

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

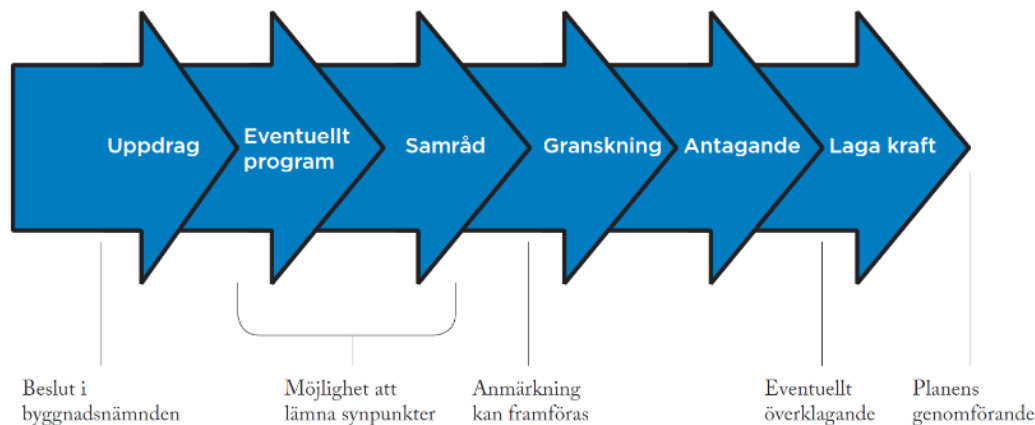


Samrådshandling november 2022

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2020-05-26

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

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

Information om planförslaget lämnas av:

Anna-Karin Nilsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 52

Fredrik Olausson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 031-368 11 37

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådshandling

Datum: 2022-11-02

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0245/20

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6750/19

Handläggare FK

Fredrik Olausson

Tel: 031-368 11 37

fredrik.olausson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2017-12-21 rev. 2022-03-10
- Inventering av hasselsnok i Göteborgs kommun, Calluna, 2011-11-23
- Naturvärdesinventering (NVI), Calluna, 2017-08-24
- Naturvärdesinventering (NVI), ProNatura, 2020-11-24
- Fördjupad artinventering av fåglar (och biotopkartering för fladdermöss), ProNatura, 2022-09-22
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Jakobi Sustainability AB, 2021-06-23
- PM Utredning av övervintringsplatser för hasselsnok, Jakobi Sustainability AB, 2022-01-11
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Norconsult AB, 2018-11-01
- Komplettering Bergtekniskt utlåtande, Norconsult AB, 2022-02-17
- Trafikförslag Valebergsvägen, Trafikkontoret, 2019-05-13
- Mobilitets- och parkeringsutredning, JM, 2022-04-19
- Utsiktsstudie från Mellanbergsvägen (Stadsbyggnadskontoret 2018)
- Solstudie, (Stadsbyggnadskontoret 2018)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VÅGNEDALSVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Risk och störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	21
<i>Service</i>	23
<i>Friytor och naturmiljö</i>	24
<i>Upphävande av strandskydd</i>	28
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	29
<i>Övriga åtgärder</i>	31
<i>Fastighetsindelning</i>	34
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	34
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	34
<i>Avtal</i>	35
<i>Dispenser och tillstånd</i>	35
<i>Tidplan</i>	35
<i>Upplysningar</i>	36
<i>Genomförandetid</i>	36
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	36
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	37
<i>Nollalternativet</i>	38
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	38
<i>Miljökonsekvenser</i>	40
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	41
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	42

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Orienteringsbild från norr.

Planen syftar till att åstadkomma cirka 70 lägenheter i små flerfamiljshus med 2 - 4 våningar inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Del av befintlig gata inkluderas också i planläggningen. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Större delen av planområdet är naturmark.

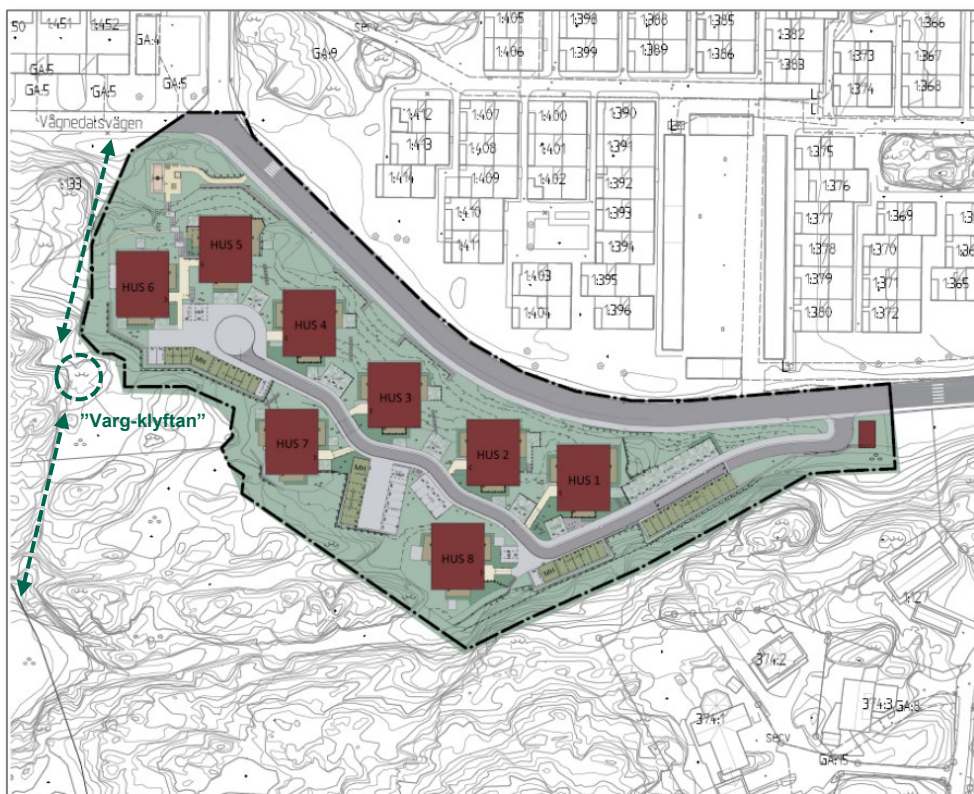


Vy från Valebergsvägen efter exploatering (JM)

Detaljplaneförslaget grundar sig i en tidigare detaljplan som blev upphävd. Lokalisering, innehåll samt principer för struktur och bebyggelse är samma som i det tidigare planförslaget. De viktigaste förändringarna jämfört med det tidigare förslaget är: fler och fördjupade utredningar av naturvärden, samt viss minskning av planområdet i väster för att bättre värna allmänna intressen. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige på grund av viss avvikelse från översiktsplan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133 inom stadsdelen Askim. Byggnationen föreslås få uppföras till en största bruttoarea (BTA) av 7200 m². Det innebär att cirka 70 lägenheter skulle kunna tillskapas. Bostäderna skulle komplettera utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. All naturmark inom planområdet föreslås bli kvartersmark. I väster avgränsas planområdet så att det lämnas ett stråk med allmän naturmark, där det finns upptrampade stigar i anslutning till "Vargklyftan", vilket säkerställer att allmänheten fortfarande kan passera från gatan genom terrängen till det stora naturområdet och det nybildade naturreservatet.



Illustrationskarta, med "vargklyftan" och passagemöjlighet till naturen markerade

Överväganden och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett område som idag utgörs av natur kommer att exploateras.

Även om de höga naturvärdena kommer försvinna inom planområdet så bedöms förslaget inte ge några stora negativa konsekvenser för de utpekade värdena. Med föreslagna utformning och med föreslagna kompensationsåtgärder, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beträffande natur- och rekreationsvärden, trots att värden försvinner vid exploateringen.

I primärområdet Billdal, där planområdet ingår, är småhus den dominerande bostadsformen. För att utveckla stadsdelen och kunna erbjuda större variation bedöms flerbostadshus vara ett bra komplement. Det gör att bostäder för en större variation av människor i olika skeden av livet kan erbjudas.



"Vargklyftan" i anslutning till planområdet

Avvikelse från översiktsplanen

Översiktsplanen (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, pekar ut området som bebyggelseområde.



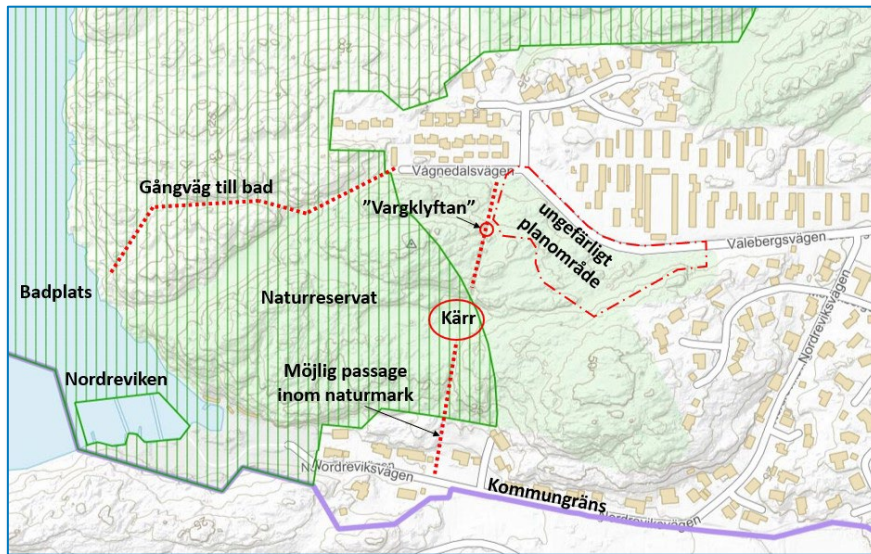
Utsnitt av översiktsplanen. Röd ellips avser planområdet. Brunt område visar Blandad stadsbebyggelse, grönt skrafferat område visar parker-, natur och rekreationsområden och blått område visar vattenområden, Lila område visar infrastruktur (cykelnät)

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, anger planområdet som utbyggnadsområde för en mindre komplettering till befintliga bebyggelseområden. Den exploatering som föreslås i FÖP är cirka 30 bostäder. Planförslaget överensstämmer med föreslagen markanvändning i ÖP och FÖP, men avviker beträffande antalet bostäder som föreslås i FÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bebyggelse med cirka 70 lägenheter i flerbostadshus inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133, vilka idag utgörs av naturmark. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. Del av befintlig gata (Valebergsvägen) inkluderas också i planläggningen med syfte att åstadkomma tydlighet kring mindre förändringar i den befintliga gatumiljön. I detaljplanen säkras tillgängligheten till naturen och befintliga stigar väster om planområdet. Befintliga upptrampade stigar i väster omfattas inte av detaljplanen.



Översiktsskarta

Skälen till att pröva ett större antal bostäder än det som anges i fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Södra Askim är att det är ett angeläget intresse att tillskapa bostäder i kommunen, att det är angeläget att tillskapa lägenheter i flerbostadshus i primärområdet, samt att exploateringsekonomi blir bättre. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal kan prövas i detaljplan. I detaljplanens syfte ingår inte att skapa bättre tillgänglighet till hav och bad. FÖP beskriver en möjlighet att på denna plats stärka tillgängligheten till badplatsen i Nordreviken, men Göteborgs Stad arbetar idag inte med några sådana åtgärder för denna badplats.

En tidigare detaljplan med samma syfte och på samma plats blev upphävd. De viktigaste domskälen vid upphävandet var:

- Domstolen anser att det inte finns tillräckliga utredningar för att bedöma om genomförande av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan.
- Domstolen anser att naturinventeringens avgränsning av fördjupad artinventering av enbart hasselsnok är för snävt avgränsad. Även andra skyddsvärda/fridlysta arter borde ha inventerats (tex fladdermöss, spillkråka och kopparödla).
- Domstolen anser att det är svårt att bedöma om det i planprocessen har gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i södra delen av kommunen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum, nära kommungränsen mot Kungsbacka.

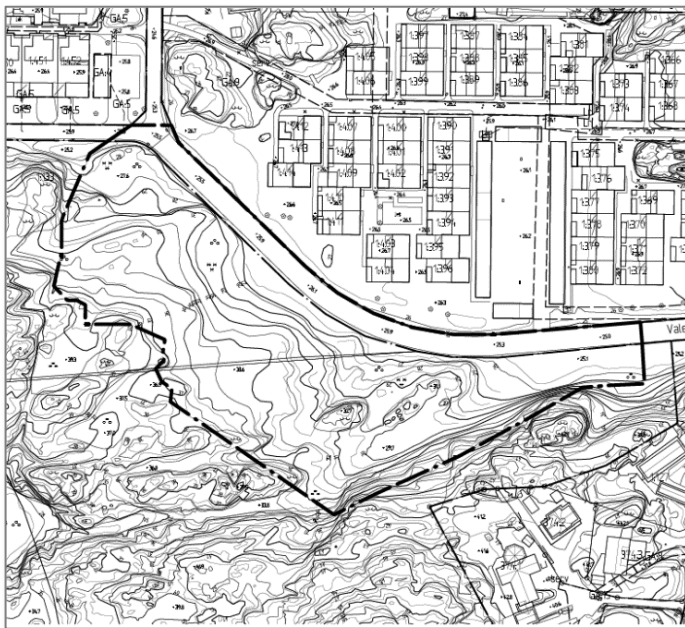


Översiktskarta över planområdets läge i Göteborg Stad
(Stadsbyggnadskontoret)

Området ligger cirka 900 m från Snipen där det finns pendelparkering och hållplats för expressbuss.

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av privat fastighetsägare och kommunen. Av den blivande kvartersmarken ägs cirka 50% av privat fastighetsägare och cirka 50% av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med plangräns (Stadsbyggnadskontoret)

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 pekar ut hela planområdet som blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Den tidigare översiktsplanen angav ”område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap” för större delen av planområdet samt ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsområde” för en del av planområdet. En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-08, anger området som utbyggnadsområde för en mindre komplettering till befintliga bebyggelseområden. Den exploatering som föreslås i FÖP är cirka 30 bostäder. Det antal bostäder som föreslås på översiktsplanenivå är en ungefärlig bedömning som inte är bindande. Ett annat antal kan prövas i detaljplan. I FÖP anges också att denna utbyggnad ger möjlighet att skapa bättre allmän tillgänglighet till badplatsen i Nordreviken, genom att samordna den nya bebyggelsen med parkeringsmöjligheter vid Valebergsvägen och en ny gångförbindelse därifrån till stranden. Stadens förvaltningar arbetar dock inte med några sådana åtgärder för denna badplats, och det finns inte något konkret förslag till hur det skulle kunna göras.

För området gäller detaljplanerna II-3412, II-3414 och II-3422 vilka anger allmän plats, park samt allmän plats, gata. Planernas genomförandetid har gått ut. Någon fastighetsplan har inte upprättats inom planområdet.

Mark, vegetation och fauna



Vy från västra delen av planområdet (Stadsbyggnadskontoret).

Större delen av planområdet är kuperad naturmark som sluttar ner mot befintliga gator i nordöst. Marken är en sprickdalsterräng med berg i dagen och hållmarker, lokalt med branta partier, och områden med tunna jordlager där det växer träd och sly. Trädvegetationen består av gles tallskog med mindre inslag av lövträd. I den västra delen av planområdet ligger marknivån på mellan +37 - +39 meter över stadens nollplan medan markens nivå i den östra delen ligger på cirka +26.

Inga delar av planområdet har någon större utbredning eller mäktigheter av lösa jordlager. Utmed kortare sträckor av Valebergsvägen finns bergskärningar av varierande höjd.

Utspritt i terrängen ligger block i varierande storlekar. Sprickfrekvens och spricksystem varierar inom området, lokalt nedanför vissa branta bergsslänter ligger tidigare utfallna block. Den utmed Valebergsvägen högsta bergskärningen bedöms vara stabil och det föreligger ingen risk för blockutfall för befintliga förhållanden. Vid släntlutningen utmed bergspartiet i planområdets sydöstra del, med bergsslänter som till största delen ligger utanför planområdet, bedöms det inte finnas någon överhängande risk för blockutfall för befintliga förhållanden.

Naturvärden

Flera artinventeringar och naturvärdesinventeringar (NVI) har genomförts i området.

Tidigare inventeringar

En inventering av hasselsnok i Göteborgs kommun gjordes 2011. (Calluna 2011-11-23). Ett av de inventerade områdena är ett stort naturområde i västra Lindås. Planområdet är en mindre del av detta inventeringsområde. Rapporten anger att inventeringsområdet i västra Lindås bör ha stor potential som biotop för hasselsnok, men inga hasselsnokar påträffades vid inventeringen. En individ av någon annan art, troligen en kopparödla, observerades dock. Rapporten anger också att inventeringsområdets västra del sannolikt har de lämpligaste miljöerna för hasselsnok.

En NVI (Calluna 2017-08-24) gjordes i samband med den tidigare detaljplanen. Fördjupad artinventering för hasselsnok ingick då. Inventeringsområdet var något större än det tänkta planområdet. Inga delar av inventeringsområdet bedöms ha någon av de två högsta naturvårdsklasserna. Merparten av området bedöms ha naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Förekomsten av enstaka naturvårdsarter tillsammans med biotopvärdet i blandskogen ger ett påtagligt naturvärde i detta område. Ett område med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) registrerades också och består av ung triviallövskog med en variation av trädslag men inga naturvårdsarter. I denna inventering registrerades sju naturvårdsarter: kopparödla, gransångare, spillkråka, större hackspett samt tre mossor. Av de arterna är det bara spillkråka som är rödlistad. Kopparödla är fridlyst. Några andra fågelarter identifierades också. Alla fåglar är fridlysta även om de inte är rödlistade. Ingen hasselsnok påträffades under de fyra besöken i området. Dock konstaterades att det finns vissa biotopkvaliteter för hasselsnok såsom öppna solexponerade berghällar och block, och att det kan finnas möjliga övervintringsplatser. Förekomsten av kopparödla noteras också i detta sammanhang, eftersom den är föda för hasselsnoken. Det kan därför inte uteslutas att området används av hasselsnoken under någon period under året även fast den inte påträffades under denna inventering.

Utökad naturvärdesinventering 2020

En utökad NVI (ProNatura 2020-11-24) gjordes i starten av det nya planarbetet. Det främsta syftet var att komplettera med fördjupade artinventeringar för fler arter som identifierades i den första NVI'n eller som det fanns annan anledning att undersöka. En viktig del i domskälen vid upphävandet av det tidigare planförslaget var att det var för snävt avgränsat att bara göra fördjupad artinventering för hasselsnok. I denna nya NVI ingick fördjupad artinventering för: fåglar, särskilt spillkråka, fladdermöss, samt grod- och kräldjur inklusive hasselsnok. Inventeringsområdet utökades och valdes mer utifrån naturliga avgränsningar än i den tidigare inventeringen. Inventeringen av kräldjur fokuserade på delar av området som inte inventerats på detta sätt tidigare, med syfte att få en heltäckande inventering av planområdet och dess närmaste omgivning.

Plattor för inventering av kräldjur lades ut i de delar av inventeringsområdet som inte omfattades av den tidigare inventeringen. Denna utökade NVI tar även upp tidigare fynd i området, både från tidigare inventeringar och sådana fynd som rapporterats in till Artportalen av privatpersoner och andra.

De arter som omfattas av artskydd och har hittats inom planområdet är kopparödla, fladdermöss samt fåglar, bland annat spillkråka och större hackspett. Fynden av kopparödla och spillkråka är från en tidigare inventering. Observationerna av fladdermöss är nya och bekräftar uppgifter från boende att fladdermöss ska finnas på platsen. Fladdermöss har ej noterats vid tidigare inventeringar, och har inte heller rapporterats i Artportalen tidigare. En hasselsnok hittades i naturmarken strax utanför planområdet. Detta fynd av hasselsnok läggs till de tidigare rapporterade fynden på andra platser utanför planområdet. Platsen utanför planområdet där hasselsnoken påträffades har mer typiskt lämplig miljö för arten, med glesare vegetation och mer solbelyst hållmark. Planområdet, med tätare vegetation och skuggigare mark i en norrsluttning, bedöms vara en mindre lämplig miljö för hasselsnok. Beträffande fåglar så bedömer denna utökade NVI att det inte finns några häckningsområden eller viktiga födosöksområden inom planområdet. Två särskilt skyddsvärda träd noterades inom planområdet, en levande björk och en död björk. Inget av de två träden har något formellt lagskydd. Utanför planområdet, inom det nya naturreservatet, har de skyddade arterna snok och mindre vattensalamander hittats. Dessa två arter bedöms finnas lokalt vid ett kärr men inte utanför den mark som ingår i naturreservatet.

Kompletterande naturvärdesinventering 2022

En komplettering till NVI i form av fördjupad artinventering av fåglar (ProNatura, 2022-09-22) har gjorts, med fördjupad artinventering av alla häckande fåglar. Främsta skälet till denna komplettering är förändrat rättsläge beträffande artskydd, utifrån en ny EU-dom. I denna komplettering ingick även biotopinventering för fladdermöss, som tidigare konstaterats finnas på platsen.

Inventeringen av häckande fåglar anger att 29 fågelarter noterades varav 22 som med olika grad av sannolikhet bedöms häcka inom utredningsområdet. Detta beskrivs som ett förhållandevis begränsat antal arter. Av de 22 som kan vara häckande i utredningsområdet är det två arter, grönfink och kråka, som är rödlistade. Ytterligare två rödlistade arter, rödvingetrast och skrattnås, finns bland de fågelarter som inte bedöms häcka inom utredningsområdet. Dessutom noteras fågelarten nattskärra finnas i området, och bedöms vara en möjlig häckfågel i området. Nattskärra är inte rödlistad i Sverige men den är en skyddad "EU-art", det vill säga upptagen i bilaga 1 till EU's fågeldirektiv. Att en art är upptagen på detta sätt i EU's fågeldirektiv innebär att den anses vara hotad i ett europeiskt perspektiv och att EU's medlemsländer har ett ansvar att bilda särskilda skyddsområden för den. Enligt fågelinventeringens rapport så är dock nattskärra tämligen vanlig i Sverige, i exempelvis hållmarksmiljöer och andra typer av glesa skogar. Rapporten anger att det finns gott om lämpliga miljöer för nattskärra även utanför inventeringsområdet.

Sedan tidigare finns fynd av större hackspett, spillkråka och gransångare. Större hackspett och gransångare noterades även denna gång, och de återfinns bland de 22 som bedöms häcka i området. Ingen av dessa två arter är rödlistade. Spillkråka, som är rödlistad, noterades inte under denna inventering, och de tidigare observationerna av spillkråka ger ingen vägledning till om arten häckar i området eller ej.

Rapporten anger att merparten av alla noterade fåglar är vanligt förekommande och kan häcka i många typer av miljöer. Detta bedöms spegla detta inventeringsområde som inte har så mycket gamla träd eller hålträd. Ett fåtal av de 22 arter som bedöms häcka i området är hålhäckande. Av dem är blåmes, talgoxe, tofsmes och nötväcka beroende av att hitta befintliga hål att häcka i, medan större hackspett själv hackar ut sitt hål.

Rapporten konstaterar att den typ av natur som finns inom inventeringsområdet också förekommer utanför inventeringsområdet, i mycket större omfattning. I närheten av inventeringsområdet finns också stora arealer mark som nyligen skyddats som naturreservat.

Biotopkarteringen av lämpliga miljöer för fladdermöss konstaterar att merparten av området är av begränsad betydelse som boplat, dagviste eller övervintringsmiljö för fladdermöss, men att området har egenskaper som gör det sannolikt att fladdermöss ibland söker föda inom området. Ingen del av inventeringsområdet bedöms vara mycket lämpligt för fladdermöss. Zonerna närmast befintlig gata har idag hög påverkan av artificiellt ljus, medan övriga delar har låg påverkan av artificiellt ljus idag.

Miljökonsekvensbeskrivning, begränsad för hasselsnok, 2021

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB), begränsad för den skyddade arten hasselsnok, har tagits fram efter avstämning med Länsstyrelsen (Jakobi Sustainability AB, 2021-06-23). En viktig del i domen när den tidigare detaljplanen blev upphävd var att, enligt domstolen, utredningarna av naturvärden var otillräckliga för att utesluta betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde i den tidigare detaljplaneprocessen bedömningen att det inte var risk för betydande miljöpåverkan, men har sedan gjort en annan bedömning utifrån nya rättsfall. Det kan inte uteslutas planförslaget innebär betydande miljöpåverkan beträffande den skyddade arten hasselsnok, eftersom arten tidvis kan finnas i området, och en begränsad MKB för just denna art har därför tagits fram. MKB'n drar slutsatserna att inga hasselsnokar har hittats inom planområdet, att mer optimala miljöer för hasselsnoken finns utanför planområdet, men att det finns några potentiella övervintringsmiljöer inom planområdet. Flera av de potentiella övervintringsmiljöerna är dock suboptimala. Sannolikheten för att hasselsnok förekommer och/eller övervintrar inom planområdet bedöms vara liten till måttlig.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

50 – 100 meter väster om planområdet finns två fornlämningar, As083 och As083:2. Dessa fornlämningar bedöms inte påverkas av byggnationen.

Sociala förutsättningar

Naturmarken inom planområdet och angränsande naturområden används, särskilt på sommaren, för rekreation i form av promenader, hundpromenader och lek. Naturmarken inom planområdet är idag ett något flackare område som avgränsas av två branta höjder i väster respektive öster. Även om marken inom planområdet idag är kuperad, och därmed otillgänglig för vissa, så är marken där mycket flackare och mycket mer framkomlig än de branta höjderna som avgränsar området på båda sidorna. Planområdet används därför som strövområde och lek och det finns upptrampade stigar i terrängen. Vissa av stigarna leder i förlängningen vidare till stora naturområden i väster, inklusive det nybildade naturreservatet, där det bland annat finns intressanta utsiktsplatser i de branta partierna. Vissa platser inom och utanför planområdet där det skulle kunna finnas, eller har funnits, flackare och mer framkomliga stigar är idag igenvuxna. Tillgänglighet till hav och bad sker primärt inte via planområdet.

För besökare till badplatsen i Nordreviken finns mycket bättre och mer tillgängliga vägar strax norr om området, i Vågnedalsvägens förlängning, respektive söder om området, via Nordreviksvägen.

Den skeva fördelningen mellan olika upplåtelseformer av bostäder är en bidragande orsak till att befolkningssammansättningen i området inte avspeglar övriga Göteborg. En stor utmaning för framtiden är att öka integrationen i stadsdelen och kunna erbjuda bostäder för ett större antal människor i olika skeden av livet och olika livssituationer, såväl äldre personer som inte kan bo kvar i sin villa, som ungdomar och personer med mindre resurser.

I primärområdet Billdal finns ca 3 400 bostäder. 87% av bostäderna är småhus. Uppgifterna är hämtade från fördjupad översiktsplan för Södra Askim från 2011. Området har en högre utbildningsnivå och en lägre arbetslöshetsgrad än övriga Göteborg. Det är nästan ingen blandning av upplåtelseformer och bostadstyper.

Småskalighet och närheten till både natur och hav erbjuder rika möjligheter till rekreation och friluftsliv och skapar höga boendekvaliteter.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Valebergsvägen. Separat gång- och cykelväg finns inte vid planområdet idag. Vid Södra Särövägen, cirka 600 meter från området, finns cykelväg som ingår i pendlingscykelnätet. Parkering för befintliga bostäder finns i anslutning till befintliga bostäder vid Valebergsvägen och Vågnedalsvägen. Under sommarmånaderna parkerar badgäster längs Valebergsvägens södra sida. Den fysiska tillgängligheten till planområdet anses otillfredsställande, då nivåskillnaderna är stora inom planområdet. Nordväst om planområdet finns en befintlig gångväg till badplatsen. Gångvägen är inte tillgänglig för personer med funktionsvariation.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen ungefär 700 m från planområdet, vid Lindåsskolan. Vid Snipen, cirka 900 m från planområdet, finns hållplats för expressbuss, pendelparkering, samt väderskyddad cykelparkering.

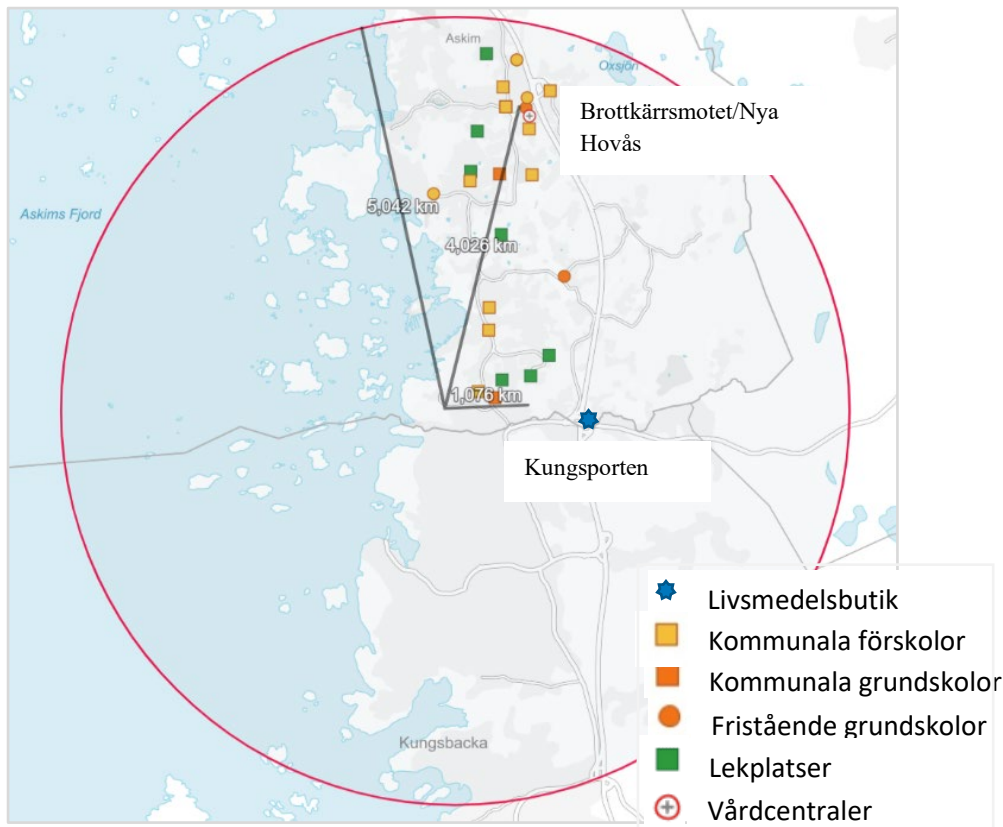
Service

Det finns ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungsporten, cirka 2 kilometer från planområdet. Kommersiell service och vårdcentral finns cirka 4 kilometer nordost om planområdet vid Brottkärrsmotet/Nya Hovås.

Cirka 700 meter nordost från planområdet finns Lindebovägens förskola. Närmsta grundskola är Lindåsskolan (F-9) och ligger ca 700 meter öster om planområdet, öster om Södra Särövägen.

De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla. En mindre kommunal lekplats finns på Billdals Aspväg, ca 800 meter öster om planområdet. Lekplatsen innehåller en gungställning med 2 däckgungor och en sandlåda. Inom 1-1,5 km från området finns två lekplatser (Billdals Lövsogsväg och Billdals Kastanjegata) med lite mer lekutbud, så som till exempel gungor, sandlådor, bakkbord, vippbord och lekhus. I Billdals park, ca 3 kilometer norr om planområdet finns en lekplats med stort lekutbud med bland annat studsmattor, rutschkanor och lekslot i slottsparkstema. Genom hela lekplatsen kan man gå balansgång på hoppstubbar.

Naturområdet väster om planområdet används mycket för rekreation av boenden i närområdet.



Kartan visar avstånd till förskolor, grundskolor, lekplatser och vårdcentraler.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Dagvatten från befintligt naturområde är inte kopplat till allmänt dagvattennät. Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt inom delar av Valebergsvägen. Kommande bebyggelse kan vid behov anslutas till dagvattennät i Valebergsvägen efter fördröjning och rening.

Fjärrvärme, el och tele

Området är sedan tidigare försörjt med el och tele. Området är inte försörjt med fjärrvärme.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området.

Luft

Luftkvaliteten i området klarar gränsvärdet med marginal enligt miljöförvaltningens beräkningar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ett flertal mindre flerbostadshus med 2 - 4 våningar inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. Med hänsyn till den branta topografin inom planområdet har utformningen av detaljplanen hållits generell. Detaljplanen medger totalt en byggrätt på 7200 m² BTA. Detaljplanen föreskriver ingen särskild upplåtelseform.

SAMRÅDSHANDLING

Kvartersmarken är markanvisad till JM AB av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Den del av planområdet som idag är naturmark planläggs som kvartersmark för bostäder.

Byggnationen i den västra delen av planområdet regleras till en högsta nockhöjd på + 43,5 m.ö.h.

Byggnationen i den östra delen av planområdet medges en högsta nockhöjd på + 42,0 m.ö.h. Detta är samma höjdregering som i den tidigare detaljplanen. Utöver angivna högsta nockhöjd får teknisk installation anordnas. Tekniska installationer som kan överskrida högsta nockhöjd är till exempel fläkthuvor och eventuella hisstoppar. Hela byggnadsdelar som fläktrum får inte överskrida högsta nockhöjd.



Möjlig utformning av bebyggelsen. Vy från öster. Rosa linje anger högsta tillåtna nockhöjd.

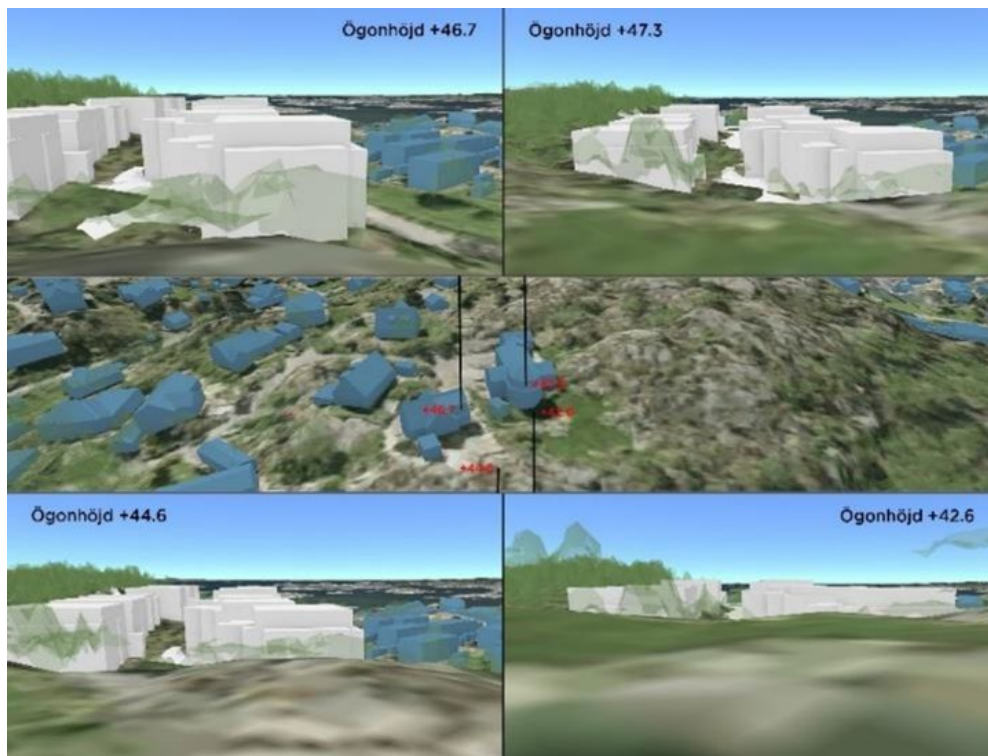
De nya byggnaderna ska anpassas till befintlig bebyggelse för att minimera skuggning, insyn och påverkan på utsikt. Förutom bestämmelse om högsta nockhöjd så begränsas mot Valebergsvägen antal våningar till 3 samt en indragen 4:e våning.

Solstudier har tagits fram, med schematiska husvolymer som har högsta tillåtna nockhöjder och som ligger så nära fastighetsgräns som plankartan medger. Solstudierna visar att befintliga bostäder vid Valebergsvägen inte påverkas alls vid midsommar, och att de påverkas marginellt vid vårdagjämningen, samt att befintlig bebyggelse vid Vågnedalsvägen inte vid någon tidpunkt påverkas av skuggning från den föreslagna bebyggelsen. Solstudierna har inte reviderats sedan den förra detaljplanen, därför visas något mer bebyggelse i västra delen än vad som är möjligt med det nya planförslaget. Bebyggelsen längst i väster har dock ingen avgörande betydelse för skuggning av befintlig bebyggelse.



Solstudie som visar skuggning vid vårdagjämning och midsommar.

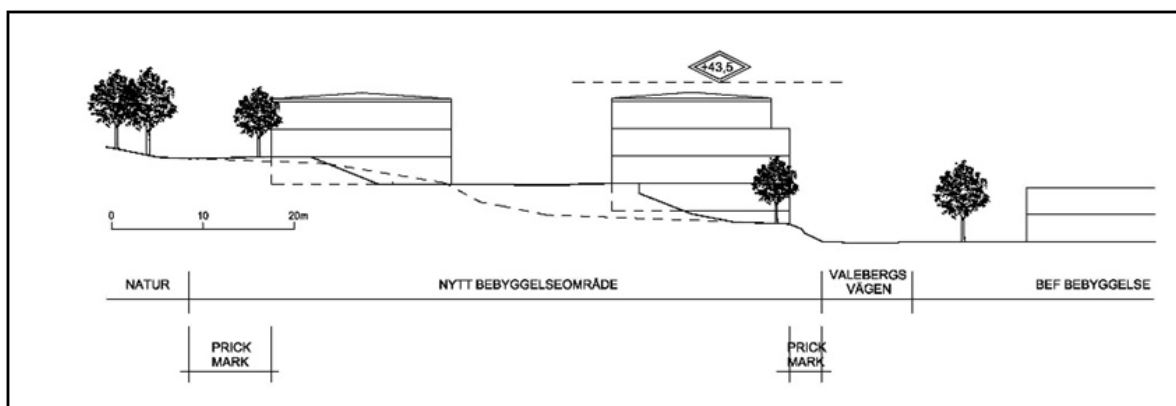
En utsiktsstudie har tagits fram som visar påverkan på havsutsikten från befintliga villor vid Mellanbergsvägen, sydöst om planområdet. Utsiktsstudien är gjord med schematiska husvolymer som har högsta tillåtna nockhöjd. Vyerna visar utsikten från olika platser vid och i befintliga villor, med ögonpunkt på cirka 1,6 meter över marknivå respektive golvnivå i villorna. Utsiktsstudien visar att föreslagna bebyggelse delvis kommer att skymma havsutsikten från befintliga villafastigheter, men att villorna kommer ha kvar havsutsikt, samt att den nya bebyggelsen inte kommer att bryta horisontlinjen i syn från andra våningen i de befintliga villorna.



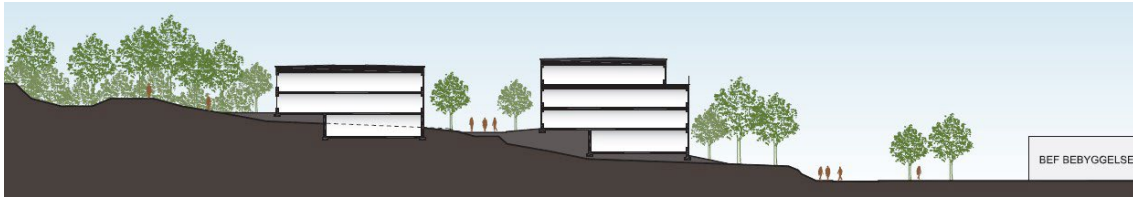
Utsiktsstudie som visar utsikten i och vid befintliga villor öster om planområdet, schematiska volymer med högsta tillåten nockhöjd

Denna utsiktsstudie med schematiska byggnadsvolymer har inte reviderats sedan förra planförslaget från 2017-2018, eftersom de högsta tillåtna nockhöjderna inte har ändrats. Exakt placering av husen kan bli något annorlunda än det som illustreras med de schematiska byggnadsvolymer, men den största påverkan på utsikt vid respektive punkt påverkas inte mer än ytterst marginellt jämfört med det som bilderna visar.

Den nya bebyggelsen ska ha god terränganpassning. Inom den prickmark som omger den nya bebyggelsen, samt inom en stor del av byggrätten mot Valebergsvägen, regleras att befintlig marknivå inte får sänkas med mer än 0,5 meter, med syfte att marken mellan de nya husen ska ha så naturlig karaktär som möjligt.



Principsektion sett från sydöst, exakt placering av huskroppar kan variera, till vänster anas det stora angränsande naturområdet, till höger syns befintlig radhusbebyggelse vid Valebergsvägen



Principsektion genom föreslagen bebyggelse sett från sydöst, till höger syns befintlig radhusbebyggelse vid Valebergsvägen



Principsektion/vy med föreslagen bebyggelse sett från nordöst, till vänster syns höjden med befintlig villabebyggelse vid Mellanbergsvägen, till höger anas sluttningen ner mot Vågnedalsvägen

Vid infarten till området medges carport. Den sprängning som krävs för detta ska ske inom kvartersmark. Eventuellt skyddsstaket ska stå inom kvartersmarken och ansvaras för av den blivande fastighetsägaren.

Området ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapet och till befintlig miljö på respektive plats. Enligt Länsstyrelsens råd så kan till exempel enstaka tillägg i traditionella skärgårdssamhällen utformas som de typiska vita skärgårdshus som bland annat finns på öar i Göteborgs södra skärgård. Andra, större, tillägg bör underordna sig och smälta in i landskapet snarare än att kontrastera. När Västra Lindås, som gränsar till planområdet i nordväst, utformades i början av 1970-talet togs hänsyn till landskapsbilden. Huskropparna utformades med platta tak vilket gör att höjden hålls nere så att de inte syns så mycket på långt håll. Förutom bebyggelsens höjd så gjordes också färgsättning och materialval med hänsyn till hur bebyggelsen syns från havet. Mörka bruna och grå kulörer valdes för att husen skulle smälta in mot bakgrunden av klippor och natur.

Vyer har tagits fram som visar hur den föreslagna bebyggelsen kan synas från havet. I vyerna har bebyggelsen illustrerats med den högsta tillåtna höjd som medges enligt plankartan, med syfte att redovisa den största möjliga påverkan på landskapsbilden som kan uppstå.

Den föreslagna bebyggelsen syns från havet i nordväst. För att bebyggelsen bättre ska underordna sig och visuellt smälta in i omgivande natur finns en planbestämmelse om husens utvändiga färgsättning. Kulörer på fasader och tak ska ha minst 40% svärta enligt NCS-systemet och vara i den gul-tonade halvan av färgcirkeln enligt NCS-systemet. Syftet med detta är att alltför ljusa eller klara kulörer ska undvikas, och att bebyggelsen ska smälta in väl mot grönska och berg. Bestämmelsens angivna värden är minstanivå, och husen kan med fördel ha en ännu mörkare färgsättning. Även omålade materials kulörer, som till exempel tegel eller grånad träpanel, kan mätas in och kontrolleras mot dessa bestämmelser.

Vyerna från havet i nordväst avser att visa förändringen med fullt utnyttjad byggrätt. Vyn efter exploatering togs fram för det tidigare planförslaget med något större bebyggelseområde men samma högsta tillåtna höjd på bebyggelsen, och bedöms därför vara rättvisande även för det nu aktuella planförslaget.



Vy från nordväst före exploatering



Vy från nordväst efter exploatering

Den illustrerade gestaltningen, med strama modernistiska volymer med flacka tak, är väl anpassad till, och kan ansluta på ett intressant sätt till områdets befintliga bebyggelse från 1970-talet som har en långt driven stramhet i gestaltningen och förenkling av volymerna. Bestämmelsen om utvändigt färgsättning är fördelaktig även för upplevelsen på nära håll och kan bidra till att husen blir mindre framträdande i gaturummet vid Valebergsvägen och får en större samhörighet med befintlig bebyggelse. En avsikt är också att komplementbyggnader som carport och miljöhus ska ha gröna tak för att smälta in i omgivningen och bidra till biologisk mångfald.



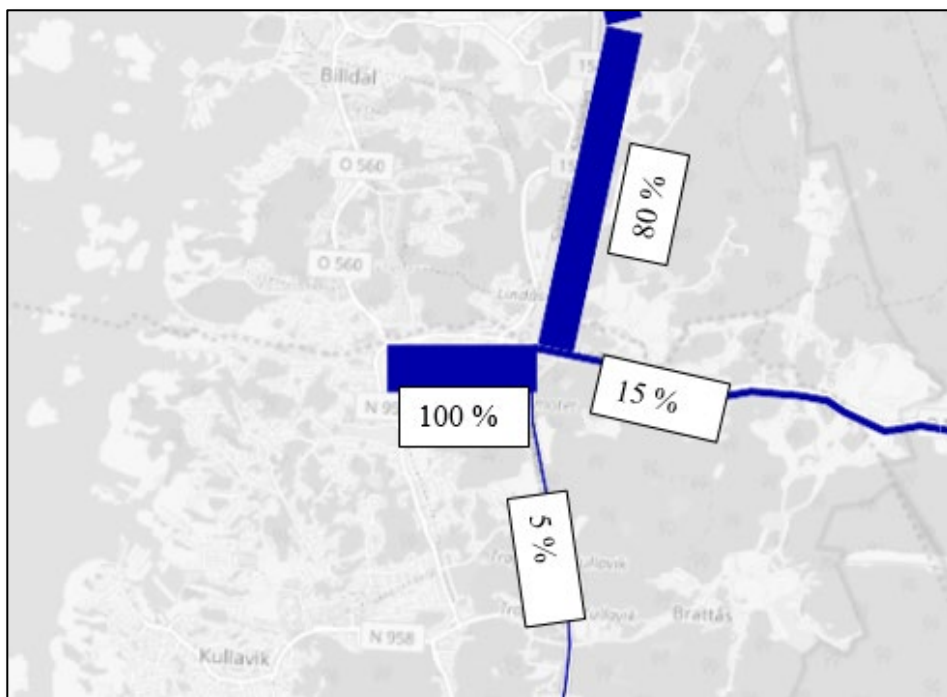
Vy från Valebergsvägen efter exploatering (JM)

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Väg 158 är idag mycket belastad med alltför mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Trafikkontoret har utfört resekalkyler för detaljplanens tillkommande bostäder. Kalkylen redovisar det tillskott av trafikmängder som detaljplanen bedöms generera, både för nuläget samt för framtidsscenario 2035 då trafikstrategins färdmedelsandelar antas vara uppnådda.

För beräkning av resandet har Trafikkontorets verktyg "Resekalkyl" använts.

Andelen bilresor av det totala antalet resor med olika färdmedel beräknas enligt trafikstrategin minska kraftigt till 2035. Resekalkylerna är beräknade för 80 bostäder och med belägningsgrad 1,2 personer per bil. Antalet bostäder i kalkylen är således något högre än det som är avsikten i detaljplanen, vilket ger en viss marginal. Rikttningsfördelningen för nuläget ser ut enligt figuren nedan, där väg 158 har 80 % av biltrafiken till och från området. Ett rimligt antagande är att den framtida rikttningsfördelningen är lik den nuvarande. Därför har resekalkylerna både för nuläget och för 2035 beräknats med 80% av trafiken på väg 158. Resekalkylen för nuläget för 80 tillkommande bostäder ger 144 tillkommande bilar, inklusive godstransporter, per dygn på väg 158. Resekalkylen för 2035 för samma exploatering ger 107 tillkommande bilar, inklusive godstransporter, per dygn på väg 158.

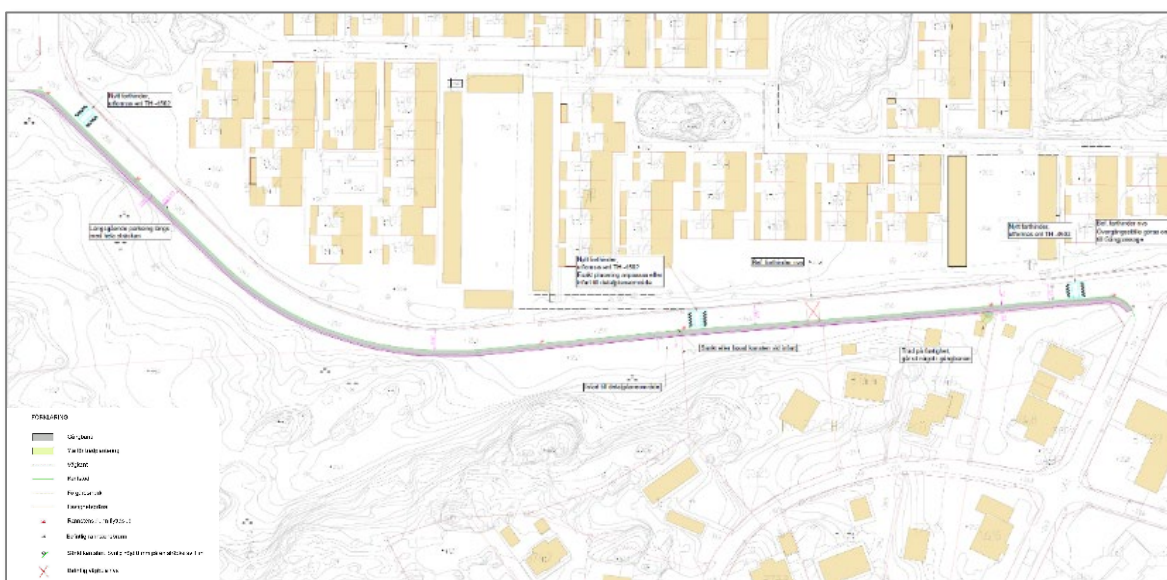
Gator, GC-vägar

Riktningfördelning enligt Trafikkontorets prognosmodell, nuläge

I samband med exploateringen kommer Valebergsvägen att rustas upp. Ett trafikförslag har tagits fram.

Trafikförslaget förbättrar framkomligheten för fotgängare. Antalet längsgående parkeringsplatser minskar något med den nya infarten, men bibehålls på resten av sträckan.

Trafikförslaget innebär att en 2 meter bred gångbana anläggs på södra sidan av Vågnedalsvägen. Körbanans bredd smalnas av till 6,6 – 7 meter, inklusive plats för längsgående parkering (2 meter).



Möjlig utformning av Valebergsvägen, Se även bilaga "Trafikförslag Valebergsvägen, Trafikkontoret, 2019-05-13"

På sträckan föreslås att de två befintliga farthindren flyttas för att anpassas till den nya utformningen, samt att ett nytt anläggs innan korsningen mellan Vågnedalsvägen och Valebergsvägen. Vid infarten till planområdet föreslås gångbanan bli genomgående, med sänkt eller fasad kantsten. Befintliga rännstensbrunnar på den södra sidan av gatan justeras.

Parkering / cykelparkering

Under 2018 har nya riktlinjer för mobilitet och parkering införts Göteborg. De nya riktlinjerna innebär att ett normalspann för parkeringstal införs. Ett antal obligatoriska bedömningskriterier ska visa var det specifika parkeringstalet för projektet ska ligga inom normalspannet. Mobilitetsåtgärder, som är frivilliga och som regleras i avtal mellan kommunen och exploatören, kan ge ytterligare sänkning av parkeringstalet inom normalspannet. Analysen av bedömningskriterier och eventuella mobilitetsåtgärder ska göras i en mobilitets- och parkeringsutredning som tas fram i detaljplaneskedet.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram med beräkning av parkeringsbehovet för bostäderna enligt gällande riktlinjer. Parkeringstalen avser antal parkeringsplatser per bostad inkl. besöksparkering.

Analyssteg 1. Planområdet tillhör område D där normalspannet är 0,5 – 1,0. Det högre värdet ska gälla som utgångsvärde.

Analyssteg 2. Lägesbedömning för planområdet bedöms inte ge något avdrag eftersom det är stora avstånd till service och kollektivtrafik.

Analyssteg 3. Projektanpassning ger en höjning av parkeringstalet på grund av stort behov av bil och utifrån att det inte finns särskilt goda möjligheter till samnyttjande.

Parkeringstalet bedöms bli 1,1 utifrån analyssteg 1-3.

Analyssteg 4. Exploatören har inte arbetat med frivilliga mobilitetsåtgärder under detaljplanearbetet. Parkeringstalet för bil bedöms därmed bli 1,1 för detaljplanens bostäder. Parkeringstalet för cykel blir 2,5 enligt de nya riktlinjerna. Utrymmen för att parkera cyklar finns både i cykelförråd och i anslutning till byggnadernas entréer.

Möjligheten för badgäster att parkera längs Valebergsvägen kvarstår, dock med något färre platser på grund av trafiksäkerhetsåtgärder i form av farthinder.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till kollektivtrafik och service kommer troligen bli oförändrad.

Tillgänglighet till byggnaderna säkerställs genom att tillfarten och entréförhållandena anordnas enligt tillgänglighetskraven. Nya bostäder kommer behöva uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Hiss krävs i bostadsbyggnad med fler än 2 våningsplan. De tillkommande bostäderna innebär ett tillskott av tillgängliga lägenheter i området. Planerad väg inom området kommer att ha en lutning enligt de allmänna rekommendationerna.

Service

Föreslagen exploatering beräknas generera behov av cirka 10 förskoleplatser och 15 grundskoleplatser. Dessa bedöms kunna tillgodoses genom planerad utbyggnad av befintlig förskola och skola.

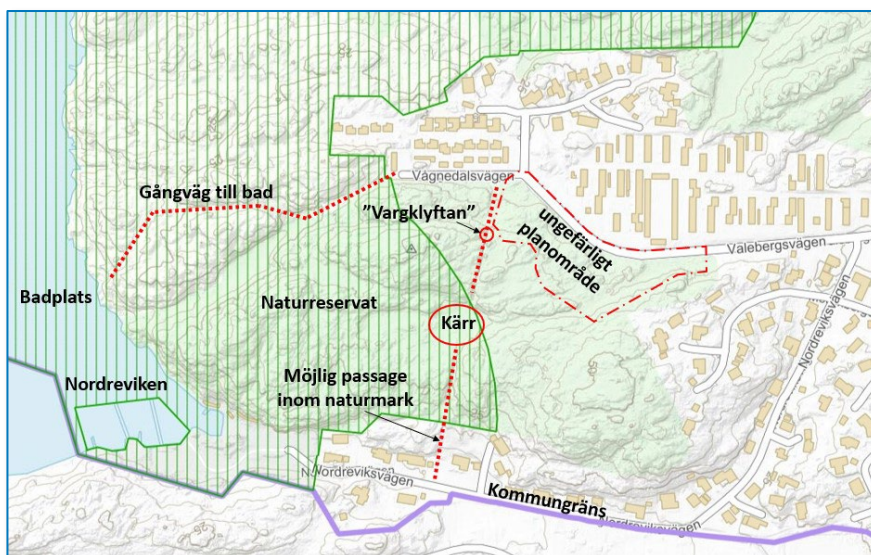
Friytor och naturmiljö

Friytor

Gemensam utemiljö för de boende och lekmöjligheter för de minsta barnen kan anordnas inom kvartersmark inom planområdet. De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla.

Ett naturreservat har bildats för stora områden väster om planområdet. Naturreservatet kommer inte att påverkas av exploateringen. Ingen del av reservatet omfattas av planområdet.

Det ska finnas kvar möjlighet för allmänheten att röra sig mellan gatan och naturen. I västra delen har planområdet avgränsats så att ett stråk med naturmark bevaras mellan planområdet och det branta bergspartiet. I det stråket är terrängen kuperad och delvis svårframkomlig men där finns befintliga upptrampade stigar som ger en strövmöjlighet mellan gatan och det stora naturområdet, via den intressanta bergsformationen ”Vargklyftan”. I den tidigare, upphävda, detaljplanen säkerställdes allmänhetens passage i östra delen av planområdet, genom en X-bestämmelse som avsågs initiera bindande servitut. Idag bedöms detta inte vara fastighetsrättsligt möjligt och därför finns ingen sådan bestämelse där i detta planförslag. Det föreslagna stråket i väster är i mer svårframkomlig terräng men innebär att allmänhetens passagemöjlighet är starkare säkerställd genom att marken bevaras som allmän naturmark.



Översiktskarta, grönt skrafferat område är det nybildade naturreservatet

Naturmiljö

I de olika utredningarna av naturvärden i området finns analyser av konsekvenser vid en exploatering av planområdet, samt förslag och rekommendationer för hur konsekvenserna för naturvärden kan minskas.

Inventeringen av hasselsnok på olika platser Göteborgs kommun (Calluna 2011-11-23) anger för denna plats att fragmentering bör undvikas, att byggnader och vägar som skapar barriärer bör beaktas. Förslag för att främja hasselsnokens överlevnad är att undvika exploatering och genomföra åtgärder som underlättar spridning genom spridningskorridorer. Planområdet är en liten del av ett stort inventeringsområde i västra Lindås, där de största kvaliteterna för hasselsnok sannolikt finns i västra delen av inventeringsområdet.

Den NVI som togs fram i det tidigare planärendet (Calluna 2017-08-24) anger att de biotopkvaliteter och arter som identifierats förekommer spritt i området och skulle förvinna vid en exploatering, och därför kan inget parti direkt pekas ut som mer eller mindre lämpligt för byggnation. De lite grövre träden samt blockslänter och hålträd tillsammans med död ved bör sparas där det är möjligt.

Byggelsen bör anpassas efter gröna värden genom till exempel öppet dagvattensystem, gröna tak, insekshotell, fågel- och fladdermusholkar mm. Inventeringen rekommenderar att de klassade områdena tas i beaktande vid byggnation. Död ved bör lämnas i eller i anslutning till området vilket också gäller avverkade träd. Vid byggnation som negativt kan påverka arterna spillkråka och kopparödla kan dispens behövas från länsstyrelsen.



Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass. Grön linje representerar gränsen för naturreservatet Stora Amundön och Billdals skärgård.

Den utökade NVI som togs fram i det nya ärendet (ProNatura 2020-11-24) berör känslighet för byggnation i området, med hänsyn till arter som noterats vid denna inventering och tidigare. En exploatering av planområdet bedöms inte ge någon stor negativ påverkan på naturvärden, eftersom de värden som finns inom området även finns, i än större omfattning, inom det stora naturområdet intill, varav en stor del blir naturreservat. Rapporten säger också att exploaterings påverkan på naturmarken inom planområdet kan minskas om skog- och hållmark kan integreras och sparas mellan de nya byggnaderna. Vid avstämning med Länsstyrelsen bedömdes att det inte krävs artskyddsdispens för någon av de noterade fågelarterna vid en exploatering av området, eftersom det inte bedöms finnas några häckningsområden eller viktiga födosöksområden inom planområdet. Det bedömdes också att planområdet inte är ett skyddat område för fladdermöss eftersom det inte bedöms finnas några områden för fortplantning eller vila för fladdermöss där. Det konstaterades också att det inte krävs någon särskild process om hur de två skyddsvärda träden kan hanteras. Om området exploateras kan träden tas bort utan att det behövs någon dispens eller liknande.

Den fördjupade artinventeringen av fåglar (ProNatura, 2022-09-22), anger att alla de identifierade häckande fågelarterna skulle ha goda möjligheter att hitta alternativa häckningsplatser i de stora intilliggande naturområdena om planområdet skulle exploateras. Nattskärar, som inte är rödlistad men som är upptagen i bilaga 1 i EU's artskyddsförordning, bedöms ha mycket goda möjligheter att hitta lämpliga häckningsmiljöer utanför inventeringsområdet, och därför bedöms en eventuell byggnation inte påverka nattskärrans möjligheter att finnas kvar som häckfågel i närområdet. Det är dock viktigt att avverkning och andra åtgärder görs utanför häckningsperioden. Grönfink och kråka, de två rödlistade arter som bedöms häcka i inventeringsområdet, bedöms ha goda möjligheter att hitta alternativa häckplatser i närområdet och finnas kvar på platsen. Ingen av de fem hålläckande arterna som identifierats som häckande i området bedöms ha några svårigheter att hitta nya häckmiljöer i intilliggande landskap om inventeringsområdet skulle exploateras. För alla de häckande fågelarterna så gäller att det är viktigt att avverkning och andra åtgärder görs utanför häckningsperioden. Biotopkarteringen av lämpliga miljöer för fladdermöss, vilket också ingick i denna inventering, konstaterar att ingen del av inventeringsområdet är mycket lämpligt för fladdermöss, och att merparten av området har egenskaper som gör det att det är av begränsad betydelse som livsmiljö för fladdermöss, även om det kan ha viss funktion som födosöksområde. Zonerna närmast befintlig gata har idag hög påverkan av artificiellt ljus, medan övriga delar har låg påverkan av artificiellt ljus idag.

Den miljökonsekvensbeskrivning (MKB), begränsad för den skyddade arten hasselsnok, som har tagits fram (Jakobi Sustainability AB, 2021-06-23) anger att vissa potentiella övervintringsplatser för hasselsnok inom planområdet kommer att påverkas om området exploateras. Detaljplanens negativa konsekvenser för hasselsnok bedöms bli små till måttliga. Viktiga slutsatser som kvarstår från tidigare utredningar är att inga hasselsnoken har hittats inom planområdet, och att mer optimala miljöer för hasselsnoken finns utanför planområdet. MKB'n avhandlar också olika alternativ, inklusive alternativa lokaliseringar samt nollalternativet. MKB'n föreslår följande åtgärder, för att minska de negativa konsekvenserna för hasselsnok:

- Ingen sprängning eller schaktning får genomföras i området under hasselsnokens övervintringsperiod, 1 oktober-31 mars.
- Skonsam sprängning ska tillämpas för att förhindra kraftiga vibrationer och höga bullernivåer.
- Block- och stenstrukturer i sydvänt läge samt spridningskorridorer till naturreservatet ska bevaras inom planområdet.
- Inom detaljplaneområdet ska block- och stenstrukturer som inte kan bevaras på befintlig plats flyttas till annan plats inom planområdet i sydvänt läge. Ytan på det nya området kan vara mindre än det övervintringsområde som tas bort om kvaliteten på det nya övervintringsområdet är optimalt för hasselsnoken.

De platser inom eller delvis inom planområdet som bedöms ha potential för att hasselsnoken ska övervintra där delas in i tre zoner, A-C. Zon A omfattar "vargklyftan" och stråket ner mot gatan som delvis fredas i planförslaget. Zon C ligger uppe på berget nära Mellanvägsgatan och berörs i princip inte av den tänkta exploateringen. Zon B upptar en väsentlig del av det tänkta exploateringsområdet. Att freda zon B skulle få stora konsekvenser för exploateringsbarheten. Den enda möjliga infartsväg in i det tänkta exploateringsområdet som bedöms vara möjlig utifrån platsens terrängförhållanden går igenom zon B. Vid avstämning med Länsstyrelsen bedömdes att det är möjligt att exploatera enligt planförslaget, inklusive att ianspråkta zon B, utan att det blir någon betydande negativ påverkan på den skyddade arten hasselsnok.

Detta förutsätter att de andra föreslagna åtgärderna utanför planområdet genomförs samt att föreslagna begränsningar av markarbeten av hänsyn till hasselsnok följs. En åtgärd är att förstärka kvaliteter som blockterräng eller solbelyst hållmark inom den angränsande naturmarken, till exempel genom röjning och genom att stenblock från exploateringsområdet placeras på lämplig plats i terrängen. Ett exempel på hur detta kan göras är så kallade ormhotell. Detta har inarbetats i stadens arbete med kompensationsåtgärder, och kommer att genomföras av Göteborgs stad i samband med exploateringen. Att bevara vissa naturkvaliteter mellan huskropparna inom kvartersmark kan minska påverkan ytterligare men detta bedöms inte vara ett krav utifrån artskydd. Därmed finns inte något behov av att reglera detta med planbestämmelser inom kvartersmark. Exploatören har tagit fram ett PM (Jakobi Sustainability AB, 2022-01-11) med fördjupning av möjliga åtgärder inom och utanför kvartersmark, och har för avsikt att genomföra sådana inom kvartersmark i möjligaste mån.

Exploatören kommer åläggas att följa de restriktioner för sprängning och andra markarbeten som är föreslagna skyddsåtgärder i MKB.



Föreslagna skyddsåtgärder för att minska påverkan på hasselsnok (MKB 2021-06-23).

Vid avstämning med Länsstyrelsen 2022-10-07 bedömdes sammantaget, utifrån framtagna utredningar och MKB, att planförslaget inte innebär någon otillåten påverkan på skyddade arter, att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras, och att det bedöms därför inte krävs några artskyddsdispenser. Detta förutsätter att skyddsåtgärder vidtas, främst genom att störande arbeten undviks eller minimeras under vissa perioder, samt att nya övervintringsstrukturer för hasselsnok anläggs. Av hänsyn till hasselsnok får ingen sprängning eller schaktning genomföras i området under övervintringsperioden 1 oktober-31 mars. Beträffande fåglar ska det säkerställas att avverkning av skog sker utanför den generella fortplantningsperioden april-juli. För fladdermöss gäller att störning genom avverkning med mera under den aktiva perioden april-september bör undvikas så långt som det är möjligt.

Kommunens förvaltningar har också tagit fram förslag till kompensationsåtgärder, vilket beskrivs mer utförligt under egen rubrik. De föreslagna kompensationsåtgärderna innebär förstärkning av kvaliteter inom naturmarken i anslutning till planområdet, samt förtydligande och förstärkning av strövmöjlighet mellan gata och naturmark på annan plats i närheten av planområdet.

Kontoret bedömer sammantaget att detaljplanen inte får någon stor negativ påverkan på naturvärden, och att det är utrett att det inte är risk för betydande miljöpåverkan avseende naturvärden. Skälen till dessa bedömningar är, utifrån slutsatser av genomförda utredningar:

- Planområdet innefattar inte några skyddade områden.
- Det finns mycket större arealer med naturområden direkt intill planområdet, med lika stora eller större kvaliteter för de aktuella arterna.
- Stora arealer med naturmark i närheten har nyligen fått starkt skydd som naturreservat
- Området har inte någon av de två högsta naturvärdesklasserna.
- Planområdet är en mindre del av ett stort sammanhängande naturområde, ligger i kanten av naturområdet och är orienterat längs en befintlig gata i ett bebyggelseområde och är därmed avskuret från andra naturområden i norr och öster av tidigare exploatering, och därför finns inga spridningskorridorer som påverkas vid en exploatering av planområdet.
- Utredningarna anger att det inte blir någon allvarlig påverkan på någon av de skyddade arter som har identifierats i området, förutsatt att vissa skydds- och kompensationsåtgärder görs.
- En slutsats utifrån MKB för hasselsnok är att det föreslagna planområdet kan exploateras utan att det blir någon allvarlig påverkan på individer eller bestånd av hasselsnok, förutsatt att vissa av de föreslagna skydds- och kompensationsåtgärderna görs. Denna bedömning är avstämd med Länsstyrelsen.
- Skydds- och kompensationsåtgärder har inarbetats i planförslaget utifrån utredningarnas rekommendationer och utifrån avstämningar med Länsstyrelsen.

Upphävande av strandskydd

Det finns inget strandskydd inom planområdet. Strandskydd finns dock cirka 50 meter väster om planområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär att nya bostäder i flerbostadshus kan uppföras inom stadsdelen. Bebyggelsen i Lindås utgörs idag till största del av enfamiljshus och efterfrågan på lägenheter är stor.

En gångbana ska anordnas längs hela Valebergsvägen. Gångbanan medför att det blir tryggare sträcka att gå. Även parkering för badgäster längs Valebergsvägen blir tryggare då avstigning kan ske mot gångvägen.

Sopkärl för allmänheten behöver placeras ut på lämpliga platser för att undvika att badgäster slänger skräp vid vägen och i privata sopkärl.

Det är bra kollektivtrafik från V. Lindås till centrum. Dock finns det ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungssporten, cirka 2 km från planområdet.

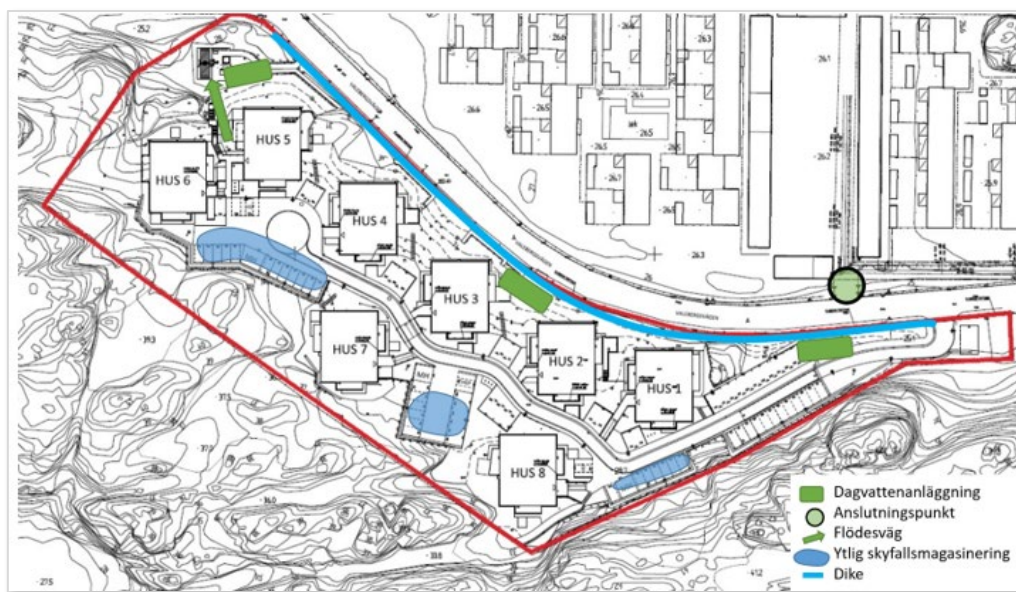
Gemensam utemiljö och lek för de minsta barnen kan anordnas inom kvartersmark inom planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Syftet med dagvatten- och skyfallsutredningen är att utreda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening samt eventuella åtgärder som kan komma att behöva vidtas i samband med planerad exploatering. Planen ska även säkerställa kraven kring översvämning, tillgänglighet och framkomlighet med avseende på skyfall.

Utredningen har utgått ifrån Göteborgs stads krav om att exploatören ska fördröja 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad area inom sin fastighet vilket motsvarar ca 56 m³. För att uppnå tillräcklig rening för att inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten behöver biofilter på 330 m² anläggas, detta motsvarar mer än väl fördröjningsvolymen. Ytan för biofilter föreslås delas upp på tre olika platser, varav ett är i den östra delen ett i norr och ett i nordväst.



Föreslagen principlösning för dagvatten och skyfallshantering.

Recipienten Askimsfjord klassas enligt Göteborgs stads matris för dagvattenrening som mycket känslig recipient. Flerfamiljshusområde klassas som en medelbelastad yta vilket innebär att rening av dagvatten krävs. Resultaten från föroreningsberäkningar i StormTac visade att halterna av föroreningar ökar efter planerad byggnation, men att riktvärden innehålls efter rening i biofilter. Från biofilter kan vattnet kopplas på befintligt dagvattennät.

Planförslaget bedöms inte innebära försämrade möjligheter för Askimsfjorden att uppnå god ekologisk och kemisk status med hänsyn till markanvändning och recipientens känslighet.

För att inte nybyggnation ska drabbas av översvänningsrisk vid skyfall föreslås en robust höjdsättning där marken lutar bort från byggnaderna och där de naturliga rinnvägarna tillåts passera mellan byggnaderna. Parkeringsplatser eller andra ytor bör utformas så att vatten kan bli stående på dem vid skyfall för att planförslaget inte ska påverka översvänningsrisken för nedströms liggande bebyggelse. Det finns befintlig problematik med framkomlighet till planområdet, men dessa problem förväntas inte försämrats till följd av exploateringen. Problemen utanför planområdet behöver lösas på en övergripande nivå i staden.

Föreslagen hantering innebär föroreningskoncentrationer från området som uppfyller miljöförvaltningens riktvärden. Planförslaget bedöms inte innebära försämrade möjligheter för Askimsfjorden att uppnå god ekologisk och kemisk status.

Nedan beskrivs risker kopplat till skyfall och hur de bör hanteras för att uppfylla TTÖP (Tematiskt tillägg för översvänningsrisker):

- Det finns risk att vatten blir stående med mer än 20 cm vattendjup vid Valebergsvägen. Modellen visar även att det finns risk att vatten ansamlas i korsningen Valebergsvägen / Nordreviksvägen (prioriterad väg) med ett vattendjup som överstiger 20 cm. Denna risk kopplas till punkten om att framkomlighet till planområdet, framkomligheten uppskattas vara begränsad under 1-6 h. Ett dike föreslås att anläggas längs med detaljplanen för att minska situationen. Det kan gå att ta sig till planområdet via gång och cykelvägar. Situationen är befintlig och ligger utanför planområdet och föreslås därför att överlåtas till stadens övergripande arbete med framkomlighet.
- För att planerad byggnation inte ska riskera att orsaka ökad avrinning till närliggande områden behöver vattnet fördröjas inom planområdet, exempelvis på parkeringen som är ett område där det idag samlas skyfall.
- Planerad byggnation behöver förhålla sig naturliga avrinningsvägar för att inte vatten ska ansamlas och blir stående kring byggnader vid skyfall. Det är viktigt att höjdsättningen görs så att marken lutar bort från byggnader och att vattnet kan avledas mellan byggnaderna.

Vatten och avlopp

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

Allmänt ledningsnät finns utbyggt i närheten av planområdet, i Valebergsvägen. Allmän VA-ledningsutbyggnad kommer behövas för att försörja planområdet. Beroende på hur planområdet utformas och hur många fastigheter som bildas kan utformningen av nytt allmänt va-ledningsnät variera.

Det finns i nuläget god kapacitet på allmänt ledningsnät för dricksvatten för uttag av brandvatten.

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske till Valebergsvägen.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall skall tillåtas skall färdigt golv vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat ska ytterligare hänsyn tas.

Fördröjningskravet för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 65 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Värme

Uppvärmning avses ske med bergvärme. Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet.

El och tele

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

Nya nätstationer (transformatorstationer) 10/0.4 kV behöver anordnas och placeras inom planområdet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till de nya nätstationerna och till de olika huskropparna.

Avfall

Avfall ska lämnas i miljöhus. I miljöhusen ska det finnas flera sopkärl med möjlighet till avfallssortering. Sopbil avses köra in i området och hämta avfall.

För avfallshantering behöver lutningar och vändplats/rundkörning studeras. Att backa med sopbilen precis framför en entré ska undvikas. Sopbil kan backvända inne i området, förutsatt att entréer inte placeras direkt mot vändplatsen.

Stadens program för miljöanpassat byggande gäller, vilket bl.a. innebär att det ska finnas plats för avfallssortering vid fastigheter och i lägenheter.

Sopkärl för allmänheten behöver placeras ut på lämpliga platser för att undvika att badgäster slänger skräp vid vägen och i privata sopkärl.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniska förhållanden

Vid okulärbesiktningen av planområdet konstaterades att jordartskartan stämmer väl överens med de verkliga förhållandena. Inga delar av planområdet har någon större utbredning eller mäktigheter av lösa jordlager. Bergarten bedöms som en grå granit med en medelkornig till grov medelkornig grundmassa och ca 20 mm stora kantiga kalifältspat porfyroklaster. Ingen foliation noterades och berggrunden i hela undersöksområdet bedöms övergripande som storblockig.

Bergteknik

Det föreligger inte någon risk för bergras och blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen, inga åtgärder krävs under rådande förhållanden. Vid framtida bergschaktning som utgör förändrade förutsättningar, så rekommenderas en förnyad bedömning av bergmassans stabilitet.

Det bedöms inte föreligga risk för blocknedfall i övriga delar av detaljplanområdet, som kan innebära risk för skada på person eller egendom, varken vid planerad nybyggnation eller vid befintliga förhållanden i området. Områden i anslutning till detaljplaneområdet riskerar inte att påverka eller påverkas av planområdet och har bara översiktligt inventerats.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde. På normalriskområden rekommenderas att nya byggnader uppförs radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rörgenomförningar i bottenplattan och eventuella källaryttväggar tätas.

Vid eventuella sprängningsarbeten inför byggnation måste radonrisken utredas både på berget och sprängstenen om den planeras att användas vid planerad byggnation.

Grundläggning

Inom hela planområdet kan det generellt förväntas berg i dagen, tunt jordtäckte på berg och jordfyllda svackor.

Planerad byggnation kommer att behöva grundläggas till berg. Beroende på hur blivande höjdsättning och djupet till berg samt hur bergöverytan faller är ett troligt grundläggningsförfarande att lokalgator och byggnader grundläggs på plansprängt berg och efter erforderlig avschaktning av lösa jordlager i kombination med packad och tätad sprängstensfyllning.

Utifrån tillgängliga uppgifter om markförhållandena inom planområdet bedöms det inte finnas några geotekniska hinder för en ytterligare exploatering och förtätning av området.

Slutsatser

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kommer att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar.

Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen till största delen utföras på plansprängt berg och på packad sprängstensfyllning. Både före och fortlöpande under arbetets gång ska erfaren bergtekniker besiktiga bergsslänterna för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar. Det skall även utföras en slutbesiktning av kvarvarande bergsslänter och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet göras för att utreda eventuella behov av permanenta förstärkningsåtgärder.

Markmiljö

Det har inte funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen. Området består i huvudsak av naturmark med berg i dagen eller ett tunt jordtäckje. En miljöteknisk markundersökning bedöms därmed inte vara motiverat i planskedet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts av Länsstyrelsen under maj 2016. Vid undersökningen påträffades 25 svallade flintor. Dessa var dock inte av sådan art att de föranleder krav på ytterligare undersökning.

I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. 50 - 100 meter sydväst om planområdet finns dock två fornlämningar, As083 och As083:2. Dessa fornlämningar bedöms inte påverkas av byggnationen.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. Detta är ett arbete som kommunen tagit på sig att göra inte ska förväxlas med eventuella lagkrav på åtgärder, utifrån Miljöbalken. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. De föreslagna kompensationsåtgärderna avses utföras inom naturmark strax utanför planområdet, genom att befintliga kvaliteter förstärks där som kompensation för kvaliteter som försvinner inom planområdet. Merparten av åtgärderna avses utföras inom zonen med naturmark mellan planområdet och det nybildade naturreservatet. Naturreservatet har kopplat till sig en skötselplan. Naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet har inte det, men föreslås att utvecklas genom insatser för att förstärka dess karaktär.

Exakt placering och utformning av åtgärder inom den zonen anges inte här. Göteborgs stad tar ställning till exakt utformning och placering när respektive åtgärd ska genomföras.

Föreslagna kompensationsåtgärder

- Förstärkning av kvaliteter för hasselsnok inom naturmark direkt sydväst om planområdet. Kan göras som samlade så kallade ”ormhotell”, eller som flera mindre åtgärder på fler platser i terrängen. Man kan lägga ut lite sprängsten på några mindre ytor, som komplement till lösa block som redan finns där. Kan också innebära viss röjning för att skapa solbelyst mark.
- Utplacering av död ved från avverkning inom planområdet, som läggs ut inom angränsande naturmark.
- Förtydligande och stärkning av strövmöjlighet mellan gata och naturmark på annan plats i närheten av planområdet. För att i viss mån kompensera för att sådana strövmöjligheter försvinner inom planområdet. Främst avses åtgärd i form av röjning. Syftet med åtgärden är att röja en informell stig som tidigare funnits, eller som fortfarande finns men har blivit igenvuxen. Det innebär att det fortsatt ska vara en informell stig. En möjlig plats för denna åtgärd är en igenvuxen stig mellan Nordreviksvägen och ett kärr i naturområdet sydväst om planområdet. Befintliga upptrampade stigar inom planområdet, och det stråk som passerar ”Vargklyftan” leder i förlängningen till detta kärr.
- Åtgärder för att förstärka karaktären på naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet. Exempelvis genom riktade skötselinsatser.

I det tidigare planärendet beskrevs ett par kompensationsåtgärder som inte längre bedöms vara lämpliga eller möjliga, och som därför har utgått. Dels föreslogs en åtgärd för att förbättra en specifik befintlig upptrampad stig i anslutning till östra delen av planområdet. Nu föreslås ingen åtgärd specifikt för den platsen, eftersom det inte säkerställs någon passagemöjlighet över kvartermarken i den delen av planområdet. Naturpedagogiska åtgärder beskrevs också men det bedöms inte vara lämpligt eftersom naturmark intill planområdet ska vara ren naturmark utan skötsel. Det är inte heller lämpligt att anlägga naturlekplats eftersom det skulle förstöra naturvärden.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören har tagit fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

De miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen är Biologisk mångfald och Rekreation. Målvärdet för grönytefaktorn är 0,45. Målet grundar sig i markanvändningen (relativt gles bostadsbebyggelse) och var i staden planen är. Cirka 23% av takytorna antas täckas av vegetation. Övriga ytor som bidrar till ekoeffektiva ytor är bland annat att träd och buskar kommer att planteras. Beräkningarna av planförslaget pekar på en grönytefaktor på 0,453 och planen når därmed målet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet bildas med ändamålet bostäder. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av åtta flerbostadshus.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m. framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns en allmän plats i form av en lokalgata. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift- och underhållsåtgärder.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, bostäder.

Anläggningar utanför planområdet

Mindre del av trafikförslaget avseende gång- och cykelbana ligger utanför planområdet öster om detsamma. Eventuella kompensationsåtgärder kan komma att utföras inom naturmarken sydväst om planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen, genom Trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lindås 1:3		7 234 kvm	Kvartersmark, Bostäder
Lindås 1:133		6 480 kvm	Kvartersmark, Bostäder
Styckningslott	13 714 kvm		Kvartersmark, Bostäder

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Denna detaljplan medför inget behov av att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering överförs det ett markområde från Lindås 1:3 till Lindås 1:133. Därefter sker en avstyckning från Lindås 1:133 och ny fastighet för bostadsändamål bildas.

Före beviljande av bygglov ska avstyckning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behövas för området.

Servitut

Inget servitut bedöms behövas för området.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende eventuell ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

I dagsläget finns det ett undertecknat samverkansavtal mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren av Lindås 1:3 avseende planläggningen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och markanvisad exploatör, JM AB, angående genomförandet av planen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal avseende fastighetsregleringen ska tecknas mellan fastighetsägaren till Lindås 1:3 och ägaren till Lindås 1:133.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborgs Stad och Göteborg Energi AB som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad. Liknande markupplåtelseavtal kan finnas mellan Göteborgs Stad och Ellevio AB.

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

Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning eller anmälan om vattenverksamhet bedöms inte föreligga för genomförandet av planen.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2022

Granskning: 2 kvartalet 2023

Antagande: 3 kvartalet 2023

SAMRÅDSHANDLING

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

Förväntad byggstart: mitten av 2024

Färdigställande: mitten av 2026

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan.

Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Området har inte de största naturvärdena, är en liten del av ett stort sammanhängande naturområde, ligger en bit ifrån ett stort nybildat naturreservat och är idag avskuret från andra naturområden i norr och öster av tidigare exploatering. Inom och utanför planområdet finns idag befintliga upptrampade stigar vilka används av de boende i närområdet. Området utgörs till stora delar av naturmark men är svårtillgängligt i och med de stora nivåskillnaderna. Området avgränsas av branta höjdparter i nordväst och sydost och det är lång väg till alternativa strövmöjligheter mot naturen och havet. Marken inom planområdet föreslås bli kvartersmark, men direkt utanför planområdet lämnas ett stråk med allmän naturmark vid höjdpartiet i väster, vilket säkerställer att allmänheten fortfarande kan passera från gatan till det stora naturområdet och det nybildade naturreservatet. Här finns befintliga upptrampade stigar som i förlängningen leder till den värdefulla och mycket uppskattade "Vargklyftan" och vidare mot det stora naturområdet i väster. Med föreslagen utformning och med föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beträffande natur- och rekreationsvärden, trots att värden försvinner och det allra mesta av området privatiseras vid ett genomförande.

I primärområdet Billdal, där planområdet ingår, är småhus den dominerande bostadsformen. För att utveckla stadsdelen och kunna erbjuda större variation bedöms flerbostadshus vara ett bra komplement. Det gör att bostäder för en större variation av människor i olika skeden av livet kan erbjudas.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA ₁	Lokalgata	Längs befintlig gata ska trottoar anordnas	Remsan i den norra delen av planområdet
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder		Söder om GATA ₁
E ₁	Transformatorstation	För att kunna säkerställa försörjning av el till området.	Västra delen.
Egenskapsbestämmelser			
e ₁	Största bruttoarea är 7200 m ² inom användningsområdet	Syftar till att reglera exploateringsgraden inom användningsområdet.	Inom hela användningsområde B
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea är 570,0 m ² för komplementbyggnader inom användningsområdet	Syftar till att reglera exploateringsgraden inom användningsområdet.	Inom hela användningsområde B
e ₃	Största byggnadsarea är 310,0 m ² per huvudbyggnad	Syftar till att reglera exploateringsgraden inom byggrätten.	Inom delar av användningsområde B
f ₁	Balkong får kraga ut högst 2,0 meter från fasad	Syftar till att reglera utformning av balkonger	Inom delar av användningsområde B
f ₂	Färgsättning av fasad ska ha minst 40% svarthet enligt NCS-systemet och vara inom den gultonade halvan av färgcirkeln enligt NCS-systemet.	Syftar till att reglera färgsättning av fasader	Inom delar av användningsområde B
f ₃	Högsta antal våningar mot Valebergsvägen, 3 våningar samt en indragen 4:e våning, beräknas enligt figur A och vid den del av byggnad som är närmast Valebergsvägen.	Anpassning till befintlig bebyggelse.	Området närmast Valebergsvägen.

h ₁	Högsta nockhöjd är 43,5 meter över angivet nollplan	Egenskapen syftar till att reglera höjd på byggnationen inom planområdet.	Södra delen av användningsområde B
h ₂	Högsta nockhöjd är 42,0 meter över angivet nollplan	Egenskapen syftar till att reglera höjd på byggnationen inom planområdet.	Norra delen av användningsområde B
n ₁	Marknivån får underskrida plankartans höjdkurvor med högst 0,5 meter	Syftar till att undvika plansprängning mot gata.	Remsa runt planområdet. Undantaget östra kanten.
p ₁	Minsta avstånd mellan huvudbyggnader är 9,0 meter	För att säkerställa avstånd mellan byggnaderna.	Större delen av användningsområde B
”Prickad mark”	Marken får inte förses med byggnad	Området ska vara obebyggt för att säkra avståndet till GATA ₁ och naturmarken utanför planområdet.	Remsa runt planområdet. Undantaget inom användningsområdet E ₁ .
”Korsmark”	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Reglerar möjligheten att bygga carportar och miljöhus	Området i sydost
”Utfartsförbud”	Utfartsförbud	Risken för olycksfall begränsas.	Remsa längs Valebergsvägen

Nollalternativet

Om planen inte upprättas kan området inte bebyggas eller privatiseras. De befintliga natur- och rekreationsvärdena förblir oförändrade och allmänhetens tillgänglighet inskränks inte. Ingen gångbana anläggs längs Valebergsvägens södra sida.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med lägenheter i flerbostadshus. Detta kompletterar den dominerande villabebyggelsen i stadsdelen på ett bra sätt.

En social konsekvensanalys har i samband det tidigare planärendet genomförts mellan stadens förvaltningar och representanter från samfällighetsföreningarna i området. Här har frågor som sträcker sig utanför planområdets gränser identifierats. Otrygghet och svårtillgängliga kopplingar mellan stadsdelar och planområdet har identifierats.

Tillskottet av mindre lägenheter och möjligheter till hyresrätter bedöms medföra positiva effekter i Askim där den övervägande delen av bebyggelsen är i form av eget ägda småhus. Ett plangenomförande bedöms möjliggöra en flyttkedja som kan utgöra en större möjlighet för de som

SAMRÅDSHANDLING

inte längre vill, eller inte längre kan, bo kvar i ett stort hus, att fortfarande bo kvar i samma omgivning.

Befolkningsunderlaget i området ökar. Detta bör kunna medföra större möjligheter till social och kommersiell service.

Sammanhållen stad

En gångbana ska anordnas längs hela Valebergsvägen. Gångbanan medför att det blir tryggare sträcka att gå. Även parkering för badgäster längs Valebergsvägen blir tryggare då avstigning kan ske mot gångvägen.

Sopkärl för allmänheten behöver placeras ut på lämpliga platser för att undvika att badgäster slänger skräp vid vägen och i privata sopkärl.

Det är bra kollektivtrafik från V. Lindås till centrum. Dock finns det ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungsporten, cirka 2 km från planområdet.

Samspel

Projektet innebär förbättrade gångstråk i området.

Det behövs lekmöjlighet/lekplats för de minsta barnen nära de nya bostäderna. De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla. "Fårahagen" är en bra kommunal bollplan. Naturen är den bästa lekplatsen för de större barnen.

Vardagsliv

De nya byggnaderna ska anpassas till befintlig bebyggelse och terräng för att minimera skuggning och insyn. Önskvärt att göra anpassningar i placering och höjd. Viktigt att inte bara tänka på de nya bostädernas höjd, marken är kuperad med bergsknallar som också påverkar höjden i realiteten.

Skogsområdet används, särskilt på sommaren, för rekreation i form av promenader, hundpromenader och barns lek. I området finns upptrampade stigar som leder bland annat ner till Nordreviken.

Om stigar försvinner i och med nybyggnationen är det viktigt att man ändå kan nå och ansluta till stigarna längre in i skogsområdet.

På somrarna parkerar badgäster längs hela Valebergsvägen. Om de nya bostäderna ska ha sina parkeringar längs Valebergsvägen så finns stor risk för konkurrens om platser och att människor parkerar på platser som inte är tillåtna.

Närmaste skolan, Lindåsskolan är i princip full. Nya paviljonger har byggts för att få plats med alla elever. Befintlig förskola vid Lindebovägen kommer att ersättas av en F-3 skola. Detta för att kunna frigöra mer lokalyta på Lindåsskolan. Det behöver finnas säkra och trygga övergångar till barns skolvägar. Även stråk till hållplatser för kollektivtrafik måste upplevas som säkra.

Det är långt till närmaste busshållplats, ca 700 meter.

Väg 158 är idag mycket belastad med alltför mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Nybyggnationen kommer medföra ytterligare belastning på väg 158.

De nya bostäderna kommer medföra större möjlighet att kunna bo kvar vid till exempel ändrade familjeförhållanden.

Identitet

Planförslaget innebär ett tillskott av en boendeform som det råder brist på inom stadsdelen.

Föreslagen byggnation, har en stram modernistisk gestaltning som kan samspela väl med befintlig bebyggelse.

När bostäderna på Vågnedalsvägen byggdes togs det stor hänsyn till områdets identitet i form av hav och natur. Därför är det angeläget att även de nya bostäderna får en tilltalande arkitektur som smälter in i områdets identitet.

Närhet till natur och hav samt nära till barnens lekplatser värderas högt i området.

Hälsa och säkerhet

Barn som flyttar in i de nya bostäderna kan få en otrygg skolväg eftersom det saknas trottoar längs med stora delar av Valebergsvägen och trafiken kommer rimligtvis att öka med fler bostäder. Det behöver anordnas en trottoar längs hela Valebergsvägen.

I dagsläget kör många för fort enligt boende i området. Önskemål finns att fler farthinder (t.ex. gupp) anordnas för att minska hastigheten.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

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

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har utifrån framtagna begränsade miljökonsekvensbeskrivningar bedömt att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2022-10-07. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Påverkan på dessa lokala miljömål har bedömts: Göteborg har en *hög biologisk mångfald*, Göteborgs *klimatavtryck* är nära noll, Göteborgarna har en *hälsosam livsmiljö*. Projektet bedöms ha neutral effekt på dessa tre miljömål.

Naturmiljö

Projektet bedöms ha neutral effekt eftersom inga skyddade områden berörs och eftersom det inte blir någon stor negativ påverkan på arter, vilket är mycket väl utrett.

Kulturmiljö

Projektet bedöms ha neutral effekt.

Påverkan på luft

Projektets effekt bedöms sammantaget bli neutral. Projektet ger något ökad biltrafik på platsen men innebär också att fler kommer kunna bo på en plats med bra luftmiljö.

Påverkan på vatten

Projektet bedöms ha neutral effekt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Sammantaget bedöms exploateringsekonomin för projektet vara god.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av Lindås 1:133.

Trafiknämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp- och Vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen samt kostnader för upprustning av Valebergsvägen.

Trafiknämnden bedöms kunna få utgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter för försäljning av del av Lindås 1:3, kostnader för upprustning av Valebergsvägen och upprustning av stigar väster om planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

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

Park- och Naturnämnden får en utökad drifts- och underhållskostnad för underhåll av naturområdet i anslutning till planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och spillvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för förvärv av mark, förrätningskostnader och bygglovskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Lindås 1:133

Ägaren till Lindås 1:133 får intäkter för markförsäljning av del av fastighet, Lindås 1:133.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, övriga bebyggelseområden i ytterstaden.

Den nya översiktsplanen ger stöd för bebyggelse och detaljplanen bedöms inte avvika från gällande översiktsplan.

Skälet till att planförslaget ändå avses antas av kommunfullmäktige är beträffande antal bostäder i den fördjupade översiktsplanen för södra Askim samt att detaljplanen kan komma att medföra konsekvenser på naturmiljön, då en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

För Stadsbyggnadskontoret

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Anna-Karin Nilsson

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren

Distriktschef

Fredrik Olausson

Projektledare