

Detaljplan för Bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar



Samrådshandling
oktober 2009



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Förteckning över samrådskrets

Miljökonsekvensbeskrivning - sammanfattning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/byggabo Välj under "Hitta snabbt" -> "Aktuella planprojekt" och klicka på -> "Bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar". Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

Information om planförslaget lämnas av:

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 56

Birgitta Alm, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 70

Charlotta Cedergren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 29

Malin Johansson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 58

Jonas Bergqvist, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 72

Gunnar Håkansson, Norconsult, tfn 031-50 71 19

Samråd tid: 9 december 2009 - 2 februari 2010

Övriga handlingar

Översiktsplan för Göteborg fördjupad för Kvibergsområdet

Program för Stråk längs Säveån

Gestaltningssprogram

Bullerutredning

Geoteknisk utredning

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljödom



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2009-10-20

Diarienummer: 453/04 (FIIa xxxx)

Christer Persson

Telefon: 031-368 18 56

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

Detaljplan för Bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar inom stadsdelen Kviberg i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att skapa ett område med bostäder med inslag av verksamheter och service. Inom området ges möjlighet att sammanlagt uppföra drygt 400 bostäder med småhusbebyggelse i två till tre våningar samt flerbostadshus i fyra och sex våningar. Förslaget har anpassats till områdets kultur- och naturvärden med syfte att bevara naturområdet längs Säveån och Kvibergsbäcken samt kulturmiljön kring Kvibergsnäs landeri.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget söder om Kvibergs kaserner i stadsdelen Kviberg. Området sträcker sig från Kvibergsvägen i norr, mellan Kvibergs broväg i väster och Kvibergsbäcken i öster. I söder ansluter området till Säveån med kringliggande grönområden. Avståndet till Göteborgs centrum är ca 5 km.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 20 hektar och ägs i huvudsak av Skanska Nya Hem AB och JM AB. Markområdet i den östra delen ägs av kommunen och Kvibergsnäs landerier ägs av Higab.



Planområdet med omgivningarna.

Planförhållanden

Översiktsplan/fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg (antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2009) anger förändrad markanvändning - bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor.

Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Kviberg (antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 2005) redovisar att en utveckling av Kvibergsområdet ska stärka sambanden mellan omgivande stadsdelar med en sammanhängande stadsbygd där bostäder, verksamheter, idrott, rekreation, natur- och kulturvärden samspekar till en attraktiv helhet.

Mellan Kvibergsvägen och Säveån föreslås i den fördjupade översiktsplanen en blandad stadsbebyggelse med bostäder och bostadskomplement. Även icke störande verksamheter kan förekomma i området.

Detaljplan

Området är, med undantag för Kvibergs Broväg, inte tidigare detaljplanerat.

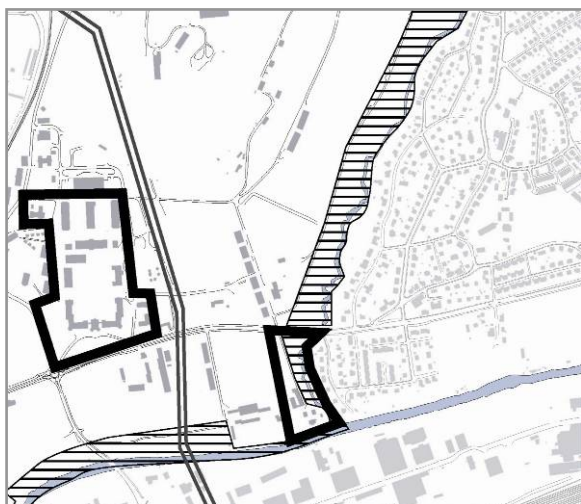
Program

Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Kviberg används som detaljplaneprogram.

Riksintressen

Den luftburna 130 kilovolts kraftledning som passerar över området i nord-sydlig riktning är klassad som riksintresse för energidistributionen. Säveån utgör ett område av riksintresse för naturvärden.

Strandskydd och Natura 2000



Strandskydd, byggnadsminnen, kulturhistoriskt värdefull miljö samt kraftledning.

Karta: FÖP-Kviberg

Kring Sävån och Kvibergsbäcken råder strandskydd. Skyddet varierar mellan cirka 5-70 meter från vattnet. I detaljplanen föreslås huvuddelen av detta område vara naturmark.

Kvibergsbäcken rinner ut i Sävån som ingår i EU:s nätverk av värdefull naturområden; Natura 2000. I och vid Sävån förekommer ett flertal skyddsvärda arter. Särskilt utpekade arter i Natura 2000-området är kungsfiskare och lax. I och vid ån finns även de rödlistade arterna asp, havsnejonöga och mindre hackspett. Dessutom kan nämnas fågelarter som strömstare och forsärla. I Kvibergsbäcken har både lax och öring konstaterats.

Mark och vegetation

En stor del av planområdet utgörs av grönområden som sluttar svagt från Kvibergsvägen ned mot Sävån i söder. Ån ligger i en ravin med branta sluttningar. Kring vatndragen finns ett förhållandevis stort inslag av ädellövträd och grova träd. Ask, alm, lönn och ek förekommer blandat med klibbal, knäckpil m m. Mot den västra delen av Sävån glesnar trädskiktet och inslaget av öppna till halvöppna igenväxande områden med enstaka buskar och småträd ökar.

Övriga delar av planområdet präglas av nuvarande och tidigare verksamheter. Relativt stora delar av området saknar idag särskild markanvändning och befinner sig därför i olika grader av igenväxning. Till exempel gäller det för ett större avsnitt i nordost som tidigare nyttjats som plantskola.

I den sydöstra delen av planområdet ligger Kvibergsnäs landeri med äldre kulturbyggnader som omges av en engelsk park med ett antal äldre lövträd. Uppfartsvägen från Kvibergsvägen till landeriet kantas av en hamlad lindallé. Denna utgör ett värdefullt landskapselement som skapar en tydlig koppling till landeriet i söder.

Geotekniska förhållanden

Inom området har geotekniska undersökningar utförts. Förutom äldre undersökningar i området har fördjupad stabilitetsutredning genomförts för området (*Kvibergsäng, del 4 och 5, Gatubolaget 2005-06-10 resp 2006-03-31*).

Marken sluttar svagt från Kvibergsvägen i norr mot Sävån i söder. I anslutning till ån är lutningen brantare, i medel ungefär 1:4,5 med lokalt brantare partier. Strandbrinken saknar erosionsskydd på större delen av området. Stränderna domineras därför av mindre erosionsslänter varvade med strandvegetation. I anslutning till landeriet har sedan lång tid tillbaka strandskoning med stenar uppförts vilken nu är ofullständig och sliten.

Utmed Kvibergsbäckens ravin i öster är lutningen brantare, ca 1:3,5. Här har tidigare bäckfåran flyttats åt väster och bäcken har erosionsskyddats på vissa sträckor.

De naturliga jordlagren utgörs av lera till som mest ca 50 meters djup. Den lösa leran överlagras av fastare torrskorpelera till 1-3 meters djup. Leran vilar på ett lager friktionsjord ovan berg. Leran är enligt utförda provtagningar medelsensitiv, vilket innebär att den är måttligt känslig för störningar. Hållfastheten i leran varierar i området och visar på en lägre hållfasthet ner mot Säveån.

Undersökningarna visar att leran i princip är normalkonsoliderad, möjligen svagt överkonsoliderad. Detta innebär att stora och utbredda laster ger upphov till sättningar som kommer att pågå under lång tid.

Mätningar av grundvattentryck/portryck visar på förhöjda nivåer, artesiskt tryck, mot djupet.

Idag är stabiliteten otillfredsställande såväl mot Säveån (lägst $F_c=1,27$ $F_{komb}=1,17$) som mot Kvibergsbäcken (lägst $F_c=1,10$ $F_{komb}=1,10$) med säkerhetsfaktorer under de riktlinjer som anges i Skredkommissionens Rapport 3:95. Stabilitetsförbättrande åtgärder behöver utföras i området för att säkerheten mot skred ska vara tillfredsställande i det aktuella området.

I direkt anslutning till Kvibergsbron (Kvibergs Broväg) har förstärkningsåtgärder utförts i samband med att bron byggdes. Bron är pålad och anslutande bankar är uppbyggda med lättfyllning. Avschaktning har utförts av marken i direkt anslutning till bron och Säveån har erosionsskyddats.

Markradon

Marken i området utgörs av lera som därmed klassas som lågradonmark varför särskilda radonskyddande åtgärder inte krävs vid byggnation.

Fornlämningar och kulturhistoria

Stora delar av den öppna marken i planområdet har från 1600-talet utgjorts av betesmark eller odlingsmark och tillhörde tidigare landeriet Kvibergsnäs. Kvibergs kaserner som ligger norr om planområdet är byggda på mark från landeriet Kviberg vars mark köptes upp av Göteborgs stad 1890. När den militära verksamheten var i full gång användes den öppna marken som idrottsplan, militärt övningsområde och som ridbana.

Kvibergsnäs landeri tillhörde Göteborgs stad och byggdes troligen i slutet av 1600-talet. Gården fick sitt nuvarande utseende under slutet av 1700-talet. Fram till gården leder en allé som är en viktig del av helhetsmiljön. Idag är Kvibergsnäs det enda landeriet i Göteborg där både bostadshus och ekonomibyggnader är bevarade och där gården fortfarande omges av delvis obebyggd mark. Kvibergsnäs huvudbyggnad är med sin påkostade entréfasad ett intressant exempel på den nyklassicistiska träarkitekturen som förekom i Göteborgstrakten kring sekelskiftet 1800 (jämför Gunnebo slott). Även delar av interiören speglar denna epok. Miljön som helhet är mycket värdefull då den visar hur ett göteborgskt landeri såg ut och användes i början av 1800-talet. Trädgården sträckte sig tidigare ända ned till Säveån, men idag finns ett staket mellan fastigheten och promenadstigen längs Säveån. Landeriet är inte skyddat som byggnadsminne, men bedömdes i en arkeologisk utredning som gjorts för området vara av byggnadsminnesklass (2005).



Kvibergsnäs landeri



Ekonomibyggnad

Planområdet präglas ur kulturhistorisk synvinkel av Kvibergs kaserner och dess tillhörande verksamheter som ligger norr om Kvibergsvägen. Försvarsmakten lämnade anläggningen 1994 och andra verksamheter har efter det flyttat in i byggnaderna. Hela miljön är en välbevarad militärhistorisk miljö där enskilda byggnader har stort byggnadshistoriskt värde. En avgränsad del av anläggningen (se figur sidan 3) är byggnadsminnesmärkt.



Huvudbyggnaden vid Kvibergs kaserner, norr om planområdet

På grund av att kända fornlämningar finns i planområdets närhet och på grund av Sävveåns historiska betydelse som kommunikationsled har en arkeologisk förundersökning gjorts av området och av Sävveåns botten (2005). Fasta fornlämningar i form av kulturlager och pålstråk finns i Sävveån, men i övrigt noterades inga fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom området finns diverse byggnader av enklare karaktär som bland annat tidigare till hört den militära verksamheten i Kviberg. Byggnaderna används idag för diverse verksamheter. Inom området har tidigare även funnits en plantskola. I den sydöstra delen av planområdet ligger Kvibergsnäs landeri.



Exempel på befintlig bebyggelse

Service

Kommersiell och allmän service med butiker, skolor, post mm, finns i Gamlestaden och till viss del i Utby. Viss närservice finns runt Bellevue. Norr om planområdet planeras för en F-9 skola.

Kollektivtrafik

Den närmsta hållplatsen för spårvagn är Kviberg som ligger på cirka 400 meters promenadavstånd från den västra delen av planområdet. En spårvagnsresa mellan Kviberg och centrala Göteborg, Kortedala eller Bergsjön tar cirka 10-15 minuter och vagnar avgår ungefär var femte minut på vardagar. Ett par busslinjer passerar på Kvibergsvägen i anslutning till den norra delen av planområdet. Linje 58 (Bergsjön-City-Frölunda) och linje 59 (Jonsered-Partille-City) passerar med en halvtimmas mellanrum vid Kvibergs Broväg, väster om planområdet. Restiden till Partille eller Göteborgs centrum är cirka 10-15 minuter. En ny busshållplats planeras vid Kvibergsvägen i anslutning till den norra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Dubbelriktade gång- och cykelvägar finns längs med Kvibergsvägens båda sidor samt söderut längs Kvibergs Broväg. Utmed Säveån i östra delen av området löper en promenadstig längs strandkanten. I områdets mellersta del letar den sig upp för släntrönet och fortsätter därefter vidare väster ut uppe på släntrönet fram till Kvibergs Broväg.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Området mellan Kvibergsvägen och Säveån planeras för ca 400 nya bostäder med inslag av verksamheter och service. Området föreslås för bebyggelse med fyra tydligt avgränsade bebyggelsegrupper. Mellan bebyggelsegrupperna finns gröna kilar från norr till söder som länkar samman området med dess omgivningar. Bebyggelsen utgörs av småhus i två till tre våningar samt flerbostadshus i fyra och sex våningar. I områdets västra del reserveras mark för handel samt en förskola.

Förslaget har anpassats till områdets kultur- och naturvärden med syfte att bevara naturområdet längs Säveån och Kvibergsbäcken samt kulturmiljön kring Kvibergsnäs.

Gestaltningssprogram

Till planförslaget hör ett gestaltningssprogram. Gestaltningssprogrammet redovisar utförbara principer för utformning av byggnader och mark.

Bebyggelse

Bostäder

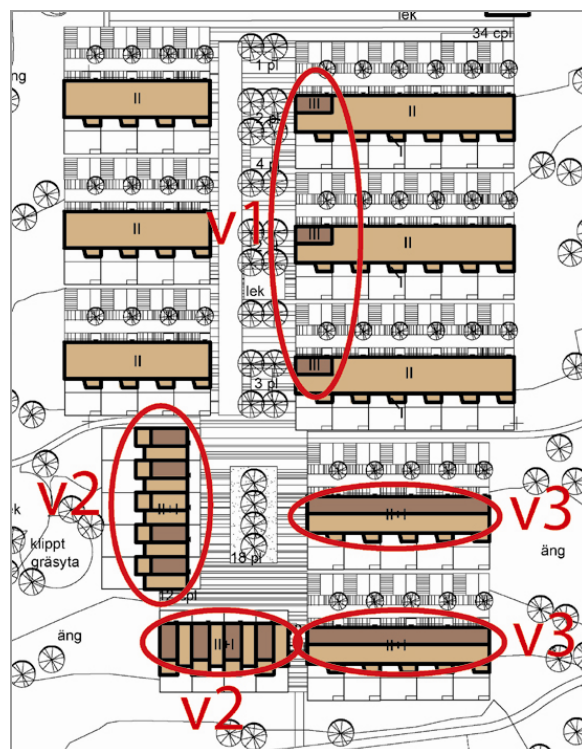
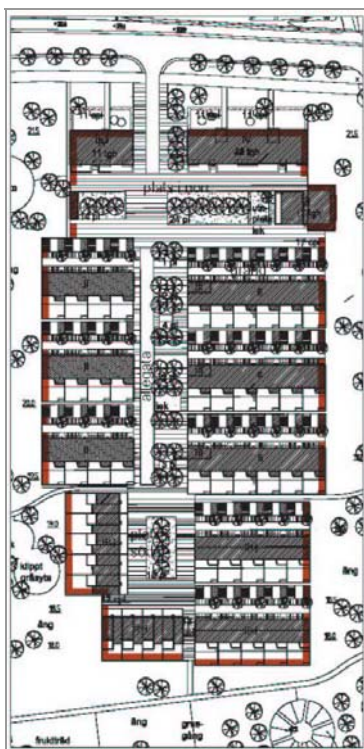
Området är uppbyggt av fyra tydligt avgränsade bebyggelsegrupper. Mellan dessa sträcker sig gröna kilar uppbyggda av öppna ängsytor med strödda träd. Enklaverna är huvudsakligen orienterade i nord-/sydlig riktning med en viss riktningsförändring sinsemellan för att anpassa till anslutande vägar. Dessa små riktningsförändringar skapar en dynamik mellan delarna och gör dem till egna "individer".

Bebyggelsegrupperna har en gemensam struktur uppbyggd med småhus samlade kring en allégata. Denna avslutas i norr och söder av platsbildningar. I norr omsluts platsen av flerbostadshus i 4 och 6 våningar och i söder av småhus. Inom respektive bebyggelsegrupp skall bebyggelsen ha ett enhetligt formspråk med samordnat material och kulörval. Redovisad illustration innehåller ca 225 lägenheter i flerbostadshus och ca 190 lägenheter i småhus.

För att tydliggöra mötet mellan bebyggelsen och de gröna kilarna skall varje bebyggelsegrupp omslutas av murar/plank. Dessa föreslås vävas samman med husens gavlar och bli en tydlig identitetsskapare för området. Materialet kan vara av trä, tegel eller andra material, men murarna skall vara täta. Inom varje bebyggelsegrupp skall murarna vara av ett enhetligt material i en dämpad, mörk färgskala. Mellan enklaverna kan kulörerna skilja. Fasader och murar skall ges närliggande kulörer för att ytterligare hålla ihop bebyggelsegruppens karaktär.

Murar skall enligt särskild planbestämmelse uppföras i de lägen som anges på principkarta nedan.

Huvuddelen av området föreslås för bebyggelse med småhus i två våningar samlade kring smala gränder. Planen är utformad så att det ska vara möjligt att bygga olika typer av småhus: radhus, kedjehus eller parhus. Vid den södra platsen kan det även bli aktuellt att uppföra etagelägenheter ovanför marklägenheter. I vissa utvalda lägen kan småhusen skjuta upp med en mindre del i tre våningar. Denna uppbyggnad bryter tvåvåningsskalan och markerar allégatan. Uppbyggnaden skall utföras för hela grupper av hus och inte för enskilda byggnader.

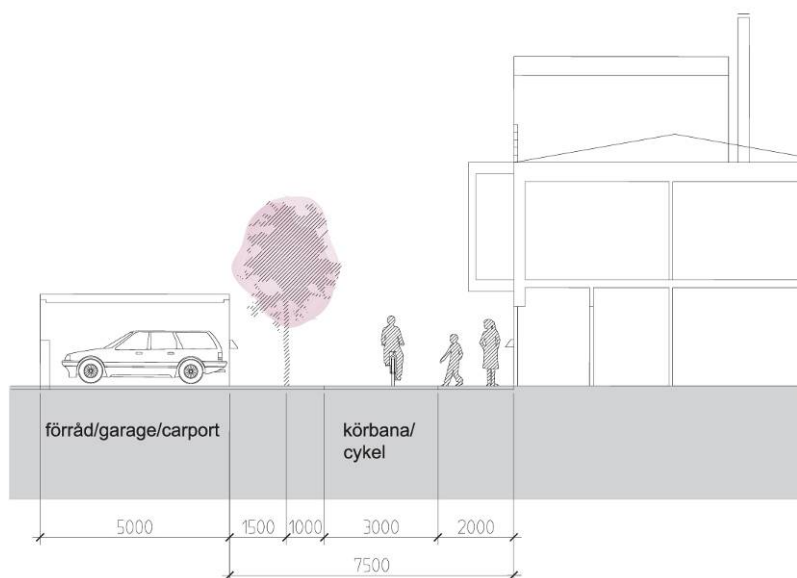


Principkarta: Lägen där murar skall uppföras

Bestämmelser som reglerar våning tre

Bestämmelse	Småhus i tre våningar
V₁	Detaljplanen ger möjlighet till att det nordvästra hörnet av tre byggnadskroppar inom varje bebyggelsegrupp får bebyggas med en tredje våningar. Enligt bestämmelsen skall den tredje våningen uppföras på alla de tre byggnadskropparna eller inte alls. Uppförande av en tredje våning inom endast en eller två av byggnadskropparna medges inte. Inom den redovisade byggrätten får högst 50 % uppföras i tre våningar. Den tredje våningen kan uppföras antingen parallellt med och i gräns mot allégatan alternativt vinkelrät mot allégatan. Den tredje våningen får inte uppföras indragen i förhållande till fasad mot allégatan.
V₂	Vid den södra platsbildningen finns två byggnadskroppar inom varje bebyggelsegrupp som är markerade med bestämmelsen v ₂ . En tredje våning får uppföras med halva lägenhetsbredden, se illustration ovan, under förutsättning att samtliga lägenheter inom bebyggelsegruppen markerat med v ₂ får en tredje våning. Uppförande av en tredje våning för endast enstaka lägenheter eller för endast en av de båda byggnadskropparna medges inte.
V₃	Vid den södra platsbildningen finns två byggnadskroppar inom varje bebyggelsegrupp som är markerade med bestämmelsen v ₃ . En tredje våning får uppföras med antingen halva lägenhetsbredden eller halva husets djup, se illustration ovan, under förutsättning att samtliga lägenheter inom bebyggelsegruppen markerat med v ₃ får en tredje våning. Uppförande av en tredje våning för endast enstaka lägenheter eller för endast en av de båda byggnadskropparna medges inte. Våning tre skall utföras på ett enhetligt sätt inom respektive byggnad, dvs antingen uppförs den tredje våningen utmed halva lägenhetens bredd eller utmed halva husets djup för samtliga lägenheter. I de fall takvåningar uppförs utmed halva lägenhetsbredden får dessa inte sammanbyggas parvis utan dessa skall uppföras åtskilda såsom det är redovisat i figuren ovan.

Från gestaltningssynpunkt är det viktigt att allégatan och platsbildningarna definieras på ett tydligt sätt. Plankartan ger utrymme för viss flexibilitet kring placering av byggnader. Oavsett hur byggnader placeras är det dock viktigt att de byggnader som gränsar mot allégatan och platsbildningar placeras i gränsen närmast gatan och inte placerar indraget i förhållande till dessa linjer. För att förstärka murkaraktären skall gavlar som vetter mot de gröna kilarna samt platsbildningar och gator utföras med små taksprång. Över entrégrändarna får burspråk uppföras på den andra våningen, se principsektion nedan.



Principsektion genom entrégränd med överhängande burspråk

Närmast Kvibergsvägen bryts tvåvåningsskalan av med flerbostadshus i suterräng med tre våningar mot vägen och fyra våningar mot platsen i söder. I markplan föreslås förträdgårdar utmed husens långsidor. Intill fyra våningshusen reser sig punkthus i sex våningar och bildar fond till platsen samtidigt som de blir accenter längs Kvibergsvägen.

Kvibergsnäs landeri

Landeriet besitter ett stort kulturhistoriskt värde och huvudbyggnad med flyglar skall bevaras och får inte rivas. Entréfasaderna är klädda med slät stående panel och har en mycket elegant utformning i nyklassicistisk stil i tidstypiskt utförande från tidigt 1800-tal. Huvudbyggnadens mittparti är framdraget och avslutas uppåt med en triangelformad frontespis. Den mest påkostade delen är huvudportalen som omges av joniska pilastrar och har en pardörr med skulpterade ornament. Dessa karaktärsdrag skall bevaras och förändringar får inte genomföras som förvanskar byggnadernas tidstypiska karaktär. Även fast, ursprunglig inredning såsom paneler och kakelugnar i nyklassicistisk stil skall bevaras.

Ekonomidelen består av tre längor uppförda runt en sluten stenlagd gård. Södra delen närmast bostadshusen är en låg envåningsbyggnad försedd med torn och vällingklocka. Den sydöstra delen har en ålderdomlig timmerkonstruktion och en indragen nedre del. Byggnaderna skall bevaras och får inte rivas. Ladugården mot väster är delvis riven. Om byggnaden av ekonomiska skäl inte är möjlig att bevara får den ersättas med en ny byggnad. Ny byggnad skall utformas med stor hänsyn till kulturmiljön och bör i första hand utföras lik den ursprungliga.

Landeriet har betecknats med Q – Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde. Bestämmelsen ger möjlighet att utnyttja byggnaderna för såväl bostäder som olika typer av verksamheter. Huvudsyftet är att byggnaderna bevaras och inte förvanskas.

Handel och förskola

Olika verksamheter samlas kring den södra platsbildningen i bebyggelsegruppen intill Kvibergs Broväg. Här föreslås en förskola, en matbutik samt annan handel, kanske en handelsträdgård eller blomsterhandel. Matbutiken utgör entrébyggnad till området väster ifrån. För att understryka butikens speciella funktion bör den utformas medvetet olik övrig bebyggelse med en klar och enhetlig färg. I den mån ett annat material eller annan kulör används skall detta utföras som en del av enklavens murkoncept. Butikens skyltning skall placeras på fasaden för att inte hindra vyn från Kvibergs Broväg mot kasernen. Inlastning till butiker skall vara avskärmad eller inbyggd. Den skall placeras och utformas så att varutransporter inte blockerar eller hindrar trafiken på omgivande gator samt så att angränsande bostäder inte påverkas av störande lukt eller buller. Övriga byggnader för handel skall målas i samma kulör som bebyggelsegruppen i övrigt.

Vid platsens östra sida planeras en förskola i två våningar med 4-6 avdelningar. Utrymme för att lämna och hämta barn finns i anslutning till förskolan. Byggnaden skall utföras i samma material som enklaven i övrigt och med inslag av den karaktäristiska muren.

Friytor

De gröna kilarna som föreslås mellan bostadsgrupperna ska framstå som naturliga med öppna gräsytor och gångstråk som slingrar sig genom bebyggelsen. De gröna kilarna ska till sin karaktär knyta samman området kring Kvibergs kaserner norr om Kvibergsvägen med naturområdet längs Säreån i söder. De gröna kilarna utgör kvartersmark i detaljplanen.

I områdets östra del ligger en platå som föreslås nyttjas för odlingslotter och rader av fruktträd.

Lek och rekreation

Längs Säreån sträcker sig ett grönstråk med mer eller mindre ordnade gångstigar. Detta föreslås iordningställas så att det i framtiden finns goda möjligheter för allmänheten att röra sig längs med ån. Lekplatser planeras i de gröna kilarna mellan bebyggelsegruppena.

Strax norr om planområdet finns goda möjligheter att utöva olika typer av idrottsaktiviteter. Norr om Kvibergsvägen, intill Kvibergs kaserner, finns idag ett centrum för idrottsverksamhet med flera bollplaner och lokaler för omklädning och stora sammanhängande gräsytor för olika typer av idrottsaktiviteter. För närvarande pågår ett detaljplanearbete för att utveckla områdets idrottsverksamhet med ytterligare idrottshallar för inomhusbruk och bollplaner mm.

Naturmiljö

Säreån i söder omges delvis av äldre lövträdsvegetation. Längs ån i den västra delen dominerar öppna gräsytor. Säreån är lek- och uppväxtområde för ett ursprungligt bestånd av lax. Stammen bedöms ha mycket stort skyddsvärde med få motsvarigheter i landet. Förutom lax finns i övrigt en stor mångfald av fiskarter med bl a öring, havsnejonöga och asp som alla är rödlistade. Det har även noterats rödlistade fågelarter vid Säreån, såsom kungsfiskare och mindre hackspett.

I öster avgränsas planområdet mot villabebyggelsen i Utby av Kvibergsbäckens ravin som omges av lövträdsvegetation. Kvibergsbäcken har i en naturinventering och värdebedömning (1996) och skötselplan (1998) för Kvibergsområdet bedömts som särskilt viktig på grund av den rika biologiska mångfalden. Den anses även ha goda förutsätt-

ningar för att hålla havsöring. I skötselplanen föreslås att bäckravinen ska ha en fri utveckling utan att döda träd tas bort, men att vandringshinder för fisk inte får förekomma i bäcken.

Marken kring Sävån och Kvibergsbäcken avsätts i detaljplanen som naturmark och skyddas därmed från exploatering. Avsikten är att naturmarkskaraktären skall bevaras. Här finns också inslag av träd och buskar från den gamla plantskolan. De föreslås bevaras och bli exotiska inslag längs promenaden utmed ån.

Strandskydd

Strandskydd gäller för området utmed Sävån. Planförslaget innebär att gränsen för strandskyddet föreslås justeras och förläggas till den befintliga gångvägen som löper uppe på ravinkrönet, parallellt med ån. För detta krävs dispens av Länsstyrelsen. Gångvägen utgör idag den naturliga avgränsningen mellan naturmarken kring Sävån och mark som nyttjas för olika typer av verksamheter och aktiviteter. Marken norr om gångvägen bedöms sakna betydelse för de värden strandskyddet avser att värna. Ny gräns för strandskyddet föreslås följa detaljplanens gräns för naturmark. Avgränsningen innebär att det strandskyddade området minskas i väster med samt utökas söder om de föreslagna odlingslotterna.



Strandpromenad utmed Sävån



Trafik

Biltrafik

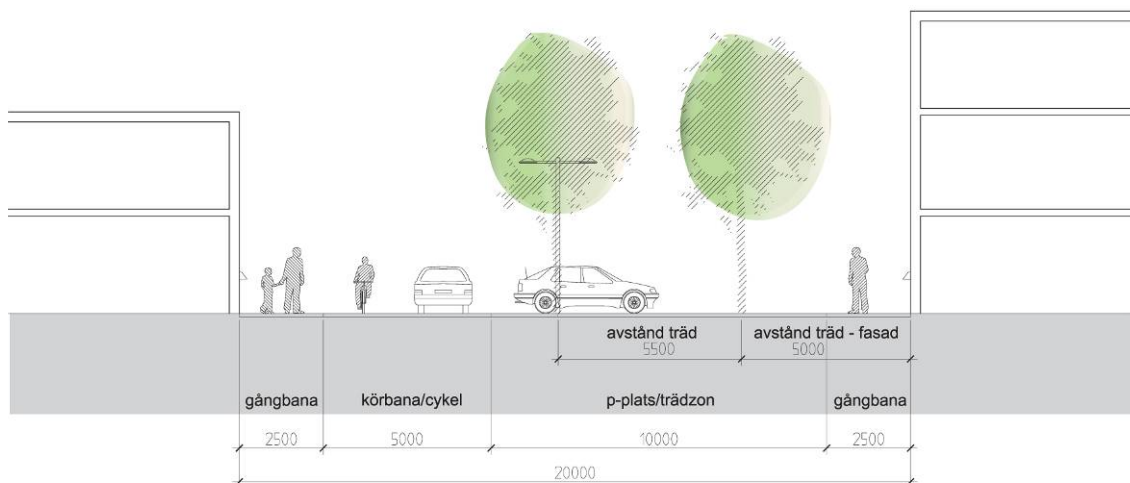
Kvibergs ängar kommer att trafikmatas från norr via Kvibergsvägen och från väster via Kvibergs Broväg. I Kvibergsvägen anläggs en cirkulationsplats som även kommer att fungera som huvudentré till idrotts- och skolområdet norr om vägen. Kvibergsvägen upprustas på en sträcka från cirkulationsplatsen och västerut. Detta innebär att körbanorna smalnas av och vägen förses med ett kollektivtrafikstråk i vägens mitt. Kvibergsvägen kommer även att förses med gång- och cykelbanor längs båda sidor.

Varje bostadsgrupp kommer att ha separat infart. Trafikmatningen till den bostadsgrupp som ligger näst längst i väster kommer att ske genom infart från väster och utfart åt öster eftersom körbanorna på denna sträcka är separerade. För att komma västerut på Kvibergsvägen från utfarten, krävs först en högersväng österut för att sedan svänga runt i cirkulationsplatsen och komma västerut på Kvibergsvägen. Det omvända gäller om man kommer från öster och ska in i bostadsområdet.

En central entréväg leder fram till varje bostadsgrupp och föreslås fungera som esplanad/torg med flera olika funktioner blandade. I bostadsgruppernas norra och södra del passerar vägen över två platsbildningar. Vägen skall i den mellersta delen utformas som

en allé med mått enligt nedanstående sektion. Genom en av alléerna passerar underjordiska ledningar. Med hänsyn till dessa kan denna endast planteras med en enkel trädrad.

I bebyggelsegruppen närmast Kvibergs Broväg har allén delvis andra mått. Närmast den föreslagna butiken finns endast utrymme för en enkel trädrad. Vägen skall i övrigt utformas efter samma principer som i de övriga bebyggelsegrupperna.



Sektion 1 genom "allégata"

Kvibergs landeri nås via en smal väg kantad av en allé. Lindallén utgör ett viktigt inslag i landeriets höga kulturvärde och trädallén skall vidmakthållas genom ersättningsplantering och årlig hamling.



Hamlad lindallé vid Kvibergsnäs landeri

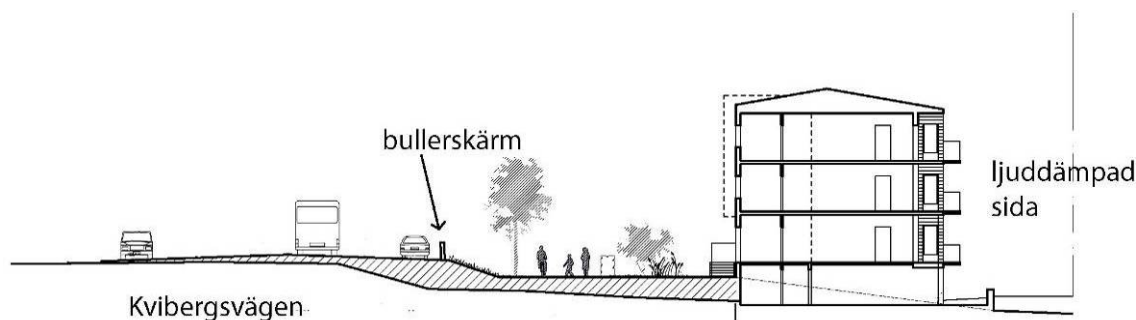
Buller

Föreslagen utformning av bebyggelsen har studerats i bullerutredning utförd av Trivector Traffic AB; *Buller vid Kvibergsvägen, Göteborgs stad*. I enlighet med Göteborgs stads tillämpning och tolkning av riksdagens riktvärden konstateras i bullerutredningen att med hänsyn till de goda kollektivtrafikförbindelserna i området kan avsteg från riktvärdet 55 dBA vid fasad vara motiverat.

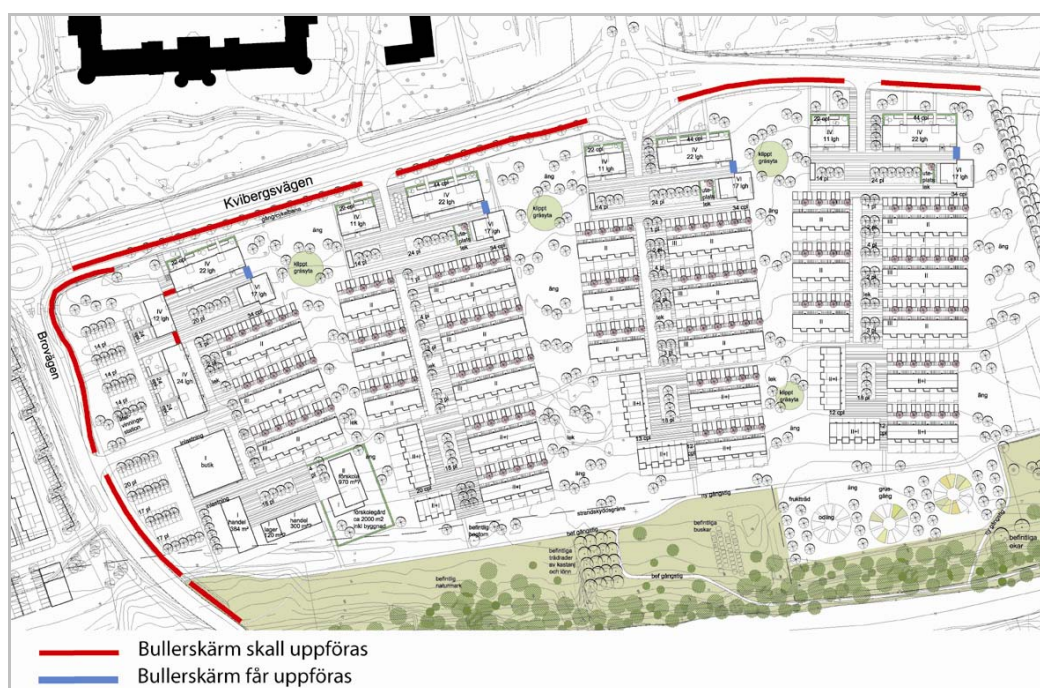
Trafiken på Kvibergsvägen uppgick år 2006 till 7700 fordon per vardagsdygn. Med hänsyn till att trafiken i framtiden förväntas öka på grund av allmän trafiktillväxt och ny exploatering baseras bullerberäkningarna dock på en trafikmängd av 11 000 fordon per dygn. Trafiken på Kvibergs broväg uppgår idag till 7500 f/d och denna förutsätts för bullerberäkningarna öka till 15000 f/d i framtiden. Andelen tung trafik uppgår på båda gatorna till 8 % och skyltad hastighet är 50 km/h.

Bullerutredningen visar att en kombination av olika åtgärder erfordras för att uppnå en god boendemiljö från bullersynpunkt:

- Bullerskärm med höjden 1,2 m placeras utefter Kvibergsvägen och Kvibergs Broväg. Vid utfarter sänks höjden till 0,8 m med hänsyn till sikten i korsningar. God sikt skall erhållas för såväl cyklister som motorfordon. Skärmen skyddar lägenheter i bottenplanet samt utemiljöerna i markplanet.
- Fasader i våning 2 och uppåt som vetter mot Kvibergsvägen respektive Kvibergs Broväg kommer att få ekvivalenta ljudnivåer på 56 till 61 dBA. Med hänsyn till detta skall dessa lägenheter utformas så att minst hälften av bostadsrummen får en ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 50 dBA frifältsvärde, utanför minst ett fönster per bostadsrum. De fasader där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA skall dessutom utformas med ljudklass B.
- Hörnet vid korsningen Kvibergsvägen och Kvibergs Broväg är särskilt utsatt för trafikbuller. För att ge tillräckligt bullerskydd erfordras att bullerskärmar även sätts upp i gatten mellan lamellhusen som vetter mot korsningen. Skärmarna erfordras inte i markplanen, men för de övre våningarna.
- Detaljplanen medger att bullerskärmar *får* utföras mellan lamellhus och punkt-hus, om så erfordras med hänsyn till utformning av lägenhetslösningar i punkt-husen.



Principsektion genom västra del av Kvibergsvägen



Parkering

Erforderlig parkering skall anordnas inom planområdet i enlighet med gällande parkeringsnorm. Kommunens målsättning är att boende i goda kollektivtrafiklägen ska kunna ha ett något lägre bilinnehav än genomsnittet. Antalet p-platser kan beräknas såväl utifrån bilplatser/lägenhet som utifrån bilplatser/1000 m² våningsyta.

Parkering för småhusbebyggelsen kommer att ske vid varje fastighet. För flerbostadshusen skapas en samlad parkering på platsbildningen invid bostäderna samt på en samlad parkering vid Kvibergs Broväg. Sammantaget redovisas på illustrationskartan ca 175 bilplatser för lägenheter i flerbostadshus samt ca 370 platser för lägenheter i småhus.

För verksamheterna i den västra delen av området anordnas parkering inom ett särskilt parkeringskvarter vid infarten till området samt vid angränsande platsbildning. Förskolans behov av besöksplatser för att lämna och hämta barn tillgodoses inom den egna fastigheten. Personalparkering anordnas på den intilliggande platsen. Sammantaget redovisas omkring 76 platser för handel och förskola, vilket bedöms motsvara verksamheternas behov enligt parkeringsnormen.

Cykeltrafik

Cykelstråket längs med Kvibergsvägen ingår i Göteborgs huvudcykelnät. Gång- och cykelstråk ska ha god standard på både norra och södra sidan av Kvibergsvägen. Gång- och cykeltrafikanter separeras, cykelbana dubbelriktas. Siktförhållanden för cykeltrafikanter skall beaktas, särskilt i anslutning till bullerskärmar.

Gångtrafik

Längs Säveån finns en befintlig grusad gångväg. Västra delen av gångvägen följer släntkrönet. Vägen viker därefter av och fortsätter utefter strandkanten i områdets östra del. En ny gångväg föreslås anläggas mellan befintlig gångväg i väster och Kvibergsnäsländeri och dess lindallé. Lindallén och del av den nya gångvägen ligger på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Den ombyggnad som planeras av Kvibergsvägen kommer att innebära att kollektivtrafiken körs på ett särskilt kollektivtrafikfält i vägens mitt, fram till den nya cirkulationsplatsen. Kollektivtrafikfältet fortsätter rakt över rondellen och ges signalprioritet före annan trafik. Vägområdets bredd är anpassad så att det i framtiden skall vara möjligt att bygga ut spårtrafik i kollektivtrafikfältet. I anslutning till den nya cirkulationsplatsen planeras en busshållplats. Busshållplats kommer även att anläggas på Kvibergs Broväg. Planerat bostadsområde kommer därmed att ligga nära nya hållplatser för busstrafik. Tillsammans med spårvagnshållplatsen Kviberg bedöms tillgängligheten till kollektivtrafik som god.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvudledningar för vatten finns i Kvibergsvägen och i Kvibergs Broväg. Parallellt med Säven ligger en större spillvattenledning på 7-8 meters djup. Med hänsyn till djupet samt grundförhållandena måste ledningen ersättas med en ny vid ett eventuellt brott på ledningen. Läget för ledningen säkerställs med u-område. I områdets östra del får mindre förrädsbyggnader uppföras ovanför ledningen.

Dagvatten

Hantering av dagvatten kommer att utredas närmare under samrådstiden, bland annat med hänsyn till områdets geotekniska förutsättningar. Som preliminära planbestämmelser har angivits att dagvatten i största möjliga utsträckning skall omhändertas lokalt genom infiltration och fördröjning innan avledning sker till allmänt ledningsnät samt att hantering av dagvatten skall ske på ett sådant sätt att vattenkvaliteten i Säreån inte påverkas negativt.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utmed Kvibergsvägen samt Kvibergs Broväg. Närmast Säreån går ledningen parallellt med ån på en sträcka av drygt 100 m och passerar över Säreån på en "bro". Möjlighet finns att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

El och tele

Över planområdet passerar en luftburen kraftledning (130 kV) som ingår i det regionala nätet och därmed klassas som riksintresse för energidistributionen. Kraftledningen kommer att grävas ner och ges en ny sträckning i Kvibergs Broväg. Befintliga ledningar för el- och tele finns utmed Kvibergsvägen. En befintlig teleledning går även i nord-sydlig riktning genom planområdet i en blivande allégata. Läget för denna säkerställs i detaljplanen med u-område.

För elförsörjning krävs minst en transformatorstation. Detaljplanen ger möjlighet att bygga transformatorstationer, ev i samverkan med förrådsbyggnader, på platsbildningarna i områdets norra delar. Utformning av transformatorstationer skall samordnas med bebyggelsegruppens gestaltning i övrigt.

Avfall

Planeringen har förutsatt att avfall skall tas om hand via en sopsuganläggning. En sopsugcentral kommer att uppföras i planerat bostadsområde väster om Kvibergs Broväg.

Vid infarten från Kvibergs Broväg anläggs en återvinningsplats för planområdets behov.

Grundläggning

Inom delar av planområdet ska stabilitetsförbättrande åtgärder utföras så väl i anslutning till Säreån som Kvibergsbäcken. I de fördjupade stabilitetsutredningarna (*Kvibergsäng, del 4 och 5, Gatubolaget 2005-06-10 resp 2006-03-31*) föreslås avschaktning, kalkcementpelare, tryckbank och utskiftning av massor mot lättklinkerfyllning. Erosionsskydd ska även kompletteras alternativt nyanläggas längs Säreån enligt förslag i de fördjupade utredningarna. Föreslagna åtgärder har legat till grund för erhållen miljödömd enligt Miljöbalken. Planbestämmelse införs om att stabilitetsförbättrandeåtgärder ska vara utförda innan byggnadsarbeten påbörjas och om permanenta framtida lastbegränsningar. Inom markerat område på plankartan ska marken efter föreslagna åtgärder vara obelastad och övrig mark kan belastas med en medelbelastning av maximalt 10 kPa (motsvarar ca 0,5 meter uppfyllnad). Alternativa åtgärder och belastningar kan vara möjliga men det ska då i stabilitetsutredning visas att erforderlig säkerhet mot skred uppnås enligt Skredkommissionens Rapport 3:95, tabell 8:1 för lägst detaljerad utredning. Hänsyn ska vid planering av mark och ledningar tas till att leran är sättningsbenägen.

En objektsanpassad geoteknisk utredning ska tas fram inför bygglovsprövning då byggnaders utformning och laster tillsammans med höjdsättning detaljstuderas och eventuell påverkan på stabiliteten klarläggs.

Preliminärt kommer all byggnation att erfordra någon form av grundförstärkning med hänsyn till den sättningsskänsliga leran i kombination med inhomogena markförhållanden. Mindre och sättningstålga byggnader kan med hänsyn till sättningar vara möjligt att grundlägga genom kompensationsgrundläggning under förutsättning att hänsyn tas till eventuella lastökningar på grund av markuppfyllnader. Vid övervägande om plattgrundläggning ska även hänsyn tas till vibrationer som kan uppkomma från tung trafik i området. Större och tyngre byggnader kommer sannolikt att behöva grundläggas med kohesionspålar.

Alla mark- och grundläggningsarbeten skall utföras så att säkerheten minst uppgår till angivna riktlinjer i Skredkommissionens Rapport 3:95. Kontrollmätningar avseende jordrörelser ska utföras vid alla markarbeten och anpassas till arbetenas art och behovet av portrycksmätning vid pålningsarbeten ska utredas. För att minimera omgivningspåverkan kan lerproppar behöva dras inför påslagning. Kontrollprogram ska upprättas där arbetsbeskrivning av kritiska markarbeten ingår. Markarbeten i södra delen ska även utföras med särskild hänsyn till befintlig spillvattenledning och specifikt kontrollprogram ska upprättas.

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.

Planförslaget berör en kraftledning av riksintresse. Ledningen flyttas till ett läge längs Kvibergs Broväg. Planen berör också Sävån som är av riksintresse för naturvården samt strandskydds- och Natura 2000-område. Planen innebär att strandområdet längs ån bevaras som naturmark.

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 översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § för aktuell detaljplan. Bedömningen är att planförslaget skall miljöbedömas, då dess genomförande påverkar Natura 2000-området Sävån och dess stränder.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats och biläggs detaljplanen. I beskrivningen konstateras att ingreppen i naturmiljön, till följd av planförslaget, är relativt små, att kulturvärden beaktats trots att kasernmiljön splittras upp och blir med otydlig, att gällande riktvärden för buller uppfylls med redovisade åtgärder samt att miljö kvalitetsnormerna klaras.

Nedan följer en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Naturmiljö

Utbyggnad av bostäder bedöms ge förhållandevis små konsekvenser för områdets naturvärden. Ett mindre avsnitt av den planerade bebyggelsen gör intrång i en del av strandskyddsområdet i västra delen av planområdet. Berörd del ligger norr om den befintliga gångvägen/gångstigen och består av öppna, igenväxande ytor och delar av en bollplan, vilka bedöms ha ett lågt naturvärde. En naturlig avgränsning av riksintresset Säveån bedöms vara i gångvägen. Ianspråktagande av dessa avsnitt av strandskyddsområdet bedöms inte få några negativa konsekvenser för riksintresset Säveån. Föreslagen utökning av strandskyddsområdet i planområdets östra del bedöms vara positivt från naturvårdssynpunkt, eftersom den trädbevuxna naturmarkszonen vid Säveån därmed ges ett starkare skydd.

I slänterna ner mot Säveån kommer flera avschaktningar att behöva göras av stabilitetsskäl. Dessutom utförs stabilitetsåtgärder med kalkcementpelare på ett kortare avsnitt. Vissa sträckor av ån förses med erosionsskydd. Även vid Kvibergsbäcken och Kvibergsnäsallén görs avschaktningar. Vidare läggs en tryckbank i lövskogen längs ett avsnitt av bäcken. Åtgärderna får vissa negativa miljökonsekvenser, t ex genom att en del av lövskogen vid Kvibergsbäcken måste avverkas för att ge plats åt tryckbanken. En effekt av stabilitetsåtgärderna (liksom syftet med dem) är att de naturliga geologiska processerna förknippade med vattendragen skall begränsas, vilket generellt missgynnar de arter som är beroende av dessa processer.

Kompensationsåtgärder

Erforderliga geotekniska åtgärder som avses utföras för att minska risken för skred kommer vid utförandet att påverka naturvärden. Områdena säkerställs dock i planen som naturmark och den långsiktiga markanvändningen med dess naturvärden säkerställs därmed genom detaljplan. Skadeförebyggande åtgärder har preciserats i MKB:n för tillståndsärendet vid Säveån. I tillståndsärendet finns också ett särskilt program för kompensationsåtgärder framtaget.

Kulturmiljö

Huvuddelen av planområdet utgörs idag av igenvuxna gräsytor, men har historiskt sett varit en viktig del av först Kvibergsnäs landeri och sedermera Kvibergs kaserners verksamheter. Som en av Göteborgsområdets bäst bevarande landerianläggningar, främst beroende på att ekonomibyggnader och ett visst obebyggt omland fortfarande finns bevarat, påverkar den planerade bebyggelsen Kvibergsnäs kulturmiljövärden i någon omfattning. Bebyggelse planeras inom det område som utpekats som kulturhistoriskt intressant ur ett lokalhistoriskt perspektiv och påverkar därmed värden av denna betydelse. Det som idag bedöms utgöra Kvibergsnäs mer centrala värden är den miljö som huvudbyggnad, flygelbyggnader och ekonomibyggnader bildar i anslutning till Säveån och intilliggande bäckravin. Miljön avgränsas naturligt med lummiga träd såsom allé och annan växtlighet. Dessa miljöavgränsande element skall enligt detaljplanen bevaras och därmed kvarstår möjligheten att uppleva landeriets närmiljö. Konsekvenserna på anläggningens kulturmiljövärden bedöms därmed vara måttliga. Inga kulturhistoriskt värdefulla objekt eller fornlämningar berörs direkt av utbygganden.

Kvibergsområdet utgör idag en välbevarad militärhistorisk miljö. De nya byggnaderna i detaljplanen begränsar tillsammans med den nya bebyggelsen i angränsande planområdet i väster möjligheten att se och uppleva helhetsmiljön från söder. Planområdet övergår till att i vissa delar bli ett tämligen tätbebyggt bostadsområde. Detta medför inga direkta konsekvenser för kulturhistoriskt värdefulla objekt, men ger konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Buller

Trafiken på Kvibergsvägen och Kvibergs Broväg orsakar bullerstörningar som påverkar planområdet. För tillkommande bostadsområde kommer åtgärder att vidtas mot dessa bullerstörningar. Detaljplaneförslaget anger att fyravånings flerbostadshus kommer att fungera som skärm mot bullret från Kvibergsvägen i norr.

Påverkan på luft

Planområdet är lokaliserat inom ett område med god tillgänglighet för kollektivtrafik och dessutom ingår kompletterande cykelstråk i planförslaget. Området anses därför bli lättillgängligt utan bil, vilket är en viktig förutsättning för ett hållbart boende. Det nya bostadsområdet och verksamheterna kommer dock att generera en viss ökad trafik men den bedöms inte vara så stor att miljökvalitetsnormerna överskrids. Gällande miljökvalitetsnormer för luftmiljö klaras, även vid en utbyggnad enligt planförslaget. Även bidraget till partikelhalterna förväntas vara så lågt att inga överskridande av miljökvalitetsnormer kan förväntas i framtiden beroende på omvandlingen av området.

Påverkan på vatten

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att innebära att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka därmed också mängden dagvatten. Hur dagvattnet skall omhändertas kommer att studeras närmare under samrådstiden.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning utfördes i området 2006. Inga direkta förorenade områden kunde pekats ut, men indikation finns att vissa fyllnadsmassor kan innehålla lätt förhöjda halter av föroreningar. Vissa saneringsåtgärder krävs, men totalt sett blir de troligen av mindre omfattning.

Risker och skyddsavstånd

I närheten av planområdet finns tre större verksamheter som kan ge upphov till störningar: Sävenäs kraftvärmeverk, SKF och Sävenäs rangerbangård. Föreslagen bebyggelse bedöms klara rekommenderade skyddsavstånd. Detta förutsätter dock att vissa störningsminskande åtgärder vid Sävenäs kraftvärmeverk vidtas.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär att ett idag till största del obebyggt område kommer att bebyggas med bostäder och viss service i ett läge nära kollektivtrafik. Detta innebär att området kommer att länka samman omgivande stadsdelar och skapar därmed en ökad trygghet för människor som rör sig i området. Även nya gång- och cykelvägar i området kommer att bidra till en ökad trygghet.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt

Gunnar Håkansson
Norconsult



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2009-10-20

FN Diarienummer: 0507/05

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Charlotta Cedergren

Telefon: 031-368 12 29

E-post: charlotta.cedergren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar inom stadsdelen Kortedala i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning skall 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	4 kv. 2009
Utställning	2 kv. 2010
Antagande	3 kv. 2010
Laga kraft	3 kv. 2010

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett område med bostäder med inslag av verksamheter och service. Området rymmer cirka 400 lägenheter i småhus-bebyggelse i två till tre våningar samt flerbostadshus i fyra och sex våningar. Naturområdet längs Säveån bibehålls och kulturmiljön kring Kvibergsnäs landeri bevaras.

Den västra delen av planområdet inrymmer cirka 300 lägenheter samt mark för handel och förskola och ägs av JM AB och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (JM/Skanska) tillsammans. Östra delen av området inrymmer cirka 100 lägenheter och

ägs av Göteborgs kommun. Huvudsaklig upplåtelseform för bostäderna kommer att vara bostadsrätt och äganderätt. Kommunägda AB Långedrag (HIGAB) äger Kvibergsnäs landeri längst i öster mot Kvibergsbäcken. Kvibergsvägen kommer att byggas om och en cirkulationsplats kommer att anläggas som även skall fungera som huvudentré till idrotts- och skolområdet norr om Kvibergsvägen.

Innan planen antas skall genomförandeavtal träffas med JM/Skanska samt HIGAB.

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 m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet ägs av JM/Skanska (mark för bostadsbebyggelse och verksamheter), Göteborgs kommun (mark för bostadsbebyggelse) samt HIGAB (Kvibergsnäs landeri).

Inom området finns befintliga upplåtelser, t ex hyresavtal, som har sagts upp eller kommer att sägas upp för att möjliggöra planerad bostadsbebyggelse. Dessa ligger inom det område som ägs av JM/Skanska samt Göteborgs kommun.

Den västra delen av planområdet kommer att delas upp mellan JM/Skanska och bebyggas av respektive exploatör, JM eller Skanska. Markanvisning av den del som ägs av Göteborgs kommun bedöms ske under fjärde kvartalet 2009.

Huvudmannaskap, 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.

Allmän plats i planområdet utgörs av Kvibergsvägen och Kvibergs Broväg som kommer att byggas om och anpassas till den nya bebyggelsen. I bebyggelsegruppen närmast Kvibergs Broväg finns en lokalgata som är allmän plats i anslutning till handelsändamål och förskola.

Detaljplanen redovisar även allmän plats, naturområde, i områdets södra del längs med Säveån och i områdets östra del längs med Kvibergsbäcken.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Detta innebär att inom de tre bebyggelsegrupper (ca 300 lgh och mindre ytor för handel) som ligger i planområdets västra del ansvarar JM/Skanska för utbyggnaden inom ramen för sitt delägarskap. Den exploatör som kommunen markanvisar till kommer att ansvara för utbyggnaden av den östligaste bebyggelsegruppen (ca 100 lgh). Lokalsekretariatet svarar för utbyggnaden av förskolan.

Odlingslotter för områdets behov, främst flerbostadshusen och förskolan, planeras söder om den fjärde bebyggelsegruppen närmast Kvibergsnäs landeri. I nuläget är området till stor del bebyggt. Byggnaderna kommer att rivas och en undersökning beträffande markmiljö kommer att genomföras. Odlingslotternas genomförbarhet är beroende av vad som framkommer i markmiljöundersökningen. Kostnader för områdets iordningställande kommer att studeras till detaljplanens utställningsskede. Avsikten är att berörda fastighetsägare gemensamt skall ansvara för iordningställandet av odlingslotterna, vilket kommer att regleras i genomförandeavtal med berörda exploatörer.

Anläggningar utanför planområdet

Kvibergsvägen kommer att byggas om även väster om cirkulationsplatsen vid Kvibergs Broväg bort till Bellevuerondellen. Ombyggnaden samordnas med utbyggnaden av detaljplaneområdet bostäder och verksamheter öster om Bellevue.

Avtal

Mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och JM/Skanska finns ett ramavtal från 2008 som togs fram inför detaljpaneläggning av område öster om Bellevue och Kvibergs ängar. Ramavtalet behandlar huvudprinciper för etappindelning, marköverlåtelser, utbyggnad av och kostnader för allmän plats, ledningsflytt och stabilitetsåtgärder.

Kommunen, genom fastighetsnämnden, har för avsikt att innan detaljplanen antas träffa genomförandeavtal med exploatören JM/Skanska samt den exploatör som kommunen markanvisar det kommunägda markområdet till. Genomförandeavtalen kommer att reglera bland annat marköverlåtelser och kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Ett genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och HIGAB som reglerar justering av fastighetsgränsen mot den kommunägda marken, genomförandet av de stabilitetsåtgärder som krävs samt allmänhetens tillträde för gångpassage. Ett avtal mellan parterna kommer även att reglera de skyddsbestämmelser och rivningsförbud som gäller för byggnader på fastigheten Kviberg 741:21 (Kvibergsnäs landeri).

Samtliga avtal ovan skall träffas innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

Mark för förskola kommer att ägas av kommunen, genom fastighetsnämnden och upplåtas till Lokalförsörjningsnämnden.

Inom kommunens markområde finns följande hyresavtal som har sagts upp för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Food Interior Machine West AB	Lager
Bromsakuten i Göteborg AB	Bilverkstad
Robert Malocco	Garage och lager
Daniel Een	Garage
Tore Hagman	Förråd
Mård Lejby	Garage och hobbyverksamhet
Dalfrid Kärnvirke HB	Garage och lager
Krzysztof Konczak	Verkstad
Vincent Studio Reklambyrå	Garage

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen äger merparten av den allmänna platsmarken som utgör huvudgata. De områden som anges som lokalgata i planområdets västra del samt naturmark i södra och i östra delen av detaljplanen förvärvar kommunen, vilket kommer att regleras i genomförandeavtal med JM/Skanska och HIGAB.

Fastighetsbildning

Fastigheten Kviberg 741:34 ägs av JM/Skanska. Kommunen äger fastigheten Kviberg 741:7. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer JM/Skanska att förvärva kvartersmark från kommunen genom fastighetsreglering och kommunen kommer att förvärva allmän plats, främst naturmarken ner mot Säveån. Fastighetsreglering kommer att ske för att tillskapa kompletta bebyggelsegrupper. Avstyckning kommer att ske för att bilda lämpliga bostadsfastigheter.

Fastighetsreglering kommer att ske mellan HIGAB och kommunen för att förbättra fastighetsindelningen i områdets östra del.

Avstyckning skall ske för att bilda lämplig förskolefastighet samt lämpliga fastigheter för verksamheter i områdets västra del.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning skall bildas för en samlad avfallslösning av hushållssopor med sopsug samt soprum för grövre fraktioner inom hela planområdet. Systemet omfattar rörledning i mark. Lagringsstation för tömning skall förläggas till området väster om Kvibergs Broväg. Gemensamhetsanläggningar skall även bildas för andra ytor som nyttjas gemensamt inom kvartersmark, t.ex. entrégator, parkeringsytor, va-ledningar, grönytor och odlingslotter.

Servitut och ledningsrätt

I detaljplanen redovisas u-områden inom kvartersmark avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar, både befintliga och nytillkommande. Rätten att förlägga ledningar inom u-området kommer att säkerställas med ledningsrätt vilket regleras i de genomförandeavtal som kommer att träffas med exploatörerna.

Avsikten är att Lindallén vid Kvibergsnäs landeri samt gångväg väster om Kvibergsnäs landeri skall vara tillgänglig för allmänheten vilket kommer att regleras i avtal med HIGAB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetskontoret ansöker om fastighetsbildning till följd av genomförandeavtal. I avtalen regleras även hur förrättningskostnaderna skall fördelas mellan parterna. Fastighetsbildning inom kvartersmark ansöks av och bekostas av respektive exploatör.

Tekniska frågor

Trafik

Den omfattande bostadsutbyggnad som planeras i Bellevue och Kviberg kräver en ny och trafiksäkrare lösning av spårdragning, utformning av gator och cykelvägar för området. Ett trafikförslag finns framtaget där Kvibergsvägens ombyggnad i anslutning till planområdet Kvibergs ängar utgör etapp 2. En förprojektering har påbörjats avseende etapp 2. Etapp 1 utgörs av området väster om planområdet och utbyggnaden kommer att anpassas till den planerade bebyggelsen inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue.

Ombyggnad av Kvibergsvägen finansieras till stor del genom exploateringsbidrag från fastighetsägare/exploatörer. En mindre del av Kvibergsvägens ombyggnad kommer att belasta trafikinämnden och finansieras via investeringsmedel som redovisas i den samordnade investeringsplanen.

Kvibergs ängar kommer att trafikmatas från norr via Kvibergsvägen och från väster via Kvibergs Broväg.

Gator och parkering

Eftersom detaljplanen har ett kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för lokalgatan som leder ner till förskolan i västra delen av planområdet. Iordningställandet bekostas av de blivande fastighetsägarna i området som är kommunen, genom fastighetsnämnden, och exploatörerna i området.

Anslutningar från Kvibergsvägen utgörs av entrégator belägna på kvartersmark och utbyggnad av dessa sker i samband med utbyggnad av områdena. Entrégatorna bekostas och utförs av respektive exploatör. Entrégatorna kommer att utgöras av gemensamhetsanläggningar för respektive bebyggelseområde.

All parkering sker på kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Allmänna gång- och cykelvägar byggs på båda sidor utmed Kvibergsvägen samt Kvibergs Broväg. Från Kvibergs Broväg längs med Sävån mot Utby går ett allmänt gångstråk. Gång- och cykelvägar inom kvartersmark byggs ut i samband med exploatering av områdena.

Kollektivtrafik

Ombyggnaden av Kvibergsvägen innebär bland annat att kollektivtrafiken förläggs till nya särskilda kollektivtrafikkörfält i vägens mitt från Bellevuerondellen i väster fram till och genom den nya cirkulationsplatsen i norra delen av planområdet. Nya busshållplatser planeras både på Kvibergsvägen och på Kvibergs Broväg.

Tillgänglighet

Området är lätt tillgängligt ur kollektivtrafiksynpunkt. Erforderliga parkeringsytor tillskapas inom området och GC-stråk finns genom området. I området tillskapas även ytor för viss handel och annan service. Området är relativt flackt och lutar svagt mot Sävån.

Park och natur

Strandområdet utmed Säveån iordningsställs som allmän platsmark efter erforderliga geotekniska åtgärder. Marken är delvis i privat ägo och överlåts till kommunen. Kommunen, genom park- och naturnämnden, förvaltar naturområdet och upprättar skötselplan.

Mellan bebyggelsegrupperna anläggs öppna gräsytor med gångstråk på kvartersmark. En gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening kommer att ansvara för områdets framtida skötsel. I områdets östra del föreslås odlingslotter på kvartersmark som även dessa kan förvaltas genom gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening.

Vatten, avlopp och dagvatten

För ny bebyggelse planeras förbindelsepunkter för dricks-, spill - och dagvatten att upprättas vid respektive fastighetsgräns. För befintlig bebyggelse som skall finnas kvar (Kvibergsnäs landeri) kommer befintliga förbindelsepunkter att kvarstå.

För anslutning av dricksvatten, spill- och dagvatten behövs utbyggnad av allmänna valedningar inom planområdet. Områden för ledningar inom kvartersmark redovisas med **u** på plankartan.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten förbättrar kvaliteten på dagvattnet och därmed minskas belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

En dagvattenutredning kommer att genomföras för att ytterligare klarlägga vilka krav som måste ställas på fördröjning, rening m.m. Utredningen skall också klargöra om det finns möjlighet att ordna lokal rening, t.ex. genom att anlägga dagvattendammar.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

På plankartan finns en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,3 m högre än markytan vid förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

En råvattentunnel passerar under planområdets västra del och särskilda restriktioner gäller. Inför borring och sprängningsarbeten som kan beröra befintlig tunnelschakt skall exploatören kontakta Göteborg Vatten.

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 rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Avfallshantering

Avfalls skall tas om hand via en sopsuganläggning. En sopsuganläggning kommer att uppföras i ett planerat bostadsområde väster om Kvibergs Broväg. Vid infarten från Kvibergs Broväg anläggs en återvinningsstation för områdets behov.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar passerar genom området. Goda möjligheter finns därmed att ansluta området till fjärrvärmenätet. Ledningen berör kvartersmark i den västra delen av planområdet och redovisas där med **u** på plankartan.

Elledningar

Över planområdet passerar en 130 kV luftburen kraftledning som skall markförläggas. Ledningen ingår i det regionala nätet och klassas därmed som riksintresse för energidistributionen. Den aktuella ledningsträckningen från Sävenäs till Lärje berörs även i den pågående detaljplanen för idrott och skola strax norr om planområdet. Alternativa sträckningar och kostnadsberäkningar har framtagits av Vattenfall Eldistribution AB genom Vattenfall Power Consultant AB (VPC) och benämns som "förstudie gällande kablfiering av 130 kV ledningen Lärje-Sävenäs, ZL5 S5" 2003-10-21, en uppdatering av förstudien gjordes 2008-11-25. Framtagande av koncessionshandlingar, som är en förutsättning för kablfieringen, pågår. Kostnaden för kablfieringen skall fördelas mellan berörda fastighetsägare i området och förhandlingar mellan fastighetsägarna pågår.

Området kommer att behöva kompletteras med transformatorstationer för att klara fullgod elförsörjning för samtliga bebyggelsegrupper. Genom en av bebyggelsegrupperna finns ett stråk med 10 kV elkablar. Utrymmet sammanfaller med allégatan. Berörda områden redovisas med **u** på plankartan.

Teleledningar

Ett större telestråk passerar genom en av bebyggelsegrupperna. Ledningarna har mätts in tillsammans med de brunnar, underjordiskt utrymme, där kopplings- och skarvutrymme är lokaliserade och berört område redovisas med **u** på plankartan. Utrymmet sammanfaller med allégatan. Telenätet kommer att behöva byggas ut för att försörja de andra bebyggelsegrupperna i området.

Markmiljö

Området som är föreslaget för detaljplanering har tidigare använts som militärt övningsområde. En miljöinventering har genomförts för området av Norconsult (f.d GF Konsult).

En markmiljöundersökning för Kvibergs ängar och öster om Bellevue genomfördes av Sweco år 2006. Rapporten visar att det i viss utsträckning förekommer förhöjda halter av föroreningar. En komplettering behövs för de delar som inte provtagits vid undersökningen år 2006, bland annat för det föreslagna området för odlingslotter. Undersökningen kommer att genomföras innan detaljplanens utställningsskede.

En eventuell förekomst av föroreningar är avgörande för odlingslotternas genomförbarhet då kostnaderna för saneringsåtgärder måste vägas in. Kraven på sanering ökar om området ska användas för odling jämfört med annat grönområde.

Buller

Bullerberäkningar har genomförts för området som visar bullerstörning från Kvibergsvägen. En bullerskärm med höjden 0,8-1,2 meter planeras utmed Kvibergsvägen på gång- och cykelbanans norra sida. Även flerbostadshusen i norr kommer att fungera som en skärm mot bullret från Kvibergsvägen och bostadsområden måste även i övrigt utformas med hänsyn tagen till bullersituationen. Bullerproblematiken belyses i planbeskrivningen (sid. 12).

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna är dåliga och kräver omfattande åtgärder såväl för husens grundläggning som markstabiliserande åtgärder som undanröjer risk för skred. Utmed Sävån föreslås avschaktning, kalkcementpelare, tryckbank och utskiftning av massor mot lättklinkerfyllning. Erosionsskydd skall även kompletteras alt nyanläggas längs Sävån enligt förslag i de fördjupade utredningarna. Exploatörerna och HIGAB ansvarar för att åtgärder utförs i enlighet med stabilitetsutredning, miljödomstolens dom i ärendet samt i enlighet med detaljplanens bestämmelser vilket regleras igenomförandeavtal. Framtida drifts- och underhållsansvar för stabilitetsåtgärder inom allmän platsmark (naturområde) åligger kommunen vilket också regleras i genomförandeavtal.

Kulturmiljö

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen Kvibergsnäs landeri inklusive ekonomibyggnad innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Bestämmelserna bedöms inte ge rätt till någon ersättning till fastighetsägaren (HIGAB) vilket även avses regleras i avtal mellan kommunen och HIGAB.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har gjorts av området och av Sävåns botten. Fasta fornlämningar i form av kulturlager och pålstråk finns i Sävån men i övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter och inkomster

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för bland annat:

- iordningställande av lokalgata och ombyggnad av Kvibergsvägen inklusive ny cirkulationsplats och bullerskärm mot Kvibergsvägen
- flytt av 130 kV kraftledning inklusive koncessionstillstånd
- utredningar och åtgärder berörande markmiljö
- geotekniska åtgärder i och i anslutning till Sävån
- rivningskostnader för befintliga byggnader
- fastighetsbildningsåtgärder

Osäkerheten beträffande utgifterna är stor i nuläget.

Fastighetsnämnden får inkomster i samband med markförsäljning.

Nämnden för Göteborg vatten

Göteborg Vatten kommer att få utgifter för utbyggnad av erforderliga va-ledningar inom planområdet. Den största delen av totalutgiften är utgifter hänförliga till genomförandet av planen för Kvibergs ängar och en mindre del är utgifter som hänförs till detaljplanområdet idrott och skola i Kviberg, norr om planområdet. Utgifternas storlek kommer att utredas under detaljplanens samrådsskede.

Kretsloppsnämnden

Kretsloppsnämnden kommer att få inkomster i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen, bostäder, handel och förskola. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp beräknas enligt 2009 års va-taxa och kommer att redovisas till detaljplanens utställningsskede.

Trafiknämnden

Trafiknämnden har utgifter för iordningställande av allmän platsmark såsom huvudgata och lokalgata inom och i anslutning till planområdet. Utgifterna täcks huvudsakligen av intäkter från exploatörerna i form av exploateringsbidrag samt genom bidrag från fastighetsnämnden. Trafiknämnden bekostar en mindre andel av utgifterna för huvudgatan (Kvibergsvägen), ca 15 mnkr, genom investeringsmedel som redovisas i den samordnade investeringsplanen.

Park- och naturnämnden

Park och naturnämnden får utgifter för röjning/gallring av naturområden samt upprustning av gångstig inom allmän plats, natur. Utgifterna täcks av intäkter från exploatörerna i form av exploateringsbidrag samt genom bidrag från fastighetsnämnden.

Lokalsekretariatet

Utbyggnaden av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Framtida driftkostnader

Göteborg vatten får kostnader för framtida drift och underhåll av allmänna ledningar.

Trafiknämnden får kostnader för framtida drift och underhåll av huvudgata (Kvibergsvägen och Kviberg Broväg) inklusive gc-stråk och bullerskärm samt lokalgata (allmän platsmark).

Park- och naturnämnden får kostnader för framtida drift och underhåll av föreslagna naturområden (allmän platsmark).

Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för skola inklusive tillhörande lekytor (kvartersmark).

Planekonomi och finansiering

Planens genomförande innebär utgifter för kommunen, främst genom fastighetsnämnden och trafiknämnden. Fastighetsnämnden får inkomster i samband med markförsäljning. De inkomster som planen genererar bedöms täcka fastighetsnämndens kostnader. Utgifterna för framförallt Kvibergsvägens ombyggnad och för stabilitetsförbättrande åtgärder är osäkra och påverkar projektets ekonomiska genomförbarhet i hög grad. I samband med arbetet med förprojektering av Kvibergsvägen kommer en ny kostnadsbedömning för trafikåtgärderna att tas fram. Även kostnadsbedömning för de stabilitetsförbättrande åtgärderna skall uppdateras inför detaljplanens utställningsskede.

Lokalsekretariatet utövar kommunens byggherreroll i samband med utbyggnaden av förskolan. Utbyggnaden av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalerna förvaltas av lokalförsörjningsnämnden. Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.

Utbyggnaden av allmänna va-ledningar inom planområdet finansieras genom kommunens va-taxa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/privata intressenter

Exploatörerna har utgifter för markförvärv och åtgärder inom kvartersmark. Utbyggnad av huvudgata, lokalgata och andra allmänna platser bekostas till stor del av exploatörerna. Även för exploatörerna finns en osäkerhet beträffande projektets ekonomi med tanke på t.ex. kostnader för utbyggnad av Kvibergsvägen. Kostnad för anslutning till t.ex. vatten, avlopp, el och tele regleras enligt gällande taxor.

Befintliga verksamheter i området kan få kostnader för ändrade förhållanden, t.ex. flyttkostnader.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

HIGAB såsom fastighetsägare av Kviberg 741:21 får utgifter främst för kostnader för geotekniska åtgärder inom kvartersmark.

Peter Junker
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Charlotta Cedergren
Handläggare

Samrådsrets

För yttrande

Kommunala nämnder och bolag m fl

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi Fjärrvärme AB
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförsörjningsnämnden
Lokalsekretariatet
Miljönämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Kortedala
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m fl

Banverket
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Statens Geotekniska Institut
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige
KRIS - Kristna Självårdsinstitutet
Peggy Boerenbeker
Food Interior Machine West AB
Bromsakuten i Göteborg AB
Robert Malocco
Daniel Een
Tore Hagman
Mård Lejby
Dalfrid Kärnvirke HB
Lars Witte
Krzysztof Konczak
Vincent Studio Reklambyrå
Vincenc Zdolsek
Överskottslagret

Övriga

Handikappföreningarnas Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Gamlestaden Marieholms Industri- och Företagarförening
Utby kommunalförening

För kännedom

Kommunala förvaltningar och bolag m fl

Göteborgs Gatu AB
Namnberedningen

Statliga och regionala myndigheter m fl

Västtrafik Göteborgsområdet AB

Miljökonsekvensbeskrivning

till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Kvibergs ängar

Samrådshandling



Preliminärhandling

Sammanfattning

Bakgrund

I området Kvibergs ängar planeras för utbyggnad av totalt ca 400 bostäder inklusive lokaler för verksamheter och service. En behovsbedömning har gjorts och kommunen har bedömt att en Miljöbedömning behöver upprättas för aktuell detaljplan då planen påverkar Sävån, som är ett av regeringen godkänt Natura 2000-område.

Naturmiljö

Sävån utgör ett område av riksintresse för naturvården liksom ett Natura 2000-område. Därutöver har Kvibergsbäcken och allén som leder till Kvibergsnäs landeri större lokala naturvärden. Utbyggnadsförslaget sparar de utpekade naturvärdena. Vissa stabilitetsförbättrande åtgärder kommer dock att krävas i och i närheten av Sävån och Kvibergsbäcken. En effekt av stabilitetsåtgärderna (liksom syftet med dem) är att de naturliga geologiska processerna förknippade med ån begränsas, vilket generellt missgynnar de arter som är beroende av dessa processer. Konsekvenserna som orsakas av stabilitetsåtgärderna har behandlats i en separat miljökonsekvensbeskrivning som hör till ansökan om tillstånd enligt miljöbalken.

Kulturmiljö

Kvibergsområdet som idag utgör en välbevarad militärhistorisk miljö övergår till att i vissa delar bli ett tämligen tätbebyggt bostadsområde. De nya byggnaderna i detaljplanen begränsar tillsammans med den nya bebyggelsen i det angränsande planområdet för bostäder öster om Bellevue möjligheten att se och uppleva helhetsmiljön. Detta medför inga direkta konsekvenser för kulturhistoriskt värdefulla objekt men ger konsekvenser för kulturmiljön som helhet. Planbestämmelser införs för att bevara de byggnader som hör till Kvibergsnäs landeri.

Rekreation

Med den föreslagna utbyggnaden bevaras ett grönstråk längs Sävån. Den befintliga gångstigen som löper parallellt med Sävån kommer att finnas kvar. För de nya boende i området kommer Sävån att bli ett värdefullt rekreatiionsstråk som också lämpar sig för längre promenader österut. Positivt från rekreationssynpunkt är att en del av det nuvarande verksamhetsområdet i öster omvandlas till koloniområde.

Landskapsbild

Utbyggnaden innebär att landskapet kommer att förändras när de idag delvis öppna ytorna omvandlas till bostadsområden. Det i västra delen av planområdet öppna landskapet söder om Kvibergs kaserner kommer att försvinna. Samtidigt får området en mer sammanhållen och enhetlig karaktär jämfört med dagens utseende där bebyggelse med verksamheter av skiftande karaktär förekommer. Delar av Säveåns närområde kommer att bli grönare när nuvarande verksamheter i öster delvis omvandlas till koloniområde.

Buller

Trafiken på Kvibergsvägen och Kvibergs Broväg orsakar bullerstörningar som påverkar planområdet. För att uppnå en god boendemiljö från bullersynpunkt kommer en kombination av olika åtgärder att erfordras, vilka bl a inrymmer bullerskärmar. Den föreslagna detaljplanen medger att dessa åtgärder utförs.

Luftföroreningar - miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer för luftmiljö klaras i planområdet, även vid en utbyggnad enligt planförslaget, d.v.s. med 400 bostäder. Normalt förväntas ett område av denna storlek generera ca 2 400 förflyttningar med bil per dag. Det lokala bidraget till luftföroreningshalten från denna trafik förväntas vara lägre än 3 µg/m³ kvävedioxid. Även bidraget till partikelhalten förväntas vara så lågt att inga överskridanden av miljö kvalitetsnormer kan förväntas i framtiden beroende på omvandlingen av området Kvibergs ängar.

Vattenfrågor

Utbyggnaden kommer att innebära att de hårdgjorda ytorna i området ökar markant och därmed också mängden dagvatten. Detta kommer att ledas dels till det allmänna ledningsnätet för dagvatten och dels till Säveån efter behandling. Det kan således förväntas en ökad dagvattenbelastning på Säveån, vilken ska läggas till den inte obetydliga belastning som redan finns längs åns nedre lopp. Om dagvattnet i stor utsträckning kan tas omhand lokalt genom infiltration och/eller fördröjning kan dock belastningen begränsas väsentligt. Detaljplanen föreskriver lokalt omhändertagande. Därtill kommer Säveåns utspädningseffekt att bidra till att de lokala effekterna kan förväntas bli relativt små.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning utfördes i området 2006. Inga direkt förorenade områden kunde pekas ut, men indikation finns att vissa fyllnadsmassor kan innehålla lätt förhöjda halter av föroreningar. Vissa saneringsåtgärder krävs, men totalt sett blir de troligen av mindre omfattning.

Risker och skyddsavstånd

I närheten av planområdet finns tre större verksamheter som kan ge upphov till störningar: Sävenäs kraftvärmeverk, SKF och Sävenäs rangerbangård. Med nuvarande bebyggelseutbredning i planområdet bedöms förutsättningar finnas att klara rekommenderade skyddsavstånd. Detta förutsätter dock att vissa störningsminskande åtgärder vid Sävenäs kraftvärmeverk vidtas.