Terräng och landskap

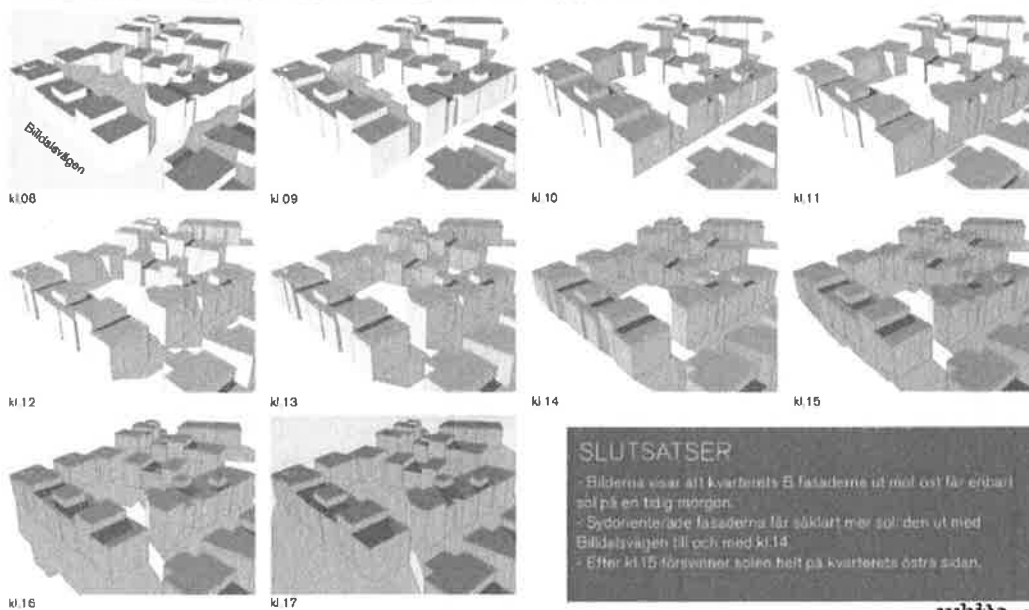
Planområdet ligger i en dalgång som sträcker sig i sydvästlig riktning längs Krogabäcken och Billdalsvägen. Huvudsakligen jordbruksmark i ett kuperat landskap. Sydöstra delen upptas av Origohuset med kringliggande parkeringsytor. Mot norr ligger en sluttning med buskar och träd upp mot ett intilliggande småhusområde. Säröleden, väg 158, bildar en barriär där Billdalsvägens sträckning österut under väg 158 är enda möjligheten att ta sig mot Lyckhem och vidare norrut eller österut.

Klimat- och solstudier

SOLSTUDIE KVARTER B, 2012-07-05

KVARTER B: SOLFÖRHÅLLANDEN UNDER DAGEN MED FOKUS PÅ FASADERNA (ÖSTERIFRÅN)

vår/höst (21/3 och 21/9)



whita 3

Solstudie vår- och höstdagjämning, kvarter B

En klimat- och solstudie har gjorts för kvarteren och den visar att man måste studera varje enskilt kvarter i bygglovskedet så att de bostäder som ingår i respektive kvarter får ett bra dagsljusförhållande samtidigt som vissa lägenheter ska anpassas till bullerkrav med tyst eller ljuddämpad sida.



Solstudie vår- och höstdagjämning

Service

Vid den nordöstra delen av området ges plats för en förskola med upp till fyra avdelningar. Förskolan betjänar i första hand de boende inom planområdet. För att lämna och hämta sina barn och för de som kommer från andra områden når man förskolan via en lokalgata.

I bottenvåningarna på husen längs Bildalsvägen kan service, handel och andra icke störande verksamheter inrymmas. Origohuset innehåller redan idag ett stort utbud av service som kan kompletteras och tillsammans skapa en stark närcentrumpunkt.



Billdalsvägen mot väster, exempel på utseende.

Centrumhuset (kulturhuset)

Hela kvarteret får användas för centrumändamål och skoländamål. Skolverksamhet som bedrivs i område betecknat med CS kan dock ej vara sådan som kräver lektyta.

Med detta menas all typ av verksamhet som bör ligga centralt eller på ett eller annat sätt vara lätt att nå för många människor, barn som vuxna. I begreppet ingår butiker, service, restauranger, kontor, bio, bibliotek med mera. Kunskapsgallerian ska vara en innovativ plats för lärande med skola på dagtid och studiecirkel och kurser på kvällstid.



Torget framför centrumhuset, exempel på utseende.

Detaljplanens konsekvenser

Krogabäcken

Krogabäcken är ett mindre vattendrag som avvattnar Oxsjön nordost om planområdet. Bäckens rinner via planområdet omväxlande genom skogsmark och bebyggelseområden innan den mynnar ut i havet vid Haga kile.

Krogabäcken är ett viktigt vattendrag för havsöring och vid tidigt genomförda samråd har Länsstyrelsen påtalat bäckens värden och att havsöringens möjlighet att vandra i bäcken inte får påverkas negativt av den föreslagna exploateringen. De förändringar som projektet medför på Krogabäcken är tillståndspliktiga och tillstånd för vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap kommer därför att sökas. Som ett första steg i tillståndsprocessen har ny utformning av bäcken varit föremål för samråd under våren, parallellt med plansamrådet. Efter samrådet har utformningen av bäcken justerats efter inkomna synpunkter.

Den nuvarande befintliga sträckningen och de två förslagen visas i figur 1 nedan. I figur 2 visas en sektion genom området med öppen bäck enligt nuvarande planförslag.

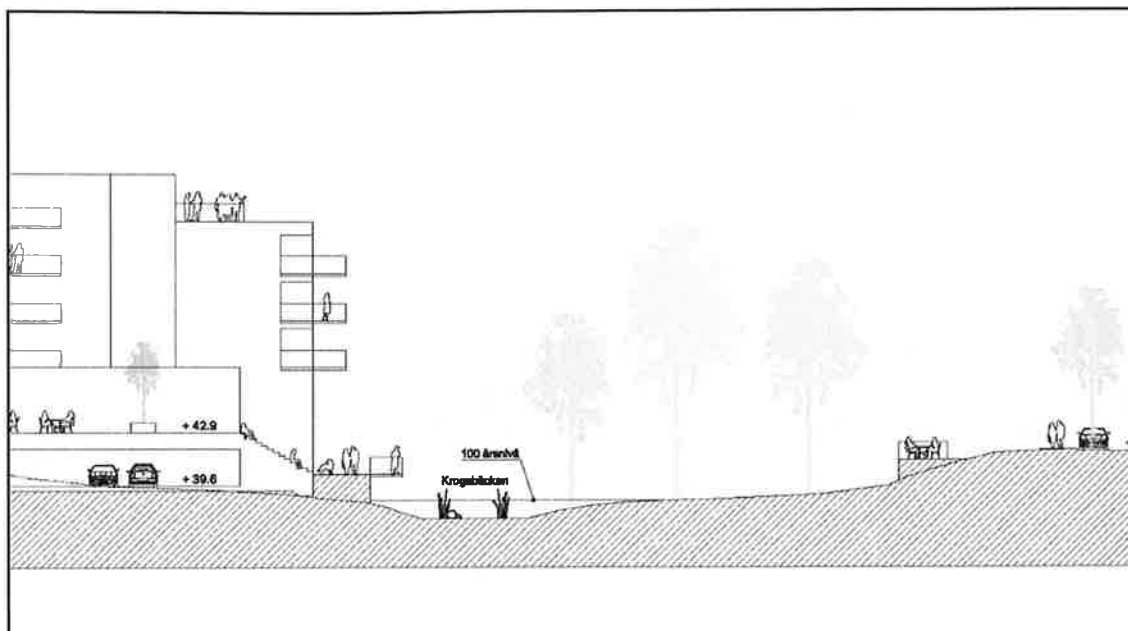
Befintlig bäck. Den nuvarande bäcken inom planområdet är delvis öppen bäck och delvis kulverterad under väg och parkeringsytor. I de nedre delarna av området meandrar bäcken genom en mindre ravin innan den ansluter till en kulvert under Billdalsvägen. Växlande strömmande och mer lugnflytande partier finns. I området har Sportfiskarna i Väst anlagt ett antal lektytor genom att lägga ut naturgrus och bäcken bedöms även ha viss funktion som uppväxtområde. Bäckens nuvarande totala längd genom planområdet är cirka 450 meter, varav kulverteringarna utgör cirka 160 m.

Samrådsförslag. Planförslaget som låg till grund för samrådshandlingarna utmärkte sig genom en omgrävning av hela den nuvarande öppna bäcksträckningen. Även omgivningen skulle förändras till ett större grönområde. Kulverteringen skulle göras om helt och nya ljusöppningar skulle skapas. Påkopplingen på den befintliga kulverten under Säröleden skulle också ändras. På grund av omgrävning och höjjusteringar skulle en fisktrappa skapas nedströms den omgrävda bäckfåran för att möjliggöra vandring.

Nuvarande förslag. Vid övervägande av yttrandena efter samrådet har planen justerats för att ta hänsyn till komplexiteten och bäckens värde. I liggande förslag är utgångspunkten att så lite ingrepp som möjligt görs i bäcken. I figur 1 nedan ser man de större förändringarna markerade i rött. Vissa justeringar av mindre delar kommer ev. att behöva göras då de planerade husen närmast bäcken kommer nära bäckens nuvarande dragning. Bäckens lutning och potential som vandringsled, lekplats och uppväxtmiljö kommer inte att påverkas från dagens status.

Då nuvarande bäck till stor del kvarstår behövs ingen fisktrappa. Samtidigt kommer som tidigare ett större grönområde att omgärda bäcken. En mindre del av bäcken nedströms grönområdet som delvis är täckt kommer att friläggas då den idag befintliga bron tas bort och vägen flyttas.

I det liggande förslaget kommer befintlig kulvertering och sträckning till viss del att kvarstå med eventuella justeringar och förbättringar. Mellan nuvarande överdäckning



Figur 2, Sektion av plan vid grönområdet som visar Krogabäckan (modifierad från Radar Arkitektur, sektion C-C).

Trafik

Biltrafik

Billdalsvägen är en huvudgata genom området, med en blandning av genomfartstrafik, måltrafik till handel och boende, och kollektivtrafik. Kapaciteten på Billdalsvägen kommer att förbättras genom en bättre trafiklösning med ett högre flöde för genomfartstrafik. Anslutande gator är lokalgator utan genomfartstrafik, men med måltrafik till boende, handel, kontor och service. Vissa anslutande gator kommer att få karaktären av gångfartsgata. Avsikten är också att väg 158 breddas med ett södergående körfält mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet i samband med genomförande av planen.

På Billdalsvägen i anslutning till avfarten från Brottkärrsmotet föreslås en trafiklösning med signal. Syftet är att minimera köbildning på avfarten från väg 158, garantera kollektivtrafikens framkomlighet samt öka tillgängligheten till och från Origohuset. En trafiksignal är i det här fallet ett flexiblare alternativ än en cirkulationsplats då det ges möjlighet att prioritera gröntiden för de största strömmarna.

Trafiksituationen i området är simulerad med förväntat trafikflöde under maxtimmen med hänsyn till kommande exploateringar i området. Resultaten visar på ett väl fungerande trafiksystem med god framkomlighet för såväl kollektivtrafik som övrig trafik. Estetiskt sett bidrar denna trafiklösning också till en bibehållen kvartersstruktur i enlighet med planerad bebyggelse längs den aktuella sträckan.

Bullerberäkningar för Billdalsvägen grundar sig på hastigheten 40 km/t och uppräknat antal fordon. Skyltad hastighet idag är 50 km/t, men farddämpande åtgärder i form av förhöjda övergångsställen med mera beräknas enligt trafikkontoret ge en hastighet på maximalt 40 km/t. Det bidrar till en bättre ljudmiljö för bostäder och verksamheter längs Billdalsvägen.

Gång och cykeltrafik

Billdalsvägen kommer att få cykelbanor på bägge sidor vilket ger en ökad framkomlighet även för boende i Lyckhem strax öster om Säröleden.

Parkering/cykelparkering

Parkering för handel och service ska ske i markplan respektive p-däck. Boendeparkering sker uteslutande under mark. Enligt gällande parkeringstal för Göteborgs stad ska det finnas ca 0,7 platser per lägenhet. För 500 bostäder innebär det ca 350 platser.

Exploatörernas önskemål är cirka en plats per lägenhet. Parkeringstalet för bostäder uppnås under mark på kvartersmark inom planområdet. Kantstensparkering kan ske längs delar av Billdalsvägen.

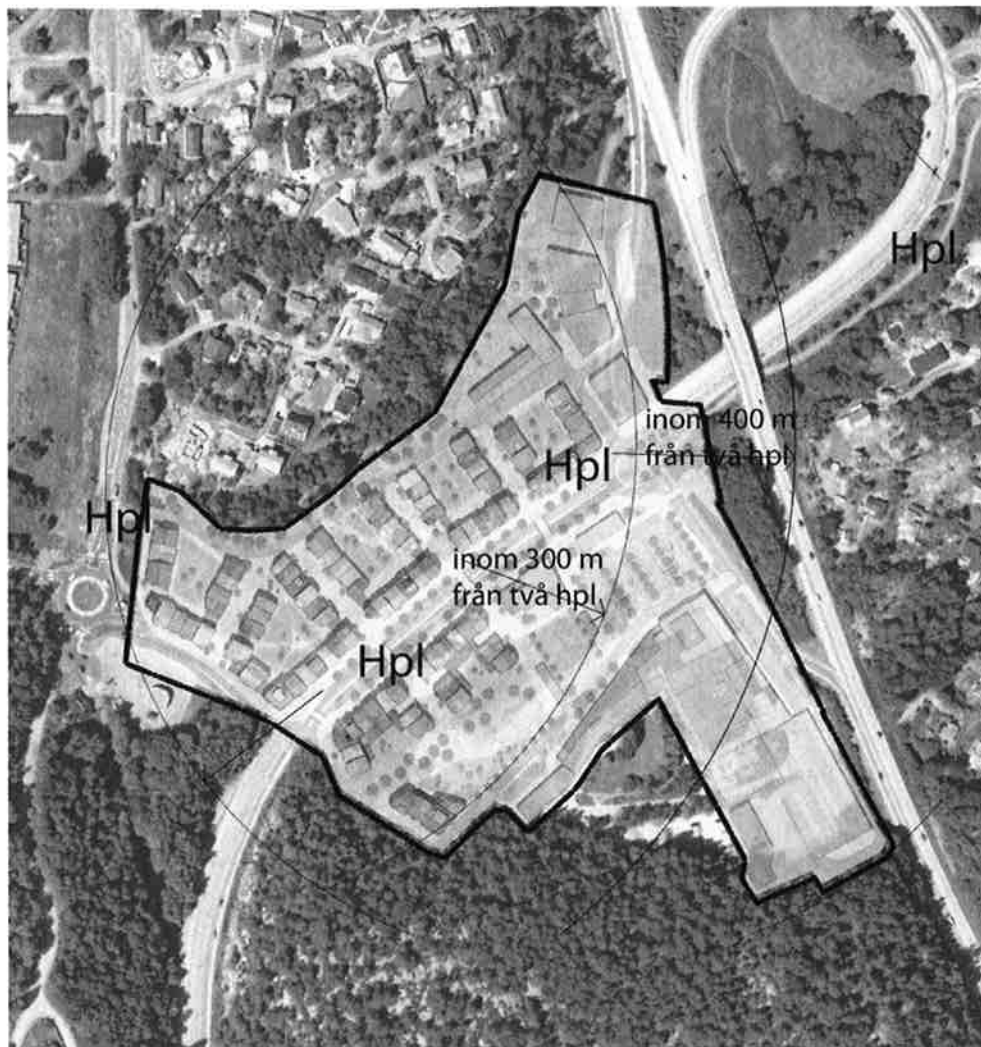
Kommunens parkeringstal för kontor anger 23 bilplatser och 8 cykelplatser per 1000 kvadratmeter. Möjlighet till ytterligare parkeringsplatser kommer att finnas i byggrätter för ett parkeringsdäck vid Säröleden, väg 158, sydost om Origohuset och ett parkeringsdäck i nordvästra delen, också det längs väg 158.

Cykelparkering hörande till bostäderna ska ordnas inom kvartersmark, väderskyddat i nära anslutning till bostäderna. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för cykelparkering beräknas behovet av cykelparkeringar vara cirka 25 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Cykelparkering för de boende sker väderskyddat på gårdar och i parkeringsgaragen. Viss anvisad cykelparkering kan ske på speciella platser i nära anslutning till hållplatser och service. Cykelparkering i anslutning till kontor och handel ska också läggas på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Hållplatser för busstrafik mot söder ordnas strax efter trafikplatsen vid Brottkärrsmotet. För norrgående trafik planeras en hållplats strax öster om rondellen vid Brottkärrsvägen och man behåller hållplatsen strax öster om Säröleden mot området Lyckhem. Området trafikeras idag av tre linjer med relativt hög turtäthet. Idag går linje 80 med femminuterstrafik från Brottkärrsmotet in mot centrum. Med buss når man Frölunda torg och Marklandsgatan på femton minuter, och Brunnsparken på 35 minuter. Turtätheten för busslinjer från Brottkärrsmotet och norrut kommer att kunna öka med det förbättrade underlag som planen innebär.

På grund av ett framtida betydande tillskott av bostäder i stadsdelen vid en redan hårt trafikerad väg, Säröleden, ingår genomförandet av ytterligare ett södergående körfält mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet i genomförandet av planen. Trafiksituationen på leden ska inte försämrats på grund av den trafik som de nya bostäderna genererar.



Avstånd till busshållplatser inom och i närheten av planområdet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt spillvattensystem klarar inte den ökade belastning som en utbyggnad ger upphov till. Ledningsnätet för vatten och avlopp byggs ut och förstärks i samband med utbyggnad av området.

Dagvatten

En följd av de topografiska och geotekniska förhållandena i planområdet är bedömningen att det inte föreligger någon risk för skadlig omgivningspåverkan inom planområdet, till följd av förändrad grundvattenbalans i samband med omhändertagande av dagvatten. Geotekniskt sett finns inte något behov av att utföra återinfiltration.

Dagvatten ska dock tas omhand lokalt och ledas via fördröjningsmagasin eller dagvattendammar. Dagvatten får inte öka flödet i Krogabäcken.

Värme

Området kan försörjas med lokala lösningar som värmepumpslösningar och utnyttjande av överskottsvärme. Området ska vara miljömässigt byggt och minst uppfylla fastighetskontorets krav på miljömässigt byggande.

El och tele

El- och telenät byggs ut i samband med att tillfartsvägar byggs. Föreslagen plats för en nätstation finns i områdets nordvästra del vid Klåvavägen och i nordost norr om Billdalsvägen. I söder vid Origohuset finns en tredje plats. Vid behov finns möjlighet även för en station i sydvästra delen.

Avfall

Lokalgator är dimensionerade för att klara återvinningsfordon och motsvarande. Avfallshantering sker på kvartersmark. Ett flertal återvinningsstationer finns inom stadsdelen och ytterligare en station planeras i områdets östra del vid Origohuset.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning enligt räddningstjänstplan. Erforderligt antal brandposter enligt huvudman för VA-anläggningar i samråd med Räddningstjänsten.

Åtkomlighet för den norra delen av planområdet via Billdalsvägen eller alternativt via Björklundavägen. Den södra delen nås från Billdalsvägen via tvärgatorna eller alternativt via vägen upp mot berget söder om Origohuset. Planområdet nås från norr via Säröleden, väg 158 eller via Klåvavägen. Från söder nås planområdet via Billdalsvägen eller Säröleden.

Grundläggning

Området kring Krogabäcken är inte speciellt skredkänsligt idag och kommer med föreslagen bebyggelse att få en minskad skredkänslighet genom att man gräver ur för källarplan i kvarteren. Bebyggelsen kan i vissa delar av området grundläggas med platta på mark och kommer i andra delar att behöva pågrundläggas. Området kring Krogabäcken är dock mycket sättningskänsligt och det innebär att parkeringsytor bör ligga på betongdäck på pelare, eller anläggas med bankpålning. Alternativt kan man här bygga p-garage med ett plan under markytan. På de platser där berg förekommer bör ny besiktning göras efter ett eventuellt sprängningsarbete. Kompletterande geoteknisk utredning är genomförd.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Säröleden, väg 158, är av riksintresse och ligger omedelbart intill planområdet. Åtgärder med anledning av planen har inte bedömts inverka menligt på detta riksintresse. Inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen utöver Krogabäcken berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens fördjupade översiktsplan för södra Askim som anger området lämpligt som närcentrum.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

En konsekvens av planen är att Krogabäcken sträckning förändras och att man måste anpassa den nya dragningen så att man inte hindrar vandrigen uppströms för fisken.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- *Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.*
- *Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.*
- *Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.*
- *Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.*
- *Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.*
- *Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.*
- *Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.*

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan och fördjupad översiktsplan 2011, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen på LARK-möte 18 mars 2011. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild och Landskapsbild

Stadsbilden och landskapsbilden kommer att förändras. Origohuset som tidigare var ett landmärke i området kommer att minska i betydelse. Den tillkommande bebyggelsen kommer att skapa nya landmärken i dalgången och markera centumpunkten på ett nytt sätt. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska underordna/inordna sig i det större landskapsrummet med hjälp av anpassning av våningsantal och hushöjder. Billdalsvägen kommer att få karaktären av en stadsgata med blandad bebyggelse på bägge sidor, innehållande centrumfunktioner, handel, kontor och bostäder.

Landskapsbilden förändras även med avseende på Krogabäcken och bäckravinen som den rinner genom. En del av den idag synliga bäckfåran kommer att däckas över med parkeringsplatser som hör till handeln inom området. Andra delar som idag är täckta kommer att öppnas för att öka ljusinsläppet till bäcken. Totalt kommer den öppna delen

av bäcken att vara lika eller något längre än idag. Avsikten är också att göra den kvarvarande sydvästra delen av bäcklandskapet mer tillgänglig för allmänhetens nyttjande.

Kulturmiljö

De delar som eventuellt innehåller fornlämningar i områdets nordvästra del kommer att behöva grävas ut och karteras i samband med utbyggnad i denna del.

Naturmiljö

Krogabäcken klassas som länsintresse och har ett värdefullt bestånd av vandrande havsöring. Planen avses kunna genomföras utan att fiskens vandringsmöjligheter påverkas negativt.

Påverkan på luft

Den tillåtna halten av partiklar och kväveoxider är reglerade av miljökvalitetsnormer. Luftkvaliteten i området idag är god. Miljökvalitetsnormerna kommer inte överskridas av exploateringen. Inriktningen att bygga i nära anslutning till väg 158 med en förbättrad framkomlighet för kollektivtrafiken kommer också att med ett ökat hållbart resande, att bidra till att minska påverkan på luftkvaliteten inte bara i planområdet utan också i övriga Göteborg. En ökad handelsetablering med flera närbutiker kan innebära en minskning av det totala bilanvändandet i stadsdelen.

Påverkan på vatten

Aktuell del av Krogabäcken utgör cirka 450 meter av bäckens totala sträckning på 4,2 kilometer. Idag är cirka 160 meter av denna sträcka kulverterad. Uppströms planområdet finns idag inga kända lekområden. Avsikten är att möjliggöra vandring förbi planområdet och därmed inte stänga för åtgärder högre upp i systemet i framtiden. Detta ger också incitament till och möjlighet att anlägga lekområden öster om Säröleden.

Risker

Säröleden, väg 158, är inte prioriterad för farligt gods. Transporter till bensinstationen väster om planområdet har bedömts i riskutredningen.

Störningar

Ökande biltrafik i området, till och från kollektivtrafik/pendelparkering, verksamheter och handel samt trafik till de nya bostäderna. Ökade vägtransporter till och från verksamheter och handel i området.

Samtidigt kan det totala trafikarbetet i stadsdelen minska genom etableringen av ett närcentrum med goda kollektivtrafikförbindelser med övriga delar av staden och kranskommunerna.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att man kan komplettera med flerbostadshus i ett område som saknar detta. Planen innebär också ett större underlag som ger möjlighet att förbättra kollektivtrafiken. Detaljplanen kommer att ge möjlighet för byggande av bostäder för seniorer.

Planen ger möjlighet för invånarna i Södra Askim att ha tillgång till ett närcentrum med dagligvaruhandel och ett socialt liv i området. Det kommer också att ge ökad trygghet på väg till och från skolor, vid hållplatser för kollektivtrafik, och för gångtrafik till och från pendelparkering.

Nollalternativ

Vid ett nollalternativ, det vill säga att detaljplanen inte fastställs med nuvarande inriktning och utformning, utan utbyggnad av bostäder och handel kommer det segregerade boendet i området/stadsdelen att kvarstå.

Möjligheten att få en bostad i ett flerbostadshus med god tillgänglighet, i stadsdelen, blir mindre.

Servicegraden för området och kollektivtrafiktillgängligheten kommer att vara fortsatt låg. Området får inte ett utökat underlag för utbyggande av kollektivtrafik och service.

Krogabäcken kommer att vara kvar i sin nuvarande sträckning, den fysiska tillgängligheten för allmänheten kommer att även fortsättningsvis att vara dålig.

Färre människor kommer att få möjlighet att bo med närhet till hav och skog och den möjlighet till rekreation och livskvalitet som det innebär.

Området kommer inte att bebyggas med cirka 500 bostäder och förskola.

Verksamheter som kan skapa arbetstillfällen kommer inte att kunna byggas i den tänkta utsträckningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut tio år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Åsa Swan
Planchef



Per Osvalds
Planarkitekt



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/~~BP~~ den 25/4 2013
§ 18 1 AC
Laga kraft den 2015 2014. /EW

Planhandling

Antagande
Datum: 2012-09-04
FN Diarienummer: 0244/11
Plannummer: (FIIa 5171)

Exploateringsavdelningen

Tomas Freiholtz
Telefon: 031-368 10 61
E-post: fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Närcentrum Brottkärr inom stadsdelen Askim i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1:a kv. 2012
Utställning	3:e kv. 2012
Antagande	4:a kv. 2012
Laga kraft	1:a kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Billdal Fastigheter KB, Next Step Group Sverige AB och HSB Göteborg äger merparten av fastigheterna inom planområdet. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket är huvudman för väg 158 (Säröleden) och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Avtal

Kommunen och fastighetsägare/exploatörer

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Billdal Fastigheter KB/ Next Step Group Sverige AB/ HSB. Avtalen skall bland annat reglera utbyggnad och finansiering av de allmänna anläggningarna inom planområdet samt väg 158. Mellan parterna skall dessutom en överenskommelse om fastighetsreglering träffas där inlösen och övriga fastighetsrättsliga frågor regleras.

Kommunen och trafikverket

Avtal ska tecknas mellan kommunen och trafikverket. Avtalet ska reglera om- och utbyggnader av väg 158.

Ledningsägare och fastighetsägare/exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare så som Fortum och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

De delar av fastigheterna som är utlagda som allmänplats ska lösas in av kommunen. Bland annat behöver kommunen lösa in mark av fastigheterna Brottkärr 2:90, 2:189 Skintebo 2:2, 2:7, 13:2 samt Hovås 451:53, 451:54

Fastighetsbildning

Nya fastigheter ska bildas i överensstämmelse med detaljplanens kvartersstruktur.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamma kvartersvägar och parkeringsanläggningar ska bildas.

Ledningsrätt

Fortum Distribution har ledningsrätt, registrerad 2007-12-07 akt 1480K-2007F243, och linjekoncession för en 40 kV-kabel som följer befintlig väg och parkeringsområde inom fastigheten Skintebo 391:1, söder om Origohuset och fortsätter norrut genom planområdet. Ledningsrätten och koncession omfattar ett område som enligt föreslagen detaljplan är utlagt som bebyggelseområde. Innan en utbyggnad kan påbörjas inom gällande ledningsrättsområde skall 40 kV-kabeln läggas om i ny sträckning och tas i drift i enlighet med ny erhållen koncession och ledningsrätt. Avtal som reglerar tillstånd och omläggning tecknas mellan fastighetsägaren och Fortum. Då 40kV-kabeln även går igenom, och påverkar utbyggnaden av detaljplanen på Uggleberget, är det en förutsättning att ledningen säkras i båda planerna.

Markavvattningsföretag

Planerade åtgärder i och i anslutning till Krogabäcken kan komma att betraktas som tillståndspliktiga enligt Miljöbalkens bestämmelser om vattenverksamhet. Skulle så vara fallet, skall verksamheten underställas Miljödomstolens prövning innan planerade åtgärder kan komma till utförande. Fastighetsägaren svarar för ansökan och erforderliga tillstånd.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för reglera gränsen mellan kvarter och allmänplats. Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning för åtgärder inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik

Tre busslinjer trafikerar idag genom området. Busshållplatser finns längs Billdalsvägen och Klåvavägen.

Biltrafik till området angör både direkt från Billdalsvägen och via lokalgatan norr om bostadsområdet.

Vägar

Befintliga ramper väster om väg 158 till föreslås flyttas närmare väg 158 och ansluta till Billdalsvägen. Befintliga ramper övergår därefter till kvartersmark.

Ytterligare ett södergående körfält erfordras på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet. Vägutbyggnaden finansieras av kommunen med bidrag från exploatörerna inom detaljplanerna för Uggledal och Närcentrum. Kommunen har för avsikt att söka delfinansiering av Västsvenska Paketet (VP). Avtal kommer att tecknas mellan kommunen och trafikverket som reglerar utbyggnaden.

Gator

Billdalsvägen och del av Brottkärrsvägen iordningställs som huvudgator.

En ny lokalgata anläggs från den nya cirkulationsplatsen väster om väg 158 och vidare norr om den planerade bebyggelsen till Klåvavägen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar anläggs i anslutning till Bildalsvägen och Brottkärrsvägen.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser ska iordningställs inom kvartersmark. Parkeringsgarage iordningställs under bostadshusen.

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäderna inom kvartersmark.

Park

Ett allmänt parkområde iordningställs i den sydvästra delen och längs den ombyggda Krogabäcken. Krogabäckens nya dragning iordningställs av exploitören i samband med utbyggnaden av kvartersmarken.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dricks- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom allmänplats gata och ansluta till befintliga ledningar i Brottkärrsvägen.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis att rotpärrar skall utföras.

Dricksvatten

Med anledning av de stora nivåskillnaderna kommer planområdet efter utbyggnad att ligga inom två olika högzoner för dricksvatten. Dessa två högzoner är den befintliga högzonen, som Origohuset ansluter till, samt en planerad övre högzon ansluten till planerad tryckstegringsstation. Göteborg Vattens rekommendation är att inte placera tryckstegringsstationen närmare än femtio meter från bostadsbebyggelse med anledning av eventuella ljudstörningar.

Övre högzon

Dricksvattenanslutning kan ske till planerat allmänt övre högzonsledningsnät som planeras i lokalgatan/Bildalsvägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten kommer att medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vatten publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt har i detta tidigare skede grovt uppskattats till cirka +105 m för de delar av detaljplanen som ligger längst ifrån planerad tryckstegringsstation. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Befintlig högzon

För befintliga byggnader belägna i den södra delen av detaljplanen, runt Origohuset, kan dricksvattenanslutning fortsatt ske till befintlig högzon. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;

Svenskt Vatten publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 75 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som planeras i lokalgatan/Billdalsvägen. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Kapaciteten på ledningsnätet ned mot Klåvavägen bedöms som otillräcklig.

Vidare utredning pågår för att bedöma om kapacitet på befintligt ledningsnät ner mot Kindes båtvarv är tillräcklig.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark och i andra hand fördröjas och renas inom kvartersmark och därefter avledas till Krogabäcken. Kostnader för omhändertagande av dagvattnet inom planområdet bekostas av exploatören. Om det behövs ytterligare åtgärder för fördröjning/omhändertagande av dagvatten utanför planområdet kan det även komma att bekostas av exploatören. Dagvattenhanteringen inom planområdet bör efterfölja de råd som ges i dagvattenutredning utförd av Norconsult daterad 2011-10-24. Om det visar sig att svackdiken och andra dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen inte är genomförbara, bör tilläggsbeställning göras som utreder hur dessa anläggningar på annat vis kan ersättas.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Fortum har en befintlig högspänningsjordkabel (40 kV) inom detaljplaneområdet. Högspänningskabeln som är säkrad med ledningsrätt och linjekoncession får ligga kvar i befintligt läge till dess att ny koncession och ledningsrätt erhålls och kabeln är omlagd och driftsatt. Den nya stäckningen av ledningen kommer läggas i ett u-område i detaljplanens östra del och sedan fortsätta västerut i huvudgatan. Nya nätstationer för områdets behov kan anläggas inom E-områden. Utbyggnaden av ledningar och nätstationer sker i samband med gatubyggnaden. Lågspänningsledningar till kvarteren anläggs inom allmänplats i samband med gatubyggnaden.

Tele

Teleledningar är framdragna till fastigheten Skintebo 391:1. Nya ledningar anläggs i samband med gatubyggnaden.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts. Området kring Krogabäcken är mycket sättningskänsligt och erfordrar ytterligare utredningar innan byggnation.

Arkeologi

En särskild arkeologisk utredning genomfördes i april 2011. Vid en provgrop påträffades en hittills okänd boplats från bronsåldern eller den äldsta järnåldern. Boplatsen ska förundersökas och slutundersökas innan området kan exploateras. Tillstånd krävs av länsstyrelsen för att genomföra både förundersökning och slutundersökning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster från försäljningen av de kommunägda fastigheter som blir kvartersmark.

Fastighetsnämnden skall lösa in blivande allmänplatsmark.

Om ytterligare ett södergående körfält erfordras på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet så kommer trafikverket att få svara för utbyggnaden. Trafikprojektet avses samfinansieras av exploatörerna, kommunen genom dess fastighetsnämnd samt eventuella medel från Västsvenska Infrastrukturpaketet.

Avtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna samt kommunen och trafikverket innan detaljplanen antas.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får bekosta utbyggnaden av lokalgata till pendelparkering samt pendelparkeringen. Trafiknämnden kommer att få ökade kostnader för drift och underhåll med cirka 125 000 kr/år på grund av planens utbyggnad.

Nämnden för Göteborg Vatten

Nämnden för Göteborg Vatten får bekosta utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar inom planområdet samt pumpstation och anslutande ledningsdragningar.

Nämnden för Göteborg Vatten tar ut anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa.

Lokalsekretariatet

Eventuell förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden kommer att svara för drift och underhåll av de allmänna gatu-, gång- och cykelanläggningarna.

Park- och naturnämnden kommer att svara för drift och underhåll av parkmarken.

Gatukostnader och övriga avgifter

Gatukostnaden regleras i genomförandavtal eller markförsäljning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får lösa in den kommunägda och privatägda kvartersmarken inom planområdet

Exploatörerna svarar för alla åtgärder och kostnader inom kvartersmark. Exploatörerna skall även bekosta utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom planområdet samt ny av- och påfartsramp till väg 158. Exploatörerna skall dessutom bidra till utbyggnaden av ett extra södergående körfält på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

Avtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare får inkomster för av kommunen inlöst allmänplatsmark.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Tomas Freiholtz
Handläggare