

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen

Normalt planförfarande



Antagandehandling
december 2018

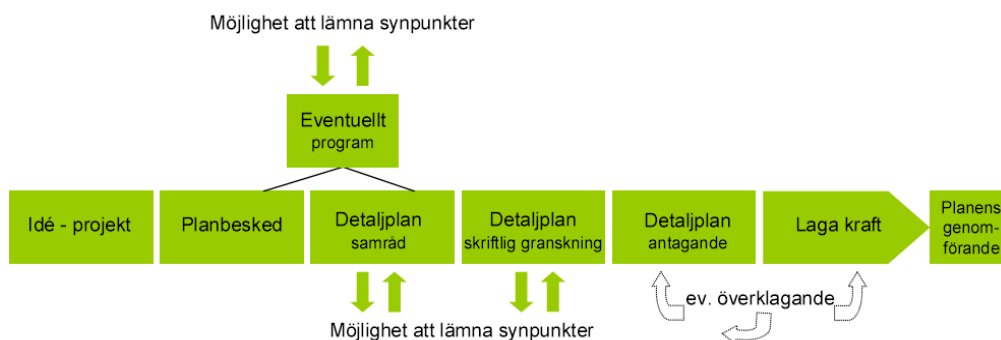


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2013-12-17

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2018-12-11

Aktbeteckning: 2-5469

Diarienummer SBK: 0423/11

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0585/15

Handläggare FK

Christian Sköld

Tel: 010-603 86 69

christian.skold@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Dagvattenutredning, 2017-12-21
- Naturvärdesinventering, 2017-08-24
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2018-11-01
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2018-10-22
- Utsiktsstudie från Mellanbergsvägen
- Solstudie

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VÅGNEDALSVÄGEN	1
<i>Normalt planförfarande.....</i>	<i>1</i>
ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2018.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för Bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik.....</i>	<i>11</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>11</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>15</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>17</i>
<i>Friytor</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>19</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>19</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>23</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>23</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>24</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>24</i>
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	<i>24</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>25</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>25</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	25
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>25</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>25</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>27</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>29</i>
ÖVERRENSSTÄMMESE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Orienteringsbild från norr.

Planen syftar till att åstadkomma 60 - 80 lägenheter i små flerfamiljshus med 2 - 4 våningar inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133. En del i markregleringen syftar även till att säkra allmänhetens tillträde till naturområdet.

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 naturområde som till största delen utgörs av berg i dagen med områden av tunnare jordlager. Marken sluttar mycket åt nordost.



Vy från Valebergsvägen efter exploatering (Malmström Edström arkitekter)

Planens innebörd och genomförande

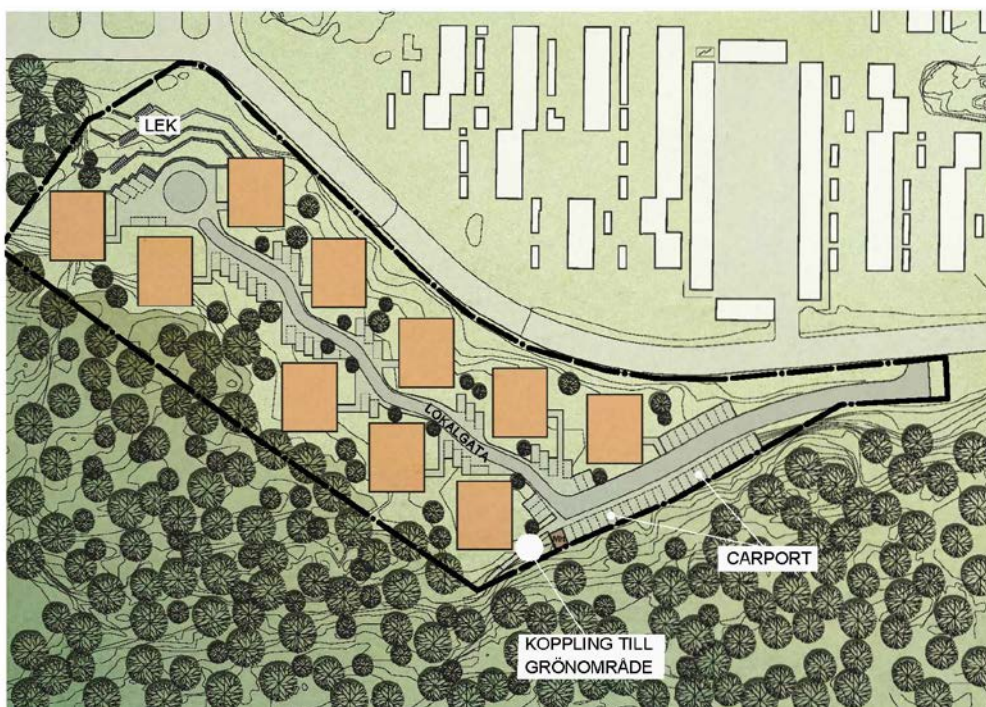


Illustration (Erséus arkitekter)

Detaljplanen möjliggör för 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 60 - 80 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. Inom planområdet kommer även en lekplats att kunna anordnas i den nordvästra delen.

Detaljplanen säkerställer att allmänheten även i fortsättningen har möjlighet att ta sig till angränsande naturområde.

Överväganden och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett större område som idag utgörs av natur kommer att exploateras. Stor vikt har därför lagts vid att hitta en balans mellan exploatering och bevarande. Inom och utanför planområdet finns idag befintliga upp-trampade stigar vilka används av de boende i närområdet. Planbestämmelsen "x" (Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik) säkerställer tillgängligheten till naturområdet och befintliga stigar väster om planområdet. Området utgörs till stora delar av naturmark men är svårtillgängligt i och med de stora nivåskillnaderna.

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.

Avvikelser från översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger ”område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap” för en del av planområdet. De höga naturvärdena riskerar att försvinna inom planområdet. Dock bedöms förslaget inte generera negativa konsekvenser för de utpekade värdena då en sammanhängande grönstruktur kan behållas runt planområdet.

Den fördjupade översiktsplanen för Södra Askim anger området som utbyggnadsområde.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

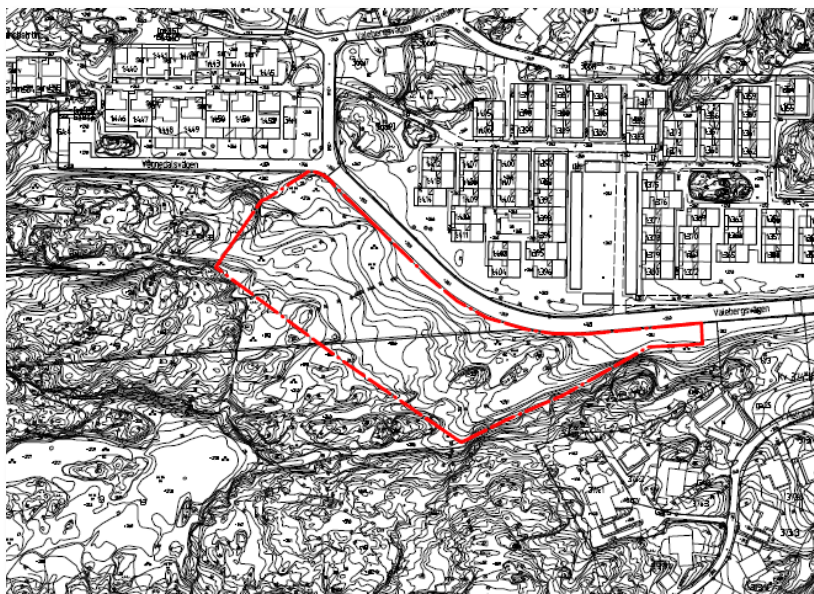
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bebyggelse med ca 60 - 80 lägenheter i flerbostadshus inom delar av fastigheterna Lindås 1:3 och Lindås 1:133, vilka utgörs av naturmark. Bostäderna kompletterar utbudet av boendeformer i området, genom att tillföra lägenheter i ett område som främst består av villor och radhus. I detaljplanen säkras tillgängligheten till naturen och till befintliga stigar väster om planområdet.

Läge, areal och markägförhållanden



Översiktskarta över planområdets läge i Göteborg Stad (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet är beläget nära Kungsbacka kommungräns, vid Snipen, cirka 20 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns (Stadsbyggnadskontoret)

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av privat fastighetsägare (50 %) och kommunen (50 %).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger ”område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap”. En fördjupning för Södra Askim anger även området som utbyggnadsområde.

För området gäller detaljplan F3412 och F3414, som vann laga kraft år 1969. Planens 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 naturområde som till största delen utgörs av berg i dagen med områden av tunnare jordlager. Marken sluttar mycket åt nordost och i den västra delen av planområdet ligger marknivån på mellan +37 - +39 meter medan markens nivå i den östra delen ligger på cirka +26 meter.

Inga delar av planområdet har någon större utbredning eller mäktigheter av lösa jordlager.

Utmed kortare sträckor av Valebergsvägen finns bergskärningar i varierande höjder. Utspritt i terrängen ligger block i varierande storlekar.

Sprickfrekvens och spricksystem varierar inom området, lokalt nedanför vissa branta bergsslänter ligger tidigare utfallna block. För befintliga förhållanden inom planområdet föreligger lokalt risk för ytterligare blockutfall. Den storskaliga stabiliteten för berget bedöms vara god. 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.

Marken inom själva planområdet utgörs av berg i dagen (lokalt med branta partier) eller tunt jordtäckte på berg med däremellan jordfyllda svackor och partier där det växer träd och sly.



"Grottan" i anslutning till planområdet (Stadsbyggnadskontoret)

En naturvärdesinventering av området har genomförts. Vid inventeringen identifierades 2 naturvärdesobjekt. Ett område klassades till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och täcker majoriteten av inventeringsområdet. Förekomsten av enstaka naturvårdsarter tillsammans med biotopvärdet i blandskogen ger ett påtagligt naturvärde i detta område.

Ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) registrerades och består av ung triviallövskog med en variation av trädslag men inga naturvårdsarter. I denna inventering registrerades sex naturvårdsarter.

Ingen hasselsnok påträffades under de fyra besöken i området. Dock finns vissa biotopkvaliteter för hasselsnok såsom öppna solexponerade berghällar och block, övervintringsplatser samt förekomst av kopparödla, vilken är föda för hasselsnoken. Därför kan det inte uteslutas att området används av hasselsnoken under någon period under året även fast den inte påträffades under denna inventering.

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.

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

Angränsande skogsområde 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.

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 och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Valebergsvägen. Separat gång- och cykelväg finns inte vid planområdet. 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 på Valebergsvägens södra sida. Vid busshållplatsen vid Snipen finns väderskyddad cykelparkering. Den fysiska tillgängligheten till planområdet anses otillfredsställande, då nivåskillnaderna är stora inom planområdet. Befintlig stig till badplatserna är inte tillgänglig för rörelsehindrade.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen ungefär 700 m från planområdet, vid Lindåsskolan. Ytterligare ett par hundra meter från området finns hållplatsen vid Snipen med närhet till en pendelparkering.

Det finns ingen butik inom gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Kungspporten, cirka 2 kilometer från planområdet. Kommersiell service och vårdcentral finns cirka 6 kilometer nordost om planområdet vid Brottkärsmotet/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.

Naturområdet väster om planområdet används mycket för rekreation av boenden i närområdet. De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla. Närmsta kommunala lekplats finns i Billdals park, ca 3 kilometer norr om planområdet. Vid "Fårahagen", norr om Valebergsvägen, finns en bra kommunal bollplan.

Teknik

Uppvärmning avses ske med bergvärme. Området är sedan tidigare försörjt med el och tele.

Störningar

Buller

Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området. Ingen bullerutredning bedöms vara nödvändig.

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. Inom området kommer även en lekplats att kunna anordnas i den nordvästra delen.

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.

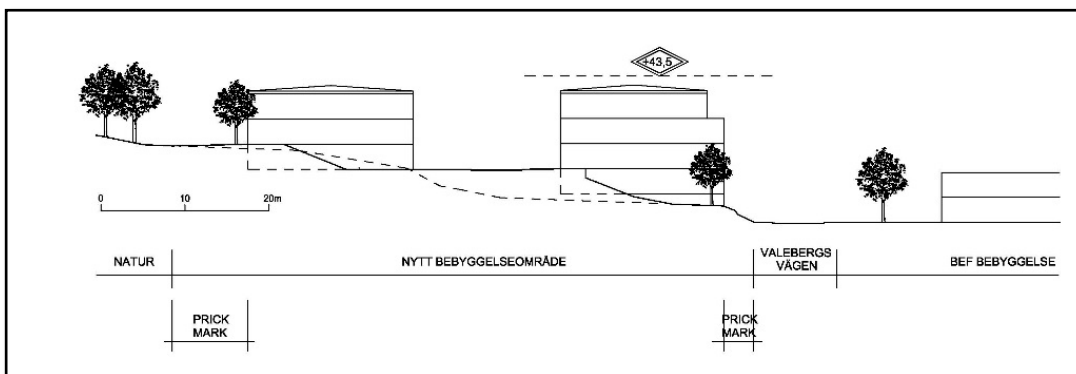
Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till JM AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploator ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Vid område markerat med x ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Bebyggelse



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

Hela planområdet 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. Utöver angivna högsta nockhöjd får teknisk installation anordnas. Tekniska installationer som kan överskrida högsta nockhöjd är till exempel fläkthuvar och eventuella hisstoppar. Hela byggnadsdelar som fläktrum får inte överskrida högsta nockhöjd.



Principsektion

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 husvolymmer som har högsta tillåtna nockhöjd och som ligger så nära fastighetsgräns som plankarten 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.

En utsiktsstudie har tagits fram som visar påverkan på havsutsikten från befintliga villor vid Mellanbergsvägen, sydöst om planområdet. Utsiktsstudien är gjord med schematiska husvolymmer som har högsta tillåten 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 föreslagen 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 vyn från andra våningen i de befintliga villorna.

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.

Vid infarten till området medges carport. Den sprängning som krävs för detta ska ske inom kvartersmark. Eventuellt skyddsstaket på krönet 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.



Vy från Valebergsvägen efter exploatering. (Malmström Edström arkitekter)

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 gultonade 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.



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 även den har en långt driven stramhet i gestaltningen och förenkling av volymerna. Bestämmelsen om utvändig färgsättning är fördelaktig även på nära håll och kan bidra till att husen blir mindre framträdande i gaturummet vid Valebergsvägen och får en större samhörighet med befintlig bebyggelse.

Bevarande, rivning

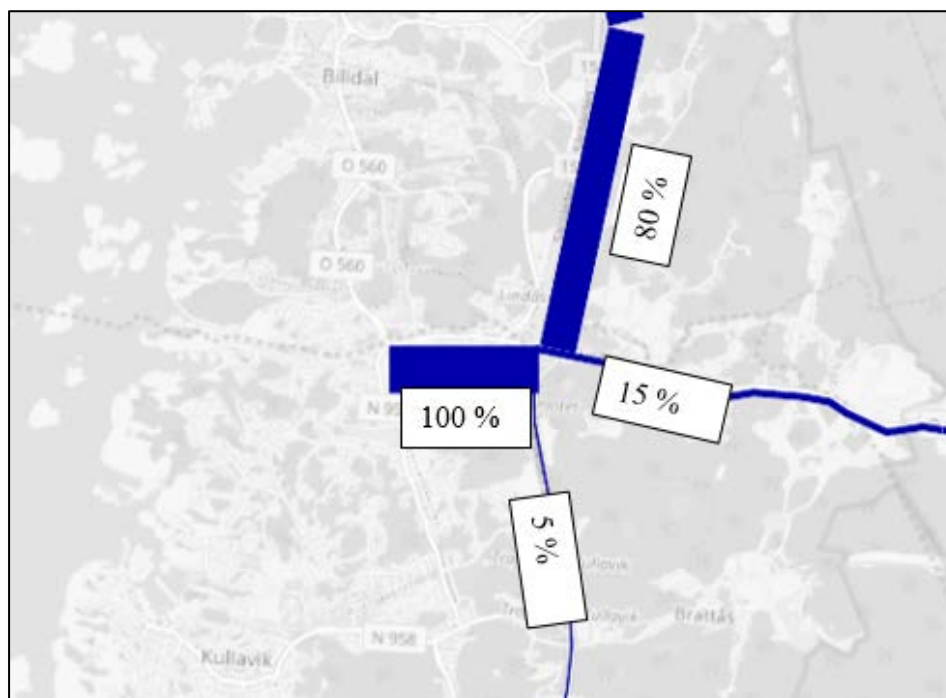
Inga befintliga byggnader finns inom planområdet.

Trafik och parkering

Väg 158 är idag mycket belastad med alltför mycket trafik i förhållande till vägens kapacitet. Trafikkontoret har utfört resekalkyler för detaljplanens tillkommande bostäder, för nuläget samt för framtidsscenarioet 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 beläggingsgrad 1,2 personer per bil. Riktningfördelningen 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 riktningfördelningen 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.

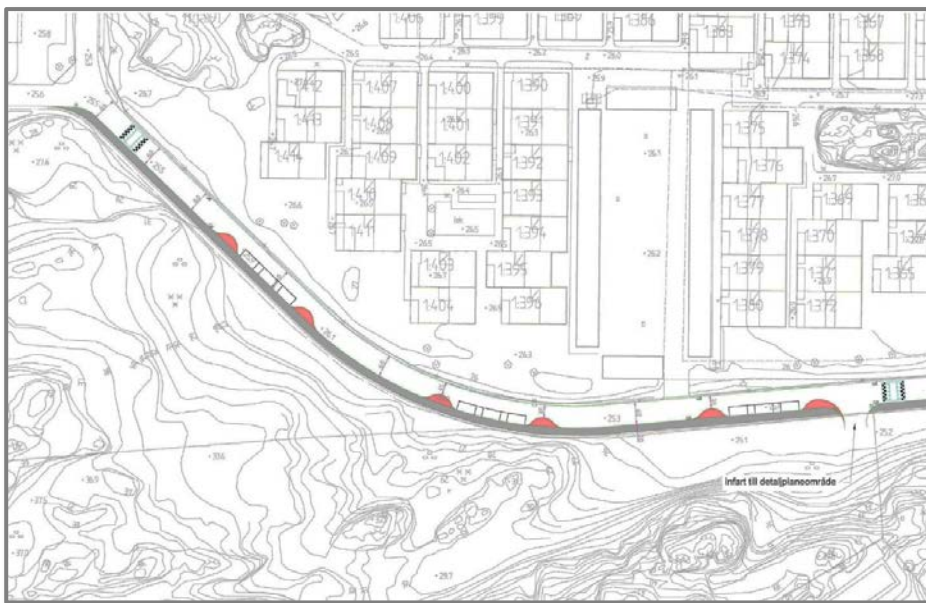


Riktningfördelning enligt Trafikkontorets prognosmodell, nuläge

Gator, GC-vägar

Ny gångbana ska anläggas på Valebergsvägens södra sida, för att säkerställa trafikmiljön i anslutning till exploateringen. Vid Nordreviksvägen kommer gångbanan korsa Valebergsvägen och fortsätta på befintlig gångbana på norra sidan av Valebergsvägen. Sommarparkering finns idag på den sträcka där gångbanan är tänkt att placeras. Farthinder kommer att anordnas enligt trafikförslaget.

Mötesplatser ska anordnas längs den aktuella sträckan på Valebergsvägen. Detta är nödvändigt för att personbilar ska kunna mötas. Minst 5,5 meters fri gatubredd ska anordnas på ett antal platser längs sträckan. Detta kommer då att medföra färre sommarparkeringsplatser i framtiden jämfört med i dagsläget.



Möjlig utformning av Valebergsvägen

Sommarparkeringen kan komma att regleras tidsmässigt. De föreslagna förändringarna i trafik/gatumiljön ligger utanför planområdet.

Infartsgatan till området ligger på kvartersmark. Delar av infartsgatan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, detta för att behålla möjligheten för allmänheten att kunna nå naturområdet i söder.

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 de nya riktlinjerna. 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 detaljplanarbetet. 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 parkeringsplatser jämfört i dagsläget.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik och service kommer troligen bli oförändrad.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillfarten och entréförhållandena anordnas enligt tillgänglighetskraven.

Planerad väg inom området kommer att ha en lutning enligt de allmänna rekommendationerna.

Friytor

Lekplats för de minsta barnen kan anordnas inom planområdet. De flesta befintliga lekplatser i området är privatägda men upplevs som öppna för alla.

Naturmiljö

De biotopkvaliteter och arter som identifierats vid genomförd naturvärdesinventering förekommer spritt i området och skulle förvinna vid en exploatering. Därför kan inget parti direkt pekas ut som mer eller mindre lämpligt för byggnation. De lite grövre ekarna och tallarna samt blockslänter och hålträd tillsammans med död ved bör sparas där det är möjligt. Det parti som innehåller något mindre biotopkvaliteter är det östra området med ett visst naturvärde.

Byggelsen bör anpassas efter gröna värden genom till exempel öppet dagvattensystem, gröna tak, insektshotell, fågel- och fladdermusholkar mm.

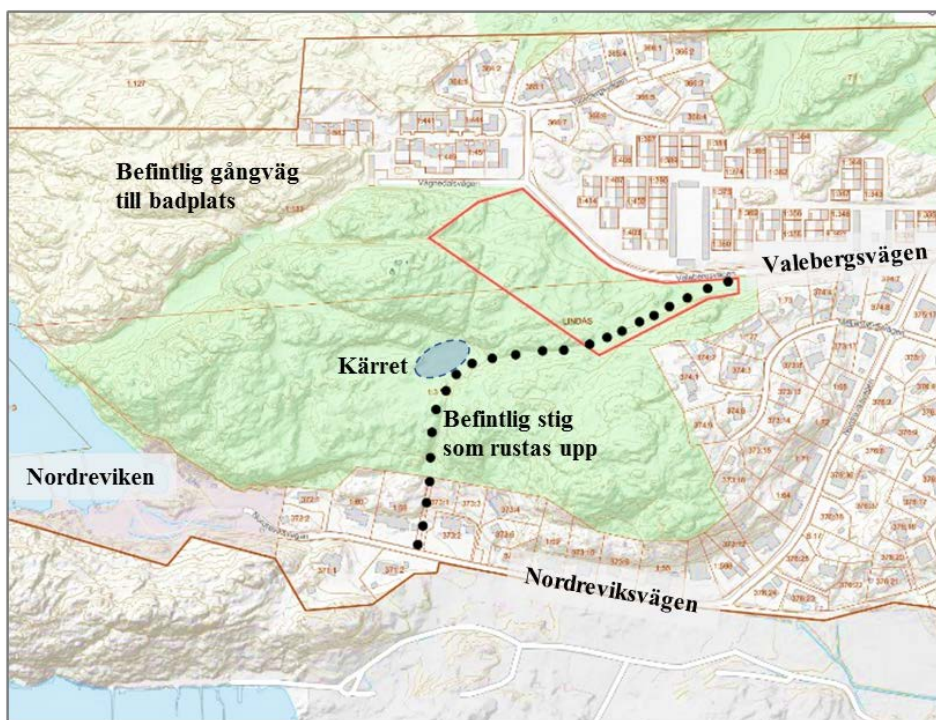
Inventeringen rekommenderar att de klassade områdena tas i beaktande vid byggnation. Död ved bör lämnas i eller i anslutning till området vilket också gäller avvercade träd. Vid byggnation som negativt kan påverka arterna spillkråka och kopparödla, kan dispens behövas från länsstyrelsen.

Ett naturreservat planeras väster om planområdet, men kommer inte att påverkas av exploateringen. Ingen del av reservatet omfattas av planområdet.



”Påtagligt naturvärde” markerat med orange och ”visst naturvärde” markerat med gult

Möjligheten ska finnas kvar att kunna nå och ansluta till de befintliga upptrampade stigarna. Allmänheten föreslås därför att kunna ansluta till naturområdet via den blivande bostadsrättsföreningens infartsväg. Detaljplanen säkerställer att allmänheten även i fortsättningen har möjlighet att ansluta till angränsande naturområde.



Förslag på sträckning av stig till Nordreviken.

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 Kungsporten, cirka 2 km från planområdet.

En lekplats kan anordnas i den nordvästra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Vissa delar saknar naturlig utdränering av dagvatten och är därför sanka i perioder med mycket nederbörd.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Tillräcklig yta måste säkras för fördröjning och rening av dagvatten. Höjdsättning är viktigt med fall från byggnader så att inga instängda områden skapas.

Följande principer ska följas vid utformning av dagvattenhantering. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Detta uppfylls genom att andelen grönytor och andra permeabla ytor prioriteras samt med ett öppet dagvattensystem.

Där hårdgjorda ytor krävs utformas dessa som genomsläppliga. Vid höjdsättningen ska hänsyn tas till översvämningssrisk, ett regn med 100-års återkomsttid ska ej skada byggnader. Ekosystemtjänster ska beaktas och lyftas fram i utformningen. En ökad och diversifierad grönmassa ökar förutsättningar för rekreation, biologisk mångfald, luft- och vattenrening, minskad avrinning och bullerdämpning.

För att kunna minska andelen hårdgjorda ytor och tillkommande dagvattenflöde rekommenderas ytterligare åtgärder som t.ex. anläggning av:

- gröna tak på lämpliga takytor t.ex. miljöhus, förråd och cykelförråd.
- genomsläpplig beläggning på parkeringsytan t.ex. gräs- eller grusförsedda rasterstenar.
- spara de träd som inte måste tas bort för exploateringen.

Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. I kombinerade nät minskas risken för bräddning av förorenat avloppsvatten till vattendrag.

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 har utförts och resultaten gällande föroreningsberäkningarna visar att halterna av föroreningar ökar efter planerad byggnation, men att riktvärdena uppnås efter rening i makadammagasin. Från magasinet kan vattnet kopplas på befintligt dagvattennät.

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

Ingen översvämningsrisk föreligger då inga instängda områden finns inom planområdet. Planförslaget bedöms inte heller nämnvärt påverka översvämningsrisken för nedströms liggande bebyggelse.

Exploatören ska fördröja 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta inom planområdet för att undvika översvämning, vilket motsvarar ca 58 m³.

Föreslagen utformning av dagvattenhantering är ett 1 m djupt makadammagasin i planområdets östra del om ca 120 m². Med en porvolym om 40%, ger detta en fördröjningsvolym om ca 48 m³. Resterande 10 m³ kan fördröjas i planområdets norra del i form av en multifunktionell översvämningsyta vid den nya lekplatsen.

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 efter utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Avloppsnätet 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

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.

Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

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.

Bergteknik

Fortlöpande bergbesiktningar med avseende på risk för bergras, blockutfall och behov av eventuella förstärkningsåtgärder måste utföras i samband med exploateringsarbetet. Det är inte helt klarlagt hur blivande byggnation ska utformas och placeras utmed de sydöstra bergsslänterna. Efter att alla sprängnings- och fyllningsarbeten är avslutade måste en slutbesiktning av kvarvarande bergsslänter- och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet göras för att utreda eventuella behov av permanenta förstärkningsåtgärder.

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. Rör genomföringar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar 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 en 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 jordtäckte. 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

Göteborgs bullerkartor visar att det är låga bullernivåer i området. Ingen bullerutredning bedöms vara nödvändig.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Föreslagna kompensationsåtgärder

- Säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturområdet med en koppling genom planområdet.
- Upprustning av en befintlig stig i direkt anslutning till planområdet.
- Naturområdet kan försees med naturpedagogiska åtgärder, väster om planområdet. Detta för att lyfta fram och tillgängliggöra de naturvärden som finns.
- För att minimera skadan på biotopvärdena så ska död ved och avverkade träd lämnas i eller i anslutning till naturmarken eller inom närliggande naturreservat. Denna kompensation skapar nya vistelsemiljöer för de biotopskyddade arterna och gynnar till exempel spillkråkan, hasselsnoken och kopparödlan.
- Ny gångbana och farthinder längs med Valebergsvägen ska anläggas.

Övriga åtgärder

- Kommunen avser också att, från Nordviksvägen, rusta upp befintlig stig och tydliggöra den södra entrén till naturområdet för allmänheten.

Fastighetsindelning

Bostäderna är tänkta att upplåtas med bostadsrätt. Genom avstyckning från Lindås 1:3 och 1:133 bildas av hela planområdet en ny fastighet för bostadsändamål.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

I anslutning till planområdet finns allmän plats (lokalgata) som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Anläggningar inom kvartersmark byggs ut av exploatör.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Genom avstyckning från Lindås 1:3 och 1:133 bildas av hela planområdet en ny fastighet för bostadsändamål.

Före beviljande av bygglov skall avstyckning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behövas för området.

Servitut

För område markerat med x (allmän gångtrafik) ska servitut bildas till förmån för kommunen.

Ledningsrätt

Ingen ledningsrätt för allmänna ledningar bedöms behövas för området.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lindås 1:3		7 500 kvm	Bostadsändamål
Lindås 1:133		7 500 kvm	Bostadsändamål
Styckningslott	7 500 kvm		Bostadsändamål

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och JM (exploatören) angående genomförandet av planen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal har tecknats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Lindås 1:3 angående samverkan vid exploatering.

Dispenser och tillstånd

En naturvärdesinventering visar på att det finns spillkråka och kopparödla i området, vilka är skyddade arter. Dispens krävs för att fälla träd under häckningstider. Markägaren ansvarar för ansökan om dispens.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2017

Granskning: 2 kvartalet 2018

Antagande: 4 kvartalet 2018

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

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2020

Färdigställande: 3 kvartalet 2021

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen planering genomförs, i detta fall med pågående markanvändning antas innebära följande:

- Planområdet behålls i befintligt skick och naturmarken förblir orörd.
- Ingen komplettering med lägenheter i Lindås.
- Ingen upprustning av stig till Nordreviken.
- Ingen ny gångbana längs Valebergsvägen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

En socialkonsekvensanalys har genomförts mellan stadens förvaltningar och fastighetsägarna. 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 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 ytterliga belastning på väg 158.

De nya bostäderna kommer medföra större möjlighet att kunna bo kvar vid tillexempel 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 fart hinder (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.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids.

Kommunen bedömer att påverkan på riksintresset enligt 4 kap miljöbalken, är liten då exploateringen ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med en utformning och höjdsättning väl anpassad till omgivande landskap.

Bebyggelsen ska vara lågmäld i sitt uttryck och underordna sig landskapet. Färgsättningen är också en viktig aspekt för att ytterligare förstärka kustens viktiga karaktärsdrag.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 25 augusti 2017. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen kommer att ha en påverkan på ett flertal av de för Göteborgs Stad uppsatta miljömålen. De som kan anses berörda är *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning*, *Ingen övergödning*, *Levande skogar*.

Detaljplanens påverkan på samtliga av ovan nämnda miljömål ses som marginell.

Beträffande följande miljömål; *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning*, så är det den biltrafik som beräknas alstras från de tillkommande bostäderna som påverkar miljömålen negativt. Bilen kommer fortfarande vara det primära transportmedlet. Grundvattenkvaliteten bedöms inte försämrats vid byggnation.

Den föreslagna exploateringen innebär att mark som idag till stora delar är skog tas i anspråk vilket påverkar målet *Levande skogar* negativt. Framtagen naturvärdesinventering visar på att det finns biotopkvaliteter som förekommer spritt i området och skulle förvinna vid en exploatering. Grövre ekar och tallar samt blockslänter och hålträd tillsammans med död ved ska sparas där det är möjligt.

Miljömålet angående *God bebyggd miljö* påverkas positivt, eftersom detaljplanen även bidrar till en ny mötesplats kring den nya lekplatsen som kommer att anordnas i den nordvästra delen av planområdet.

Målet kring *Ett rikt växt- och djurliv* bedöms påverkan bli neutral då föreslagna kompensationsåtgärder minimerar skadan på befintliga biotopkvaliteter i området. Död ved ska därför läggas i eller i anslutning till området vilket också gäller avverkade träd.

Kulturmiljö

50 - 100 meter sydväst om planområdet finns två fornlämningar, As083 och As083:2. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för detta kulturmiljöintresse. av byggnationen.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms ej öka risken för att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms ej heller medföra någon annan påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Sammantaget bedöms exploateringsekonomi för projektet vara god.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av Lindås 1:133 och kostnader för upprustning av Valebergsvägen och stigar väster om planområdet.

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 drifts- och förvaltningsekonomi

Park- och naturnämnden får en utökad drifts- och förvaltningskostnad för de upprustade stigarna väster om planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för förvärv av mark, samt förrättnings- och bygglovkostnader mm

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Bitr. planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Christian Sköld
Exploateringsingenjör